

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10214** *Resolución de 14 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Alzira n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca por razón de insuficiencia de facultades por parte del representante de la entidad acreedora.*

En el recurso interpuesto por don Ricardo Taberero Capella, notario de Alzira, contra la nota de calificación del registrador de Propiedad de Alzira número 1, don Miguel Soria López, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca por razón de insuficiencia de facultades por parte del representante de la entidad acreedora.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 3 de noviembre de 2014 por don Ricardo Taberero Capella, notario de Alzira, número 1.725 de protocolo, «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.» otorgó una escritura de cancelación de la hipoteca que gravaba una finca registral del Registro de la Propiedad de Alzira número 1 por causa de pago parcial y condonación de deuda.

II

Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Alzira número 1 el día 5 de diciembre de 2014, asiento 1694 del Diario 177, entrada número 2466/2014. Habiendo vencido dicho asiento de presentación, se volvió a presentar de nuevo la escritura otra vez en el mismo Registro de la Propiedad de Alzira número 1, en fecha 27 de marzo de 2015, asiento 593 del Diario 178, entrada 685/2015, y en sendas ocasiones, la última en fecha veinte de abril de 2015, fue objeto de calificación negativa con la siguiente nota de calificación: «Hechos.–Primero.–Esta escritura ya fue presentada en este Registro el 5 de diciembre de 2014, recibiendo el 24 de diciembre del mismo año la siguiente calificación: Previo examen y calificación del expresado documento, se suspende la práctica de los asientos solicitados, de conformidad con los siguientes Hechos: Primero.–Se presenta una escritura de cancelación total de hipoteca por condonación de deuda, en la que comparece un apoderado solidario de la entidad acreedora, que el Notario autorizante juzga con facultades suficientes para la escritura que se instrumenta en este acta de cancelación de hipoteca por condonación de deuda y por pago. Segundo.–En la parte expositiva, no en la dispositiva, se hace referencia a una condonación de la deuda, no quedando claro si la condonación se produce en la presente escritura o se produce fuera de la misma. En este segundo caso, tampoco se aclara qué persona u órgano acuerda la condonación de la deuda. Ni el notario autorizante señala que se le ha acreditado la condonación efectuada fuera de la escritura, ni tampoco advierte de la falta de acreditación de semejante circunstancia que constituye una de las causas de la cancelación. Tampoco se pide que se practique la cancelación parcial por pago si no se practica la cancelación por la cantidad condonada. A los precedentes Hechos le son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho: I.–Lo primero que cabe exigir a la escritura presentada es una mayor claridad que no pueda dar lugar a interpretaciones ambiguas o contradictorias con algunos preceptos legales. En concreto la redacción de la escritura plantea los siguientes interrogantes: A) ¿La condonación se produce en la propia escritura o se ha producido en documento aparte?

Cuestión ésta que afectará a la validez misma de la propia condonación, pues no pueden existir poderes generales para realizar actos a título gratuito, dado que han sido declarados nulos por la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo, y así se desprende del artículo 1714 del CC, ya que el apoderado estaría investido de una facultades prácticamente ilimitadas si pudiera proceder a regular libremente dinero de la entidad bancaria acreedora. B) Si la condonación se ha producido en documento aparte, ¿Quién la ha acordado?, Las razones son las mismas que para el apartado anterior, pues solo la Junta General de una entidad mercantil puede acordar válidamente que se condone un crédito a un deudor no insolvente, pues se está disponiendo gratuitamente de dinero de los propios accionistas de la entidad acreedora. C) El notario autorizante ni aclara que dicha condonación se le haya acreditado, ni advierte de su falta de acreditación. Siendo la condonación una de las causas de la cancelación, de conformidad con el art. 1275 del CC, si dicha condonación no se ha producido por el órgano con facultades para ello, dicha condonación no existe, y, consecuentemente la cancelación no produce efecto alguno. II.—Para proceder al despacho parcial del documento y cancelar parcialmente la hipoteca respecto a la cantidad recibida, debería pedirse expresamente, como ha declarado reiteradamente la DGRN a través de numerosas resoluciones. III.—En tanto no se acrediten las dudas que suscita la escritura no se puede proceder a una calificación completa del documento presentado. Segundo.—Caducado el asiento de presentación, se vuelve a presentar con idéntico contenido. A los siguientes Hechos le son de aplicación los siguientes: Fundamentos De Derecho.—Volviéndose a presentar la escritura con el mismo contenido, no puede por menos de volver a calificar en el mismo sentido de la primera calificación que aparece recogida en el Hecho Primero, la cual damos aquí como reproducida para evitar reiteraciones innecesarias. Alzira, 20 de abril de 2015. El registrador (firma ilegible) don Miguel Soria López».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Ricardo Tabernero Capella, como notario autorizante de la escritura de cancelación suspendida, interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 5 de mayo de 2015, que se presentó en el Registro de la Propiedad de Alzira número 1 el mismo día, con base en los siguientes argumentos: «(...) Que en contra de la citada nota de calificación, por la presente se recurre respecto a los defectos transcritos, el Notario autorizante se opone y solicita la Inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca, por los siguientes motivos: B) Fundamentos Jurídicos y Conclusiones: I. En el presente recurso, lo que se está debatiendo, es la posibilidad o no, de la práctica de un asiento de cancelación de un derecho real de hipoteca en el Registro de la Propiedad. II.—Que el Registrador centra el problema, no en el derecho real de hipoteca, sino en la obligación garantizada. III.—Que en la parte expositiva de esta escritura se informa que se pretende transmitir las fincas hipotecadas sin subrogación, y por lo tanto, libre de cargas; y que la obligación garantizada ha quedado extinguida, en cuanto a la cantidad de setenta y cuatro mil cien (74.100,00) euros por carta de pago, y en cuanto a la cantidad restante, que no se especifica, por haber sido condonada. IV. Que si bien, la extinción de un derecho de garantía se produce siempre por haberse extinguido la obligación garantizada -habida cuenta del carácter accesorio de aquella-, en la presente escritura podemos dejar al margen esta circunstancia, ya que lo único que se está formalizando en el otorgan es: una mutación jurídico real -la extinción del derecho real de hipoteca respecto de una finca- y el consentimiento para la práctica de su correspondiente asiento registral. V. Que la razón que impulsa a la Entidad de crédito a formalizar dicho consentimiento cancelatorio es la necesidad de liberar la finca hipotecada para que se pueda vender libre de cargas y con ello facilitar el tráfico jurídico normal del prestatario/promotor, dándole viabilidad desde el punto de vista operativo; por ello, podemos interpretar, que no estamos ante un mero consentimiento abstracto del titular registral, sino mis bien, que la presente escritura de cancelación contiene la disposición unilateral por el acreedor que la finca quede liberada de toda responsabilidad derivada de la hipoteca (de suerte que habría que entender que se trata de la abdicación por el titular registral del derecho real de hipoteca, es decir la renuncia de derechos, acta que por si tiene eficacia

sustantiva 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 - cfr. las Resoluciones de 2 de noviembre de 1992, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000 y 23 y 26 de septiembre de 2005, y 18 de mayo de 2007-). VI. Por lo demás, renunciando indubitadamente el derecho real de hipoteca resulta intrascendente, a la hora de reflejar en los asientos del Registro la cancelación de aquel, las disposiciones que la escritura contenga sobre las vicisitudes del crédito antes garantizado, las cuales, extinguido el gravamen, quedan limitadas al ámbito obligacional de las relaciones «inter partes» - cfr. la Resolución de 12 de septiembre de 2000. VII. Que, con sus respectivos límites de cantidad, el BBVA da a sus representantes, las siguientes facultades cancelatorias: «Sustituir, modificar, prorrogar, posponer, dividir, reducir y cancelar y extinguir total o parcialmente, toda clase de garantías personales o reales, avales, fianzas, prendas con o sin desplazamiento de posesión, hipoteca mobiliaria o inmobiliaria, constituidas a favor del Banco». Estos poderes, que están inscritos en el Registro Mercantil, dan a los apoderados del BBVA la libre disposición para cancelar garantías, sin traba ni limitación, ni distinción alguna; sin estar ligados a la previa extinción de la obligación principal; sin estar limitados a concretas causas de extinción de la obligación principal y sin que aparezca expresamente condicionados a que los apoderados estén también facultados para extinguir la obligación principal por alguna causa, como la condonación o el pago. Siempre que se dan estos supuesto, como en el presente caso, la Dirección General de los Registros y del Notariado entiende cumplido el poder especial o mandate expreso del art. 1713 del C.C. - cfr. la Resolución de 12 de septiembre de 2.000. En consecuencia: El apoderado, no solo tiene la facultad de cancelar, sino también la autonomía necesaria para decidir sobre el motivo de la cancelación (que en muchas ocasiones no se reduce a la extinción de la obligación principal, si no que puede tenerse en cuenta otras circunstancias como la suficiencia o superabundancia de garantías o como en el presente caso, el dar viabilidad a la actividad del deudor/promotor posibilitando la venta de viviendas. Por eso dice la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 18 de agosto de 2.011: «que la eventual prueba de la falta de extinción de la obligación asegurada no es suficiente, a los efectos de su rectificación registral, para entender acreditado que la cancelación de la hipoteca por su titular haya sido necesariamente errónea»). Y, el principio de seguridad jurídica exige, que el Banco, al otorgar los poderes cancelatorios en esos términos, asuma cualquier posible pérdida de garantías, que pudiera ocasionar la decisión -más o menos acertada de sus apoderados- de cancelar. Sin embargo, al denegar el Registrador la práctica de este asiento de cancelación y la inscripción de la compraventa que también se autoriza, está perjudicando al tercero de buena fe que adquiere las fincas. Y, a nuestro juicio, esto es consecuencia de que el Registrador, sin facultades para ello, no solo entra a enjuiciar las vicisitudes de la obligación garantizada, sino que también revisa el juicio notarial de suficiencia, al exigir para poder inscribir esta escritura de cancelación la aprobación de la Junta General de Accionistas del BBVA. VIII.-En definitiva, en nuestra opinión, la presente calificación ha seguido un criterio distinto del que resulta de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en detrimento de la necesidad de dotar al sistema de seguridad jurídica preventiva de la lógica predictibilidad para evitar cualquier tipo de perjuicio a quien pretende inscribir un acto o negocio en el Registro de la Propiedad».

## IV

El registrador emitió informe el día 15 de mayo de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 6.2, 1274, 1275, 1713 y 1714 del Código Civil; 2.2, 18, 79 y 82 de la Ley Hipotecaria; 178 y 193 del Reglamento Hipotecario; 98 de la Ley 24/2001; 148 del

Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 1988, 20 de noviembre de 2010, 23 de septiembre de 2011 y 6 de noviembre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de noviembre de 1992, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 23 y 26 de septiembre de 2005, 18 de mayo de 2007, 18 de agosto de 2011, 13 y 27 de febrero, 31 de mayo, 4 y 22 de junio y 4 de agosto de 2012 y 22 de febrero y 9 de julio de 2014.

1. La cuestión que se plantea en el presente recurso es la suficiencia de las facultades del apoderado de una entidad bancaria para cancelar una hipoteca constituida a favor de la misma cuando en la escritura de cancelación de hipoteca concurren la circunstancia de que en la parte expositiva, no en la dispositiva, de la mismas: a) se informa que el deudor pretende transmitir las fincas hipotecadas sin subrogación, y por lo tanto, libre de cargas; y b) que la obligación garantizada ha quedado extinguida, en cuanto a la cantidad de setenta y cuatro mil cien (74.100,00) euros por carta de pago, y en cuanto a la cantidad restante, que no se especifica, por haber sido condonada la deuda. En la parte dispositiva de la escritura el representante de la entidad de crédito presta su consentimiento para cancelar la hipoteca. Al emitir el juicio de suficiencia el notario manifiesta que «...juzgo, bajo mi responsabilidad, con facultades representativas suficientes para la escritura que se instrumenta en este acto de cancelación de hipoteca por condonación de deuda y pago».

Entiende el registrador que no queda claro en la escritura de cancelación si la condonación de la deuda se produce en la propia escritura calificada, en cuyo caso considera que el representante de la entidad bancaria carece de facultades para ello porque no pueden existir poderes generales para realizar actos a título gratuito, o si dicha condonación ha tenido lugar con anterioridad, en cuyo caso debe acreditarse qué persona u órgano social ha acordado la condonación de la deuda para poder comprobar la validez de la misma y posibilitar así la cancelación de la hipoteca.

Por su parte el notario recurrente considera, por un lado, que el registrador se extralimita al revisar el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas del interviniente, y, por otro lado, que, en realidad, no nos encontramos ante un supuesto de cancelación de la hipoteca por extinción de la obligación garantizada -por pago, condonación u otro motivo- sino ante un supuesto de abdicación o renuncia al derecho real de hipoteca con el fin de facilitar el tráfico jurídico de la finca. Finalmente señala el recurrente que la facultad de cancelar total o parcialmente toda clase de garantías personales o reales, entre ellas expresamente la hipoteca, da al apoderado la libre disposición para cancelar garantías sin limitación o distinción alguna, independientemente de la previa extinción de obligación principal o de la causa de la misma, e independientemente de que tengan también facultades para extinguir la obligación garantizada por la causa que fuere.

2. Como cuestión previa al tema de fondo que plantea este recurso, debe reiterarse una vez más por este Centro Directivo que la calificación registral del «juicio notarial de suficiencia de la representación» se encuentra regulada por la dicción del artículo 98 de la Ley 24/2001, y el alcance dado al mismo por la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de septiembre de 2011, a la existencia del juicio notarial, de la reseña identificativa del documento del que nacen las facultades representativas, de la expresión de que al notario le ha sido exhibida copia auténtica de dicho documento, y a la congruencia del juicio con el contenido de la escritura.

Es por ello que el registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las facultades representativas del apoderado o representante si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente para el acto o negocio documentado o para la ratificación que se realiza, en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de negocio que en la escritura se formaliza o al que se refiere la ratificación (ver, entre otras, las Resoluciones de 4 de junio de 2012 y 22 de febrero y 9 de julio de 2014); o si el notario realiza un juicio incompleto, como cuando existe un supuesto de autocontratación y el notario no extiende su valoración al mismo por

estar comprendido dentro de las facultades del apoderado o no se incorporan las autorizaciones expresas concedidas para salvar tal conflicto (ver, entre otras, Resoluciones de 13 de febrero y 31 de mayo de 2012).

También deberá el registrador suspender la inscripción si el juicio notarial de la representación es erróneo bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto que no concorra en el caso (ver sentencias del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 2010 y 6 de noviembre de 2013, respecto de la donación), bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la propiedad puede consultar, como tiene lugar cuando no coincide la naturaleza del negocio jurídico realmente celebrado (ver Resoluciones de 22 de junio y 4 de agosto de 2012), o existe una situación concursal que enerva las facultades representativas del compareciente (ver Resoluciones de 6 y 27 de febrero de 2012), o del Registro de la Propiedad resultan limitaciones a la facultad de disponer del representante no valoradas por el notario (ver Resolución de 23 de enero de 2014), o consta inscrita en el Registro Mercantil una organización de la representación social distinta de la señalada por el notario (ver Resoluciones de 11 de junio de 2012 y 8 de julio de 2013, entre otras).

3. Ciertamente la redacción de la escritura carece de la claridad y precisión jurídica que sería de desear (cfr. artículo 148 del Reglamento Notarial).

El artículo 82 de la Ley Hipotecaria exige para cancelar las inscripciones practicadas en virtud de escritura pública el consentimiento de la persona a cuyo favor se hubiera hecho la inscripción o una sentencia firme. La doctrina de este Centro Directivo (ver Resoluciones de 2 de noviembre de 1992 y 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000), entiende que este precepto no puede interpretarse de forma aislada, 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, que responde, a su vez, al sistema civil causalista que exige la existencia y expresión de la causa que fundamenta dicha cancelación.

Ahora bien, como señalan las Resoluciones citadas en el párrafo anterior, 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.

En el presente supuesto, la escritura en el encabezamiento titula el acto que comprende como de «cancelación total de hipoteca por condonación de deuda»; en la parte expositiva se señala, por un lado, que el deudor pretende transmitir las fincas hipotecadas sin subrogación, y por lo tanto, libre de cargas y, por otro lado, que para ello «la parte prestataria reintegra al Banco la cantidad de setenta y cuatro mil cien (74.100,00) euros correspondientes al principal del préstamo y procede el Banco a la condonación del importe restante del capital, así como de los intereses vencidos, costa y gastos», y que «condonándose parcialmente por el Banco la deuda procedente de los préstamos relacionados,... el Banco ha accedido a cancelar totalmente la hipoteca que grava las dos fincas citadas». Finalmente en la parte dispositiva se expresa que «el Banco cancela totalmente las dos hipotecas constituidas sobre las fincas descritas anteriormente».

Ciertamente, lo deseable hubiese sido que la carta de pago y la condonación parcial de la deuda se hubiera realizado en la parte dispositiva y no en la expositiva, pero de su correcta interpretación debe deducirse que la cancelación de la hipoteca se ha realizado

por la causa de su pago y condonación parcial de deuda y habiendo emitido el notario juicio de suficiencia para cancelar la hipoteca por condonación de deuda y por pago ha de entenderse que este juicio de suficiencia es congruente.

En el caso del presente expediente la causa no es gratuita o de mera liberalidad, sino compleja. En los procesos de reestructuración de la deuda en los que suele ser frecuentes las quitas-condonaciones y los aplazamientos, no puede afirmarse que la causa sea la mera liberalidad del acreedor (cfr. artículo 1274 del Código Civil), sino que la causa es mucho más compleja, más conectada con acuerdos transaccionales, procesos de reestructuración de la deuda que son favorablemente vistos por el legislador (cfr. el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos; la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, y el Real Decreto Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social). El acto ahora formalizado corresponde claramente al ámbito de actuación del órgano de representación que otorgó el poder y no al de la junta general. En el poder se encuentra facultado, según el juicio de suficiencia emitido por el notario, para cancelar hipotecas por condonación de deuda y por pago.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 14 de julio de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.