

... «A efectos de lo dispuesto en el artículo 1.435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y para el sólo caso de que la entidad acreedora decida acudir al procedimiento ejecutivo común, se pacta expresamente por los contratantes que la liquidación para determinar la deuda ejecutivamente reclamable en dicho procedimiento podrá practicarse por el banco mediante la expedición de la oportuna certificación que recoja el saldo que presente la cuenta del deudor. En su virtud, bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva la presentación de copia autorizada de esta escritura y la aportación de un certificado expedido por el banco del saldo que resulta a cargo del deudor por todos los conceptos. En documento fehaciente hará constar el fedatario público que intervenga, a requerimiento de la entidad acreedora, que el citado saldo coincide con el que aparece en la cuenta abierta del deudor, que la liquidación de la deuda se ha practicado en la forma pactada por las partes y que ha sido previamente notificada al deudor. En la liquidación se especificarán en su caso, los tipos de referencia distintos del inicial que se hayan utilizado en la misma...». En la cláusula primera del negocio calificado se expresa que el prestatario recibe «en este acto a su satisfacción el importe del préstamo», pero en la cláusula inmediatamente siguiente, se señala que dicho importe se ha ingresado en una cuenta abierta en el propio banco prestamista, de la cual no podrá disponer el prestatario sino después de cumplidas determinadas condiciones. Además, en la cláusula séptima del contrato se establece expresamente que el importe del préstamo deberá destinarse a la financiación de la vivienda que se hipoteca y que constituirá el domicilio habitual del prestatario. El Registrador suspende la inscripción por tratarse de materias sustraídas a la autonomía de la voluntad, y por vulnerar lo dispuesto en los artículos 1.435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 153 de la Ley Hipotecaria y 245 del Reglamento Hipotecario.

Es incuestionable el carácter de orden público de la regulación del juicio ejecutivo, sin que la autonomía de la voluntad pueda tener otro margen que el expresamente previsto en las leyes (artículo 117 de la Constitución Española); pero también lo es que la remisión del párrafo penúltimo del artículo 1.435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a la Ley Hipotecaria, para el caso de cuentas corrientes abiertas por bancos y cajas de ahorro y garantizadas con hipoteca —hipótesis en la que encaja el supuesto ahora debatido, como ha señalado este centro directivo, toda vez que la cantidad prestada y entregada al prestatario ha sido ingresada en una cuenta abierta en el propio banco concedente, y de la que aquel no podrá disponer sino cumpliendo ciertas condiciones—, posibilita un cierto margen a la autonomía de la voluntad, en cuanto viene a permitir el pacto por el cual, a efectos de proceder ejecutivamente, el saldo pueda acreditarse por certificación de la entidad acreedora. Ciertamente, el artículo 153 de la Ley Hipotecaria, contiene otras exigencias en orden a la operatividad de dicho pacto —posibilidad de oposición por error o falsedad, etc.— que no se recogen en la estipulación cuestionada; más si se tiene en cuenta que: a) Aun cuando esas otras exigencias no se recogieran en el pacto que atribuye a la certificación bancaria valor acreditativo del saldo adeudado, serán de inequívoca observancia dado el carácter de «ius cogens» de esos trámites procedimentales; b) que la estipulación cuestionada concreta la aplicación del pacto considerado al procedimiento ejecutivo ordinario; c) que en la tramitación de dicho juicio se prevé expresamente la oponibilidad por el demandado de las excepciones de falsedad y pluspetición (cfr. artículos 1.464 y 1.466 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); d) que las exigencias adicionales del artículo 153 Ley Hipotecaria, parecen concebirse para la hipótesis de ejecución por el procedimiento judicial sumario, dadas las peculiaridades de su tramitación, que no contemplan la alegación de excepciones y en el que no cabe otras causas de suspensión que las del artículo 132 de la Ley Hipotecaria; e) que la propia literalidad de su párrafo segundo, da a entender que todas las previsiones que le siguen se refieren a la hipótesis de ejecución por este procedimiento (tén-gase en cuenta a este respecto, la precedencia temporal del 153 de la Ley Hipotecaria sobre el párrafo penúltimo del 1.435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); nada puede objetarse a la validez e inscribibilidad de tal pacto.

Por lo demás, y habiendo sido así solicitada por el recurrente, ninguna dificultad existe para inscribir parcialmente la hipoteca en cuanto al principal y a las costas, suspendiéndola en cuanto a los intereses ordinarios y moratorios; sobre ser conveniente obtener ya la garantía de aquellos, ninguna razón hay para que el rechazo de la garantía respecto a la obligación accesoria —que puede no haberse pretendido— implique también el de la cobertura de la obligación principal, obligación cuya existencia no queda afectada por los vicios de aquella (cfr. art. 1155 del Código Civil).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el auto apelado y declarando que en el caso debatido podría accederse a la inscripción parcial solicitada.

Madrid, 18 de noviembre de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia.

1728

RESOLUCIÓN de 1 de diciembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Abogado don Juan Puig Fontanals, en representación de doña María Victoria Aguilera García, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad número 21 de Barcelona, don José María Alfin Massot, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Abogado don Juan Puig Fontanals, en representación de doña María Victoria Aguilera García, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad número 21 de Barcelona, don José María Alfin Massot, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Por escritura que autorizó el Notario de Barcelona, don Gabriel Suau Rosselló el 13 de marzo de 1997, doña María Victoria Aguilera García vendió a doña Inmaculada Cuesta More y doña Luisa Fernández Rue seiscientos sesenta y seis participaciones sociales de la sociedad «Industrial Cocktelera, Sociedad Limitada» por precio de 22.779.080 pesetas. De dicho precio se entregó en el acto la suma de un millón de pesetas, quedando aplazado el resto para ser pagado en diversos plazos. En la propia escritura, la sociedad «Industrial Cocktelera, Sociedad Limitada» representada por las compradoras en su condición de administradoras mancomunadas de la misma, y previa autorización de su Junta general, constituyó sobre una finca de la que era titular hipoteca a favor de la vendedora en garantía del precio aplazado y otras responsabilidades accesorias por razón de intereses, costas y gastos.

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 21 de Barcelona fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción de la hipoteca constituida por la representación orgánica de la sociedad «Industrial Cocktelera, Sociedad Limitada», en garantía del precio aplazado de la compraventa de sus propias participaciones sociales por parte de sus administradoras mancomunadas doña Inmaculada Cuesta More y doña Luisa Fernández Rue, único acto de trascendencia jurídico-real inmobiliaria contenido en la escritura calificada, por oponerse frontalmente a la «prohibición de prestar garantía... para la adquisición de sus propias participaciones...», que a las sociedades de responsabilidad limitada impone el artículo 40,5 de su Ley especial de fecha 23 de mayo de 1955 —sic—. El defecto se califica de insubsanable. Contra la precedente calificación podrá interponerse recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya, en el plazo de cuatro meses a contar desde su fecha, sin perjuicio de la facultad que les asiste de acudir a los Tribunales de Justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad del título (artículo 66 de la Ley Hipotecaria). Barcelona, 30 de septiembre de 1997. El Registrador. Sigue la firma.»

III

Por el Letrado don Juan Puig Fontanals, en nombre y representación de doña María Victoria Aguilera García, se interpuso recurso gubernativo frente a la calificación registral, con base en los siguientes argumentos: Que la calificación se queda a medio camino, pues si bien señala la existencia de una prohibición legal no concreta las consecuencias de su infracción; que hay que intuir que la supuesta invalidez del negocio derivaría de la sanción prevista en el artículo 6.3.º del Código Civil, pero ha de tenerse en cuenta que en esta norma se exceptiona de la nulidad de los actos contrarios a normas prohibitorias el supuesto de que éstas establezcan

otra sanción para el caso de infringirse y es lo que acontece en este supuesto en que el artículo 42 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, establece un régimen sancionador específico, invocando como doctrina jurisprudencial al respecto la STS de 30 de enero de 1995; que en una interpretación sistemática de la misma Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, nos encontramos con que de la vulneración de la lista de prohibiciones comprendidas en su sección 4.^a no siempre va acompañada de la sanción de nulidad, y así la prohibición de asunción de participaciones propias del artículo 39 tiene como sanción la obligación de los fundadores o administradores de desembolsar su importe, lo que implica que la adquisición, pese a estar prohibida, es válida; e igualmente, en el caso de adquisición derivativa la conclusión ha de ser la misma pues su infracción no implica la nulidad de la adquisición sino la obligación de amortizar las participaciones adquiridas; que cuando el legislador pretende sancionar en esta materia con nulidad absoluta lo hace de forma expresa como ocurre con el supuesto previsto en el artículo 75.4.º de la Ley de Sociedades Anónimas, por lo que ha de concluirse en lo erróneo de la calificación.

IV

El Registrador emitió su informe reglamentario en el siguiente sentido: Partiendo de la base de que las garantías prestadas por una sociedad de responsabilidad limitada para la adquisición por un tercero de sus propias participaciones es uno de los supuestos claramente tipificados por el artículo 40.5 de su Ley reguladora dentro de la prohibición de prestar asistencia financiera con tal fin y que en este caso existe una evidente relación entre la garantía prestada y el negocio de adquisición que se garantiza, lo que ha de plantearse son los efectos de la inobservancia de tal prohibición y en este punto toda la doctrina es coincidente en su nulidad de pleno derecho como consecuencia de su ilicitud por aplicación de lo dispuesto en el artículo 6.3 del Código Civil; que ningún precepto de nuestro ordenamiento prevé para tal caso una sanción distinta, a diferencia de lo que ocurre con otros como los que cita el recurrente de infracción del régimen de participaciones propias; que a mayor abundamiento debe traerse a colación la distinta solución legal al caso de garantías prestadas por la sociedad a sus socios o administradores en general, en que la prohibición del artículo 10 de la Ley deja abierta la posibilidad de que tales actos sean autorizados por la Junta general, por lo que nos movemos en el terreno de las limitaciones legales a las facultades de los administradores, en tanto que el artículo 40.5 va más allá cuando tal garantía tenga por objeto un negocio de adquisición de participaciones propias en que ni tan siquiera la autorización de la Junta general salvaría el negocio de la nulidad radical que la ley le impone; y que en el caso objeto de recurso se dan todos los presupuestos legales para aplicar tal sanción: el subjetivo, pues estamos en presencia de una sociedad de responsabilidad limitada que presta la garantía y un tercero adquirente de participaciones de la misma que es el garantizado; y el objetivo ya que nos encontramos con un negocio de asistencia financiera como es la prestación de garantía, otro negocio de adquisición de participaciones de la sociedad garante y el teleológico de la finalidad de aquella garantía, que no es otro que ofrecer al vendedor la del cobro del precio de las participaciones sociales que vende.

V

Solicitado informe al Notario autorizante de la escritura lo emitió en el siguiente sentido: Que la interpretación del artículo 40.5 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, ha de hacerse en el contexto global de las prohibiciones impuestas por dicha norma, cuyo apartado 5.º ha de entenderse complementario del 1.º, por lo que su interpretación no puede suponer ni una ampliación de los límites de este último ni hacerse con exclusión de las excepciones en él previstas; que la prohibición de asistencia financiera tiene dos objetivos: Por un lado, asegurar que el capital social se financie con aportaciones externas y no con el propio patrimonio social, y por otro, eliminar la posibilidad de que los administradores utilicen los recursos de la compañía para financiar a socios o terceros determinados con objeto de ganarse su favor; que en consecuencia ha de afirmarse que no cabe admitir la asistencia financiera cuando su objeto responda a la finalidad dicha de que los administradores traten de beneficiar a algún socio o tercero, pero la duda es si con aprobación de la Junta no puede disponerse de los recursos sociales libres para la asistencia financiera cuando concurran las mismas circunstancias que excepcionalmente permiten la adquisición de participaciones propias y entre estos casos es singularmente destacable el previsto en el artículo 40.1.c) de la Ley cuyo objeto es evitar la entrada de extraños en la sociedad dado

su carácter cerrado, supuesto en el que debe entenderse admisible la actividad complementaria de prestación de asistencia financiera y ello por las siguientes razones: La coherencia legislativa pues la excepción del artículo 40.1.c) subyace implícita en el apartado 5.º de la norma; la interpretación positiva del Derecho Privado que debe permitir todo aquello que no sea imprescindible prohibir; el interés de la propia sociedad y de la economía, pues frente a la amortización forzosa impuesta por el citado artículo 40.1.c) es preferible la constitución de una garantía que si no llega a ejecutarse evitará los costes de una reducción y, en su caso, aumento de capital; en conclusión, que si la prohibición de prestar garantías para la adquisición de las propias acciones o participaciones sociales tiene excepciones ha de admitirse en un caso como el presente en cuanto supone un acto accesorio de la actividad principal, no impide una efectiva disposición de recursos, sino una sujeción de los mismos a las consecuencias potenciales de su ejecución, que esa posibilidad permite la aplicación del artículo 10 de la misma Ley cual en este caso ha ocurrido.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña resolvió desestimar el recurso, confirmando en consecuencia la nota recurrida, con base en los siguientes fundamentos: Que la sanción prevista en el artículo 42 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, no elimina la compatibilidad entre la sanción civil y la administrativa; que el argumento de tipo sistemático a que acude el Notario desconoce la distinta finalidad que persiguen los preceptos que trata de identificar en su intención; en cuanto al finalista olvida los propios del precepto vulnerado que según la doctrina es evitar que la sociedad se valga de terceros para adquirir indirectamente acciones o participaciones propias o de una sociedad del grupo; y en cuanto a la existencia de autorización de la Junta General, peca de artificiosidad al encuadrar los actos en los extra-objeto, con todos los riesgos que ello comporta.

VII

El recurrente apeló el auto desestimatorio de su recurso reiterando en esencia sus argumentos iniciales.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 39.2, 40.1 c), 2 y 5, 41 y 42 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 76.2 y 89 de la Ley de Sociedades Anónimas y 6.3 del Código Civil.

1. Constituida por una sociedad de responsabilidad limitada hipoteca en garantía del precio aplazado de la compraventa de participaciones de su propio capital realizada entre socios, deniega el Registrador su inscripción al considerar que contraviene la prohibición contenida en el artículo 40.5 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada cuando dispone que dichas sociedades «no podrán anticipar fondos, conceder créditos o préstamos, prestar garantía, ni facilitar asistencia financiera para la adquisición de sus propias participaciones o de las acciones o participaciones emitidas por sociedad del grupo al que la sociedad pertenezca». Ninguna duda suscita en este caso la existencia, tan difícil de apreciar en otras ocasiones, de la relación entre el negocio de constitución de la garantía y el de adquisición, desde el momento en que es el precio aplazado de la compraventa de las participaciones de su propio capital lo que la sociedad garantiza con la hipoteca.

2. Entiende el Registrador, y así ha de confirmarse, que tal negocio de garantía es nulo por cuanto al contravenir una prohibición legal queda incurso en la sanción prevista para tales supuestos por el artículo 6.3 del Código Civil, la nulidad absoluta. Frente a tal conclusión no cabe aceptar el argumento del recurrente en el sentido de que tan radical sanción tiene una excepción en el mismo precepto para el caso de que la norma prohibitiva infringida haya establecido un efecto distinto, que en este caso sería la sanción pecuniaria prevista en el artículo 42 de la misma Ley reguladora del tipo social. Esta sanción, establecida en términos generales para toda infracción de las prohibiciones contenidas en la misma sección de la Ley relativa a la adquisición de las propias participaciones, es de carácter jurídico-administrativo y ha de entenderse complementaria, independiente y compatible por tanto con las restantes sanciones de carácter jurídico-privado que la propia Ley establece. Lo contrario sería tanto como entender que la responsabilidad prevista por la propia Ley en su artículo 39.2 para el caso de infringir la prohibición de adquisición originaria de participaciones, o la obligación de amortizar las adquiridas derivativamente en los casos que la impone el artículo 40.2 o la de enajenar las

participaciones o acciones de la sociedad dominante previstas en el artículo 40.3, al igual que la de reducir el porcentaje de participaciones recíprocas que fuera obligatoria por la remisión del artículo 41 al 82 de la Ley de Sociedades Anónimas, quedarían sin efecto a la vista de ese especial régimen sancionador que establece el citado artículo 42. Incluso en el supuesto en que el legislador ha previsto la nulidad radical del negocio de adquisición a que alude el recurrente, el del artículo 76.2 de la Ley de Sociedades Anónimas, no cabe entender que esa ineficacia absoluta excluya las sanciones, también de tipo administrativo, que con el mismo carácter general establece el artículo 89 de dicha Ley.

3. Tampoco los argumentos de tipo sistemático y finalistas a que acude el Notario en su informe desvirtúan la anterior conclusión. La pretendida conexión entre el régimen prohibitivo de la asistencia financiera para adquirir participaciones propias y el general sobre la adquisición directa de las mismas que exonera aquella en los supuestos en que tal adquisición es posible, tendría mayores posibilidades de defensa en sede de sociedades anónimas donde el régimen prohibitivo de la adquisición derivativa de acciones propias se ve mitigado por el limitado margen con que las permite el artículo 75 de su Ley particular, pero no así respecto de las sociedades de responsabilidad limitada en que aquella posibilidad no existe; los argumentos de tipo teleológico sobre la finalidad de tal prohibición más parecen discurrir por la vía de «lege ferenda», con evidentes influencias del sistema anglosajón proclive a admitir la asistencia financiera siempre que se haga con cargo a recursos libre y se adopten las necesarias garantías para los acreedores sociales; y por último, la conexión que pretende establecer entre la posible exclusión de la prohibición contenida en el citado artículo 40.5 para el singular supuesto de adquisición de participaciones propias que admite la regla 1.c) del mismo artículo, sin necesidad de analizar ahora la posibilidad o conveniencia de admitir tal exclusión, lo cierto es que plantea un supuesto totalmente ajeno al que ahora se examina que es la garantía del precio en una compraventa voluntaria de participaciones sociales, totalmente ajeno al de venta forzosa previo embargo en procedimiento de ejecución, en que la adquisición por la sociedad de las participaciones con la consiguiente obligación de amortizarlas no sólo es subsidiaria respecto de los socios, sino que requiere previsión estatutaria que la admita y así todo siempre sería facultativa.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando el auto apelado.

Madrid, 1 de diciembre de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

1729

RESOLUCIÓN de 2 de diciembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona don Tomás Giménez Duart, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad número 8 de la misma capital, don Juan José Ortín Cavallé, a cancelar una hipoteca, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona don Tomás Giménez Duart, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad número 8 de la misma capital, don Juan José Ortín Cavallé, a cancelar una hipoteca, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Por escritura que autorizó el Notario de Barcelona don Tomás Giménez Duart, el 23 de septiembre de 1993, nueve entidades bancarias, tras exponer que tenían constituida a su favor hipoteca unilateral en garantía de determinadas deudas reconocidas frente a las mismas, cancelaron la hipoteca sobre dos de las fincas hipotecadas, solicitando al Registrador de la Propiedad que así lo hiciera constar en los libros a su cargo.

Entre los otorgantes figuraban: El «Banco de Fomento, Sociedad Anónima», representado por un apoderado con facultades conferidas en escritura de poder de la que, previa exhibición y calificación como bastante, el Notario transcribió las siguientes facultades: «7) Formalizar cartas de pago o finiquitos de los préstamos y cualesquiera otros riesgos que hayan sido satisfechos al «Banco de Fomento, Sociedad Anónima» y cancelar las hipotecas constituidas a su favor sobre bienes muebles o inmuebles, otorgando las correspondientes escrituras públicas; y el «Banco Español

de Crédito, Sociedad Anónima», representado por dos apoderados conjuntos, en uso de las facultades conferidas en escritura de poder, de la que también previa exhibición y calificación como bastante, se transcribió lo siguiente: «1) Aceptar los reconocimientos de deuda a favor del Banco... 2) Otorgar en nombre del Banco carta de pago de las deudas y créditos a favor del mismo, a que se refiere el número anterior, cancelando total o parcialmente las garantías a que también se hace referencia con el número precedente... 5) Comparecer ante Notario público y otorgar los documentos públicos que precise el ejercicio de las facultades detalladas en los números anteriores».

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 8, de Barcelona, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la cancelación de hipoteca solicitada en el precedente documento por el siguiente defecto subsanable: De la transcripción parcial realizada en el documento, de los poderes con que intervienen los representantes del «Banco Español de Crédito, Sociedad Anónima» y del «Banco de Fomento, Sociedad Anónima», no resultan facultades suficientes para cancelar la hipoteca en cuanto se refiere a dichas entidades bancarias, ya que solo pueden otorgar carta de pago de la deuda garantizada con dicha hipoteca, y en la escritura calificada se liberan de las mismas dos fincas, sin expresarse la causa de tal cancelación. No se ha practicado anotación preventiva por no haberse solicitado. Contra la presente nota de calificación, extendida a solicitud del presentante, cabe recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña conforme a los artículos 66 de la Ley Hipotecaria, 112 y siguientes de su Reglamento y disposición adicional 7.^a de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Barcelona, 27 de noviembre de 1.997. El Registrador. Fdo: Juan José Ortín Caballé.»

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación con base en los siguientes argumentos: Que los representantes de las dos entidades están expresamente facultados para «cancelar hipotecas» por lo que no se comprende la negativa a cancelar; Que se alega en la nota la no expresión de la causa de la cancelación, frente a lo que cabe alegar: que la causa se presume que existe y es lícita (artículo 1.277 del Código Civil); y que la revisión de la causa de los negocios es algo que sólo compete a los Tribunales; Que el negocio unilateral de cancelación es, en su expresión habitual, formalmente abstracto, siendo en él el consentimiento formal lo que prevalece sin más tal como resulta del artículo 82.1 de la Ley Hipotecaria; Que en este caso en que hay varios acreedores el porqué del consentimiento formal puede ser de los más variados —pago total o parcial, sustitución de la garantía, facilidad al deudor para recomponer su situación patrimonial, etc.—; que la seguridad del tráfico jurídico se resiente si quien está facultado para cancelar hipotecas en general no resulta estarlo si no es en virtud de un motivo expreso; que a mayor abundamiento el problema que crea la nota de calificación aparece resuelto por la Resolución de 2 de noviembre de 1992; que en el caso planteado los apoderados están facultados para cancelar hipotecas, el del Banco de Fomento incondicionalmente y si bien los del Banco Español de Crédito pudieran considerarse condicionados por la referencia a las garantías previamente relacionadas en el poder, el Notario se ha cuidado de testimoniar la referencia a aceptar reconocimientos de deudas y en este caso la hipoteca lo era en garantía de una deuda reconocida.

IV

El Registrador emitió su informe reglamentario en defensa de la nota en el que, en síntesis, señaló: que son dos cuestiones las planteadas: La primera si es posible un asiento de cancelación formal en nuestro sistema, y la segunda, si son suficientes en este caso las facultades de los representantes; que en cuanto al primero la respuesta ha de ser negativa pues cualquier desplazamiento patrimonial debe basarse en una justo título al margen de la libertad de estipulación, citando al respecto numerosa doctrina de este Centro directivo; que en el otorgamiento de la escritura calificada los otorgantes se limitan a cancelar las hipotecas impuestas sobre las fincas, por lo que estamos ante un consentimiento formal que el recurrente, haciendo una interpretación que no le corresponde, afirma que es la abdicación o renuncia de derechos, algo que no consta en el otorgamiento y por tanto el registrador no puede reflejar en el asiento en cuanto no puede arrogarse las facultades de interpretar la voluntad de las partes; que en la Resolución de 2 de noviembre de 1992, invocada por el recurrente, el problema era más simple, pues se limitaba a la posi-