

lidades reglamentarias establecidas en su propia normativa específica. Que prueba de ello son los numerosos supuestos previstos en la normativa hipotecaria aplicable en materia de Seguridad Social en los que procede la inscripción en virtud de documento administrativo, tales como la certificación administrativa librada por la Tesorería General de la Seguridad Social, a efectos de lo dispuesto en los artículos 206 de la Ley Hipotecaria y 303 y 307 de su Reglamento, así como en los supuestos a que se refieren los artículos 25 y 26 en materia de embargos y procedimientos de apremio, entre otros. Por ello, no debe admitirse que, en base a una interpretación literal del artículo 179 del Reglamento Hipotecario se deniegue la cancelación de la hipoteca interesada. 3.- Que además, se considera que no sólo no existe esa supuesta contradicción, sino que la propia Ley Hipotecaria permite y autoriza la cancelación de una inscripción a través de un documento auténtico sin necesidad de constar en escritura pública. Que el artículo 82 de la Ley Hipotecaria sienta como regla general que la cancelación voluntaria de la inscripción hecha en virtud de escritura pública había de hacerse por otra escritura pública o «documento auténtico» en el cual presta su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiera hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos. Que de la naturaleza de documento auténtico participan no sólo las escrituras públicas sino también los documentos autorizados por un empleado público competente, conforme dispone el artículo 1.216 del Código Civil, por lo que habrá de admitirse al documento administrativo, como lo es el expedido por la Tesorería General, como título cancelatorio de la garantía constituida a su favor. Frente a esta cancelación no debe prevalecer una interpretación literal del artículo 179 del Reglamento. 4.—Que la Resolución dictada por la Tesorería General de la Seguridad Social constituye título formal suficiente para la cancelación de la presente hipoteca en la medida en que, además ha sido dictada por la autoridad competente y consta la voluntad del titular registral que resultaba favorecido por ella.

#### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que la única cuestión que se plantea en este recurso es si en el supuesto examinado el documento hábil para practicar la cancelación de hipoteca el referido documento administrativo. Que el artículo 179 del vigente Reglamento Hipotecario sienta como regla general para la cancelación de hipotecas, la necesidad de que la misma tenga lugar por en virtud de escritura pública o de ejecutoria; por tanto, en todos aquellos casos en que se pueda admitir otro tipo de documentos para conseguir dicho fin, se estará en el caso de excepciones a una regla general, que requerirán la correspondiente base normativa. Que la única norma que la Resolución pretende sustentar, como excepción a esa regla general, es el párrafo último del artículo 31 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social; aprobado por Real Decreto 1637/1995 de 6 de octubre, que efectivamente admite la aplicabilidad del documento administrativo para la cancelación de hipotecas, pero siempre y cuando se trate de los supuestos de constitución de garantías mencionadas en el apartado anterior, el n.º 1 de dicho precepto, ninguno de los cuales se refiere al caso concreto que se examina o exige que el supuesto esté «expresamente previsto en las normas que resulten de aplicación». Que es indudable que no existe norma de aplicación que prevea «expresamente» la posibilidad de la cancelación por documento administrativo de una hipoteca que, como en el caso presente, ha sido constituida en escritura pública. Que no es otro el alcance del precepto ni mucho menos puede sostenerse que en base del mismo ha sido derogada toda la legislación procesal, hipotecaria y notarial sobre la materia.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 40 c), 78.2.º, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria; 53 y 55 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 179 del Reglamento hipotecario y 31 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social y la Resolución de 26 de noviembre de 2002:

1. Se plantea en el presente recurso la idoneidad del título formal por medio del cual se pretende cancelar una hipoteca cuya titularidad corresponde a la Tesorería General de la Seguridad Social y que es el traslado de la resolución administrativa dictada por la autoridad cuya competencia al efecto no se cuestiona.

2. La cancelación no es sino el mecanismo ordinario de rectificar la inexactitud registral producida por la extinción de un derecho que el Registro sigue publicando como existente (cfr. artículo 40 c) de la Ley Hipotecaria) y cuya extinción en cuanto a tercero no se produce sino con esa cancelación. Por eso, extinguido el derecho puede pedirse y, en

su caso, debe ordenarse la cancelación según establece el artículo 78.2.º de la misma Ley. A la hora de regular los requisitos necesarios para proceder a una cancelación distinguen los artículos 82 y 83 de la misma Ley según cual haya sido el título formal que causó el asiento a cancelar y de haber sido una escritura pública, el primero de ellos exige o bien una sentencia firme o bien otra «escritura o documento auténtico» en el que preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor aparezca practicado el asiento a cancelar. Supone una aplicación concreta de la regla más general del artículo 3.º de igual Ley que habilita como títulos formales a efectos registrales las escrituras públicas, las ejecutorias y los documentos auténticos expedidos por el Gobierno o sus Agentes en la forma que prescriban los reglamentos. En definitiva, que si la cancelación precisa una declaración de voluntad unilateral y no necesariamente recepticia cuando ésta procede de una administración pública requerirá, como cualquier otro acto administrativo, la regularidad en su producción, tanto por razón de su origen (cfr. artículo 53 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del PAC) como de su forma (artículo 55 de la misma Ley), y en este caso nadie cuestiona ni la autenticidad del documento ni la competencia de su autor.

3. Tan claras determinaciones legales no pueden verse limitadas en su aplicación por el contenido de normas reglamentarias más o menos acertadamente interpretadas, ya sea el artículo 179 del Reglamento hipotecario, ya el 31 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto 1637/1995, de 6 de octubre. Si los títulos hábiles o necesarios tanto para practicar la inscripción como la cancelación de una hipoteca aparecen regulados en la Ley Hipotecaria, solo una norma de igual rango puede introducir excepciones, nunca un reglamento, pues éste en la medida en que se ajuste a aquella puede que sea superfluo, pero en cuanto se aparta de ella será ilegal.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso, revocando la calificación objeto del mismo.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 8 de marzo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Madrid, 22.

### 7479

*RESOLUCIÓN de 10 de marzo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Tesorería General de la Seguridad Social, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad Accidental n.º 1 de Madrid, doña María Pascual Rincón, a cancelar una inscripción de hipoteca.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Gómez Ferreiro, como Director General de la Tesorería General de la Seguridad Social, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad Accidental n.º 1 de Madrid, doña María Pascual Rincón, a cancelar una inscripción de hipoteca.

#### Hechos

##### I

Por resolución del Subdirector General de Gestión de Patrimonio, Inversiones y Obras de la Tesorería General de la Seguridad Social de 12 de abril de 2002, se acordó la cancelación de la hipoteca constituida en garantía de un préstamo concedido en su día por la extinguida Mutualidad de la Previsión una vez que la citada Tesorería había sido totalmente reintegrada del capital prestado y sus intereses.

##### II

Presentada la anterior Resolución en el Registro de la Propiedad de Madrid n.º 1, fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el documento que fue presentado por don Gonzalo Díaz Losada el día 19 de Abril de 2.002, causando el asiento de presentación número 2.472 del tomo 91 del Diario, resolución administrativa de fecha doce de Abril de dos mil dos, por don Julio Megía Miras, Subdirector General de la Subdirección General de Gest. De la Tesorería General de la Seguridad Social, expediente

de cancelación 4.956, se suspende la cancelación de la hipoteca a que el mismo se refiere, por ser necesaria la escritura pública, de conformidad con lo preceptuado en el art. 82 LH y 179 RH. Contra la presente calificación podrá interponerse recurso gubernativo, con arreglo al artículo 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Madrid, 25 de Abril de 2.002. La Registradora Acctal. Firma ilegible.»

### III

D. Francisco Gómez Ferreiro, en su condición de Director General de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.- Que se debe señalar que el presente supuesto se encuentra incluido en el apartado primero del artículo 31 del Reglamento General de Recaudación de Recursos del Sistema de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto 1637/1995, de 6 de octubre, ya que alcanza también a todos aquellos «supuestos expresamente previstos por la normativa aplicable», y, por tanto, habrá que convenir que si las normas de la seguridad social en concordancia con la Ley Hipotecaria permiten el acceso al Registro de la Propiedad de derechos reales, constituidos a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, mediante certificación expedida por la Autoridad competente, también deben tener acceso los títulos administrativos expedidos por el mismo órgano competente que consienten su cancelación. Que el reintegro de los préstamos concedidos con carácter de inversión social, son recursos del Sistema de Seguridad Social, como expresamente establece el apartado 1.f) del artículo 4 del Reglamento de Recaudación por lo que también por esta razón le sería de plena aplicación el artículo 31 antes citado. 2.- Que la cancelación interesada tampoco es contraria a la Ley Hipotecaria. Que partiendo del principio general que sienta el artículo 3 de la misma Ley Hipotecaria, el legislador hipotecario ha situado en el mismo rango formal, a efectos de inscripción en el Registro, a la escritura pública y al documento administrativo expedido por el órgano competente con arreglo a las finalidades reglamentarias establecidas en su propia normativa específica. Que prueba de ello son los numerosos supuestos previstos en la normativa hipotecaria aplicable en materia de Seguridad Social en los que procede la inscripción en virtud de documento administrativo, tales como la certificación administrativa librada por la Tesorería General de la Seguridad Social, a efectos de lo dispuesto en los artículos 206 de la Ley Hipotecaria y 303 y 307 de su Reglamento, así como en los supuestos a que se refieren los artículos 25 y 26 en materia de embargos y procedimientos de apremio, entre otros. Por ello, no debe admitirse que, en base a una interpretación literal del artículo 179 del Reglamento Hipotecario se deniegue la cancelación de la hipoteca interesada. 3.- Que además, la propia Ley Hipotecaria permite y autoriza la cancelación de una inscripción a través de un documento auténtico sin necesidad de constar en escritura pública. Que el artículo 82 de la Ley Hipotecaria sienta como regla general que la cancelación voluntaria de la inscripción hecha en virtud de escritura pública había de hacerse por otra escritura pública o «documento auténtico» en el cual presta su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiera hecho la inscripción o sin causa habientes o representantes legítimos. Que de la naturaleza de documento auténtico participan no sólo las escrituras públicas sino también los documentos autorizados por un empleado público competente, conforme dispone el artículo 1216 del Código Civil, por lo que habrá de admitirse al documento administrativo, como lo es el expedido por la Tesorería General, como título cancelatorio de la garantía constituida a su favor. 4.- Que la Resolución dictada por la Tesorería General de la Seguridad Social constituye título formal suficiente para la cancelación de la presente hipoteca en la medida en que, además ha sido dictada por la autoridad competente y consta la voluntad del titular registral que resultaba favorecido por ella.

### IV

La Registradora de la Propiedad Accidental del Registro de la Propiedad de Madrid n.º 1 informó: Que contestando a los argumentos jurídicos expuestos en el recurso, según los cuales el documento administrativo es título hábil para practicar la cancelación de hipoteca voluntaria, de conformidad con el artículo 31 del Reglamento General de Recaudación de recursos del Sistema de la Seguridad Social, aprobada por Real Decreto 1637/1995, de 6 de octubre, hay que señalar lo siguiente; 1.—Que el artículo 179 del vigente Reglamento Hipotecario que desarrolla el artículo 82.1 de la Ley Hipotecaria establece, como regla general, para la cancelación de la hipoteca escritura pública en que presta su consentimiento para la cancelación el acreedor o las personas expresadas en el párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, o en su defecto, en virtud de ejecutoria. Que al establecerse como regla general, se deduce que cualquier supuesto

excepcional debe constar en la preceptiva base normativa que lo sustente, no alegando la parte recurrente precepto legal alguno que así lo prevea. 2.º—Que si bien el artículo 31 alegado por el recurrente establece un supuesto específico de cancelación de hipoteca por documento administrativo, este supuesto se restringe exclusivamente, a lo que expone su párrafo primero; 3.º—Que tratándose de una hipoteca voluntaria, se estima procedente de desestimación del recurso interpuesto, toda vez que el supuesto no se encuentre incluido entre los citados en el párrafo primero del referido artículo 31, ya que no existe norma de aplicación que prevea expresamente la posibilidad de cancelar por documento administrativo una hipoteca que, como en este caso, ha sido constituida en escritura pública. Que el supuesto que se trata no se encuentra previsto en norma alguna, tal como se deduce del artículo 179 del Reglamento Hipotecario y establece el artículo 31 del Reglamento General de Recaudación de Recursos de la Seguridad Social.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 40 c), 78.2.º, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria; 53 y 55 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 179 del Reglamento hipotecario y 31 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social; y la Resolución de 26 de noviembre de 2002.

1. Se plantea en el presente recurso la idoneidad del título formal por medio del cual se pretende cancelar una hipoteca cuya titularidad corresponde a la Tesorería General de la Seguridad Social y que es el traslado de la resolución administrativa dictada por la autoridad cuya competencia al efecto no se cuestiona.

2. La cancelación no es sino el mecanismo ordinario de rectificar la inexactitud registral producida por la extinción de un derecho que el Registro sigue publicando como existente (cfr. artículo 40 c) de la Ley Hipotecaria) y cuya extinción en cuanto a tercero no se produce sino con esa cancelación. Por eso, extinguido el derecho puede pedirse y, en su caso, debe ordenarse la cancelación según establece el artículo 78.2.º de la misma Ley. A la hora de regular los requisitos necesarios para proceder a una cancelación distinguen los artículos 82 y 83 de la misma Ley según cual haya sido el título formal que causó el asiento a cancelar y de haber sido una escritura pública, el primero de ellos exige o bien una sentencia firme o bien otra «escritura o documento auténtico» en el que preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor aparezca practicado el asiento a cancelar. Supone una aplicación concreta de la regla más general del artículo 3.º de igual Ley que habilita como títulos formales a efectos registrales las escrituras públicas, las ejecutorias y los documentos auténticos expedidos por el Gobierno o sus Agentes en la forma que prescriban los reglamentos. En definitiva, que si la cancelación precisa una declaración de voluntad unilateral y no necesariamente recepticia cuando ésta procede de una administración pública requerirá, como cualquier otro acto administrativo, la regularidad en su producción, tanto por razón de su origen (cfr. artículo 53 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del PAC) como de su forma (art. 55 de la misma Ley), y en este caso nadie cuestiona ni la autenticidad del documento ni la competencia de su autor.

3. Tan claras determinaciones legales no pueden verse limitadas en su aplicación por el contenido de normas reglamentarias más o menos acertadamente interpretadas, ya sea el artículo 179 del Reglamento hipotecario, ya el 31 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto 1637/1995, de 6 de octubre. Si los títulos hábiles o necesarios tanto para practicar la inscripción como la cancelación de una hipoteca aparecen regulados en la Ley Hipotecaria, solo una norma de igual rango puede introducir excepciones, nunca un reglamento, pues éste en la medida en que se ajuste a aquella puede que sea superfluo, pero en cuanto se aparta de ella será ilegal.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando la calificación objeto del mismo.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 10 de marzo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 1 de Madrid.