

BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO

AÑO CCCXXXII

JUEVES 17 DE DICIEMBRE DE 1992

NUMERO 302

FASCICULO SEGUNDO

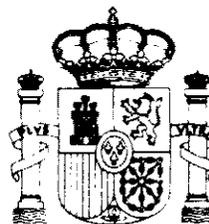
27932 *RESOLUCION de 2 de noviembre de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valencia don Manuel Angel Rueda Pérez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Albaida a practicar una cancelación parcial de hipoteca en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Valencia don Manuel Angel Rueda Pérez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Albaida a practicar una cancelación parcial de hipoteca, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

El día 10 de abril de 1991, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Valencia, don Manuel Angel Rueda Pérez, Caja Rural Valencia, Cooperativa de Crédito Valenciana, canceló parcialmente una hipoteca, de conformidad con el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, respecto de la finca que se describe en la escritura citada, a la que liberó de toda responsabilidad derivada de la hipoteca. En el dispone se establece literalmente que, con objeto de facilitar el tráfico jurídico normal de la parte prestataria, y de conformidad con el artículo 82 de la Ley Hipotecaria,



MINISTERIO DE RELACIONES CON LAS CORTES
Y DE LA SECRETARIA DEL GOBIERNO

cancela la hipoteca constituida en favor de la Caja Rural Valencia, en la escritura antes referenciada en el exponendo A), única y exclusivamente en cuanto dicha hipoteca afecta a la finca que se ha descrito en el exponendo B), a la que libera de toda responsabilidad derivada de la hipoteca, consintiendo la práctica del oportuno asiento en el Registro de la Propiedad. En lo demás, queda inalterada, sin modificación alguna, la repetida escritura de constitución de hipoteca y prenda, autorizada el 30 de noviembre de 1982 por el Notario de Valencia don Rafael Azpitarte Camy.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Albaida, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendido el asiento de cancelación solicitado en el precedente documento, por el defecto subsanable consistente en la inexpressión de la causa o razón jurídica que justifique la cancelación pretendida, de constatación preceptiva en los documentos cancelatorios, según los artículos 193.2, 188 y 173 del Reglamento Hipotecario, en concordancia con los artículos 79.2, 80.2 y 18 de la Ley Hipotecaria, y la inscripción causalista que preside el sistema de Derecho Privado Español. No practicada anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. Albaida, 20 de junio de 1991.—El Registrador. Firma ilegible.

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que el problema planteado en el recurso se centra exclusivamente en la necesidad o no de expresar en la escritura y en el asiento registral «la causa o razón jurídica de que justifique la cancelación pretendida (en este caso parcial) de una hipoteca, cuando no se manifiesta que haya pago de la deuda garantizada. Que en el caso de cancelación de hipoteca, es de plena aplicación la presunción general de existencia y licitud de la causa del artículo 1.277 del Código Civil. Que hay que tener en cuenta la naturaleza estrictamente registral de la hipoteca, ya que siendo constitutiva la inscripción sólo nace a la vida cuando se inscribe y sólo se extingue cuando se cancela. Que el precepto aplicable es el artículo 82.1 que no exige para practicar el asiento de cancelación más que la declaración de voluntad del titular del derecho, el negocio jurídico unilateral que determina la extinción sustantiva del derecho real. Que no es argumento en contra lo establecido en los artículos 188 y 193.2 del Reglamento Hipotecario, pues aparte de que no pueden contradecir la ley, en ambos artículos se habla de la causa o razón «de la cancelación», es decir, del asiento registral, que nada tiene que ver con la causa del negocio jurídico cancelatorio. Se trata de una causa en sentido formal no material. Que el Registrador no cita el artículo 103 de la Ley Hipotecaria, verdadero tronco del que proceden los artículos citados anteriormente, que al enumerar las circunstancias del asiento de cancelación, en su apartado segundo, se cita «la razón determinante de la extinción del derecho inscrito» en los casos del artículo 82.2, pero no en los del 82.1, porque la única razón es la voluntad del titular, requisito que ya está citado en el artículo 103, párrafo 1.º, circunstancia 3.ª En este sentido hay que citar la resolución de 22 de agosto de 1978, de la que se deduce que el único contenido necesario y suficiente de la escritura de cancelación es «la voluntad del titular del derecho de extinguirlo». Esto lo confirman dos preceptos que cita el Registrador en apoyo de su tesis: 79.2 de la Ley Hipotecaria y 173 del Reglamento Hipotecario, que se refieren a la «extinción del derecho» entre los casos de cancelación, que se canaliza por el vehículo de los artículos 82.1 de la Ley Hipotecaria y 174 del Reglamento y de este último resulta que el título cancelatorio en el supuesto del artículo 82.1 es una «nueva escritura» de la que resulte la voluntad del interesado de extinguir el derecho. Que esta idea de tránsito a otra igualmente valiosa, que desde el punto de vista estrictamente formal no se puede negar valor a lo que los autores han denominado «la renuncia a la protección registral», partiendo del artículo 4.º del Código Civil, se admite también la publicación de la renuncia a un derecho de carácter formal, como es el de la titularidad registral, al menos en la titularidad de derecho sobre cosa ajena. La renuncia a la protección registral está expresamente regulada en el caso de anotaciones preventivas en los artículos 206.12 y 208 del Reglamento Hipotecario, distinguiendo el primero con nitidez entre la renuncia al derecho inscrito (consentimiento material), y la renuncia al asiento, es decir, a la protección formal del registro (consentimiento formal). Que la renuncia formal o registral adquiere especial relevancia en el caso de la hipoteca, al ser un derecho de constitución registral, pues al practicarse el asiento de cancelación no juega la presunción de extinción del derecho del artículo 97 de la Ley Hipotecaria, sino que el derecho real de hipoteca efectivamente se extingue, pero ello no le añade ni suprime ningún requisito en relación con los restantes

derechos reales; al contrario, la declaración de voluntad del acreedor dirigida a renunciar al derecho que ostenta es suficiente (artículo 82 de la Ley Hipotecaria) para producir la mutación registral y el asiento de cancelación, sin que tenga que consignarse en el documento público ni en el asiento, cual es la causa gratuita u onerosa de esa renuncia, y todo ello, con total independencia de las vicisitudes que pueda sufrir el crédito hasta ahora garantizado con la hipoteca, ya que el Derecho Real de Hipoteca sigue siendo un accesorio del crédito, según la resolución de 24 de abril de 1991. Que la escritura calificada contiene todos los requisitos necesarios para su inscripción: 1) La expresión del consentimiento material; 2) La expresión del consentimiento formal, y 3) la expresión del motivo.

IV

El Registrador, en defensa de su nota, informó: Que la nota de calificación se funda en los siguientes argumentos: 1. En que es preceptivo según la normativa hipotecaria vigente, la expresión de la causa o razón jurídica en que se funde la cancelación, tanto: A) en el propio asiento de cancelación, B) como en las certificaciones literales o en las que expresamente se solicite la constancia de este extremo, y para que pueda cumplimentarse esta exigencia es ineludiblemente necesario que C) el título cancelatorio exprese tal circunstancia, pues el Registrador no puede inventársela. Que lo anterior está fundado en dos grupos de preceptos: A) Preceptos reglamentarios: a) que exigen la constatación en el asiento cancelatorio de la causa de la cancelación: Artículos 193.2 y 188 del Reglamento Hipotecario. En virtud de lo expuesto también es obligatoria la mención de la causa de cancelación en las certificaciones registrales que se expidan sobre asientos cancelatorios, pues así lo exige el artículo 232 del citado Reglamento. b) Que exigen no sólo la expresión de la causa en el título cancelatorio, sino su prueba plena o acreditación total, no siendo suficiente la mera alegación de hecho o negocio extintivo: Artículos 173 y 174 del Reglamento Hipotecario. B) Preceptos contenidos en la Ley Hipotecaria: Artículos 1, 2, 79.2 y 80.2 de la Ley Hipotecaria. Que, en definitiva, en materia de cancelación no rige el llamado principio de consentimiento formal, sino la regla general de que en nuestro Registro se asientan títulos: Para practicar una cancelación se toma razón del título que acredita la extinción del derecho. 2. La inexpressión de la causa imposibilita la calificación registral de la validez del acto dispositivo, o hecho extintivo, en que se funda la cancelación y con ello el control sobre la validez de la misma. Que teniendo en cuenta el carácter de garantía y accesoriedad que posee el derecho de hipoteca respecto de una obligación es necesario distinguir: a) Causas de extinción de la hipoteca, por extinguirse la obligación. Hay que señalar que ciertas modalidades de extinción las sanciona el Código Civil con nulidad; por ejemplo, en los artículos 1.165, 1.200, 1.196, 1.204, 1.209 y 1.192. Que en estos casos y otros, la extinción de la obligación garantizada es nula, y por lo tanto, también la pretendida extinción de la hipoteca y, por ello, absolutamente improcedente el asiento de cancelación que debe ser rechazado por el funcionario calificador. El control de aplicación de dichas normas deviene imposible en los títulos abstractos; b) Causas de extinción autónoma de la garantía: La inexpressión causal imposibilita aplicar las normas sustantivas de carácter limitativo en materia de renuncia de derechos. En base al artículo 6.2 del Código Civil y la aplicación analógica del artículo 107.1 de la Ley Hipotecaria, la renuncia voluntaria del titular de la hipoteca gravada es ineficaz respecto de terceros perjudicados, por lo que debe denegarse su cancelación, sin el consentimiento de dichos terceros perjudicados. Pues bien, la formulación abstracta del título cancelatorio, de tal manera que no se sabe si cancela por renuncia u otra causa, impide la aplicación por el Registrador de esta normativa limitativa de los actos de renuncia en perjuicio de terceros. c) La inexpressión de la causa en los títulos cancelatorios imposibilita la aplicación por el Registrador de ciertos preceptos reglamentarios, establecidos en función de la tipología de ciertas causas de extinción, y que en función de estas se prevén efectos especiales. En este sentido se citan los artículos 178.2 y 180 del Reglamento Hipotecario, y d) La inexpressión de la causa imposibilita incluso, en algunos casos, la calificación registral de los aspectos de legitimación y capacidad del consentimiento cancelatorio. 3. La solicitud de cancelación no es un negocio jurídico. El llamado negocio cancelatorio no es más que una solicitud o rogación para recabar una actuación concreta del Registrador: La cancelación del asiento, que está reglamentada en sus requisitos formales y materiales: Artículos 82 de la Ley Hipotecaria y 178 del Reglamento Hipotecario. Que la configuración del título cancelatorio como negocio jurídico regido por el Derecho privado carece de respaldo normativo en nuestro ordenamiento, pues tiene un objeto nulo: Asientos de los Registros Públicos (artículo 1.271 del Código Civil); el pretendido negocio cancelatorio sólo puede producir en efecto: La cancelación de la inscripción, y este efecto no admite que se sujete a condición o término, ni se modalice el alcance de sus efectos a voluntad del titular registral. De ello se deduce la in negociabilidad de los asientos

registrales, que constituyen entidades en sí mismas instrumentales de los derechos privados cuyas vicisitudes siguen. Se inscribe, porque se ha transmitido o creado un derecho real; se cancela, porque se ha extinguido. No cabe la negociación autónoma de los asientos. La pretensión de aplicar en nuestro país el principio de consentimiento formal supone un incorrecto traslado del sistema alemán que no encuentra acomodo en un ordenamiento causalista como es el nuestro. 4. El carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca no es argumento a favor del título cancelatorio abstracto: 1.º Porque no hay ninguna conexión entre inscripción constitutiva y cancelación abstracta, y 2.º Porque, partiendo de un sistema abstracto de cancelación, se llegaría a resultados totalmente absurdos. 5. Los títulos cancelatorios abstractos posibilitan la discordancia entre el Registro y la realidad jurídica. Que admitir la cancelación sin expresión de la causa de extinción del derecho, implicaría dar al titular registral la plena disponibilidad directa del asiento, sin que el funcionario calificador pudiera constatar la disposición del mismo con la preexistencia de causas válidas según el derecho sustantivo que la justifique, pudiendo dar lugar a una discordancia posterior. 6. El artículo 97 de la Ley Hipotecaria también es aplicable a la cancelación de las hipotecas. Que el precepto se basa en el principio de legitimación en su vertiente negativa, presunción «*juris tantum*» de extinción del derecho. 7. El argumento del Notario recurrente a favor del título cancelatorio abstracto basado en la literalidad del artículo 82 de la Ley Hipotecaria no es válido: 1.º Porque la interpretación de los preceptos, según jurisprudencia constante no debe ser nunca aislada, sino teniendo en cuenta el contexto normativo (artículo 3.º del Código Civil). 2.º Porque los presupuestos o elementos de fondo del consentimiento a que se refiere el citado precepto, los establece el artículo 79 de la Ley Hipotecaria en concordancia con el sistema instaurado por los artículos 1.º y 2.º de la Ley Hipotecaria, y 3.º Que el Registrador no se equivoca cuando en la nota de calificación alega el artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria, pues el precepto aludido no ha sido nunca citado, sino el 80.2 de la misma Ley. 8. Los argumentos del recurrente en torno al artículo 103 de la Ley Hipotecaria no se sostiene por los siguientes argumentos: a) La escritura al contener un consentimiento cancelatorio puramente abstracto, no puede desprenderse en cual de los supuestos de hecho del artículo 79 de la Ley Hipotecaria se funda la presente cancelación, ni tampoco si constituye uno de los casos previstos por el párrafo 1.º 6 2.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, a efectos de aplicar o no el párrafo sexto del artículo 103 de dicha Ley; b) No debe considerarse ilegal el Reglamento Hipotecario en cuanto al artículo 193 en relación con el 103 de la Ley, por cuanto que están en plena concordancia por cuanto el artículo reglamentario es una interpretación auténtica de la Ley, y c) Que el artículo 103 citado presupone un sistema causalista cuando en el número 4 exige que se exprese la cancelación. 9. El artículo 1.277 del Código Civil no es aplicable en esta materia. 1.º Porque el destinatario de este precepto es el Juez y no el Registrador. 2.º Se trata de un precepto de alcance procesal. 3.º Se trata de una presunción de carácter procesal y mero alcance «*juris tantum*». 4.º Dicho precepto responde a la orientación espiritualista o aformalista que sigue el Código Civil en materia de contratación, que se cumplía si se exigiera la expresión formal de la causa. 5.º Que se crearía confusión al trasladar al ámbito hipotecario la aplicación del artículo 1.277 del Código Civil. 10. La resolución que cita el recurrente en apoyo de su tesis, de 22 de agosto de 1978, no apoya la tesis a favor de las cancelaciones abstractas, sino todo lo contrario. 11. Debe rechazarse la alegación del recurrente a favor de la renunciabilidad de la protección registral: 1.º Es nula de pleno derecho en virtud del artículo 6.º del Código Civil; 2.º Es impropcedente la mención de los artículos 206.12 y 208 del Reglamento Hipotecario, y 3.º No puede sostenerse que la titularidad registral sea un derecho de carácter formal, ni siquiera en los derechos sobre cosa ajena. 12. No es correcta la alegación del recurrente que ha cumplimentado en la escritura calificada los requisitos necesarios para su inscripción.

13. Los títulos cancelatorios abstractos imposibilitan la aplicación del artículo 254 de la Ley Hipotecaria y facilitan la elusión fiscal de los conceptos impositivos derivados de la extinción del derecho inscrito.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana revocó la nota del Registrador en virtud de lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, siendo suficiente el consentimiento meramente formal para la cancelación. Este consentimiento es un acto unilateral y constituye un negocio de disposición que requiere la adecuada capacidad, y no necesita expresión de causa o razón jurídica.

VI

El Registrador apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que el consentimiento cancelatorio del artículo 82 de la Ley Hipotecaria es requisito necesario pero no suficiente para integrar un título hábil para cancelar. A esta conclusión se llega si se procede a interpretar el precepto conforme a los criterios del artículo 3 del Código Civil, en particular con el contexto normativo en que está insertado en la Ley Hipotecaria, artículos 1, 2, 18, 79, 80, 97 de la Ley Hipotecaria y 173.1 y 174, apartados 2 y 3 y 193.2 del Reglamento Hipotecario, lo que conduce: a) El título cancelatorio es un documento completo integrado, necesariamente al menos, por dos elementos: El título extintivo del derecho junto con la autorización del titular de que se cancele su asiento; b) que el consentimiento del artículo 82 no es requisito suficiente para integrar un título cancelatorio inscribible, en virtud de lo dispuesto en los artículos 1, 2 y 79 de la Ley Hipotecaria y 173.1 del Reglamento, y c) Que la presentación y acreditación del título extintivo del derecho en el Registro por sí solo, tampoco es requisito suficiente para completar el título cancelatorio, por lo que exige el artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Como se deduce de los artículos 173.3 del Reglamento, 1.3 6.3 y 30 de la Ley Hipotecaria, 24 de la Constitución Española y del principio de interdicción de la indefensión, contenido en el mismo precepto constitucional, en los que se enmarca el consentimiento del citado artículo 82, no se trata de un consentimiento negocial, sino de una garantía procesal o procedimental y participa de la naturaleza del concepto de «autorización» y cuyo destinatario es un funcionario público: El Registrador. El sistema cancelatorio español descansa en dos principios: 1.º Sólo se puede cancelar cuando se ha extinguido el derecho inscrito; artículos 79 de la Ley Hipotecaria y 173.1 del Reglamento. 2.º Extinguido extrarregistralmente un derecho inscrito, se debe cancelar (por imperativo del artículo 79 de la Ley). Este mecanismo impide la aplicabilidad en nuestros Registros del consentimiento abstracto. Que la causa del artículo 1.277 del Código Civil y la del artículo 193.2 del Reglamento son conceptos radicalmente distintos. Que la expresión «causa» del artículo 193 número 2 del Reglamento debe conectarse con el artículo 173.1 del citado texto legal, en el sentido de que la causa la constituyen los «títulos o documentos que acrediten la extinción del derecho» y que son variables en cada caso concreto de cancelación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6.º, 609, 1.261, 1.275, 1.277 y 1.284 del Código Civil; 2.º, 6.º, 18, 20, 76, 79, 80, 82, 97 y 103 de la Ley Hipotecaria, 173, 174, 178, 188, 190, 192, 193, 206, 208, 240 del Reglamento Hipotecario; sentencia de 14 de enero de 1935; Resoluciones de 31 de julio de 1928, 22 de agosto de 1978, 25 de septiembre de 1990 y 21 de enero de 1991.

1. El Registrador suspende el asiento de cancelación solicitado porque, aunque consta el consentimiento para la cancelación otorgado por el titular registral, no consta, según él, la causa o razón jurídica que justifique la cancelación pretendida. El Notario autorizante de la escritura impugna esta calificación porque, a su entender, el párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria «no exige para practicar el asiento de cancelación más que la prestación del consentimiento para la cancelación de la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción», si bien también invoca que en la escritura se hace constar un negocio jurídico unilateral que determina la extinción substantiva del derecho real inscrito (una hipoteca).

2. Discute la doctrina y se cuestiona en este recurso si lo que quiere expresar el párrafo I del artículo 82 de la Ley Hipotecaria es que el asiento de cancelación es procedente por el solo consentimiento formal del titular registral y sin necesidad de precisar la causa por la que el titular registral presta ese consentimiento.

3. El párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria no puede ser interpretado aisladamente, sino en congruencia con el conjunto del ordenamiento, y de él resulta que la admisión del puro consentimiento formal como título bastante para la cancelación no se conviene con las exigencias de nuestro sistema registral, las cuales responden, a su vez, a nuestro sistema civil causalista. Ha de advertirse, en primer lugar, que no hay razón suficiente para hacer, en el sistema general, una excepción cuando de lo que se trata es de reflejar en el Registro, por vía de asiento de cancelación, la extinción o la reducción de un derecho real inscrito (cfr. artículos 79 y 80 de la Ley Hipotecaria), pues en estos casos el asiento de cancelación, aunque con forma propia, tiene naturaleza genérica y los efectos de las inscripciones. Son objeto de inscripción, en sentido genérico, los títulos por los que se produce cualquier vicisitud en el dominio o en los derechos reales y, entre ellos, los títulos por los que los derechos reales se modifiquen o extingan (cfr. artículo 2.º, 2, de la Ley Hipotecaria),

aunque el modo formal de reflejar registralmente la procedente inscripción de extinción o de reducción sea precisamente por vía de cancelación total o parcial, del derecho inscrito (cfr. artículos 79 y 80 de la Ley Hipotecaria). También rigen respecto de los asientos de cancelación los principios registrales que rigen en materia de inscripciones: De rogación, legalidad (cfr. artículos 19 y 99 de la Ley Hipotecaria), prioridad, tracto sucesivo, etc. Para la presunción de que se concreta la fuerza legitimadora del Registro hay que tener en cuenta todos los asientos, también las cancelaciones: «cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere» (artículo 97 Ley Hipotecaria) y, por tanto, si el asiento se refería a la constitución de un derecho real, producida la cancelación, el dominio se presume libre (cfr. artículo 38, I, de la Ley Hipotecaria). El asiento de cancelación también sirve, en favor del tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, para medir la amplitud de facultades del que aparece como titular en el Registro (cfr. artículos 76 y 144 de la Ley Hipotecaria) y constituye, igualmente, la cancelación del asiento por sí suficiente para que quien por él se beneficie pueda, conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria, invocar, en su caso, que ha quedado inscrito debidamente el acto a título oneroso —por ejemplo, redención de servidumbres, pago del crédito hipotecario— del que resulta que el titular registral ha adquirido un derecho (el que impone la planificación del dominio al ser liberado de la carga). Esta igualdad de naturaleza y efectos entre la inscripción y las cancelaciones que tienen por fin consignar en el Registro la extinción de un derecho real exige que, en general —y a salvo la preferente aplicación de las reglas especiales sobre cancelación—, sea aplicable a estas cancelaciones las reglas de las inscripciones.

4. Es doctrina de este Centro directivo que, para que pueda registrarse cualquier acto traslativo, se requiere la expresión de la naturaleza del título causal tanto por exigirlo el principio de determinación registral como por ser la causa presupuesto lógico necesario para que el Registrador pueda, en primer lugar, cumplir con la función calificadora en su natural extensión y, después, practicar debidamente los asientos que procedan. Esta misma doctrina ha de regir cuando, por consistir la vicisitud jurídico-real en la extinción o en la reducción de un derecho real inscrito, el asiento que proceda practicar sea un asiento de cancelación, total o parcial (cfr. 79 y 80 de la Ley Hipotecaria), no ya sólo por exigirlo su naturaleza genérica de inscripción, sino también porque resulta impuesto por las normas específicas sobre cancelaciones: En aplicación del principio de determinación registral, se exige, entre las circunstancias del asiento de cancelación, la expresión de la «causa o razón de la cancelación» (cfr. artículo 193, 2.º, del Reglamento Hipotecario). La expresión de la causa de la cancelación es presupuesto obligado para la calificación registral, pues obviamente no son los mismos los requisitos que se exigen, por ejemplo, para la extinción de un derecho real limitado por redención, para la extinción por pago si del crédito hipotecario se trata, o para la extinción por donación (o condonación); no son las mismas la capacidad o las autorizaciones exigidas para un acto de extinción que implique una enajenación a título gratuito o para una renuncia (cfr. artículos 99 de la Ley Hipotecaria, 178, I, del Reglamento Hipotecario), que para el que implique una enajenación a título oneroso (cfr. por ejemplo, artículos 166 y 271 del Código Civil). Y también de la causa o razón de la cancelación dependerá que sean unos u otros los asientos procedentes (cfr. por ejemplo artículo 240 del Reglamento Hipotecario).

5. En esta interpretación —la única que permite la congruencia sistemática— no carece de sentido el texto del párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Su finalidad no es la de introducir un disonante y excepcional consentimiento formal, sino otra mucho más modesta que resulta de su contexto. Se trata con este artículo y con los que le siguen de señalar en qué casos —los más frecuentes— rige la doctrina general sobre nuevas inscripciones en relación con un dominio o derecho real ya inscrito (se necesita título otorgado por el titular registral o sus causahabientes o sentencia en juicio ordinario seguido contra ellos; cfr. artículos 1.º-III, 20-I, 40, 82-I y 85-I y II de la Ley Hipotecaria y 105 y 213 del Reglamento Hipotecario), en qué casos ni siquiera se exige un título especial (cfr. artículo 82-II y concordantes de la Ley Hipotecaria) y en qué casos, por el contrario y aunque el titular registral esté de acuerdo en la cancelación, no basta para conseguirla un título simplemente otorgado por él (cfr. artículos 83 y 85-I de la Ley Hipotecaria).

Entender, en cambio, que es posible la cancelación en virtud de un mero consentimiento formal equivaldría a admitir la desinscripción al arbitrio del titular del derecho que el asiento publica, siendo que no sólo a él interesa la inscripción, que pudo, por eso, haber sido solicitada y costeada por persona distinta (cfr. artículo 6.º de la Ley Hipotecaria); de poder ser cancelada así la inscripción de la última adquisición del dominio o de un derecho real, habría cuestión sobre si la inscripción precedente, que formalmente pasaría a ser la última, habría recobrado su

plena eficacia a pesar de lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley Hipotecaria y si, por tanto, proclamaría a todos los efectos —también, a los efectos que perjudican— que el titular del dominio o del derecho real transmitido (un derecho de censo, un crédito hipotecario, etc.) es el anterior titular, a pesar de que con él no se hubiera contado para la cancelación y para la consiguiente reviviscencia de efectos del asiento precedente.

6. Ahora bien, si ciertamente no puede aceptarse que para la cancelación baste el mero consentimiento formal del titular registral —y en esto habría de ser confirmada la nota y revocado el auto apelado— debe observarse que en la escritura no se da un mero consentimiento abstracto para cancelar, sino que en ella, y en nombre del acreedor hipotecario, se dispone unilateralmente que la finca quede liberada «de toda responsabilidad derivada de la hipoteca». Hay que interpretar que estamos ante la abdicación por el titular registral del derecho real de hipoteca; es decir, ante una renuncia de derechos, acto que por sí tiene eficacia substantiva suficiente, conforme al artículo 6.º, 2, del Código Civil, para, por su naturaleza, producir la extinción y, consiguientemente, para dar causa a la cancelación conforme a lo dispuesto en los artículos 2.º, 2 y 79 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso del Registrador.

Madrid, 2 de noviembre de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Valencia.

27933 RESOLUCION de 5 de noviembre de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Narciso Ranera Cahís, en nombre de la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, contra la negativa del Registrador mercantil de Barcelona a inscribir una escritura de poder.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Narciso Ranera Cahís, en nombre de la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, contra la negativa del Registrador mercantil de Barcelona a inscribir una escritura de poder.

Hechos

I

El día 4 de julio de 1991, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Barcelona don José Vicente Martínez-Borso, el Director general de la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, en representación de la misma en virtud de los acuerdos del Consejo de Administración de dicha Entidad, adoptados el día 25 de abril de 1991 (según certificación unida a la escritura de poder) y de los Estatutos sociales, crea y constituye un Comité Permanente de Créditos, a quien se atribuye, actuando colegiadamente y por vía de poder, la aprobación de operaciones de préstamo y crédito, avales e inversiones en general, propias del objeto social de La Caixa, hasta un límite máximo de operación de 2.500 millones de pesetas. Dicho Comité estará compuesto por un número máximo de 25 miembros y un número mínimo de 10, designados al efecto por el Consejo de Administración de La Caixa y sus nombramientos tendrán carácter indefinido en tanto no sean revocados, y quedan designados como miembros las personas que se especifican en la certificación unida, con los cargos que en la misma se mencionan.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro Mercantil de Barcelona fue calificada con la siguiente nota: «Presentado el documento que antecede, según el asiento 405 del diario 535. No se practica operación alguna por observarse los defectos siguientes, siendo insubsanable el primero: 1.º Por vía de poder, el órgano de Administración no puede, erigir y delegar en otro órgano distinto extraestatutario (el Comité Permanente de Crédito) parte de sus facultades. 2.º El señor compareciente no está facultado para elevar a público (artículo 108 del Reglamento del Registro Mercantil). 3.º Falta expresar la mayoría de edad de los miembros del Comité Permanente de Créditos. 4.º Debe constar el nombre de los miembros concurrentes personalmente o por representación (art. 97 del Reglamento del Registro Mercantil). Barcelona a 27 de julio de 1991.—El Registrador.—Firma ilegible».