

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

6845 *Resolución de 10 de marzo de 2025, 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 Mojácar, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca por confusión de derechos.*

En el recurso interpuesto por don J. E. G. L., en nombre y representación y como administrador solidario de la sociedad «Garganta de los Infiernos, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Mojácar, don José Ramon Alconchel Saiz-Pardo, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca por confusión de derechos.

Hechos

I

En virtud de instancia de fecha 12 de noviembre de 2024, presentada por don J. G. L., que se acompañaba de testimonios de dos resoluciones judiciales, se solicitaba que se procediera a la cancelación de la inscripción de una hipoteca que garantizaba un crédito, por confusión de derechos al ser la misma entidad la propietaria de la finca gravada y el nuevo titular del citado crédito hipotecario.

Se aportaba con la instancia testimonio de la sentencia dictada el día 27 de marzo de 2019 por la Sección Decimosexta de la Audiencia Provincial de Madrid en el procedimiento abreviado número 1242/2018, en la que en su antecedente de hecho primero consta que «la entidad «Tatillos Company, SL» cede a favor de la sociedad «Garganta de los Infiernos, SL» el total del crédito con garantía hipotecaria» que se proponía cancelar, y, «además, «Tatillos Company, SL» se compromete a desistir del procedimiento de ejecución hipotecaria n.º 903/11 seguido por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Vera (Almería)»; todo ello en virtud de una transacción judicial entre las partes. Asimismo, en el fundamento de Derecho cuarto de la citada sentencia se señalaba que «en materia de responsabilidad civil, de acuerdo a lo previsto en el artículo 109, en relación con el artículo 116, ambos del Código Penal, no se hace pronunciamiento expreso alguno en virtud del acuerdo alcanzado por todas las partes al inicio de la vista oral, el cual se reproduce íntegramente en el antecedente de hecho primero de esta resolución a fin de que goce del valor de cualquier transacción judicial y con los efectos legales que de ello se derivan». El fallo de la sentencia no contenía mandato real alguno, ni de transmisión del crédito ni de cancelación de la hipoteca, ni tampoco una homologación expresa de una transacción privada, sino únicamente una condena penal a varias personas físicas por razón de un delito de apropiación indebida.

Se presentaba también un testimonio del decreto expedido el día 13 de febrero de 2024 por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Vera, en el marco del procedimiento de ejecución hipotecaria número 903/2011, por el que se declaraba terminado dicho procedimiento de ejecución seguido a instancia de «Novacaixagalicia» y «Prosil Acquisition, SA» frente a «Garganta de los Infiernos, SL», y en cuya virtud se procedió a la cancelación registral de la nota marginal de expedición de la certificación a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Mojácar, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 8954 del año: 2024.
Asiento n.º: 2621 Diario: 2024.
Presentado el 13/11/2024 a las 11:28:36.
Presentante: G. L., J. E.
Interesados: Garganta de los Infernos, SL.
Naturaleza: Documento Privado.
Objeto: cancelación de hipoteca.
N.º Protocolo: /de 12/11/2024.
Notario:
Referencia: 2621/2024.

Calificación negativa del documento presentado el 13/11/2024, en el Registro de la Propiedad de Mojácar, bajo el Asiento 2621 del Diario 2024.

Visto por don José Ramón Alconchel Saiz-Pardo, registrador de la propiedad de Mojácar, provincia de Almería, el procedimiento registral identificado con la presentación del documento referenciado. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

A) Hechos.

Uno. J. E. G. L. presenta a las once horas y veintiocho minutos instancia, en nombre y representación de la Garganta de los Infernos, SL, con fecha doce de noviembre del año dos mil veinticuatro, por la que solicita la cancelación de la hipoteca que grava la finca número 16002 del término municipal de Mojácar, todo ello en unión de testimonio de sentencia número 201/2019, de procedimiento abreviado 1885/2013, expedida por la Sección número dieciséis de la Audiencia Provincial de Madrid de fecha veintisiete de marzo del dos mil diecinueve, así como del auto de procedimiento abreviado número 1242/2018 de fecha veinticuatro de abril de dos mil diecinueve, de diligencia de ordenación relativo a ejecutoria penal/expediente de ejecución 35/2019, y decreto 76/2024 expedido por el Juzgado de primera instancia e instrucción número tres de Vera, de fecha trece de febrero del presente año, a la que se acompaña/n: –modelo/s de autoliquidación/es del/de los impuesto/s.

Dos. En dichos documentos, se observa el siguiente defecto subsanable: Falta formalizar en documento público la cesión del crédito con garantía hipotecaria de la entidad titular del mismo Tatillos Company SL, a favor de la entidad titular registral Garganta de los Infernos SL, ya que para que se pueda cancelar la hipoteca por confusión de derechos, antes debe formalizarse en escritura pública dicha cesión e inscribirse a favor de la entidad Garganta de los Infernos SL.

Las sentencias firmes que se acompañan no contienen un mandato expreso por el que se ordene al Registro de la Propiedad la cesión o transmisión de ese derecho de crédito, ya que sólo condenan a unos señores como autores criminales por un delito de apropiación indebida y el archivo definitivo de las actuaciones.

B) Fundamentos de Derecho.

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación al defecto anteriormente señalado, debe tenerse en consideración los siguientes argumentos:

– Artículo 20 de la Ley Hipotecaria.–Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.

– Como señala la DGRN en su resolución de 7 de febrero de 2012, "al reunirse la hipoteca y la propiedad en una misma persona, por regla general debe entenderse que aquélla queda extinguida, siempre que se produzca una verdadera confusión de derechos". Pero añade que "el artículo 190 del Reglamento Hipotecario, precepto que encuentra su base legal en el artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria, fue introducido por la reforma del Reglamento Hipotecario de 1947, al objeto de que la cancelación de inscripciones no se realizara de manera automática, de oficio, por el registrador, ante eventuales confusiones de derechos, sino que dicha cancelación se practicara en todo caso, a solicitud del interesado. En estos supuestos, la extinción del derecho de hipoteca, no resulta de la instancia sino del propio historial registral, que publica una misma titularidad para el dominio y para el derecho real de hipoteca (artículo 1192 del Código Civil y Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de junio de 2010), representando la instancia únicamente la solicitud exigida por el artículo 190 del Reglamento Hipotecario, atendiendo al principio de rogación registral."

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vence a los sesenta días, contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

C) Acuerdo de Calificación Negativa.

El Registrador de la Propiedad de Mojácar, ha resuelto suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, por el/los defecto/s subsanable/s-indicado/s.

Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante, el interesado o el funcionario autorizante del Título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación (...)

Mojácar, el día de la fecha indicado al pie de la presente nota de calificación negativa.–Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Ramon Alconchel Saiz-Pardo Registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Mojácar a día veintidós de noviembre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. E. G. L., en nombre y representación y como administrador solidario de la sociedad «Garganta de los Infernos, SL», interpuso recurso el día 19 de diciembre de 2024 basado en los siguientes argumentos:

«Hechos.

Primero. El 13 de noviembre de 2024 mi representada presentó en el Registro de la Propiedad de Mojácar testimonio de la Sentencia n.º 201/2019 dictada el día 27 de marzo de 2019 por la Sección n.º 16.ª de la Audiencia Provincial de Madrid en la que consta que en el juicio oral celebrado el día 25 de marzo de 2019 el Ministerio Fiscal modificó parcialmente sus conclusiones provisionales de los hechos constitutivos de un delito de apropiación indebida sancionado por el artículo 252-1 en relación con el artículo 249 y 250-5 del Código Penal.

La modificación parcial se debió, según consta en el Antecedente de Hecho primero de la Sentencia, al haberse alcanzado un acuerdo transaccional entre las sociedades Tatillos Company, SL, titular registral del crédito hipotecario y Garganta de los Infernos, SL, titular de la finca hipotecada en garantía de dicho crédito; acuerdo que, en lo que ahora interesa, consistió en: "la entidad Tatillos Company, SL, cede a favor de la sociedad Garganta de los Infernos, SL, el total del crédito con garantía hipotecaria formalizado mediante escritura de fecha 30 de octubre de 2009 ante el Notario de Madrid D. Francisco Mata Botella bajo el n.º 3048 de su protocolo. Igualmente 'Tatillos Company, SL', cancela la carga hipotecaria del bien inmueble que conforma el capital social de 'Garganta de los Infernos, SL', gravado por la hipoteca". (...) "Conforme a este acuerdo la acusación particular ejercida por 'Garganta de los Infernos, SL', y M. M. F. D. desisten tanto en lo relativo al ejercicio de acciones penales como de las civiles derivadas. En virtud de esta transacción de las partes, el Ministerio Fiscal retira la responsabilidad civil que consta en el escrito de acusación, el cual modifica en los términos que ya constan expresados. Todas las partes interesan que se apruebe judicialmente el acuerdo alcanzado a fin de que tenga la virtualidad de una transacción judicial".

Segundo. En la referida sentencia consta acreditado que la querella fue interpuesta por Doña M. M. F., quien había sido la anterior titular registral de la finca número 16002 y que en el año 2006 la aportó en el acto constitutivo de la sociedad Garganta de los Infernos, SL, recibiendo, como consecuencia de su aportación, 6.500 participaciones sociales de dicha sociedad que representaban el 95 % de su capital social. En el Hecho Probado Segundo de dicha sentencia consta acreditado que el acusado/condenado D. S. L. M. en el año 2009 –año en el que, junto con los otros acusados, cometió materialmente el delito de apropiación indebida– era administrador único tanto de la sociedad "Tatillos Company, SL", como de la sociedad Garganta de los Infernos, SL, ostentando, en consecuencia, la representación de ambas sociedades, si bien, de la sociedad Garganta de los Infernos, SL, fue cesado en el mes de mayo 2015, siendo sustituido por D.ª M. M. F. y por D. J. G. L. como administradores solidarios. A dicha querella se sumó la sociedad Garganta de los Infernos, SL.

En el último párrafo del Fundamento de Derecho Tercero [sic] de la referida Sentencia se afirma que la causa y finalidad de la transacción judicial fue solutoria ya que la sociedad Tatillos Company, SL, –principal prestataria/acreditada de Caja Galicia, entidad prestamista/acreditante–, adquirió de la sociedad Prosil Acquisition, SA, que a su vez había adquirido de Caja Galicia, el crédito hipotecario lo que hizo cinco días antes de la celebración del juicio oral con la finalidad de ceder la titularidad de dicho crédito hipotecario a la sociedad Garganta de los Infernos, SL, para de ese modo reparar íntegramente el perjuicio que el administrador único de Tatillos Company, SL, había causado a la sociedad Garganta de los Infernos, SL, mediante el delito de apropiación indebida del que la sociedad Tatillos Company, SL, era responsable civil subsidiaria. Con la cesión del referido crédito hipotecario y la, subsiguiente cancelación de la carga hipotecaria por confusión de derechos, no sólo se extinguía la responsabilidad civil

derivada del delito sino también la carga hipotecaria que gravaba la finca 16002 propiedad de la sociedad Garganta de los Infernos, SL, por lo que con la cancelación de la hipoteca por parte de Tatillos Company, SL, se retornaba a la situación anterior a la de comisión del delito de apropiación indebida.

Así lo confirma la sentencia firme al decir: "Y en este caso, de conformidad por todas las partes, así se valora por haberse alcanzado acuerdo entre ellas a efectos de transacción judicial sobre los distintos aspectos civiles derivados del delito enjuiciado según se describe en el antecedente de hecho de esta resolución (...) lo que en el presente caso se aprecia, dado que se ha reparado íntegramente el perjuicio ocasionado antes de la celebración del juicio, consignando incluso el total reclamado, si bien se acuerda su devolución en virtud del acuerdo alcanzado".

Es de destacar que la Sentencia en su Fundamento de Derecho Tercero tiene por acreditado que durante la tramitación del procedimiento los acusados/condenados, con el fin de la reparar íntegramente el perjuicio causado a Garganta de los Infernos [sic], SL, consignaron judicialmente el importe total reclamado en el procedimiento por la comisión del delito de apropiación indebida; acordándose en la Sentencia la devolución de la cantidad consignada por lo acusados/condenados como consecuencia de haberse aprobado judicialmente el acuerdo transaccional alcanzado entre –Tatillos Company, SL, y Garganta de los Infernos, SL– y todas las partes para la reparación de los distintos aspectos civiles derivados de la comisión del delito de apropiación indebida.

En consecuencia, la Sentencia confirma que con la cesión del crédito hipotecario por parte de Tatillos Company, SL –sociedad cedente– a Garganta de los Infernos, SL, –sociedad cesionaria– y la consiguiente cancelación de la hipoteca que el acuerdo transaccional incluye, quedaba reparado íntegramente el perjuicio causado a Garganta de los Infernos, SL, por lo que procedía la devolución de la cantidad consignada.

Resulta necesario insistir y destacar que para reparar íntegramente el perjuicio ocasionado por la acción delictiva, mediante la cesión del crédito acordada entre la sociedad Tatillos Company, SL, y Garganta de los Infernos, SL, conforme acredita la inscripción 11.^a del Registro de la Propiedad, la sociedad Tatillos Company, SL, tuvo que adquirir y subrogarse, el día 18 de marzo 2019 –cinco días antes de la celebración del juicio oral–, de la sociedad Prosil Acquisition, SA, mediante escritura pública autorizada por el Notario D. Jesús Manuel Hernández Antolín con el n.º 1285 de su protocolo, el crédito hipotecario que dicha sociedad había, a su vez, adquirido de la original prestamista/acreditante –Caja Galicia–, una vez ésta había iniciado contra Garganta de los Infernos, SL, el correspondiente procedimiento hipotecario debido al impago del préstamo/crédito concedido por la referida entidad de crédito. De esta forma, el 25 de marzo de 2019, antes de la celebración del juicio oral, la sociedad Tatillos Company, SL, pudo reparar íntegramente el perjuicio [sic] causado a Garganta de los Infernos, SL, mediante la cesión del crédito con cancelación de hipoteca plasmado en el acuerdo de transacción judicial aprobado por la Audiencia Provincial mediante Sentencia dictada el día 27 siguiente; escritura pública que accedió al Registro en el mes de mayo de 2019 (...).

Fue precisamente la perfección de dicho acuerdo transaccional, según afirma el Fundamento de Derecho Cuarto, lo que evitó la declaración de responsabilidad civil derivada del delito como consecuencia de haberse reparado íntegramente el perjuicio ocasionado a Garganta de los Infernos, SL, y, a su vez, ver rebajada la pena a su mínima expresión evitando de esta forma el ingreso en prisión: "En materia de responsabilidad civil, de acuerdo a lo previsto en el artículo 109, en relación con el artículo 116, ambos del Código Penal, no se hace pronunciamiento expreso alguno en virtud del acuerdo alcanzado por todas las partes al inicio de la vista oral, el cual reproduce íntegramente en el antecedente de hecho primero de esta resolución a fin de que goce del valor de cualquier transacción judicial y con los efectos legales que de ello se derivan. No se olvide en este sentido que la transacción judicial viene regulada en la Ley de Enjuiciamiento Civil, en concreto en su artículo 19, el cual señala, en su párrafo primero que los litigantes están facultados para disponer del objeto del juicio y podrán (...) transigir sobre lo que sea objeto del mismo, excepto cuando la ley lo prohíba o

establezca limitaciones por razones de interés general o en beneficio de un tercero' añadiendo en su párrafo segundo que 'si las partes pretendieran una transacción judicial y el acuerdo o convenio que alcanzaren fuere conforme a lo previsto en el apartado anterior, será homologado por el tribunal que esté conociendo del litigio al que se pretenda poner fin'. (...).

También es de resaltar que si las sociedades Tatillos Company, SL, y Garganta de los Infernos, SL, no hubieran acordado la reparación del perjuicio causado con la comisión del delito de apropiación indebida a través de la cesión del crédito hipotecario y la cancelación de la hipoteca [sic], la Audiencia, según consta en sus Fundamentos de Derecho, hubiera acordado en sentencia la entrega a Garganta de los Infernos, SL, del importe total reclamado toda vez que, consta acreditado que los acusados consignaron el importe reclamado para reparar el perjuicio causado con la comisión del delito a la Garganta de los Infernos, SL. Y con la cantidad consignada la sociedad Garganta de los Infernos, SL, hubiera adquirido en escritura pública el crédito hipotecario la sociedad Prosil Acquisition, SA, titular/ejecutante de del crédito hipotecario, tal y como hizo la sociedad Tatillos Company, SL, el 18 de marzo de 2019, lo que hubiera conllevado la extinción del crédito hipotecario y cancelación de la hipoteca como consecuencia de la confusión de derechos.

En consecuencia, carece de todo sentido que, produciéndose el mismo resultado siguiendo cualquiera de ambos procedimientos, se exija otorgar otra escritura pública para consignar lo ya consignado mediante el acuerdo transaccional judicialmente aprobado mediante sentencia de 27 de marzo de 2019. En efecto, en dicha escritura sólo podía reiterar lo ya aprobado; esto es, que el 25 de marzo de 2019 la sociedad Tatillos Company, SL, cedió a favor de la sociedad Garganta de los Infernos, SL, el crédito con garantía hipotecaria formalizado mediante escritura de fecha 30 de octubre de 2009 ante el Notario de Madrid D. Francisco Mata Botella bajo el n.º 3048 de su protocolo y que Tatillos Company, SL, cancela la hipoteca constituida sobre la finca 16002 propiedad de Garganta de los Infernos, SL, por confusión de derechos; constando cancelada, como consta por mandamiento judicial la nota marginal de la acción hipotecaria incoada sobre la finca 16002 por impago del referido crédito hipotecario acordada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Vera como consecuencia de poner de manifiesto el acuerdo transaccional aprobado por la Audiencia Provincial de Madrid mediante sentencia de 27 de marzo de 2019.

Tercero. A pesar que Tatillos Company, SL, también se obligó en el acuerdo transaccional a desistir del procedimiento de ejecución hipotecaria n.º 903/11 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Vera, que había iniciado Caja Galicia, y en el que se había subrogado Prosil Acquisition, SA, tuvo que ser Garganta de los Infernos, SL, quien solicitase al Juzgado que, como consecuencia del acuerdo transaccional aprobado judicialmente en sentencia de 25 de marzo de 2019, al reunirse en Garganta de los Infernos, SL la condición de deudora y acreedora hipotecaria, tuviera por satisfecha la deuda que había originado el despacho de la ejecución hipotecaria sobre la finca 16002 y, consiguientemente, acordara la terminación de dicho procedimiento, expidiendo a tal fin el mandamiento judicial correspondiente, constando cancelada la nota marginal en el Registro (...).

Cuarto. El fundamento de la calificación negativa es que falta formalizar en documento público la cesión del crédito con garantía hipotecaria de la entidad titular del mismo Tatillos Company, SL, a favor de la entidad Garganta de los Infernos, SL, titular registral de la finca 16002, pues, para poder cancelar la hipoteca por confusión de derechos se afirma que antes debe formalizarse en escritura pública de dicha cesión e inscribirse a favor de la entidad Garganta de los Infernos, SL, pues, en la nota de calificación se dice que las sentencias firmes que se acompañan no contienen mandato expreso por el que se ordene al Registro Propiedad la inscripción de la cesión de la transmisión de ese derecho de crédito ya que sólo condenan a unos señores como autores criminales por un delito de apropiación indebida y el archivo definitivo de las actuaciones (...).

Fundamentos de Derecho.

I. El Registrador deniega la cancelación de la hipoteca porque la Sentencia firme dictada por la Sección 16.^a de la Audiencia Provincial de Madrid de fecha 27 de marzo de 2019, no contiene un mandato expreso que ordene al Registro de la Propiedad a inscribir la cesión o transmisión del derecho de crédito hipotecario por parte de la sociedad Tatillos Company, SL, a favor de la sociedad Garganta de los Infernos. Y al no existir dicho mandato judicial expreso, es por lo que la cesión del referido crédito hipotecario debe formalizarse en escritura pública por exigencias del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Es cierto que el fallo de la sentencia penal no contiene tal mandato expreso que ordene al Registro de la Propiedad la cesión o transmisión del derecho de crédito, y que en el fallo sólo condena a los autores materiales como autores criminales del delito de apropiación indebida, pero, tan cierto como lo anterior, es que el fallo de la sentencia penal sólo contiene dicho pronunciamiento porque tiene por probados los siguientes hechos y extremos:

(i) que los autores materiales del delito de apropiación indebida, puestos de común acuerdo y con la finalidad de enriquecimiento, obtuvieron de Caja Galicia, el 30 de octubre de 2009, un crédito de 167.000 euros, cuya devolución se garantizó mediante la constitución de una hipoteca sobre la finca 16002 de la que es titular la sociedad Garganta de los Infernos, SL.

(ii) que la principal destinataria del dinero prestado por Caja Galicia fue la sociedad Tatillos Company, SL, quien lo utilizó para pagar deudas propias de dicha sociedad.

(iii) que S. L. M., acusado/condenado por dicho delito en el momento en el que se produjeron los hechos delictivos, era Administrador único de la sociedad Tatillos Company, SL, sociedad destinataria apropiación indebida y también lo era de la sociedad Garganta de los Infernos, SL; cargo éste del que fue cesado en 2015 y sustituido por D.^a M. M. F. D. y su esposo D. J. E. G. L. como administradores solidarios.

(iv) que en la sentencia penal no se fija indemnización civil alguna en concepto de responsabilidad civil derivada del delito porque estimó la concurrencia de la circunstancia atenuante muy cualificada de reparación íntegra del perjuicio causado a la sociedad hipotecante/querellante Garganta de los Infernos gracias al acuerdo transaccional alcanzado entre la prestataria/beneficiaria del delito –la sociedad Tatillos Company, SL– y la perjudicada –la sociedad Garganta de los Infernos, SL; acuerdo que fue incluido y transcrito en los Antecedentes de Hecho de la propia sentencia y en virtud del cual Tatillos Company, SL, le cedió a Garganta de los Infernos, SL, el total del crédito con garantía hipotecaria que se había formalizado mediante escritura pública de fecha 30 de octubre de 2009, ante el Notario de Madrid D. Francisco Mata Botella bajo el n.º 3048 de su protocolo; acuerdo transaccional aprobado judicialmente por la propia la sentencia.

(v) Que, como consecuencia de la cesión del crédito hipotecario, en el propio acuerdo transaccional la sociedad Tatillos Company, SL, que había adquirido cinco días antes de adoptarse el acuerdo transaccional en escritura pública el referido crédito hipotecario, canceló expresamente la hipoteca que había sido constituida el 30 de octubre de 2009 y gravaba la finca 16002 de la que es titular Garganta de los Infernos, SL La sociedad Tatillos Company, SL, canceló la hipoteca porque el motivo de la adquisición del crédito hipotecario de Prosil Acquisition, SA, fue para cederlo, seguidamente a continuación, a Garganta de los Infernos, SL, y, como consecuencia de la cesión, dicha sociedad reuniera la condición de titular del crédito hipotecario y propietaria de la finca hipotecada, quedando de esa forma extinguida y cancelada la hipoteca por confusión de derechos.

(vi) Que, como consecuencia de lo pactado en el acuerdo transaccional judicialmente aprobado, el Ministerio Fiscal retiró la responsabilidad civil derivada del delito al quedar dicha responsabilidad definitivamente extinguida como consecuencia del acuerdo transaccional que la sentencia judicial aprobó.

Los preceptos legales invocados para denegar la cancelación de la hipoteca son el artículo 20 Ley Hipotecaria y el artículo 190 del Reglamento hipotecario; no obstante, en dicha calificación se obvia, por un lado, que el documento presentado para la cancelación es una sentencia penal firme y que dicha sentencia firme contiene e incluye un acuerdo transaccional aprobado por la propia sentencia con los efectos establecidos en los artículos 19, 415 y 517.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC) y que el Auto recaído en la ejecutoria archivó definitivamente la causa al haber quedado ejecutada la sentencia en sus justos y exactos términos y, por otro lado, que el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece que título inscribible no sólo son las escrituras públicas sino que también lo son los documentos auténticos, siendo documento auténtico el testimonio expedido por Autoridad judicial de sentencias y resoluciones judiciales.

En efecto, el artículo 317.1 LEC dice que son documentos públicos los testimonios de resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie que expidan los secretarios judiciales y el artículo 319.1 LEC establece que tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce.

Por otra parte, y de conformidad con lo establecido en los artículos 1.526 y ss. del Código Civil la transmisión voluntaria inter vivos de un crédito sólo requiere el acuerdo de voluntades entre el cedente y el cesionario para que la titularidad del crédito se transmita del antiguo al nuevo acreedor quien se subroga en la posición jurídica del cedente, adquiriendo, como consecuencia de la cesión, la titularidad del crédito. Y conforme a lo establecido en el artículo 1.278 del Código Civil la validez y eficacia de la cesión del crédito no requiere una determinada forma ad solennitatem, aun cuando el crédito cedido sea un crédito hipotecario conforme afirma la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1985 al declarar que es plenamente conforme a Derecho la cesión en documento privado de un crédito con garantía hipotecaria, produciendo la cesión así formalizada todos sus efectos.

En consecuencia, cuando la cesión de créditos reúne todos los requisitos exigidos por el Derecho para su validez, tal y como sucede en el presente supuesto, produce todos los efectos y la inscripción en el Registro de la Propiedad sólo tiene virtualidad en cuanto a la oponibilidad a terceros.

Además, en el presente caso, no se trata –rectu sensu– de hacer valer o de oponer un derecho real de hipoteca frente a terceros –incluido el deudor hipotecante– sino de proceder a la rectificación del contenido de lo inscrito toda vez que la cancelación de un derecho real no deja de ser sino una modalidad de rectificación registral; cancelación del derecho real de hipoteca que, en el presente supuesto, quedó material y jurídicamente extinguido el 25 de marzo de 2019 como consecuencia del acuerdo transaccional aprobado judicialmente por el que el acreedor hipotecario y titular registral del crédito hipotecario cedió a la sociedad propietaria/titular de la finca hipotecada el crédito hipotecario inscrito a su favor y que había adquirido, precisamente, con la finalidad de indemnizar a la sociedad perjudicada tal y como declara el Decreto del Juzgado de Primera Instancia número, 3 de Vera de fecha 23 de febrero de 2024 al declarar satisfecha la deuda que dio origen al despacho de la ejecución hipotecaria instado por Caja Galicia.

Como consecuencia de la cesión del crédito hipotecario cedido a favor de la sociedad cesionaria, es por lo que la sociedad cedente en el propio acuerdo transaccional aprobado en sentencia firme canceló la hipoteca por lo que la referida sentencia tuvo por extinguida la responsabilidad civil derivada del delito de apropiación indebida al que fue condenado el administrador único de Tatillos Company, SL; sociedad cedente y beneficiaria delito que fue cometido gracias a que la finca de la que la sociedad cesionaria –Garganta de los Infernos, SL– era su titular fue gravada con la anuencia y consentimiento de quien entonces era administrador.

En conclusión, la sociedad Tatillos Company, SL., canceló la hipoteca porque con la cesión del crédito el derecho real de hipoteca se extinguió por confusión de derechos por lo que la solicitud de cancelación registral de la hipoteca que grava la finca 16002 propiedad de Garganta de los Infernos, SL, no es otra que reflejar de forma tabular lo

que se produjo y se consintió hace más de cinco años extra registralmente mediante el acuerdo transaccional judicialmente aprobado mediante sentencia de 27 de marzo de 2019.

II. En cuanto al consentimiento de la cancelación de la hipoteca.—El acuerdo transaccional incorporado y transcrito en el Antecedente de Hecho Primero de la sentencia y aprobado por la propia resolución judicial dictada el 27 de marzo de 2019 por la Sección 16.^a de la Audiencia Provincial de Madrid incluye y contiene, según ha quedado expuesto, la cancelación —el consentimiento expreso— de la carga hipotecaria que grava la finca 16002 —finca de la que es titular la sociedad Garganta de los Infiernos, SL— por quien figura como titular y cedente del crédito hipotecario: la sociedad Tatillos Company, SL.

Es cierto que, para la cancelación de la inscripción de la hipoteca que grava la finca 16002, en virtud del principio de legalidad sancionado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria se exige un título formal. Pero título formal a efectos registrales no lo son únicamente las escrituras públicas sino también los documentos auténticos; esto es, los testimonios expedidos por Autoridad judicial de sentencias y resoluciones judiciales. Y en la sentencia dictada por la Sección 16.^a de la Audiencia Provincial de Madrid consta la declaración unilateral de voluntad; que no precisa ser necesariamente recepticia, aunque en el presente caso conste esa recepción, por parte de la sociedad Tatillos Company, SL —titular registral del crédito hipotecario— de haber cancelado la hipoteca como consecuencia de la cesión del crédito hipotecario a favor de Garganta de los Infiernos, SL, la titular de la finca gravada por la hipoteca.

III. El acuerdo transaccional aprobado judicialmente en sentencia firme es un título habilitante y con aptitud legal para inscribir la cancelación de la hipoteca por confusión de derechos toda vez que participaron todas las partes y fue aprobado en sentencia judicial firme.

La causa y finalidad de la cesión del crédito hipotecario objeto del acuerdo transaccional aprobado en sentencia judicial firme, como ha quedado expuesto, fue reparar íntegramente el perjuicio causado a la sociedad Garganta de los Infiernos, SL, por el delito de apropiación indebida al que fueron condenados sus autores materiales, uno de cuyos autores era administrador de la sociedad cedente y, en el momento de la comisión del delito, también era administrador único de la sociedad cesionaria. Con la aprobación judicial del acuerdo transaccional se extinguió y puso fin a la responsabilidad civil subsidiaria derivada del delito por parte de la sociedad Tatillos Company, SL, motivo por el cual la sentencia no contiene pronunciamiento expreso sobre la responsabilidad civil del delito.

En consecuencia, el registrador, en el ejercicio de su función calificadora, debió haber analizado no sólo el fallo de la sentencia de la Sección 19 de la Audiencia Provincial sino el contenido íntegro de la misma y, por tanto, del acuerdo transaccional incluido, transcrito y aprobado por la sentencia alcanzado entre Tatillos Company, SL, y Garganta de los Infiernos, SL.

Sin embargo, no lo hizo sino que eludió su análisis afirmando que las sentencias que se acompañan no contienen un mandato expreso que ordene la inscripción de la cesión del crédito ya que sólo condenen a los autores materiales del delito de apropiación indebida; obviando que de la comisión del delito se deriva una responsabilidad civil; responsabilidad civil a la que se puso fin mediante el acuerdo transaccional alcanzado por todas las partes conforme a lo establecido en los artículos 19 y 415 LEC, tal y como afirma expresamente la sentencia de la Audiencia Provincial; acuerdo transaccional que fue homologado por la sentencia, previa comprobación de la concurrencia de los requisitos de capacidad jurídica y poder de disposición de las partes que otorgaron dicho acuerdo, dando al acuerdo transaccional aprobado, como afirma la propia sentencia en su Fundamento de Derecho Cuarto, todos los efectos atribuidos por la ley a la transacción judicial al constar la cesión del crédito hipotecario y la cancelación de la hipoteca por confusión de derechos en un documento auténtico expedido por la

autoridad judicial como es el testimonio de la sentencia que aprueba el acuerdo transaccional que extingue la responsabilidad civil.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha admitido el carácter de título inscribible de los acuerdos transaccionales aprobados judicialmente al amparo de los artículos 19, 415 y 517.3 LEC (Resolución de 5 de mayo de 2003, entre otras); no obstante, también es cierto que su doctrina es extremadamente casuística dada la diversidad de los procedimientos judiciales en los que dichos acuerdos transaccionales son aprobados.

No obstante, en el presente supuesto concurren todos los requisitos requeridos para proceder a su inscripción:

(i) El acuerdo transaccional incluido y aprobado en la Sentencia de 27 de marzo de 2019 no puede ser impugnado judicialmente porque ha prescrito la acción al haber transcurrido más de cinco años tanto desde que se adoptó el acuerdo transaccional entre las partes como desde que la sentencia judicial que lo aprobó, adquirió firmeza.

(ii) El Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Vera que despachó la ejecución de la hipoteca como consecuencia de lo declarado por la sentencia de 27 de marzo de 2019 ha tenido por satisfecho el crédito por el que despachó ejecución, habiendo ordenado mediante el correspondiente mandamiento judicial la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de cargas que sirvió para despachar la ejecución; nota marginal que, a día de hoy, se encuentra cancelada en el Registro de la Propiedad.

(iii) La sociedad cesionaria del crédito hipotecario fue parte en el procedimiento judicial en cuanto se adhirió a la querella y también lo fue la cedente –beneficiaria del delito al que fueron condenados sus autores materiales– en cuanto dicha sociedad era responsable civil subsidiaria del delito de apropiación indebida al que fue condenado su administrador único como autor material de dicho delito.

(iv) S. L. M. –condenado como autor del delito de apropiación indebida en la sentencia judicial firme– era y es el administrador único de la sociedad cedente: Tatillos Company, SL.

(v) El acuerdo transaccional aprobado judicialmente fue adoptado, según declara el Fundamento de Derecho Cuarto de la sentencia, con «la expresa conformidad de todas las partes» afectadas.

(vi) La sociedad cedente adquirió el crédito hipotecario cinco días antes de alcanzarse el acuerdo transaccional, habiendo adquirido dicho crédito precisamente con la finalidad de extinguir la responsabilidad civil derivada del delito de apropiación indebida del que dicha sociedad se había beneficiado y del que era responsable civilmente subsidiaria.

(vii) El Fundamento de Derecho Cuarto de la sentencia afirma textualmente que «en materia de responsabilidad civil, de acuerdo a lo previsto en el artículo 109, en relación al artículo 116, ambos del Código Penal, no se hace pronunciamiento expreso alguno en virtud del acuerdo alcanzado por todas las partes al inicio del juicio oral, el cual se reproduce íntegramente en el antecedente de hecho primero de esta resolución a fin de que goce del valor de cualquier transacción judicial y con los efectos legales que de ello se derivan.» Es doctrina del Tribunal Supremo declarada en Sentencia 105/2018 de 1 de marzo de 2018 de la Sala 2.ª que para que «proceda declarar la responsabilidad subsidiaria en el caso del art. 120.4.º CP es preciso, de un lado, que el infractor y el presunto responsable civil subsidiario se hallen ligados por una relación jurídica o de hecho o por cualquier otro vínculo, en virtud del cual el primero se encuentre bajo su dependencia onerosa o gratuita, duradera o puramente circunstancial y esporádica, de su principal, o al menos que la tarea, actividad, misión, servicio o función que realice cuenten con el beneplácito, anuencia o aquiescencia del supuesto responsable civil subsidiario; y de otro lado, que el delito que genera la responsabilidad se halle inscrito dentro del ejercicio normal o anormal de las funciones desarrolladas en el seno de la actividad o cometido confiados al infractor, perteneciendo a su esfera o ámbito de aplicación»; requisitos ambos que concurren en la sentencia de 27 de marzo de 2019

entre el uno de los autores materiales del delito y las sociedades Tatillos Company, S.L y Garganta de los Infiernos, SL, de los que era administrador.

(viii) La ejecución en la jurisdicción civil del acuerdo transaccional aprobado en la sentencia dictada en la jurisdicción penal o cualquier otra acción en la jurisdicción civil que se ejerciera en relación con lo resuelto en la sentencia de 27 de marzo de 2019 tendría que ser ejercitada por la sociedad cesionaria Garganta de los Infiernos, SL, contra la sociedad cedente Tatillos Company, SL, no contra los autores materiales del delito condenados en la sentencia penal.

(ix) Consta en el acuerdo transaccional el consentimiento expreso de la cancelación de la referida hipoteca de la sociedad Tatillos Company, SL, cedente del crédito hipotecario, y, según el Registro de la Propiedad, titular registral del mismo. Y que la causa de la cancelación de la hipoteca fue la satisfacción del perjuicio causado a Garganta de los Infiernos, SL; consentimiento dado por quien tiene la facultad para dar por extinguido el derecho real de hipoteca.

(x) Del testimonio de la sentencia dictada por la Sección 16.^a de la Audiencia Provincial de Madrid resulta expresado de forma clara, nítida, precisa e indubitada el consentimiento del titular según el Registro de la Propiedad tanto la cesión del crédito como la cancelación del derecho real de hipoteca así como la causa por la que jurídicamente se extinguió.

En conclusión, la negativa del Sr., Registrador a cancelar la hipoteca por confusión de derechos mientras no conste formalizada en escritura pública la cesión del crédito hipotecario por parte de la sociedad Tatillos Company, SL, a favor de Garganta de los Infiernos, SL, carece de fundamento legal, jurídico y lógico alguno, tanto porque el acuerdo transaccional ha sido recogido y aprobado expresamente en la sentencia firme y por todas las partes afectadas, incluido el Ministerio Fiscal cuya finalidad es velar por el cumplimiento de la Ley, tal y como afirma la sentencia de 27 de marzo de 2019, como, porque en dicho acuerdo transaccional consta de forma meridianamente clara, nítida e indubitada la cancelación de la hipoteca por el cedente y, según el registro, titular del derecho real de hipoteca; no alcanzándose a comprender que plus añadiría a la validez, eficacia y certeza de la cesión del crédito hipotecario así como a la legalidad y seguridad jurídica de la cesión del crédito y de la cancelación del derecho real de hipoteca el hecho que quienes perfeccionaron durante el juicio oral el acuerdo transaccional aprobado judicialmente en sentencia firme, con la anuencia del Ministerio Fiscal, formalizaran ahora en escritura pública –más de cinco años después– la ratificación del acuerdo alcanzado el 25 de marzo de 2019 ante tres Magistrados de la Audiencia Provincial de Madrid mediante el cual la sociedad Tatillos Company, SL, cedió, el crédito hipotecario del que dicha sociedad era titular registral a favor de la sociedad Garaganta [sic] de los Infiernos, SL; sociedad que era la titular de la finca hipotecada con el fin de extinguir la responsabilidad civil de la sociedad cedente y, al reunirse en la misma persona la condición de acreedor y deudor hipotecario, cancelar la sociedad cedente, la hipoteca que gravaba la finca 16002 propiedad de la cesionaria por confusión de derechos.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 7 de enero de 2025 en el que mantuvo la nota de calificación negativa y elevó el expediente a este Centro Directivo. De conformidad con lo previsto en el apartado quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, con fecha 24 de diciembre de 2024 el registrador de la Propiedad «firmó oficio dirigido a la Sección número 16 de la Audiencia Provincial de Madrid al que se acompañó el escrito de recurso presentado», a fin de que hiciera alegaciones si lo consideraba oportuno, sin que conste la presentación de alegaciones al respecto.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1192 a 1194, 1278 y 1526 y siguientes del Código Civil; 19, 317, 319, 415, 517, 656 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 3, 18, 19, 20, 82.2.º y 149 de la Ley Hipotecaria; 98 a 100, 179, 190 y 242 a 244 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de junio de 2010 y 1 de marzo de 2018; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 2003, 7 de febrero de 2012, 9 de julio de 2013, 6 de septiembre de 2016, 17 de mayo de 2017 y 20 de julio de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de febrero de 2020, 18 de mayo y 10 de noviembre de 2021 y 2 de septiembre de 2024.

1. Se debate en el presente recurso si es posible cancelar una inscripción de hipoteca en virtud de un escrito de solicitud de cancelación por confusión de derechos firmado por la representación de la sociedad «Garganta de los Infernos, SL», siendo que el dominio de la finca hipotecada se encuentra inscrita a favor de dicha sociedad, que se dice cesionaria, y el derecho real de hipoteca está inscrito a favor de la sociedad «Tatillos Company, SL», que se dice cedente; fundándose en la aportación de los documentos siguientes:

a) Testimonio de la sentencia dictada el 27 de marzo de 2019 por la Sección Decimosexta de la Audiencia Provincial de Madrid en el procedimiento abreviado número 1242/2018, en la que en su antecedente de hecho primero consta que «la entidad «Tatillos Company, SL» cede a favor de la sociedad «Garganta de los Infernos, SL» el total del crédito con garantía hipotecaria» que se propone cancelar; y, «además, «Tatillos Company, SL» se compromete a desistir del procedimiento de ejecución hipotecaria n.º 903/11 seguido por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Vera (Almería)»; todo ello en virtud de una transacción judicial entre las partes. Además, en el fundamento de Derecho cuarto de la citada sentencia se señala que «en materia de responsabilidad civil, de acuerdo a lo previsto en el artículo 109, en relación con el artículo 116, ambos del Código Penal, no se hace pronunciamiento expreso alguno en virtud del acuerdo alcanzado por todas las partes al inicio de la vista oral, el cual se reproduce íntegramente en el antecedente de hecho primero de esta resolución a fin de que goce del valor de cualquier transacción judicial y con los efectos legales que de ello se derivan». El fallo de la sentencia no contiene mandato real alguno, ni de transmisión del crédito ni de cancelación de la hipoteca, ni tampoco una homologación expresa de una transacción privada, sino únicamente una condena penal a varias personas físicas por razón de un delito de apropiación indebida.

b) Testimonio del decreto expedido el día 13 de febrero de 2024 por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Vera, en el marco del procedimiento de ejecución hipotecaria número 903/2011, por el que se declara terminado dicho procedimiento de ejecución seguido a instancia de «Novacaixagalicia» y «Prosil Acquisition, SA», frente a «Garganta de los Infernos, SL», y en cuya virtud se procedió a la cancelación registral de la nota marginal de expedición de la certificación a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El registrador de la Propiedad considera que los testimonios judiciales presentados no constituyen documentación idónea que practicar la cesión del crédito hipotecario, pues señala que la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid no contiene un mandato expreso por el que se ordene al Registro de la Propiedad la cesión o transmisión de ese derecho de crédito, ya que su parte dispositiva sólo recoge una condena a unos señores, antiguos administradores de las citadas sociedades, como autores criminales por un delito de apropiación indebida y el archivo definitivo de las actuaciones penales.

Con fundamento en ese fallo judicial, considera que falta formalizar en escritura público la cesión del crédito con garantía hipotecaria de la entidad titular del mismo

«Tatillos Company, SL», a favor de la entidad titular registral «Garganta de los Infiernos, SL», ya que para que se pueda cancelar la hipoteca por confusión de derechos, antes debe formalizarse en escritura pública dicha cesión e inscribirse la hipoteca a favor de la entidad «Garganta de los Infiernos, SL»

Por su parte, el recurrente entiende que, aunque es cierto que el fallo de la sentencia penal no contiene mandato expreso que ordene al Registro de la Propiedad la cesión o transmisión del derecho de crédito, tal testimonio debe ser considerado como título hábil para inscribir la cesión del crédito hipotecario porque la sociedad ahora cesionaria, «Tatillos Company, SL», que fue la principal beneficiaria del crédito garantizado con la hipoteca, ya que lo utilizó para pagar deudas propias, lo adquirió a la sociedad titular de la hipoteca y luego lo cedió a la sociedad hipotecante «Garganta de los Infiernos, SL», para que la finca de esta quedará libre del gravamen y también como resarcimiento de daños y perjuicios.

A estos efectos, señala, que debe tenerse en cuenta que la hipoteca fue constituida por el administrador, entonces común, de las sociedades prestataria e hipotecante de deuda ajena indicadas, «Tatillos Company, SL» y «Garganta de los Infiernos, SL», lo que es motivo del delito de apropiación indebida perseguida; y que el acuerdo transaccional que recoge la cesión del crédito hipotecario tenía la finalidad solutoria antes citada. Desde este punto de vista, considera que la reseña del acuerdo transacciones en el testimonio, ya que aparece citado en diversos apartados de los antecedentes de hecho y de los fundamentos de Derecho, atribuyéndole «los efectos legales que de ello se derivan», es suficiente para considerar homologada e inscribible la transacción.

Además, indica el recurrente que el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Vera, que despachó la ejecución de la hipoteca, como consecuencia de la transacción judicial citada, tuvo por satisfecho el crédito por el que se despachó ejecución, y, por tal razón ordenó mediante el correspondiente mandamiento judicial la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de cargas indicativa del inicio de la ejecución; nota marginal que, a día de hoy, se encuentra cancelada en el Registro de la Propiedad.

2. Respecto a la cancelación de la hipoteca por confusión de derechos, dispone el artículo 190 del Reglamento Hipotecario que «cuando un derecho inscrito se haya extinguido por confusión de derechos, no será necesario un asiento especial de cancelación, y bastará que el Registrador, a solicitud del interesado, practique la cancelación en el mismo asiento del cual resulte la extinción por confusión, extendiendo la oportuna nota de referencia al margen de la inscripción cancelada. Si la cancelación no se hubiere efectuado en la forma autorizada en el párrafo anterior, se practicará por otro asiento posterior a solicitud de cualquier interesado».

Por su parte, el artículo 149 de la Ley Hipotecaria en relación con la cesión de créditos hipotecarios establece que «el crédito o préstamo garantizado con hipoteca podrá cederse en todo o en parte de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.526 del Código Civil. La cesión de la titularidad de la hipoteca que garantice un crédito o préstamo deberá hacerse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. El deudor no quedará obligado por dicho contrato a más que lo estuviere por el suyo. El cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente».

Aplicando el artículo 190 del Reglamento Hipotecario, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 7 de febrero de 2012, de forma resumida señala que cuando se hayan reunido la titularidad de una finca y del derecho de hipoteca que la grava en una misma persona, de conformidad con el artículo 190 del Reglamento Hipotecario es posible cancelar la referida hipoteca con base en una instancia firmada por el titular registral que lo solicite, porque tal confusión implica que la hipoteca ha quedado extinguida; pero rechazando, por aplicación del principio de rogación, que el registrador de la propiedad pueda llevar a cabo tal cancelación de oficio.

Sin embargo, en el presente supuesto, a la vista del historial registral de la finca gravada, no tiene lugar esa confluencia en la titularidad de la finca y del derecho de hipoteca en la misma persona, por lo que, en principio, tiene razón el registrador

calificante, al señalar que, conforme a los citados artículos 149 de la Ley Hipotecaria y 190 de su reglamento, para proceder a la cancelación registral de la hipoteca es necesario que se otorgue por el acreedor hipotecario inscrito una escritura pública de cesión del crédito hipotecario, para que luego la sociedad cedente y titular registral de la finca pueda solicitar la cancelación de hipoteca por confusión de derechos.

3. A este respecto, el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece que: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos». Y, como ha señalado en numerosas ocasiones esta Dirección General (vid. Resolución de 2 de septiembre de 2024), la elección del título formal no es arbitraria, sino que, según el acto o negocio cuya inscripción se pretenda, habrá que optar por la escritura pública, por la resolución judicial o por el documento expedido por la autoridad administrativa.

La regla general para la determinación del título necesario para cancelar una inscripción de hipoteca la establece el primer párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria: «Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación (lo que alude a que esa cancelación se produce en un proceso declarativo y ordinario), o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos».

También será posible cancelar una hipoteca en el supuesto especial de procedimiento de ejecución como consecuencia de embargo objeto de una anotación o de otra hipoteca inscrita con anterioridad, en virtud del mandamiento judicial expedido al efecto en el correspondiente procedimiento de ejecución, al amparo de lo dispuesto en el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Igualmente, la citada Resolución de 2 de septiembre de 2024 admite como título inscribible un mandamiento de traslado de un auto judicial firme en que se ordena la cancelación de una hipoteca por entenderse acreditado el pago de toda la cantidad debida, habiendo analizado el juez el fondo de esta cuestión, y recogiendo el auto «un fallo autónomo de cancelación de la hipoteca por pago y no una homologación de un acuerdo transaccional de cancelación previo de las partes».

4. En cuanto a la eficacia de las transacciones judiciales homologadas como título inscribible, es doctrina de este Centro Directivo que la transacción, aun homologada judicialmente, no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto no recoge un análisis judicial del fondo de la controversia, y al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, no puede producir efectos registrales ya que no contiene una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada (vid., entre otras, las Resoluciones de 17 de mayo de 2017 y 20 de julio de 2018).

Así, la Resolución de esta Dirección General de 18 de mayo de 2021, señala que «la transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa, evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo para las partes carácter de cosa juzgada (artículos 1809 y 1816 del Código Civil); mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional respecto del poder de disposición de las partes en relación con el objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción».

Por su parte, en la Resolución de 6 de septiembre de 2016 se afirmó que «(...) la transacción, aun homologada judicialmente no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previsto en la Ley (artículo 1817 del Código Civil). El auto de homologación tampoco es una sentencia pues

el Juez se limita a comprobar la capacidad de los otorgantes para transigir y la inexistencia de prohibiciones o limitaciones derivadas de la Ley (artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero sin que lleve a cabo ni una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes (artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)».

Por último, en la Resolución de fecha 9 de julio de 2013, se señaló que «la homologación judicial no altera el carácter privado del documento, pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto transaccional alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento. Si bien es cierto que en virtud del principio de libertad contractual es posible alcanzar dicho acuerdo tanto dentro como fuera del procedimiento judicial, no es menos cierto que para que dicho acuerdo sea inscribible en el Registro de la Propiedad deberán cumplirse los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria».

A esta naturaleza privada de la homologación de la transacción procesal debe sumarse, en el supuesto objeto de este recurso, que el fallo de la sentencia judicial aportada no contiene referencia alguna a la cuestión de la cancelación de la hipoteca ni de la cesión del crédito, precisamente porque su objeto es otro de naturaleza penal, adoleciendo, en consecuencia, de un fallo autónomo de cancelación de la hipoteca por pago u otra causa que lo fundamente, sin que dicha falta en la parte dispositiva pueda ser suplida por la referencia, entre los fundamentos de derecho, a un acuerdo transaccional de cancelación previo de las partes que escapa de la comprobación del juez que la dicta.

Consecuentemente con lo anteriormente expuesto, la cancelación de la hipoteca solicitada por confusión de derechos, de acuerdo y en cumplimiento con lo pactado por las partes en el seno del procedimiento penal, exige como operaciones previas: primero, el otorgamiento de la escritura de cesión del crédito hipotecario (artículo 149 de la Ley Hipotecaria), lo que no se ha llevado a cabo. Y segundo, la comparecencia en el juzgado que tramita la ejecución hipotecaria para reconocer el pago extraprocesal y solicitar el sobreseimiento de la misma (artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), lo que sí ha tenido lugar, pero sin que tampoco, como ha reiterado esta Dirección General, el mandamiento o el testimonio del decreto de sobreseimiento del procedimiento de ejecución hipotecaria por pago de la cantidad reclamada al instarse la ejecución, sea título hábil para la cancelación de la inscripción de hipoteca, sino únicamente la cancelación de la nota marginal de constancia de la ejecución.

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

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

Madrid, 10 de marzo de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.