

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10829** *Resolución de 10 de abril de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Gandía n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca, junto con otra de «aclaración».*

En el recurso interpuesto por don Gonzalo Cano Mora, notario de Gandía, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Gandía número 2, doña Mercedes Vallet Ribera, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca, junto con otra de «aclaración».

#### Hechos

I

Se presenta escritura de cancelación de hipoteca otorgada en Gandía el día 7 de junio de 2022 ante el notario don Miguel Vila Castellar, protocolo 654, junto con copia de la escritura de renuncia a cobros por cesión autorizada por el mismo notario con el número anterior de protocolo, y escritura de aclaración autorizada el día 5 de diciembre de 2022 por el notario de Gandía don Gonzalo Cano Mora, número de protocolo 738 otorgada sin comparecencia alguna.

En la escritura de cancelación de hipoteca comparece don J. E. A., en nombre y representación de la Sociedad Cooperativa Citrisafor Coop. V. en Liquidación, en su condición de liquidador, solicitando la cancelación de una hipoteca constituida sobre la registral 7.085 de Villalonga, en garantía del precio aplazado de la compraventa de dicho inmueble. En el expositivo segundo de dicho título manifiesta que «se hace constar a los efectos oportunos que se cancela la hipoteca sin carta de pago por tratarse de una renuncia abdicativa a dicha hipoteca».

Se acompaña copia de la escritura de «renuncia a cobros por cesión de créditos y nueva cesión de parte de los mismos», protocolo 653 del referido notario, en la que Citrisafor Coop V. reconoce adeudar a FontCoop y a Bellcoop determinados importes en virtud de una escritura otorgada ante el mismo notario el día 24 de septiembre de 2015, número de protocolo 566 (título no presentado en esta calificación), y en su expositivo VI Fontcoop adquiere el derecho a cobrar una parte del crédito consistente en el precio aplazado de la referida compraventa, que se encontraba garantizado con la hipoteca cuya cancelación se pretende.

Se acompaña copia de la escritura de aclaración autorizada por don Gonzalo Cano Mora el día 5 de diciembre de 2022, número de protocolo 738, en la que él mismo, sin comparecencia alguna, aclara los anteriores títulos indicando, en su expositivo segundo que «por tanto la cancelación otorgada por Citrisafor no es gratuita ni por renuncia, sino que trae causa de la satisfacción de pago que garantizaba. Esa deuda garantizada que Citrisafor cedió a Fontcoop, y esta última cobrado de Dularra del modo indicado». La cesión del crédito se limita a 560.000 euros, si bien el crédito objeto de cobertura hipotecaria es de 700.000 euros.

## II

Presentada la indicada documentación en el Registro de la Propiedad es calificada negativamente por la registradora el día 30 de diciembre de 2022, indicando:

«Hechos.

En virtud de la escritura presentada, la entidad “Citrisafor, Coop. V. en liquidación” cancela la hipoteca constituida a su favor sobre la finca registral 7.085 de Villalonga. Dicha entidad está representada por don J. E. A., como persona física representante de S.A.T. Cítricos La Safor, que actúa como liquidadora solidaria de “Citrisafor Coop. V. en liquidación”.

Consultados los libros del Registro, se constata que la hipoteca de cuya cancelación se trata se constituyó en garantía de la obligación de pago de parte del precio de la misma finca hipotecada, que quedó aplazado en la compraventa por la que adquirió la finca la entidad “Cartera de Inversiones Dularra, S.A.”, actual titular registral de la misma.

El liquidador hace constar en la escritura que “la presente cancelación es consecuencia de la escritura de renuncia a cobros por cesión de créditos y nueva cesión de parte de los mismos”, autorizada por el mismo notario, en igual fecha que la escritura de cancelación y bajo el número anterior de protocolo.

La escritura de cancelación de hipoteca fue objeto de una primera calificación negativa, en fecha quince de julio de 2022. Vuelto a presentar el título, junto con la escritura de “renuncia a cobros por cesión de créditos y nueva cesión de parte de los mismos”, referida en el párrafo anterior, fue objeto de una nueva calificación negativa, el 18 de noviembre de 2022.

Por último, el día 9 de diciembre de 2022, se aportó nuevamente el título, acompañado de la reseñada escritura, así como de una “escritura de aclaración”, autorizada por el notario de Gandía, don Gonzalo Cano Mora, el día 5 de diciembre de 2022, bajo el número 1738 de su protocolo. En esta escritura, el notario alude a una serie de operaciones cruzadas –ventas de inmuebles, reconocimiento de deudas, renuncia a cobros por cesión de créditos, arrendamiento de instalación fotovoltaica etc.– en las que, según afirma, se vieron involucradas una serie de entidades, entre ellas, la acreedora de la hipoteca cuya cancelación se pretende, entidades que no comparecen al otorgamiento, ni se aportan los títulos en que tales operaciones se formalizaron, algunos de los cuales –tal como se desprende de la escritura de aclaración– son documentos privados y otros, escrituras autorizadas por distinto notario. Tras el relato de los hechos indicados, el notario autorizante de la escritura de aclaración concluye aseverando, según su propio conocimiento, que “por tanto, la cancelación otorgada por Citrisafor no es gratuita ni por renuncia, sino que trae causa de la satisfacción de la obligación de pago que garantizaba. Esa deuda garantizada que Citrisafor cedió a Fontcoop y ésta última ha cobrado de Dularra del modo indicado”. Y añade el notario, también por su propio conocimiento, que “el liquidador de Citrisafor no está realizando ninguna operación de renuncia o disposición, sino que cumple con su deber legal de firmar como acreedor hipotecario, la cancelación de la garantía que en su día constituyó. Y está obligado por haber cedido el crédito garantizado a Fontcoop y haber ésta última llegado a un acuerdo de pago con la deudora Dularra”.

Fundamentos de Derecho.

No queda adecuadamente establecida la causa de la cancelación de la hipoteca, ya que de la escritura de cancelación presentada se desprende que se funda en la escritura de renuncia a cobros por cesión de créditos y nueva cesión de los mismos, formalizada bajo el número anterior de protocolo, que se acompaña. No obstante, no es posible establecer la conexión entre la cancelación de hipoteca y la escritura de renuncia a cobros y cesión de créditos reseñada, dado que, por una parte, no comparece a su otorgamiento el acreedor hipotecario, esto es, la entidad “Citrisafor Coop.V.” y que, por otra parte, en la escritura de cesión de créditos, se hace referencia a una serie de

relaciones crediticias entre varias entidades, quienes no comparecen al otorgamiento y que no se corresponden con la obligación garantizada por la hipoteca, a saber, el pago del precio que quedó aplazado en la compraventa de la finca, por importe de 700.000 euros, al que se obligó la compradora, esto es, la entidad "Cartera de Inversiones Dularra, S.A.", frente a la vendedora "Citrisafor, Coop.V."

No determina tampoco la causa la escritura de aclaración que se acompaña, ya que en ella el Notario, por su propio conocimiento y sin intervención de las partes afectadas, hace referencia a una serie de operaciones cruzadas, en las que intervienen distintas entidades, entre ellas, la acreedora hipotecaria, para terminar aseverando el mismo Notario que "la cancelación otorgada por Citrisafor no es gratuita ni por renuncia, sino que trae causa de la satisfacción de la obligación de pago que garantizaba. Esa deuda garantizada que Citrisafor cedió a Fontcoop y ésta última ha cobrado de Dularra del modo indicado", sin que quede adecuadamente establecido en qué se fundamentan las aseveraciones notariales, ya que, por una parte, ninguna de las entidades implicadas en dichas operaciones, según la escritura, comparece al otorgamiento de la misma y, por otra parte, las operaciones a las que alude están formalizadas, según se indica, en una serie de documentos en los que no ha intervenido el Notario.

La causa de la cancelación de hipoteca debe constar adecuadamente identificada en el título, teniendo en cuenta que, en este caso, no cabe plantear que pueda practicarse la cancelación fundada en la mera renuncia a la garantía hipotecaria que, si bien es una causa por sí suficiente en orden a la cancelación de hipoteca, no estaría comprendida en el juicio notarial de suficiencia de la representación alegada por la entidad acreedora, toda vez que se reputa al liquidador con facultades suficientes para la cancelación de hipoteca formalizada en la escritura, que no se basa en una simple renuncia a la garantía hipotecaria o una condonación de deuda. Además, en este caso es relevante el hecho de que la entidad acreedora sea una cooperativa en liquidación, pues el liquidador de una sociedad cooperativa ejerce las funciones que tiene legalmente asignadas, consistentes en la realización de las operaciones necesarias para la liquidación de la misma, no pudiendo considerar que la condonación de deuda o la renuncia a garantías reales sean actos liquidatorios. Todo ello sin perjuicio de que la operación sea aprobada por la Asamblea General de la cooperativa, que puede ser convocada por las personas liquidadoras durante el período de liquidación.

En conclusión, para que pueda practicarse la inscripción, es necesario determinar la causa de la cancelación pretendida, que deberá estar comprendida entre las funciones que legalmente corresponden al liquidador de la entidad acreedora. Si la causa de la cancelación es el pago de la obligación garantizada, como parece desprenderse de la aseveración notarial contenida en la escritura de aclaración, deberá expresarse así por parte de la entidad acreedora titular registral de la hipoteca, debidamente representada, única legitimada par [sic] efectuar tal afirmación, no siendo medio hábil a este efecto la aseveración notarial, sin intervención del titular. Y en caso de que la acreedora no sea la titular registral, "Citrisafor, Coop. V.", por haberse producido extrarregistralmente una cesión del crédito hipotecario a favor de otra entidad, será necesario obtener previamente la inscripción a su favor.

Artículos 3, 9, 20, 38, 82, 130 y 149 de la Ley Hipotecaria. Artículo 82 del Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo, del Consell, por el que aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas del [sic] la Comunitat Valenciana. Artículos 71 y 73 de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas.

(...)

Gandía, a 30 de diciembre de 2022.–La registradora. Fdo. doña Mercedes Vallet Ribera.»

## III

Contra la anterior de calificación don Gonzalo Cano Mora, notario de Gandía, interpone recurso exponiendo, resumidamente, lo siguiente:

«Hechos.

Escritura calificada.

En virtud de la escritura citada se aclaraba una escritura de cancelación de hipoteca firmada por liquidador de una sociedad limitada, autorizada por mi compañero de residencia, ya jubilado en dicha fecha de autorización de la aclaración.

La escritura de cancelación era la 654 del 2022 autorizada el 7 de junio por mi compañero don Miguel Vila Castellar, compañero de plaza y despacho.

En un primer momento dicha escritura de cancelación fue presentada sin acompañar ningún documento y la Registradora calificó negativamente por falta de expresión de la causa de dicha cancelación; añadiendo que, si fuera una carta de pago gratuita, dicho acto excedería del propio de un Liquidador social.

Más tarde, se volvió a presentar dicha escritura de cancelación, con otra escritura autorizada por el mismo notario antedicho el mismo día bajo número anterior (653), donde se explicaba la satisfacción de la obligación garantizada por el deudor (Dularra) al acreedor cedido, puesto que en dicha escritura se explicaba que el acreedor original (Citrisafor) le había cedido a Fontcoop el crédito. En esa escritura número 653 de Protocolo, se decía que "...en esta misma fecha y con número inmediato siguiente de protocolo, la entidad Citrisafor Coop. V., (hoy, en liquidación) en su calidad de acreedor hipotecario, otorgará la cancelación de hipoteca con la que se garantizó el completo pago de las cantidades aplazadas de parte del precio de la compraventa de la nave industrial en Villalonga, finca registral n.º 7085 del Registro de la Propiedad de Gandía n.º 2, por un principal de 700.000,00 €, y que fue objeto de formalización en escritura autorizada por el notario de Gandía Don Miguel Vila Castellar el día 31 de marzo de 2.015, bajo número 186 de su protocolo."

Tras dicha segunda presentación, la Registradora siguió calificando negativamente por el mismo motivo de falta de acreditación de la causa de la cancelación, y en su caso que si fuera gratuita el liquidador no tendría facultades para ello.

Por lo anterior, y habiéndose jubilado mi compañero, opté no solo por presentarle las escrituras anteriormente reseñadas, sino también aquella de cesión de crédito mencionada en la 653 de 2022 antedicha; esto es, la 566 de 2015 del notario antes citado autorizada el 24 de septiembre, aunque se relacionaba en la primera escritura.

Y dadas las dificultades de la Registradora por aprehender la causa de la cancelación, otorgué escritura de aclaración con el iter temporal y jurídico, simplemente sacado de las copias autorizadas que se acompañaban a dicha escritura de aclaración, para hacer ver que el acreedor hipotecario que constaba como titular registral, firmaba la cancelación, no gratuitamente, sino porque la obligación garantizada había quedado satisfecha por acuerdo entre el acreedor cedido y el deudor cuyos consentimientos constaban en la escritura anterior a la cancelación. Y que, por tanto, no era una cancelación gratuita sino un hecho debido por el titular registral de la cancelación.

Dicha escritura de aclaración fue presentada con las siguientes escrituras: 566 de 2015, 653 y 654 de 2022, todas de Don Miguel Vila Castellar.

Calificación Registral.

Tras esa aclaración la Registradora vuelve a calificar negativamente por la misma causa, añadiendo además que el Notario alude a una serie de operaciones cruzadas en las que intervienen entidades que no firman la aclaración y cuyos títulos no se aportan.

Dice no obstante en el fundamento de derecho que se acompaña la 653, la anterior a la cancelación, pero que de la misma "no es posible establecer la conexión entre la cancelación de hipoteca y la de renuncia a cobros y cesión de créditos reseñada..." Sin

perjuicio de que este notario entiende que con una atenta lectura de esa escritura se puede ver la conexión con la siguiente, a la que expresamente se refiere diciendo que, como consecuencia de lo anterior, el acreedor registral firmará la cancelación en número siguiente. Y, además, la escritura de cancelación siguiente establece: “La presente cancelación es consecuencia de la escritura de renuncia a cobros por cesión de créditos y nueva cesión de parte de los mismos autorizada bajo mi fe, en el día de hoy, bajo número inmediato anterior de protocolo; además se hace constar a los efectos oportunos que se cancela la hipoteca sin carta de pago por tratarse de una renuncia abdicativa a dicha hipoteca, como consecuencia de la escritura de renuncia antes reseñada”.

Es decir, hay párrafos en ambas escrituras que relacionan a las mismas entre sí, con lo que la conexión es más que clara.

Da a entender la Registradora que también se ha aportado la escritura de cesión de créditos (la 566 de 2015), porque se refiere a la misma diciendo que “hace referencia a una serie de relaciones crediticias entre varias entidades que no comparecen en el otorgamiento.”

Acaba diciendo la Registradora que no sabe en que se basa el notario autorizante de la aclaración para llegar a la conclusión de que la cancelación no es gratuita sino por satisfacción de la deuda satisfecha. Y sigue insistiendo en que es una renuncia a la misma o una cancelación gratuita para lo que no estaría facultado según ella el representante de la entidad.

Por último, no obstante, concluye que, si la causa fuera el pago de la obligación garantizada, debería expresarse por el titular registral de la hipoteca, no siendo suficiente la aseveración notarial; y además dice que en todo caso sería necesaria la previa inscripción de la cesión del crédito hipotecario.

#### Fundamentos jurídicos.

Este notario está de acuerdo en que para que exista contrato debe haber causa. Ya que es cierto que el 193.2 del Reglamento Hipotecario establece que es necesaria la expresión de la “causa o razón de la cancelación”

Ahora bien, la causa ha de acreditarse en sus justos términos. Así la Resolución de la Dirección General de 30/11/2022, BOE de 20/12, para el caso en el que el registrador pedía la causalización de un contrato de compraventa en el que se atribuía por los cónyuges compradores en gananciales el carácter privativo del bien, estableció: “... también respecto de la causa de la transferencia patrimonial, que no puede presumirse a efectos registrales. Ahora bien, como se indicó en la referida Resolución de 22 de junio de 2006, dicha exigencia de especificación causal del negocio ha de ser interpretada en sus justos términos. En este sentido, se ha considerado suficiente que se mencione la onerosidad o gratuidad de la aportación...”

En cuanto a las cancelaciones, la causa puede ser el pago o cumplimiento de la obligación garantizada; o la renuncia abdicativa, que se produce por un acreedor en procesos de reestructuración de deuda como consecuencia de quitas o condonaciones, o cuando ha devenido ineficaz por otras causas; o puede que también gratuitamente para el caso de que el acreedor considere que ya no considera necesaria la garantía para el cumplimiento de la obligación, manteniéndose esta.

En todo caso, la expresión de la causa o debe expresarse o debe resultar de los términos de la escritura y la calificación del Registrador se extiende a que la misma resulte.

En el presente caso en la propia escritura de cancelación, se expresa la causa por remisión a la escritura anterior. Y si bien en ese primer momento se presentó la escritura de cancelación sin la copia de la escritura anterior; ya se estaba indicando la causa. El acreedor renuncia a la hipoteca, no porque se le haya pagado a él (por eso no da carta de pago), sino porque resulta de los términos de una escritura anterior, por eso hace una renuncia abdicativa de la misma, que de por sí ya es causa de cancelación de la hipoteca desde la Resolución ya antigua de 27 de Septiembre de 1999, que dice que “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 todas [sic] 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 6.2 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 2.2 y 79 de la Ley Hipotecaria”.

Hasta la Resolución más reciente de 17 de septiembre de 2018 que añade a lo anterior: “Por tanto, renunciando el acreedor de forma indubitada al derecho real de hipoteca son intrascendentes, a la hora de su reflejo registral, las vicisitudes del crédito por él garantizadas que se hayan reflejado en la escritura, se haya extinguido o subsista, sea con unas nuevas garantías o tan sólo con la responsabilidad personal del deudor, pues todo ello queda limitado al ámbito obligacional de las relaciones “inter partes”.

Es decir, conforme a la doctrina de la Dirección General, la expresión de la causa en la escritura de cancelación hubiera bastado por sí sola para inscribir la misma.

No obstante, la Registradora duda de la capacidad del liquidador para realizar esa cancelación sin carta de pago, y ello pese al principio en nuestro derecho de sociedades de la representación germánica en el que no entraré, y en el que el Administrador representa a la sociedad sin perjuicio de su responsabilidad frente a los socios si realiza actos fuera del objeto social.

Por ello, se volvió a presentar la escritura de cancelación, junto con la anterior (653 de 2022 del notario referido) de la que resultaba que el acreedor actual de la obligación garantizada era otro distinto al acreedor original y ello debido a una escritura de cesión que se relaciona en la misma (la 566 de 2015 del notario referido), a que el titular registral de la hipoteca (Citrisafor) reconocía deberle una cantidad al cesionario (Fontcoop) y le cedió el crédito contra el deudor (Dularra).

Con esta escritura 653 de 2022 ya resultaría suficiente ver que, la causa de la cancelación no era una era renuncia gratuita: El acreedor inicial cedió el crédito a otro acreedor posterior en virtud de la escritura de 2015, y en la 653 de 2022 el acreedor cesionario y el deudor llegan a un acuerdo de satisfacción de la deuda garantizada por la hipoteca a través del compromiso entre ellos que es de ver en dicha escritura y por razón de la satisfacción de la deuda garantizada, carece de sentido la hipoteca por lo que si bien el acreedor cesionario es el que da carta de pago al deudor en la escritura 653 de 2022, es el acreedor registral el que debe cancelar la hipoteca, que lo hace en número siguiente, vinculándose ambas escrituras en sendos párrafos como ha quedado expuesto.

Pues bien, aun así, no le pareció a la Registradora suficientemente acreditada la causa, por lo que yo, al haberse ya jubilado el notario anterior, compañero mío de despacho, autoricé la escritura de aclaración volviendo a acompañar no sólo la 653 de 2022, sino también la 566 de 2015 que es la cesión de crédito entre el acreedor cedente y el cesionario.

Y a la vez, dada la dificultad de comprensión de la Registradora, le intenté resumir con un inter temporal detallado y sencillo las circunstancias del caso desde el origen de la obligación garantizada hasta su cancelación.

No obstante, la Registradora sigue sin ver la conexión entre la escritura de cancelación y la anterior.

Este notario no ha llegado a la conclusión de causalización de la cancelación por ninguna consideración personal inventada o deducida o por inspiración divina, sino que todo ello consta en las escrituras presentadas firmadas por las partes intervinientes interesadas, cedente, cesionario y deudor, habiendo firmado ya esas partes a través de sus representantes las escrituras acompañadas, y no de documentos privados a los que alude la Registradora.

La Registradora exige la firma otra vez de dichas partes, que ya firmaron en su día la escritura de compraventa, la de cesión del crédito, la de satisfacción del mismo por el acuerdo alcanzado y la cancelación de la hipoteca. Este notario no entiende ninguna razón jurídica por la que los otorgantes deban reiterar un consentimiento a algo que ya dijeron o firmaron.

Conforme a lo expuesto la cancelación hipotecaria la hace abdicativamente el acreedor registral sin carta de pago, porque a él no se le ha pagado nada el deudor, ya que cedió el crédito garantizado, que ha quedado satisfecho al acreedor cesionario en virtud de la escritura anterior a la cancelación. Es por tanto un acto debido del titular registral de la hipoteca, y de cualquier liquidador, ya que si se negara a dicha cancelación podrían exigírsele a la sociedad responsabilidades por abuso de derecho que podrían suponer un perjuicio económico a la sociedad innecesario y por tanto impropio de un buen administrador.

Habla la Registradora de contratos privados y otras partes implicadas que no firman la cancelación. La Registradora confunde los consentimientos otorgados en las escrituras con los hechos relacionados en las mismas. Este notario, para la escritura de aclaración se ha basado en las escrituras que se acompañan, y no en documentos privados. Y esas escrituras presentadas están firmadas por los interesados en la obligación garantizada por la hipoteca (acreedor cedente, cesionario y deudor). Que para explicar la causa de aquellas operaciones precisamente, se relacionen y detallen en las mismas las relaciones obligacionales de donde surgen, no quiere decir que sean contratos privados o e dichos terceros mencionados en aquellas tengan que consentir algo ahora.

Con una simple lectura de las escrituras presentadas queda clarificada la causa de la cancelación de La hipoteca y el carácter no gratuito para el titular registral (que ya cedió el crédito garantizado).

Estima también la Registradora que haría falta la inscripción de la cesión del crédito. No me extendiendo en este punto, tan evidente jurídicamente, porque si no, no se estarían cancelando por pago las hipotecas que aún constan registradas a nombre de entidades ya fusionadas o absorbidas por otras.

Parece confundir la Registradora este punto con la necesidad de que el crédito hipotecario conste a nombre del acreedor ejecutante en los casos de ejecución de las hipotecas para la inscripción de los autos de adjudicación o de las escrituras de compraventa extrajudicial.

Uno de los principios registrales es el tracto abreviado. Se le ha presentado la escritura de cesión del crédito, la escritura por la que se da cumplimiento la obligación garantizada y la escritura de cancelación de la hipoteca otorgada por el titular registral. Han consentido las partes implicadas en la obligación garantizada, esto es, acreedor original, acreedor cesionario y deudor.

Cuestión distinta es que, al igual que en las cancelaciones por parte de las entidades de crédito, entienda justificado el cobro de dos conceptos en la factura de cancelación (el de la subrogación y el de la cancelación), pero ello no debe impedir la cancelación registral.

#### Conclusiones:

Primero.—La causa de los contratos debe expresarse o resultar de los mismos y es calificable por el Registrador. Pero dicha causalización hay que tomarla en sus justos términos y en muchos casos bastará mencionar si es onerosa o gratuita.

Segundo.—En la escritura de cancelación consta expresamente la causa de la misma.

De las escrituras presentadas resulta que la obligación garantizada fue cedida por el acreedor inicial al cesionario (escritura 566 de 2015); que el cesionario y el deudor acordaron la extinción de la obligación garantizada en virtud de escritura anterior a la cancelación, con expresión en la misma de la necesidad de que el acreedor registral cancelara formalmente la hipoteca que registralmente constaba a su nombre

(escritura 653 de 2022); y por último el titular registral de la hipoteca, ese mismo día, bajo número siguiente, solicita la cancelación de la misma en virtud de lo dispuesto en la escritura anterior (escritura 654 de 2022).

Por tanto, inscrita la hipoteca en garantía de una obligación, todos los implicados en la misma, acreedor inicial, acreedor cesionario y deudor han expresado su consentimiento a los hechos narrados en las distintas escrituras que llevan a conocer la causa de la cancelación de la hipoteca: la obligación garantizada ha sido satisfecha por acuerdo entre acreedor cesionario y deudor; y por tanto la cancelación registral era un acto debido para el titular registral que había cedido el crédito cuyo cumplimiento ha quedado acreditado.»

#### IV

La registradora emitió informe en defensa de su nota de calificación el 23 de enero de 2023 ratificándola en todos sus extremos, elevando el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 1156, 1161, 1274 y 1277 del Código Civil; 18, 79, 80 82, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 179 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de enero de 1991, 19 de enero de 1994, 28 de enero y 15 de marzo de 1999, 20 de febrero de 2003, 12 de junio de 2003, 2 de abril de 2008, 25 de febrero de 2011, 4 de agosto de 2012, 12 de octubre de 2017 y 25 de julio de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de febrero de 2020 y 30 de noviembre de 2021.

1. Se discute en el presente expediente si resulta inscribible una escritura de cancelación de hipoteca.

Son hechos relevantes del presente expediente:

– Se presenta copia autorizada de la escritura de cancelación de hipoteca de fecha 7 de junio de 2022 ante el notario de Gandía, don Miguel Vila Castellar, protocolo 654, en la que comparece don J. E. A. en nombre y representación de la Sociedad Cooperativa Citrisafor Coop. V. en liquidación, en su condición de liquidador, solicitando la cancelación de una hipoteca constituida sobre la registral 7.085 de Villalonga, en garantía de un precio aplazado de la compraventa de dicho inmueble. En el expositivo segundo de dicho título se manifiesta que «Citrisafor, Coop. V. debidamente representada en este acto, solicita del señor Registrador de la Propiedad cancele la hipoteca que sobre la finca descrita pesaba. La presente cancelación es consecuencia de la escritura de renuncia a cobros por cesión de créditos y nueva cesión de parte de los mismos autorizada bajo mi fe, en el día de hoy, bajo número inmediato anterior de protocolo; además se hace constar a los efectos oportunos que se cancela la hipoteca sin carta de pago por tratarse de una renuncia abdicativa a dicha hipoteca, como consecuencia de la escritura de renuncia antes reseñada.»

– También se acompaña copia autorizada de la escritura de fecha 7 de junio de 2022 ante el notario don Miguel Vila Castellar, protocolo 653, de “renuncia a cobros por cesión de créditos y nueva cesión de parte de los mismos”. En esta escritura intervienen, de una parte, la Cooperativa Agrícola Nuestra Señora de la Fuente de Villalonga, Coop. V. (Fontocoop) y, de la otra parte, Cartera de Inversiones Dularra, S.A. En esta escritura, por lo que interesa en este expediente se expone: en sus Exponen que mediante escritura autorizada ante el notario de Gandía, don Miguel Vila Castellar, en fecha 24 de septiembre de 2015, Citrisafor, Coop. V. reconoció adeudar a Cooperativa Agrícola Nuestra Señora de la Fuente de Villalonga, Coop. V. (Fontocoop) la cantidad de 760.768 euros. «Llegada la expresada fecha de marzo de 2.026, la cantidad restante pendiente



de saldar se satisface mediante la cesión a Fontcoop del crédito que Citrisafor Coop. V. ostenta frente a la mercantil Cartera de Inversiones Dularra, S.A. por aplazamiento de parte del pago del precio de venta a favor de esta última de la nave industrial sita en Villalonga (registral 007085 del Registro de la Propiedad de Gandía n.º 2), formalizada en escritura autorizada por el Notario de Gandía Miguel Vila Castellar el día 31 de marzo de 2.015, número 184 de protocolo. La cantidad aplazada por tal concepto es de setecientos mil euros (700.000,00 €), a satisfacer en cinco pagos de ciento cuarenta mil euros (140.000,00 €) cada uno de ellos que se harán efectivos el 16 de marzo de los años 2.026, 2.027, 2.028, 2.029 y 2.030. Los créditos objeto de cesión a Fontcoop son los correspondientes a las fechas 16 de marzo de 2.026, 2.027, 2.028 y 2.029, que totalizan un importe de quinientos sesenta mil euros (560.000,00 €), de los que corresponden a Bellcoop un total de trescientos cuarenta y tres mil quinientos cincuenta y dos euros con sesenta y cinco céntimos (343.552,65 €) resto del total adeudado a esta Cooperativa». En su estipulación segunda se acuerda lo siguiente: «La Cooperativa Fontcoop renuncia expresamente a los derechos de que es única titular, reseñados en el apartado «b» del expositivo «VI» que antecede (cuatro pagos anuales de 140.000 € cada uno de ellos, por aplazamiento de parte de pago del precio de compra de la expresada nave en Villalonga, a realizar los días 16 de marzo de 2.026, 2.027, 2.028 y 2.029)». En su estipulación quinta se dice lo siguiente: «En esta misma fecha y con número inmediato siguiente de protocolo la entidad Citrisafor Coop. V., (hoy, en liquidación) en su calidad de acreedor hipotecario, otorgará la cancelación de hipoteca con la que se garantizó el completo pago de las cantidades aplazadas de parte del precio de la compraventa de la nave industrial en Villalonga, finca registral n.º 7085 del Registro de la Propiedad de Gandía n.º 2, por un principal de 700.000,00 €, y que fue objeto de formalización en escritura autorizada por el notario de Gandía Don Miguel Vila Castellar el día 31 de marzo de 2.015, bajo número 186 de protocolo.»

– Se acompaña copia autorizada de la escritura de aclaración autorizada por el notario de Gandía, don Gonzalo Cano Mora, el día 5 de diciembre de 2022, número de protocolo 738, en la que él mismo, sin comparecencia alguna, aclara los anteriores títulos indicando, en su expositivo segundo que «por tanto la cancelación otorgada por Citrisafor no es gratuita ni por renuncia, sino que trae causa de la satisfacción de pago que garantizaba. Esa deuda garantizada que Citrisafor cedió a Fontcoop, y esta última cobrado de Dularra del modo indicado.»

– Se presenta en sede de recurso y, por tanto, no puede ser tenida en consideración a efectos de la presente resolución, copia de la escritura de cesión de derechos de crédito otorgada el día 24 de septiembre de 2015 ante don Miguel Vila Castellar, notario de Gandía.

2. Como cuestión previa, debe este Centro Directivo recordar su doctrina respecto a la posible toma en consideración de documentos aportados en sede del propio recurso y que el registrador no ha podido tener en consideración al emitir la calificación impugnada.

En tal sentido y conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida. (Resolución de 22 de noviembre de 2021).

3. Este Centro Directivo se ha referido a la cuestión planteada respecto de la necesaria expresión de la causa de los negocios jurídicos de forma directa o indirecta en un buen número de ocasiones, por lo que procede traer a la presente la doctrina elaborada al respecto.

De acuerdo la Resolución de 17 de octubre de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado: «la causa de los contratos es un elemento esencial de los mismos.

Según la doctrina reiterada de este centro directivo (...), es necesaria la expresión de la causa en los títulos inscribibles, dado que en nuestro Derecho, la causa es determinante no sólo de la validez del negocio jurídico sino también de sus efectos, y

debe inexcusablemente constar en el título para posteriormente reflejarse en la inscripción; por lo que no juega la presunción que establece el artículo 1.277 del Código Civil, porque aunque se presumiese su existencia, así como su licitud, del Registro no resultarían los efectos del negocio para determinar de qué forma estaría protegido el titular registral».

Concretamente respecto de tal extremo se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 20 de febrero de 2003 al indicar que “la expresión de la causa de la cancelación es presupuesto obligado para la calificación registral, pues obviamente no son los mismos 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 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 y 178.1 de su Reglamento), que para el que implique una enajenación a título oneroso (cfr. por ejemplo los artículos 166 y 261 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)”.

4. En el presente expediente la situación resulta compleja.

De una parte, de la escritura de fecha 7 de junio de 2022 ante el notario don Miguel Vila Castellar, protocolo 653, de “renuncia a cobros por cesión de créditos y nueva cesión de parte de los mismos”, de su parte expositiva, sin comparecer el acreedor titular registral de la hipoteca, parece deducirse, que se han cedido parte del crédito hipotecario (no se hace referencia al pago correspondiente al año 2030).

Ciertamente en esta escritura de protocolo 653 hay una expresa referencia a la inmediata escritura de cancelación, número de protocolo 654, en la que el titular registral de la hipoteca procede a su cancelación, y se manifiesta “...a los efectos oportunos que se cancela la hipoteca sin carta de pago por tratarse de una renuncia abdicativa a dicha hipoteca, como consecuencia de la escritura de renuncia antes reseñada.”

La Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resoluciones de 2 de diciembre de 2000, 24 de septiembre de 2005 y 14 de julio de 2015) ha manifestado que “...cuando el titular del derecho real de hipoteca no se limita a dar un mero consentimiento para cancelar, sino que dispone unilateralmente de su derecho a cancelar la hipoteca, hay que interpretar que estamos, ante una abdicación unilateral de la hipoteca por su titular, ante una renuncia de derechos, acto que por sí sólo tiene eficacia sustantiva suficiente conforme al artículo 6.2 del Código Civil para, por su naturaleza, producir su extinción y, consiguientemente, dar causa a la cancelación de la hipoteca conforme a los artículos 2.2 y 79 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, renunciando el acreedor de forma indubitada al derecho real de hipoteca es intrascendente, a la hora de su reflejo registral, las vicisitudes del crédito por él garantizadas que se hayan reflejado en la escritura, se haya extinguido o subsista, sea con unas nuevas garantías o tan sólo con la responsabilidad personal del deudor, pues todo ello queda limitado al ámbito obligacional de las relaciones ínter partes.”

Sin embargo, en el presente expediente las diversas manifestaciones contenidas en ambas escrituras son en cierta medida contradictorias.

Ciertamente, es muy posible que ese crédito haya sido en parte pagado y quizá en parte condonado, lo cual es perfectamente lícito, procediéndose a continuación a la cancelación de la hipoteca.

Pero ello debe quedar debidamente acreditado, puesto que el hecho de procederse a la cancelación de la hipoteca, por quien quizá ya no sea su titular, deberá expresar si es por pago, por condonación parcial, o por mera renuncia abdicativa a la propia hipoteca, siendo los requisitos y los efectos distintos, según se ha expresado anteriormente.

Todo ello, sin prejuzgar la calificación que pueda formularse por la registradora ante la presentación de la escritura de cesión de crédito hipotecario otorgada el día 24 de septiembre de 2015 ante don Miguel Vila Castellar, notario de Gandía.

En su virtud, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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 abril de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.