

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13772 *Resolución de 7 de mayo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sabadell n.º 4, por la que se deniega la rectificación de la cancelación de una inscripción de hipoteca y consiguiente reinscripción de esta.*

En el recurso interpuesto por don M. A. L. M., en nombre y representación de la entidad «Formalización y Gestión, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sabadell número 4, don José María Pérez Visus, por la que se deniega la rectificación de la cancelación de una inscripción de hipoteca y consiguiente reinscripción de esta.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por doña N. I. B., en nombre y representación de la mercantil «BTL Ireland Acquisitions III, DAC», se solicitaba, de conformidad con los artículos 216 y siguientes de la Ley Hipotecaria, la rectificación del error que ha causado la cancelación de la hipoteca a favor de la citada entidad sobre las fincas número 5.193, 15.739, 15.740, 15.741 y 15.743 del Registro de la Propiedad de Sabadell número 4, que fue inscrita en virtud de las inscripciones 6.ª de dichas fincas, y que fue objeto de novación según resultaba de las inscripciones 8.ª y de cesión por parte de la entidad «Banco de Sabadell, SA» a la citada entidad solicitante según las inscripciones 9.ª, y que se procediera a la inscripción de nuevo de la hipoteca «al no constar dichas hipotecas ni canceladas económicamente, ni caducadas ni convencional, ni legalmente».

Consideraba la solicitante, y exponía para ello en su instancia los argumentos que a su juicio lo fundamentaban, que no procedía la cancelación de hipoteca practicada ni por caducidad convencional, ni por caducidad legal, y solicitaba por ello la rectificación del Registro por entender que existía un error de concepto, en virtud de lo dispuesto en el artículo 217 de la Ley Hipotecaria, añadiendo que para ello ya existía unanimidad de los interesados, lo cual se reflejaba a su juicio en la escritura de compraventa mediante la cual la actual titular registral adquirió las fincas gravadas, en la que la parte compradora reconocía como vigentes las hipotecas después canceladas.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Sabadell número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia:

Entrada 7534.

Asiento 489, libro Diario: 95.

Calificación negativa.

Datos documento:

Instancia solicitud reinscripción.

Fecha: 27 de septiembre de 2023.

Presentante: Formalización y Gestión.

José María Pérez Visus, Registrador de la Propiedad, Mercantil y de bienes Muebles de España, Registrador titular del Registro de la Propiedad número cuatro de Sabadell:

De conformidad a los artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria (Ley 24/2001) le notifico que el documento presentado ha sido calificado negativamente y se ha denegado la reinscripción de la hipoteca a favor de BTL Ireland Acquisitions III DAC formalizada en escritura autorizada el 26 de mayo de 2009 ante el Notario de Sabadell José Antonio García Vila, protocolo 1169, por el defecto, insubsanable, de que es necesario el consentimiento de ambas partes y del registrador, o autorización judicial; no constando el consentimiento de la parte acreedora y no existir error de concepto a juicio del Registrador, estando el asiento practicado bajo la salvaguarda de los Tribunales.

Para el caso de que en un hipotético recurso gubernativo revocase la calificación, se aprecia:

A. Es necesario acreditar la representación y facultades representativas conferidas por BTL Ireland Acquisitions III DAC a Hipoges Iberia SL, mediante la oportuna documentación auténtica.

En base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Primero. Presentado por Formalización y Gestión, el día 7 de diciembre de 2023, al que le ha correspondido el número de entrada 7534 y el asiento número 489, del tomo 95 del Libro Diario, instancia suscrita por N. I. B., en representación de BTL Ireland Acquisitions III DAC, con firma legitimada por Santiago Mora Velarde, Notario de Madrid, el 13 de noviembre de 2023, aportándose fotocopias de unos poderes; mediante la cual, y de conformidad con los artículos 216 y siguientes de la Ley Hipotecaria, solicita se proceda de nuevo a la inscripción de las hipotecas a favor de su representada al no haber caducado las mismas ni convencional ni legalmente ni haberse cancelado económicamente siendo objeto de ejecución hipotecaria. Asimismo, *ab cautelam*, procede a recurrir el acto de cancelación.

Se acompaña diligencia de presentación y pago de la Agencia Tributaria de Catalunya, junto con cartas de pago.

Se ha podido comprobar el poder otorgado por Hipoges Ibérica en favor de la señora I. mediante consulta telemática al Registro Mercantil.

Segundo. Examinados los antecedentes obrantes en este Registro de la propiedad, la cancelación que ahora se discute se practicó en virtud de instancia mediante la cual se solicitaba la cancelación de la referida hipoteca conforme al artículo 82 párrafo segundo y 153 bis de la ley hipotecaria y 174 y concordantes de su Reglamento de ejecución, habiendo sido objeto de calificación positiva se procedió a cancelar la hipoteca, no apreciándose error de concepto al practicar dicho asiento.

Fundamentos de Derecho:

Primero. El artículo 1 párrafo tercero de la Ley Hipotecaria, que los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

Segundo. Dispone el artículo 40 tetra c de la Ley Hipotecaria que "cuanto la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error el algún asiento, se rectificara el Registro en la forma que determina el título VII".

Tercero. Dispone el artículo 216 de la Ley Hipotecaria que se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido. Dispone el artículo 217 de la Ley Hipotecaria. "Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectifican sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene."

Cuarto. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en resolución de 11 de junio de 1991, en relación a dicho artículo 217 LH, resuelve que para poder practicar dicha cancelación y por tanto reinscribir, será necesario el consentimiento de los titulares interesados/perjudicados (artículo 217 LH) por la operación registral a practicar.

Por tanto, para proceder a reinscribir la hipoteca por existir un error de concepto, es necesario en consentimiento de ambas partes y del registrador, o una resolución judicial. No consta el consentimiento de la parte acreedora, y a juicio de este registrador no existe error de concepto puesto que el asiento practicado no altera ni varía el sentido de lo solicitado en el documento que motivó la cancelación.

Quinto. En cuanto a la necesidad de acreditar la representación y facultades representativas de quien suscribe la instancia:

Primero. Dispone el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Tratándose de un documento privado, en el que la intervención notarial estará limitada a la legitimación de la firma de quien lo suscribe, se ha de acreditar la representación que dice ostentar mediante la aportación de la oportuna documentación auténtica, única que puede tener efectos ante el Registro de la Propiedad, de conformidad con el artículo 3 de la Ley hipotecaria.

En cuanto a la posibilidad de recurrir el acto de cancelación, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, tiene una doctrina expresada en multitud de resoluciones, que, practicados los asientos, estos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito del recurso gubernativo, revisar ni la legalidad en su práctica ni la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan. En la resolución más reciente de fecha 23 de febrero de 2023, (BOE 15 de marzo de 2023) en su fundamento de derecho 2 expone: "Debe recordarse la doctrina reiterada de este Centro Directivo en relación con el objeto del recurso (*vid.*, entre otras muchas, la Resolución de 27 de marzo de 2015), según la cual (con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000) el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente la determinación de la validez o nulidad del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales. Conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados y que, hayan sido o no extendidos con acierto, quedan desde entonces bajo la salvaguardia de los tribunales y, por tanto, no puede ser modificados en tanto no medie acuerdo de los interesados o resolución judicial que así lo establezca (cfr. artículos 1, párrafo tercero, y 40.d) de la Ley Hipotecaria). Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, este se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, a la

luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dicho asiento ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan”.

Contra esta calificación [...]

Sabadell, a la fecha de la firma digital.–El Registrador de la Propiedad. Fdo José María Pérez Visus. Asiento 489, Diario: 95. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José María Pérez Visus registrador/a de Registro Propiedad de Sabadell 4 a día once de enero del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. L. M., en nombre y representación de la entidad «Formalización y Gestión, SL», interpuso recurso el día 8 de febrero de 2024 mediante escrito en el que, resumidamente, alegaba lo siguiente:

«Manifestaciones:

Previa. Esta parte recurre las siguientes causas de calificación negativa que extiende el Registrador:

“Cuarto: La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en resolución de 11 de junio de 1991, en relación a dicho artículo 217 LH, resuelve que para poder practicar dicha cancelación y por tanto reinscribir, será necesario el consentimiento de los titulares interesados/perjudicados (artículo 217 LH) por la operación registral a practicar.

Por tanto, para proceder a reinscribir la hipoteca por existir un error de concepto, es necesario en consentimiento de ambas partes y del registrador, o una resolución judicial. No consta el consentimiento de la parte acreedora, y a juicio de este registrador no existe error de concepto puesto que el asiento practicado no altera ni varía el sentido de lo solicitado en el documento que motivó la cancelación.

En cuanto a la posibilidad de recurrir el acto de cancelación, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, tiene una doctrina expresada en multitud de resoluciones, que, practicados los asientos, éstos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito del recurso gubernativo, revisar ni la legalidad en su práctica ni la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan. En la resolución más reciente de fecha 23 de febrero de 2023, (BOE 15 de marzo de 2023) en su fundamento de derecho 2 expone: [...]

Entendemos que la referida calificación es contraria a derecho y lesiva a nuestros intereses por los motivos que a continuación expondremos:

Primera. No existencia de caducidad de la hipoteca a favor de BTL Ireland Acquisitions III, DAC sobre las fincas números 5193, 15739, 15740 y 15743 inscritas en el Registro de la Propiedad n.º 4 de Sabadell.

Se insta la cancelación de la hipoteca por el nuevo titular de las fincas registrales en base a la cláusula 18.2 de la escritura de préstamo hipotecario formalizada en escritura autorizada el 26 de mayo de 2009 ante el Notario de Sabadell don José Antonio García Vila, protocolo 1169:

18.2 Plazo de las Hipotecas.

Las Hipotecas se mantendrán vigentes hasta el día 31 de diciembre del 2020, plazo de caducidad de las Hipotecas, sin perjuicio de lo establecido en artículo 177 del Reglamento Hipotecario.

Resulta que el préstamo está siendo ejecutado bajo el Procedimiento de Ejecución Hipotecaria 831/2020 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Sabadell instado por mi representada sobre la hipoteca anteriormente descrita. Interrupción de la prescripción artículo 1973 CC.

Que, ante el impago de la parte prestataria de la amortización del préstamo hipotecario, y en aplicación de lo pactado en la cláusula Decimosexta de la escritura anteriormente citada, Banco Sabadell, SA –anterior titular del crédito– venció el préstamo en fecha 15 de octubre de 2012 e inició en septiembre de 2020 procedimiento de ejecución hipotecaria frente al título y frente a la hipoteca descrita, recayendo bajo el número de autos 831/2020 ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Sabadell.

En dicho procedimiento se dictó Auto despachando ejecución en fecha 5 de marzo de 2021 y mediante Diligencia de Ordenación de fecha 3 de junio de 2021 se acuerda aportado en el citado procedimiento el mandamiento de certificación de dominio y cargas debidamente cumplimentado.

Posteriormente, y mediante Auto de fecha 14 de enero de 2022 se desestima la oposición a la ejecución hipotecaria presentada por el anterior titular de las fincas C.P.C Export-Import, SL. Y mediante Decreto de fecha 21 de diciembre de 2023 se acordaba el archivo del procedimiento ante la solicitud del titular de las fincas registrales indicando que se había cancelado la hipoteca sobre las mismas, decreto que ha sido recurrido ante el Juzgado [...].

En conclusión, sobre las hipotecas canceladas de las fincas indicadas objeto del presente recurso existía antes del plazo indicado en la cláusula 18.2 de la citada escritura un procedimiento de ejecución hipotecaria vivo, encontrándonos con una deuda líquida, vencida y exigible que era objeto de un procedimiento de ejecución hipotecaria seguido ante el Juzgado de Primera Instancia N.º 1 de Sabadell, iniciado con carácter previo a la fecha de caducidad de la hipoteca y en el que operaría el artículo 1973 del Código Civil:

“La prescripción de las acciones se interrumpe por su ejercicio ante los Tribunales, por reclamación extrajudicial del acreedor y por cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor”.

Pues bien, la iniciación del procedimiento de ejecución hipotecaria, aunque no haya concluido sí supone la interrupción del plazo de prescripción, pues supondría una reclamación del acreedor como señala la RDGRN de 8 de marzo de 2005 [...]

No obstante, y aunque no se hubiera iniciado el procedimiento de ejecución hipotecaria indicado, dicha caducidad no operaría por los siguientes motivos:

1. La citada cláusula 18.2 de la escritura de préstamo hipotecario no establece de forma clara ni nítida que dicha fecha de vencimiento es también para la cancelación del asiento que lo refleja en el Registro de la Propiedad. –Su cancelación va en contra de la doctrina establecida por la D.G.R.N. no debiendo operar el artículo 82.2.º LH.–

De acuerdo con la mencionada cláusula 18.2 de la escritura de préstamo hipotecario indicada en la presente manifestación Primera no se establece ni se indica ni nada dice que el citado plazo lo es no sólo de vigencia del derecho en cuestión sino también del asiento que lo refleja en el Registro para que su transcurso tenga plena virtualidad cancelatoria yendo, por tanto, la cancelación practicada en contra de lo establecido por la Doctrina de la D.G.R.N:

Resolución de 9 de enero 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 Corcubión, por la que se suspende la cancelación de una condición resolutoria: [...]

Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariados [sic], n.º 3196/2018 de 20 de febrero de 2018, que prevé: [...]

Resolución de 30 de septiembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida

por la Registradora de la Propiedad de Cartagena n.º 3 por la que se suspende la inscripción de una cláusula de una escritura de compra con condición resolutoria: [...]

Lo anterior, también ha sido establecido por nuestra Jurisprudencia, a modo de ejemplo, indicamos la AP Santa Cruz de Tenerife, sec. 3.ª, S 26 de marzo de 2021, n.º 103/2021, rec. 99/2020:

“Segundo. Las inscripciones solo pueden cancelarse por consentimiento del titular registral o por resolución judicial firme, cualquier otro supuesto ya sea convencional (párrafo segundo del artículo 82) o no, sólo será de aplicación cuando resulte de manera clara, precisa e indubitada que concurren los requisitos legales previstos.

Por lo tanto, para la DGRN en caso de que el título en virtud del cual se practicó la inscripción o anotación, resulta de forma nítida y manifiesta la extinción del derecho, puede acudir a la cancelación convencional del 82.20 LH, si no habrá que estar a lo previsto en el 82.5.º LH, debiendo transcurrir el plazo de prescripción legal o el más breve previsto por las partes en la constitución más un año durante el cual no se renueve, ejecute la hipoteca o se interrumpa la prescripción de las acciones.

Así, la RDGRN de 10 de septiembre de 2019 [...], en este caso las partes habían pactado la extinción de la hipoteca a los seis años de su constitución. Sin embargo, habían previsto para la cancelación de la misma un requisito adicional tras haber transcurrido estos seis años, el haber requerido de forma fehaciente al acreedor hipotecario, con un mes de antelación con el fin de que manifieste cualquier causa de oposición a la cancelación y éste no se oponga. La DGRN considera que aquí no es de aplicación la cancelación por caducidad convencional del artículo 82.2 de la LH porque:

“a efectos de la cancelación registral de la hipoteca por transcurso de un plazo convenido, se precisa que se dé exacto cumplimiento a lo expresamente acordado por las partes para su cancelación, pues, en caso contrario, debe realizarse conforme se ordena imperativamente la Ley Hipotecaria.”

Por lo tanto, rechaza la práctica de la cancelación y habría que estar al artículo 82.5.º LH hasta que transcurran los plazos legales de prescripción.

Otro de los aspectos que nos lleva a pensar que la mencionada cláusula no establece de manera clara y precisa la cancelación del asiento registral de la hipoteca y aunque entraremos en mayor profundidad en la Manifestación Segunda del presente Recurso por su gran relevancia en el presente supuesto, es que más allá de la falta de literalidad de la propia cláusula, es el propio reconocimiento expreso que tanto el prestatario, el anterior titular de las fincas registrales y el nuevo titular de las mismas (quien instó dicha solicitud de cancelación) realizan en fecha 22 de junio de 2023 en la escritura de compraventa y que consta en el expediente de calificación [...] afirmando que dicha hipoteca se encontraba vigente y pagando al resto de entidades financieras para su cancelación económica.

Así la cancelación por caducidad convencional del artículo 82. 2.º LH, referido a la cancelación cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o por el mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción. Para su aplicación, como ya se ha apuntado más arriba, la extinción derivada del título tiene que resultar de forma clara, nítida y manifiesta, para evitar así su confusión con el plazo durante el que debe surgir la obligación garantizada por la hipoteca. De forma que, si efectivamente se hubiera pactado un plazo convencional de caducidad de la hipoteca, no se aplicaría el párrafo quinto del 82 LH, debiendo transcurrir, como se indicará en la siguiente manifestación, veintiún años, sino que se aplicaría el párrafo segundo de dicho precepto, tal y como expone la RDGRN de 4 de julio de 2013 [...]

En conclusión, en el presente caso, como es evidente con la mera lectura de la cláusula 18.2 de la mencionada escritura, no se extrae ni se deja constancia que ese plazo sirva para tabular ni habilitar al nuevo titular de las fincas registrales a la consiguiente cancelación en el Registro de la Propiedad no siendo conforme con lo establecido por el artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria, no concurriendo los requisitos necesarios para estimar que el nuevo titular de las fincas registrales podría conseguir la

cancelación de la inscripción registral. al no expresarlo dicha cláusula de manera clara, precisa e indubitada para que concurra los requisitos legales previstos de conformidad con la asentada doctrina de la DGRN y de lo establecido en nuestra Jurisprudencia.

Por lo tanto, para la DGRN en caso de que el título en virtud del cual se practicó la inscripción o anotación resulta de forma nítida y manifiesta la extinción del derecho, puede acudir a la cancelación convencional del 82.2.º LH, si no habrá que estar a lo previsto en el 82.5.º LH que es lo realmente acaecido en el presente supuesto y en el que hablaremos en la siguiente Manifestación.

2. La solicitud de la cancelación de las hipotecas solo opera cuando haya transcurrido los plazos de prescripción extintiva del derecho conforme a lo dispuesto en el Código Civil de conformidad con lo previsto en el artículo 82.5.º LH. –Aplicación al presente supuesto del artículo 128 LH y 1.964.1 CC.–

Considerando, por tanto, como hemos alegado en la Manifestación Primera, que no resulta aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca cuando la extinción del derecho inscrito resulte del título en cuya virtud se practicó la inscripción, y ello porque doctrina reiterada de la Dirección General establece que la cancelación convencional automática solo procede cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida por no saberse si el plazo pactado se está refiriendo a la caducidad misma del derecho real de garantía o si se está refiriendo al plazo durante el cual las obligaciones contraídas en dicho lapso son las únicas garantizadas por la hipoteca o del derecho real de que se trate como ocurre en la citada cláusula 18.2 de la escritura de préstamo hipotecario objeto del presente recurso, debemos indicar que en el presente caso la inscripción del derecho real de hipoteca, la caducidad tendrá lugar a los 21 años: 20 de la prescripción (artículos 128 LH y 1096.1 CC), más el año añadido por el artículo 82 LH.

Argumentos que hacemos de aplicación tras la Resolución de 15 de febrero de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la Propiedad n.º 4 de Albacete, a practicar la cancelación registral de dos hipotecas: [...]

Resolución de 14 de octubre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Iberia Real Estate, SA, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Caravaca de la Cruz a practicar la cancelación registral de una hipoteca: [...]

Resolución de 15 de octubre de 2019 [sic], de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la Registradora de Cangas, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca por caducidad solicitada en virtud de instancia: [...]

Lo anterior, también ha sido establecido por el Tribunal Supremo (Civil), sec. 1.ª, S 10-122007, n.º 1331/2007, rec. 4154/2000:

“La posición de esta Sala parte de que el crédito garantizado con el derecho real de hipoteca –el llamado crédito hipotecario– tiene un tratamiento distinto al derecho de crédito general; así, a título de ejemplo, el segundo párrafo del artículo 1526 del Código civil. El crédito hipotecario no es un crédito ordinario; el que esté subsumido en un derecho real de hipoteca es fundamental y hace que sea tratado jurídicamente de manera distinta. El crédito como tal y considerado individualmente, como acción personal, prescribe a los quince años; el derecho real de hipoteca, como acción real a los treinta. La acción personal derivada del derecho de crédito, al estar éste garantizado con hipoteca, ve extendido su plazo de prescripción a los veinte años.

El que se trate de una hipoteca de máximo en nada altera lo dicho. Ésta, como modalidad de la hipoteca de seguridad, garantiza el crédito que está fijado en líneas generales constando el importe máximo que queda garantizado; la cuantía del mismo se

acredita en el momento de la realización de la hipoteca; así, la presunción de exactitud del Registro de la Propiedad se concreta a la hipoteca, debiendo acreditarse el crédito y su cuantía no por lo que conste en los libros sino extraregistralmente. Lo cual no empece que se trate de un crédito hipotecario, cuya acción prescribe a los veinte años.

La acción hipotecaria, y precisamente en razón a la accesoriedad de la hipoteca en relación con la obligación personal que garantiza, no puede imaginarse sin el 'prius' que llega a constituir un elemento esencial de su concepto, del crédito asegurado y para el cual nace y adquiere la necesaria eficacia, extremo que no podía olvidar el legislador cuando al redactar el artículo 1964 del Código civil fijó en veinte años de plazo prescriptivo de la misma, y mucho menos cuando en el propio precepto establecido el de quince años para el de las acciones personales que no tuvieran plazo especial descriptivo señalado, con referencia sin duda a las obligaciones que no estuvieran aseguradas con hipoteca... no dándose dentro del derecho común, acciones personales de mayor plazo prescriptivo que las de los quince años a que alude dicho artículo 1964, no hubiera sido racional señalar un plazo mayor en cinco años a la prescripción de la acción hipotecaria si no había de comprenderse asimismo en ese plazo mayor la del crédito asegurado, pues de otro modo y por el tiempo de la diferencia habría que admitir una hipoteca vacía, o hipoteca independiente, o deuda inmobiliaria que en nuestro Derecho no tiene cabida...el crédito hipotecario, dados los términos del artículo 104 de la expresada ley hipotecaria [...], constituye una carga o gravamen del inmueble o derecho real de igual naturaleza que la hipoteca, que como de mayor rango que el simple crédito personal, ha de prevalecer sobre éste; por todo lo cual la prescripción del crédito asegurado ha de eliminarse como causa de extinción de la hipoteca que lo garantiza, sin que el carácter de accesoriedad de la última, pueda imponerse en tal supuesto, no operando, como queda dicho, la prescripción del crédito simple, cuando adquirió la superior condición que hipotecario."

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, sec. 19.^a, A 17 de septiembre de 2014, n.º 173/2014:

"para el aseguramiento de una obligación personal, ha de estimarse consecuencia natural y lógica de ello que ésta quede amparada bajo aquella institución con todo el alcance y la extensión que a la misma reconoce la Ley... la acción hipotecaria, y precisamente en razón a la accesoriedad de la hipoteca en relación con la obligación personal que garantiza, no puede imaginarse sin el 'prius' que llega a constituir un elemento esencial de su concepto, del crédito asegurado y para el cual nace y adquiere la necesaria eficacia, extremo que no podía olvidar el legislador cuando al redactar artículo 1964 del Código Civil [...] fijó en veinte años de plazo prescriptivo de la misma, y mucho menos cuando en el propio precepto establecido el de quince años para el de las acciones personales que no tuvieran plazo especial descriptivo señalado, con referencia sin duda a las obligaciones que no estuvieran aseguradas con hipoteca... no dándose dentro del derecho común, acciones personales de mayor plazo prescriptivo que las de los quince años a que alude dicho artículo 1964 [...], no hubiera sido racional señalar un plazo mayor en cinco años a la prescripción de la acción hipotecaria si no había de comprenderse asimismo en ese plazo mayor la del crédito asegurado, pues de otro modo y por el tiempo de la diferencia habría que admitir una hipoteca vacía, o hipoteca independiente, o deuda inmobiliaria que en nuestro Derecho no tiene cabida... el crédito hipotecario, ..."

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, sec. 8.^a, A 3 de marzo de 2017, n.º 89/2017, rec. 1174/2016:

En este sentido la sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo número 1.331/2007 de 10 de diciembre de 2007 indicó que "el crédito garantizado con el derecho real de hipoteca –el llamado crédito hipotecario– tiene un tratamiento distinto al derecho de crédito general. El crédito hipotecario no es un crédito ordinario; el que esté subsumido en un derecho real de hipoteca es fundamental y hace que sea tratado

jurídicamente de manera distinta; El crédito como tal y considerado individualmente, como acción personal, prescribe a los quince años; el derecho real de hipoteca, como acción real a los treinta; La acción personal derivada del derecho de crédito, al estar éste garantizado con hipoteca ve extendido su plazo de prescripción a los veinte años". Añadiendo, en su fundamento de derecho tercero, que: "Lo expuesto coincide con la posición que mantuvo esta Sala en su sentencia de 8 de noviembre de 1960 que ahora se reitera y forma jurisprudencia, complementando el ordenamiento jurídico, tal como dispone el 1.6 del Código civil" [...] el crédito hipotecario, dados los términos del artículo 104 de la expresada Ley hipotecaria, constituye una carga o gravamen del inmueble o derecho real de igual naturaleza que la hipoteca, que como de mayor rango que el simple crédito personal, ha de prevalecer sobre éste; por todo lo cual la prescripción del crédito asegurado ha de eliminarse como causa de extinción de la hipoteca que lo garantiza, sin que el carácter de accesoriedad de la última, pueda imponerse en tal supuesto, no operando, como queda dicho, la prescripción del crédito simple, cuando adquirió la superior condición que hipotecario".

En el presente caso, estamos al contenido del artículo 128 de la Ley Hipotecaria y 1964.1 del Código Civil, esto es:

"Artículo 128.

La acción hipotecaria prescribirá a los veintes [sic] años, contados desde que pueda ser ejercitada"

"Artículo 1964 CC.

1. La acción hipotecaria prescribe a los veinte años [...]"

En conclusión, siendo, por tanto, de aplicación tales preceptos 128 LH y artículo 1964.1 CC, y de inaplicación como hemos comentado el artículo 82.2 de la LH, no cabe pues la cancelación de la carga hipotecaria que se ha practicado de manera automática ya que, en aplicación del artículo 128 LH existiendo 20 años para la acción hipotecaria, este préstamo prescribiría el 31 de diciembre de 2041 (por cuanto debe transcurrir años desde el vencimiento incluido el año que recoge el artículo 82 párrafo 5.º LH).

Igualmente, nos vemos en la obligación de volver a manifestar lo alegado en el previo de esta Manifestación Primera, que este plazo de prescripción de 31 de diciembre de 2041 es sin contar el procedimiento de ejecución hipotecaria que se encontraba vivo hasta el Decreto recaído en el mismo de fecha 21 de diciembre de 2023 (como consecuencia de la cancelación producida de forma automática por el titular de las fincas registrales), ya que en este caso, entendemos que el plazo empieza a computar de nuevo desde el archivo del mismo, es decir, 20 años desde el 21 de diciembre de 2023.

3. Del artículo 177 del Reglamento Hipotecario establecido en la cláusula 18.2 de la Escritura de Préstamo Hipotecario.

Nos vemos en la obligación de indicar que, en la citada cláusula anteriormente señalada y por la que el titular de las fincas registrales solicita la cancelación de las hipotecas se establece el plazo indicando seguidamente sin perjuicio de lo establecido en el artículo 177 del Reglamento Hipotecario.

Así, y aunque en el presente supuesto no operase el párrafo 5.º del artículo 82 de la LH anteriormente indicado sino el párrafo 20 del artículo 82 de la LH debemos manifestar que el artículo 177 RH se define como un supuesto de cancelación automática que prevé que los asientos relativos a derechos para los que se hubiese fijado un plazo de vigencia por las partes se cancelarán por caducidad transcurridos cinco años desde su vencimiento, salvo caso de prórroga legal y siempre que no conste asiento alguno que muestre que se ha ejercitado el derecho o reclamado judicialmente su cumplimiento, que la RDGRN de 25 de marzo de 2014 [...] considera concordante con el artículo 82.2.º LH.

Pues bien, aunque en el presente supuesto operase el párrafo 2.º del artículo 82 de la LH el titular registral de las fincas no podía haber solicitado la correspondiente cancelación de las hipotecas porque conforme al artículo 177 del Reglamento Hipotecario y de la cláusula 18.2 de la escritura de préstamo hipotecario el plazo de caducidad operaría el 31 de diciembre de 2025. Por tanto, en base al párrafo primero del artículo 177 del Reglamento Hipotecario indicado en la cláusula de la citada escritura de préstamo, no tendría lugar la caducidad de la “inscripción” practicada por el transcurso del plazo del 31 de diciembre de 2020 que se fija en la misma, ya que el citado precepto establece un plazo de 5 años\$ más después de la caducidad sustantiva del derecho para que se produzca la caducidad del asiento de inscripción.

Resolución de 25 de marzo de 2014, de la Dirección General de los registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra las notas de calificación extendidas por el Registrador de la Propiedad de Leganés n.º 2 por las que se deniega la cancelación de una condición resolutoria por instancia conforme al artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria: [...]

Segunda. Existencia de acuerdo unánime de todos los interesados para que opere el artículo 217 de la Ley Hipotecaria en el presente caso.

Para el Registrador de la Propiedad n.º 4 de Sabadell uno de los motivos para calificar negativamente la Instancia presentada por esta parte indicando que, para proceder a reinscribir la hipoteca por existir un error de concepto, es necesario el consentimiento de ambas partes y que no consta el consentimiento de la parte acreedora –que es mi representada– y es quien está solicitando la reinscripción de la hipoteca:

“Cuarto: La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en resolución de 11 de junio de 1991, en relación a dicho artículo 217 LH, resuelve que para poder practicar dicha cancelación y por tanto reinscribir, será necesario el consentimiento de los titulares interesados/perjudicados (artículo 217 LH) por la operación registral a practicar.

Por tanto, para proceder a reinscribir la hipoteca por existir un error de concepto, es necesario en consentimiento de ambas partes y del registrador, o una resolución judicial. No consta el consentimiento de la parte acreedora, y a juicio de este registrador no existe error de concepto puesto que el asiento practicado no altera ni varía el sentido de lo solicitado en el documento que motivó la cancelación”.

1. Reconocimiento del prestatario, del anterior titular de las fincas registrales y del nuevo titular de la no caducidad de la hipoteca que pesaba sobre las citadas fincas registrales.–De la escritura de compraventa de inmuebles y remisión de información de fecha 22 de junio de 2023 formalizada ante el Notario de Cataluña, don Juan Gómez Martínez bajo el número de su protocolo 1.603 a través de la cual C.P.C. Export, SL, vende las mencionadas fincas a la sociedad Avamura XXI, SL.

Que tras la formalización de la venta de las fincas a la sociedad Avamura XXI, SL, a través de la escritura anteriormente mencionada, cada una de las entidades titulares de las hipotecas –excepto mi representada–, en unidad de acto, y ante el mismo Notario y con protocolos correlativos a dicha escritura de compraventa formalización escrituras de cancelaciones y carta de pago al haber recibido el importe acordado por Avamura XXI, SL.

Debemos destacar que en dicha escritura existe un reconocimiento expreso de todas las entidades acreedoras, del anterior titular de las fincas hipotecadas, de la prestataria del préstamo y del nuevo comprador que a fecha de dicha escritura todas las hipotecas (incluida la de mi representada) se encontraban vigentes, no habiendo sido canceladas ni caducadas [...]

Continúan en la página 30 de la citada escritura manifestando y acreditando que las mismas se encontraban en vigor y no canceladas ni caducadas [...]

Manifestado y reconociendo expresamente la vigencia de la hipoteca de mi representada de nuevo en la página 31 de la mencionada escritura, reconociendo expresamente que la hipoteca a favor de mi representada sigue vigente hasta su cancelación [...]

Posteriormente, y tras la formalización de la citada escritura de compraventa [...] y las respectivas escrituras de cancelación suscritas por cada una de las entidades acreedoras –excepto por mi representada– se procedió por el Registrador de la Propiedad n.º 4 de Sabadell a cancelar todas y cada una de las hipotecas como consecuencia de las escrituras de cancelación presentadas por cada una de las entidades financieras y la de mi representada como consecuencia de la instancia presentada por el nuevo titular de las fincas Avamura XXI, SL, solicitando dicha cancelación, sin haber sido mi representada parte en ese negocio jurídico y sin haber prestado su consentimiento a la cancelación de la misma y yendo Avamura XXI, SL, en contra de sus actos propios como veremos más adelante a sabiendas que dichas hipotecas no estaban caducadas y que mi representada es la única que no se había resarcido económicamente por dicha cancelación.

En conclusión, a través de la escritura de compraventa anteriormente mencionada, se extrae el cumplimiento del artículo 217 de la Ley Hipotecaria de la rectificación por unanimidad de la reinscripción de dicha hipoteca al constar el reconocimiento expreso del prestatario del préstamo hipotecario, el anterior titular de la finca registral y del nuevo titular de que dichas hipotecas no se encontraban caducadas y cuyo crédito es vivo, líquido y exigible

2. Del no cumplimiento del párrafo segundo del artículo 82 de la LH en la cláusula 18.2 de la escritura de préstamo hipotecario.

De conformidad con lo expuesto en el apartado 1 anterior, se extrae que en la cláusula 18.2 de la citada escritura de préstamo no se establece de forma clara, nítida y manifiesta la extinción del derecho derivada del título y su cancelación registral en el Registro de la Propiedad siendo el espíritu de dicha cláusula a la hora de incorporarla en la escritura y la conformidad de todos los intervinientes en la misma de que operara el plazo de prescripción general para las hipotecas recogido en el artículo 128 de la Ley Hipotecaria.

Ello es así, ya que en fecha 22 de junio de 2023 momento de suscripción de la escritura de compraventa de las fincas a favor del nuevo comprador Avamura XXI, SL (ya habiendo transcurrido más de 1 año de que operara el plazo de 31 de diciembre de 2020 establecido en la cláusula 18.2 de la escritura de préstamo sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 177 del Reglamento Hipotecario indicado también en la citada cláusula) tanto el prestatario del préstamo, como el hipotecante no deudor que suscribió también dicho préstamo –anterior titular registral de las fincas– como todas las demás entidades financieras fueron resarcidas económicamente para llevar a cabo su cancelación hipotecaria (en caso de haber estado dichas hipotecas caducadas no hubieran recibido ningún importe económico por dicha cancelación) reconociendo expresamente en la citada escritura de compraventa (como hemos indicado en el apartado 1 anterior) incluido el nuevo titular de las fincas registrales que dichas hipotecas se encontraban vigentes y no caducadas al momento de suscripción de la compraventa.

En conclusión, una vez más, se acredita lo que ya hemos indicado en la Manifestación Primera del presente recurso, que en el presente caso no opera la caducidad automática prevista en el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria instada por el nuevo titular de las fincas hipotecadas en el presente caso y ello porque ya no solo que la cláusula 18.2 de la escritura de préstamo no establece de manera clara, manifiesta y precisa la cancelación del asiento registral de la hipoteca sino que además existe un reconocimiento expreso de todas las partes intervinientes en la escritura de préstamo hipotecario incluido el nuevo titular de las fincas registrales que dichas hipotecas se encontraban vigentes a fecha de suscripción de la compraventa el 22 de junio de 2023 repercutiendo el precio de la compraventa a cada una de las entidades financieras para que procedieran a cancelar registralmente sus hipotecas– a excepción de mi representada que no aceptó importe alguno–.

3. De los actos propios de la nueva titular de las fincas registrales Avamura XXI, SL, y de la mala fe.

Como se ha podido comprobar en fecha 22 de junio de 2023 la mercantil Avamura XXI, SL, compra una serie de fincas registrales conocedora de la existencia vigente de las hipotecas que pesan sobre la misma, en la que reconoce la vigencia de la hipoteca a favor de mi representada BTL Ireland Acquisitions III, DAC y en la que indica que parte del precio de la compraventa lo retendrá en su cuenta para el pago de la citada cancelación hipotecaria y procede a destinar el resto del precio de la compraventa a la cancelación de las hipotecas del resto de entidades financieras para luego el 3 de julio de 2023 (es decir, 11 días después) presente una instancia ante el Registro de la Propiedad n.º 4 de Sabadell solicitando la cancelación de dicha hipoteca en base al artículo 82.2 LH yendo por tanto la entidad compradora contras sus actos propios y actuando de mala fe y sin tener en cuenta además el plazo de 5 años adicionales que otorga el artículo 177 del Reglamento Hipotecario estipulado y convenido por todas las partes suscribientes en la escritura en la citada cláusula 18.2 de la escritura de préstamo hipotecario.

En este sentido, debemos traer a colación la doctrina asentada por el Tribunal Supremo según la cual nadie puede ir contra sus propios actos, constituyendo la misma una verdadera norma jurídica, emanada de la buena fe, límite impuesto al ejercicio de los derechos subjetivos (artículo 7 del Código civil), exigiendo que los actos de una persona que pueden tener relevancia en el campo jurídico marcan los realizados en un devenir, lo que significa que en ningún caso pueden contradecir a los anteriores provocando una situación de incertidumbre que desconcierta a terceros afectos por los mismos y que rompe el principio de buena fe determinado en el artículo 7.1 del Código Civil.

La reciente STS 760/2013, de 3 de diciembre, es muy clarificadora y sintetizadora, a saber:

“La doctrina que se invoca constituye un principio general de derecho que veda ir contra los propios actos (nemo potest contra proprium actum venire) como límite al ejercicio de un derecho subjetivo o de una facultad: así se expresan las sentencias de 9 mayo 2000 y 21 mayo 2001. Se refiere a actos idóneos para revelar una vinculación jurídica, dice la sentencia de 22 octubre 2002, la cual reitera lo que había dicho la de 25 octubre 2000 en el sentido de que tiene su fundamento en la buena fe y en la protección de la confianza que la conducta produce; confianza que también destacan las sentencias del 16 febrero 2005 y 16 enero 2006 así como que es doctrina asentada en el principio de la buena fe; fundamento en el que insiste la sentencia de 17 octubre 2006. Lo que reiteran sentencias posteriores, como las de 2 octubre de 2007, 31 octubre 2007, 19 enero 2010 y 1 de julio de 2011; esta última destaca, además de reiterar todo lo anterior, que implica una vinculación jurídica, debe ser muy segura y ciertamente cautelosa.”

Ahora bien, no cualesquier acto está sujeto a este principio, pues como bien afirma la STS 77/1999, de 30 de enero (posteriormente reiterada por las SSTS 1 de julio de 2011, 28 de diciembre de 2011, 31 de enero de 2012 y 9 de marzo de 2012),

“para poder estimar que se ha infringido la doctrina de los actos propios, que encuentra su apoyo legal en el artículo 7.1 del Código Civil, ha de haberse probado quebranto del deber de coherencia en los comportamientos, debiendo concurrir en los actos propios condición de ser inequívocos, en el sentido de crear, definir, fijar, modificar o extinguir, sin ninguna duda, una precisada situación jurídica afectante a su autor, ocasionando incompatibilidad o contradicción entre la conducta precedente y la actual (Sentencias de 10 de junio y 17 de diciembre de 1994, 30 de octubre de 1995 y 24 de junio de 1996).”

Esta doctrina, que como decimos, nació en el ámbito del derecho privado, pronto será asumida por todo el ordenamiento jurídico como un principio general informador de las relaciones negociales, capaz de crear situaciones jurídicas:

En el ámbito del derecho administrativo, y sólo a los efectos enunciativos, podemos observar la aplicación del principio de confianza en la STS (Sala 3.ª) de 22 de enero de 2007, que dice así:

“El principio de protección de la confianza legítima ha sido acogido igualmente por la jurisprudencia de esta Sala del Tribunal Supremo (entre otras, en las Sentencias de 1 de febrero de 1990, 13 de febrero de 1992, 17 de febrero, 5 de junio y 28 de julio de 1997), y se consagra en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, tras su modificación por la Ley 4/1999, que en su artículo 3, cuyo número 1, párrafo 2.º, contiene la siguiente redacción: ‘Igualmente, deberán (las Administraciones Públicas) respetar en su actuación los principios de buena fe y de confianza legítima’. El contexto interpretativo de estos principios jurídicos se advierte en la Exposición de Motivos de la citada Ley procedimental administrativa, cuando afirma lo siguiente: ‘En el título preliminar se introducen dos principios de actuación de las Administraciones Públicas, derivados del de seguridad jurídica. Por una parte, el principio de buena fe, aplicado por la jurisprudencia contencioso-administrativa incluso antes de su recepción por el título preliminar del Código Civil. Por otra, el principio, bien conocido en el derecho procedimental administrativo europeo y también recogido por la jurisprudencia contencioso-administrativa, de la confianza legítima de los ciudadanos en que la actuación de las Administraciones Públicas no puede ser alterada arbitrariamente’” (reiterado en STS Sala 3, de 18 de octubre de 2012).

Adicionalmente a todo lo anterior, el crédito tampoco habría prescrito ni estaría caducado por imperativo del artículo 1973 del Código Civil por cuanto el deudor. ha reconocido en la escritura de Compraventa anteriormente mencionada que la deuda e hipoteca que mantiene con mi representada se encontraba vigente, asumiendo por tanto el nuevo comprador dicha deuda y produciéndose por tanto una novación modificativa y que no extintiva del préstamo hipotecario, circunstancia por la que no puede operar la caducidad convencional [...].».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 18, 19, 19 bis, 33, 39, 40, 66, 72, 82, 103, 211 a 220 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 2010, 14 de octubre de 2011, 9 de enero de 2015, 20 de febrero de 2018 y 10 de septiembre y 15 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de septiembre de 2021 y 23 de febrero de 2023.

1. Se plantea en este expediente si es posible, por medio de una instancia privada, cancelar una inscripción de cancelación de hipoteca, para de este modo rectificar el Registro y que quede reinscrita la hipoteca que, a juicio de la solicitante, fue indebidamente cancelada.

2. Debe recordarse la doctrina reiterada de este Centro Directivo en relación con el objeto del recurso (vid., entre otras muchas, la Resolución de 23 de febrero de 2023), según la cual (con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000) el objeto del expediente de

recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria.

No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente la determinación de la validez o nulidad del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales.

Conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados y que, hayan sido o no extendidos con acierto, quedan desde entonces bajo la salvaguardia de los tribunales y, por tanto, no puede ser modificados en tanto no medie acuerdo de los interesados o resolución judicial que así lo establezca (cfr. artículos 1, párrafo tercero, y 40.d) de la Ley Hipotecaria).

Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, éste se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Por tanto, a la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dicho asiento ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

3. Considera el recurrente que se ha cometido un error de concepto y que para la rectificación de este ya existe el acuerdo unánime de todos los interesados, el cual entiende que resulta de la escritura de compraventa en la que la adquirente y actual titular registral reconocía como vigente la hipoteca que después fue objeto de cancelación.

El artículo 216 de la Ley Hipotecaria entiende que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altera o varía su verdadero sentido.

En este caso, cuando se solicitó la cancelación por caducidad de la hipoteca en cuestión, tuvo lugar una calificación por parte del registrador, positiva, en virtud de la cual entendió que procedía dicha cancelación por caducidad convencional por resultar así del propio título de constitución de la hipoteca. No existe por tanto una discordancia de concepto entre el título de constitución, donde se pactaba un determinado plazo, y la solicitud de cancelación por caducidad y la inscripción que reflejaba ésta, dado que se solicitaba una cancelación por caducidad y el registrador, a la vista de lo solicitado y de lo pactado en la constitución de hipoteca, entendió que procedía dicha cancelación.

Cuestión distinta es que se considere que fuese o no correcta o ajustada a Derecho dicha cancelación, pero ello entra ya en el ámbito de la salvaguardia judicial de los asientos registrales ya practicados y de la improcedencia del recurso contra una calificación positiva del registrador, como antes se ha expresado.

En cualquier caso, en caso de que efectivamente se hubiese cometido un error de concepto, para su rectificación (ex artículo 217 de la Ley Hipotecaria) sería necesario el acuerdo unánime de todos los interesados, sin que se pueda considerar que un titular registral consiente la rectificación del Registro para que se deje sin efecto la cancelación de una inscripción de hipoteca por el hecho de que cuando adquirió la finca, antes de dicha cancelación, hubiese reconocido como vigente la hipoteca en cuestión; y además es necesario el consentimiento del registrador, que tampoco concurre en este caso, como resulta de su nota de calificación y del informe en defensa de la misma.

Tal como dispone el artículo 218 de la Hipotecaria, el registrador, o cualquiera de los interesados en una inscripción, podrá oponerse a la rectificación que otro solicite por causa de error de concepto, siempre que a su juicio esté conforme el concepto que se suponga equivocado con el correspondiente en el título a que la inscripción se refiera, y la cuestión que se suscite con este motivo se decidirá en juicio ordinario.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 7 de mayo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.