

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**17551** *Resolución de 30 de septiembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Vélez-Málaga n.º 3, por la que se suspende cancelación de una hipoteca unilateral no aceptada.*

En el recurso interpuesto don S. J. G. R. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga Número 3, don Santiago Aliaga Montilla, por la que se suspende cancelación de una hipoteca unilateral no aceptada.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada el día 12 de febrero de 2021 ante el notario de Alicante, don Mario Signes Pascual, con el número 307 de protocolo, se solicitaba la cancelación de una hipoteca unilateral no aceptada inscrita respecto de la finca registral número 8.396 del término municipal de Vélez-Málaga y se donaba una doceava parte indivisa de la misma.

##### II

Presentada el día 4 de mayo de 2021 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 3, acompañada de diversa documentación, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento:

Entrada N.º: 3054.

Asiento N.º: 678 - Diario: 185.

Presentado el 04/05/2021 a las 16:59.

Presentante: Actualizaciones y Servicios Empresariales Siglo XXI.

Hechos:

I. Siendo las dieciséis horas y cincuenta y nueve minutos, se recibe por mensajería, enviado por Actualizaciones y Servicios Empresariales Siglo XXI, copia de la escritura otorgada en Alicante el día doce de Febrero del año dos mil veintiuno, número de protocolo 307/2.021 del Notario don Mario Signes Pascual, por la que don J. R. G. R., solicita la cancelación de la Hipoteca de la inscripción 4.<sup>a</sup> de la finca número 8396 del término municipal de Vélez-Málaga Sec. 03; y acto seguido dona a don S. J. G. R., una doceava parte de dicha finca, en unión de:

a. Cédula de notificación de cinco diligencias de ordenación.

b. Diligencia de ordenación de lecha 18 de enero de 2.021 dimanante del procedimiento 0000018/2011 seguido en el Juzgado Central Contencioso/Administrativo número 7 de Madrid, por la que se acuerda remitir copia de diversos documentos a Don J. R. G. R.

c. Testimonio de la Providencia dictada el día 17 de Enero de 2.013 por Doña Ana María Jimena Calleja, Magistrado-Juez del Juzgado Central Contencioso/Administrativo número 7 de Madrid, dimanante del Procedimiento pieza separada de medidas cautelares 0000018/2011 en la que consta: "que constituida y acreditada la garantía

exigida procede llevar a efecto la suspensión acordada en resolución de 11 de Marzo de 2011 comuníquese esta resolución al Comisionado para el Mercado de Tabacos a los efectos procedentes.

d. Acuse de recibo de la notificación emitida por el Juzgado Central Contencioso/ Administrativo número 7 de Madrid, al Ministerio de Economía y Hacienda.

e. Escrito de fecha 12 de Noviembre de 2.012 por el procurador de los Tribunales, Don J. T. J., por el que suplica al citado Juzgado que una vez inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Vélez-Málaga la hipoteca unilateral constituida sobre la finca registral 8.396 a favor del Ministerio de Economía y Hacienda, reitera se proceda a la suspensión del acto recurrido en el Recurso Contencioso Administrativo comunicándose a todos los efectos al Comisionado para el Mercado de Tabacos y en especial a los efectos del levantamiento de los embargos efectuados y devolución de los importes que hubiere ejecutado hasta la fecha.

f. Escrito de alegaciones expedido el día 22 de Noviembre de 2012 por el Abogado del Estado, Don A. G. G. y dirigido al Juzgado Central Contencioso/Administrativo número 7 de Madrid, en el que hace constar que se le ha notificado diligencia para formular alegaciones sobre la solicitud de suficiencia de la garantía prestada de contrario en el recurso contencioso-administrativo 18/2011 (PSS), y entiende que la garantía prestada consistente en la hipoteca unilateral en los términos del artículo 141 de la Ley Hipotecaria no es bastante a estos efectos, en tanto es preceptivo que sea aceptada por el acreedor, en este caso la Administración. En tanto no conste esa aceptación, previo ofrecimiento al órgano competente, Comisionado para el Mercado de Tabacos, y previa valoración de su suficiencia por éste, no podemos sino oponernos a la solicitud formulada de contrario.

II. El día 4 de mayo de 2.021 se inicia el cómputo del plazo de calificación y despacho conforme al art 18 y 255 de la Ley Hipotecaria.

III. Con esta fecha ha sido calificado, –conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria–, encontrándose defecto subsanable que impide la inscripción total del precedente documento, lo que se acredita en el apartado siguiente:

1.º Respecto de la solicitud de cancelación de la hipoteca unilateral de la inscripción 4.ª de la finca registral 8.396, la cual está pendiente de aceptación, no se practica la misma toda vez que no se acredita documentalmente que se ha requerido la aceptación de dicha hipoteca a la Administración correspondiente con la advertencia de que si no la acepta, transcurridos dos meses desde dicho requerimiento podrá ser cancelada sin su consentimiento, conforme al Artículo 141 Ley Hipotecaria, toda vez que de la documentación aportada no se acredita dicho requerimiento.

#### Fundamentos de Derecho:

Por aplicación del artículo 141 de la Ley Hipotecaria que establece: “...Si no constare la aceptación después de transcurridos dos meses, a contar desde el requerimiento que a dicho efecto se haya realizado, podrá cancelarse la hipoteca a petición del dueño de la finca. sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó.”; y entre otras, resolución de 12 de junio de 2017 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

2.º Respecto de la donación, certifico que con fecha de hoy se ha practicado la inscripción del precedente documento en el Tomo 1.746 del Archivo. libro 724. folio 112. finca número 8396 de Vélez-Málaga Sec. 03, CRU: 29032000391814, inscripción 6.ª, por la que se ha inscrito el dominio de una doceava parte indivisa de dicha finca a favor de a favor de don S. J. G. R., con carácter privativo, por título de donación.

Al margen de dicha inscripción se ha extendido una nota de afección fiscal por plazo de cinco años.

Datos catastrales:

Nota adicional: Se hace constar que se incorpora la Referencia Catastral aportada, no estando dicha finca coordinada gráficamente con el Catastro.

De conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, se hace constar que no se ha aportado la certificación de eficiencia energética.

Como consecuencia de ello y vistos los artículos y, en su caso, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, se suspende la inscripción del mismo respecto de la cancelación de hipoteca solicitada. La presente nota de calificación negativa lleva consigo la prórroga automática de la vigencia del asiento de presentación por un plazo de sesenta días contado desde la última notificación a que se refiere el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Santiago Aliaga Montilla registrador/a de Registro Propiedad de Vélez-Málaga 2 a día veintisiete de mayo del año dos mil veintiuno.»

### III

Contra la anterior nota de calificación don S. J. G. R., interpuso recurso el día 12 de julio de 2021 mediante escrito en el que indicaba lo siguiente:

«Previa. Es objeto de recurso la impugnación de la calificación realizada por el Registrador del Registro de la Propiedad de Vélez Málaga n.º 3 de fecha 4 de Mayo de 2021, únicamente en cuanto a la negativa a negativa a practicar la cancelación de la hipoteca unilateral existente y solicitada por esta parte (...)

Primera. Con fecha 4 de mayo de 2021, se presenta en el Registro de la Propiedad de Vélez Málaga n.º 3, copia de la escritura otorgada en Alicante el día 12 de febrero de 2021, número de protocolo 307/2.021 del Notario D. Mario Signes Pascual, por la que se solicita la cancelación de la Hipoteca de la Inscripción 4.ª de la finca número 8396 del término municipal de Vélez-Málaga Sec.03 (...)

Segunda. Con fecha 4 de mayo de 2021 fue calificado el documento, encontrándose defecto subsanable que impide la inscripción total del mismo, acreditando que la cancelación de la hipoteca unilateral está pendiente de aceptación y no se practica la misma porque no se acredita documentalmente que se ha requerido la aceptación de dicha hipoteca a la Administración correspondiente, con la advertencia de que si no la acepta, transcurridos dos meses desde dicho requerimiento podrá ser cancelada sin su consentimiento, conforme al Art. 141 Ley Hipotecaria, toda vez que la documentación aportada no se acredita dicho requerimiento.

Tercera. El Art. 141 LH establece lo siguiente:

“En las hipotecas voluntarias constituidas por acto unilateral, del dueño de la finca hipotecada, la aceptación de la persona a cuyo favor se establecieron o inscribieron se hará constar en el Registro por nota marginal, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha de la constitución de la misma.

Si no constare la aceptación después de transcurridos dos meses, a contar desde el requerimiento que a dicho efecto se haya realizado, podrá cancelarse la hipoteca a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó”.

Es doctrina de la DGRN conforme a los artículos 141 Ley Hipotecaria [sic] y 237 Reglamento Hipotecario, que no es bastante el conocimiento de la hipoteca por el acreedor favorecido para que, desde entonces, se empiece a contar el plazo de dos meses a que estos preceptos se refieren, ya que para que empiece a correr este plazo se necesita una especial intimación o requerimiento en el que se determinará expresamente [sic] que transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación, la hipoteca podrá cancelarse a petición del dueño de la finca, sin necesidad

del consentimiento de la persona en cuyo favor se constituyó. Se trata, con esta cautela, de avisar al favorecido no sólo de la existencia de la formalización de la hipoteca sino también del carácter claudicante de esa situación registral.

Como bien indica la DGRN, el fin es avisar al favorecido de los efectos que le puede conllevar no aceptar la hipoteca unilateral otorgada a su favor y por ello el artículo se interpreta de esta manera, pues el propio artículo no indica cual es el contenido del requerimiento efectuado ni siquiera indica que tenga que contener el requerimiento la advertencia de que si no la acepta en el plazo de dos meses podrá ser cancelada, pero es completado con el Art. 237 Decreto de 14 de febrero de 1947.

Cuarta. Entendiendo esta parte que la mencionada calificación no es ajustada a Derecho, es por lo que se formula el presente recurso, puesto que si se acredita documentalmente dicho requerimiento y el conocimiento del beneficiario de que si no acepta la hipoteca en el plazo de dos meses podrá ser solicitada su cancelación mediante:

– Escrito de fecha 12 de noviembre de 2012 por el procurador de los Tribunales, D. J. T. J., por el que suplica al citado Juzgado que una vez inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Vélez Málaga la hipoteca unilateral constituida sobre la finca registral 8.396 a favor del Ministerio de Economía y Hacienda, reitera se proceda a la suspensión del acto recurrido en el recurso contencioso administrativo comunicándose a todos los efectos al Comisionado para el Mercado de Tabacos (...)

– Escrito de alegaciones expedido el día 22 de noviembre de 2012 por el Abogado del Estado, D. A. G. G. y dirigido al Juzgado Central Contencioso/Administrativo número 7 de Madrid, en el que se hace constar que se le ha notificado diligencia para formular alegaciones sobre la solicitud de suficiencia de la garantía prestada de contrario en el recurso contencioso administrativo 18/2011 (PSS), en el cual expresamente indica "(...) en tanto es preceptiva que sea aceptada por el acreedor, en este caso la Administración (según resulta del mismo precepto). En tanto no conste dicha aceptación, previo ofrecimiento al órgano competente (Comisionado para el mercado de Tabacos (...)). (...)

– Testimonio de la Providencia dictada el día 17 de enero de 2013 por Doña Ana María Jimena Calleja, Magistrada-Juez del Juzgado Central Contencioso Administrativo número 7 de Madrid, dimanante del Procedimiento pieza separada de medidas cautelares 18/2011 en la que consta que: "constituida y acreditada la garantía exigida procede llevar a efecto la suspensión acordada en resolución de 11 de marzo de 2011 comuníquese esta resolución al Comisionado para el Mercado de Tabacos a los efectos procedentes" (...)

– Acuse de recibo de la notificación emitida por el Juzgado Central Contencioso/Administrativo número 7 de Madrid, al Ministerio de Economía y Hacienda, notificación recibida el día 24 de enero de 2013 (...)

De la documentación aportada anteriormente, se desprende inequívocamente que la administración a cuyo favor se otorgó la hipoteca unilateral es concedora de la hipoteca y fue requerida para aceptarla, pues se le dio traslado a todos los efectos oportunos tal y como se desprende del escrito de fecha 22 de noviembre de 2012.

Dicho escrito es recibido por el Abogado del Estado, representante de la Administración a cuyo favor se otorgó la hipoteca (Art. 1 y 31.1 del Real Decreto 997/2003, de 25 de Julio, Reglamento del Servicio Jurídico del Estado), el cual, en palabras de dicho beneficiario, indica que previamente la tienen que aceptar y, es más, hace referencia en su escrito al propio Art. 141 LH, por lo que la Administración beneficiaria de la hipoteca unilateral, a través de su representante, el Abogado del Estado, en un procedimiento judicial, reconoce que se les ha dado traslado a todos los efectos pues era el fin del escrito de fecha 12 de Noviembre de 2012, incluidos los del Art. 141 LH, ya que el Abogado del Estado se da por aludido en ese sentido, por lo que es perfectamente concedora la beneficiaria de que en caso que no sea aceptada en el plazo de 2 meses, podrá ser cancelada por el hipotecante, cumpliéndose de esta forma

la necesidad de requerir previamente a la Administración en los términos del Art. 141 LH y 237 del Reglamento, así como cumpliendo con lo establecido en la doctrina que emana de la DGRN, doctrina que interpreta la Ley y que indica que el fin es “de avisar al favorecido no sólo de la existencia de la formalización de la hipoteca sino también del carácter claudicante de esa situación registral”.

Sí está acreditado que la Administración ya es concedora de la Hipoteca pues se le ha dado traslado a todos los efectos oportunos, y es concedora del contenido del Art. 141 LH y que tiene que aceptarla previamente, a entender de esta parte la calificación realizada por el Registrador no se adecua a Derecho, siendo la misma muy restrictiva, procediendo por tanto que se revoque la calificación realizada por el Sr. Registrador, y se dicte una nueva la cual acuerde la cancelación de la hipoteca.»

#### IV

El registrador de la Propiedad, tras dar traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado sin que éste formulara alegaciones en el plazo legalmente establecido, emitió informe en defensa de su nota de calificación por escrito de fecha 27 de agosto de 2021, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 79, 131, 141, 144, 145, 248 y 249 de la Ley Hipotecaria; 237, 421, 425, 427, 432, 433, 434 y 436 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de septiembre y 19 y 20 de noviembre de 1987, 22 de marzo de 1988, 6 y 21 de noviembre de 1990, 4 de abril de 1991, 16 de septiembre de 1992, 22 de junio de 1995, 22 de abril de 1996, 16 de mayo de 1998, 3 de junio de 2000, 16 de mayo de 2005, 23 de octubre de 2008, 4 de marzo de 2010, 28 de mayo de 2013, 12 de junio de 2017 y 7 de mayo de 2018.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto de este recurso se solicita la cancelación de una hipoteca unilateral constituida a favor del Comisionado para el Mercado de Tabacos por falta de aceptación de la misma.

Tal hipoteca fue constituida como garantía para obtener la suspensión acordada en resolución de 11 de marzo de 2011. Resulta del expediente que, mediante escrito de alegaciones de la Abogacía del Estado, fechado el 22 de noviembre de 2012, y dirigido al Juzgado Central Contencioso-Administrativo número 7 de Madrid, se opone a la pretensión de suspensión en tanto la hipoteca unilateral sea ofrecida a su aceptación, y aceptada, por el Comisionado para el Mercado de Tabacos.

Según el defecto expresado en la calificación que es impugnado, el registrador suspende la práctica de la cancelación solicitada porque, a su juicio, es necesario que conste el consentimiento del acreedor hipotecario o el requerimiento al mismo para realizar tal aceptación conforme a lo dispuesto en los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario, sin que resulte suficiente, para entender realizado el requerimiento de aceptación, el conocimiento por parte de la Abogacía del Estado en el seno del procedimiento contencioso administrativo ni, en su caso, el traslado dentro del mismo.

Alega el recurrente, en su escrito de impugnación, que «la administración a cuyo favor se otorgó la hipoteca unilateral es concedora de la hipoteca y fue requerida para aceptarla, pues se le dio traslado a todos los efectos oportunos» según resulta del referido escrito.

2. Este Centro Directivo se ha referido a la cuestión planteada de forma directa o indirecta, en un buen número de ocasiones por lo que debe tenerse en cuenta la doctrina elaborada al respecto (vid. la Resolución de 12 de junio de 2017 y las demás citadas en los «Vistos» de la presente).

De acuerdo con dicha doctrina, independientemente de la consideración de su naturaleza jurídica, lo cierto es que la hipoteca unilateral una vez inscrita ha de entenderse existente sin perjuicio de los efectos de una posible no aceptación en el procedimiento cancelatorio específico a que se refieren los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario. Se crea mediante la inscripción de la escritura de constitución un derecho potestativo o de modificación jurídica desde el lado del acreedor y una oferta vinculante desde el lado del constituyente en los términos que resultan del Registro.

Por ello la hipoteca tal y como está configurada e inscrita ha de entenderse que recoge ya todos los elementos requeridos para su constitución, sin perjuicio de los efectos que se deriven de la aceptación.

La operatividad de la cancelación de las hipotecas unilaterales no aceptadas se deduce con claridad del régimen establecido en el artículo 141, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, y 237 de su Reglamento: sólo puede cancelarse la hipoteca unilateral, a petición del dueño de la finca y expresando su consentimiento en escritura pública, sin necesidad de consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó (y por tanto sin seguir la regla general de consentimiento del titular registral del derecho, que se establece en el artículo 82 de la misma Ley), cuando transcurran dos meses desde el requerimiento que le hayan realizado los deudores para que realice la aceptación sin que ésta haya tenido lugar.

A este respecto, es doctrina de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 4 de abril de 1991, 23 de octubre de 2008 y 4 de marzo de 2010) que, conforme a los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario, no es bastante el conocimiento de la hipoteca por el acreedor favorecido para que, desde entonces, se empiece a contar el plazo de los dos meses a que estos preceptos se refieren, ya que para que empiece a correr este plazo se necesita una especial intimación o requerimiento en el que se determinará expresamente que transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación, la hipoteca podrá cancelarse a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona en cuyo favor se constituyó.

Se trata, con esta cautela, de avisar al favorecido, no sólo de la existencia de la formalización de la hipoteca, sino también del carácter claudicante de esa situación registral.

El artículo 141 de la Ley Hipotecaria determina que la aceptación de la persona a cuyo favor se constituyó la hipoteca se hará constar por nota al margen, con efectos retroactivos a la fecha de constitución.

El mismo precepto señala un procedimiento de cancelación de la hipoteca a instancia del dueño de la finca que tiene, como hemos visto, dos presupuestos básicos: el requerimiento a la persona a cuyo favor se constituyó para que acepte; y el transcurso de dos meses sin que conste la aceptación en el Registro.

El artículo 237 del Reglamento Hipotecario, en desarrollo del artículo 141 de la Ley Hipotecaria, fija el contenido del requerimiento, indicando como requisito añadido del mismo la necesaria advertencia de que «transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación de la hipoteca, podrá cancelarla el dueño de la finca sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó».

De la regulación legal y de la doctrina que al respecto ha elaborado esta Dirección General resulta: a) que la hipoteca unilateral existe desde su inscripción; b) que, en caso de no aceptación, la Ley contempla un procedimiento especial para procurar su cancelación, y c) que tal procedimiento exige una solicitud del titular del derecho hipotecado en escritura pública, la práctica de un requerimiento al designado como acreedor en la inscripción, y el transcurso de dos meses desde su práctica sin que resulte del Registro la aceptación de la hipoteca.

En relación con el requerimiento, esta Dirección General ha fijado la doctrina de que, como resulta de los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 de su Reglamento, implica

tanto la intimación para que el acreedor acepte como la advertencia de que, de no hacerlo, la hipoteca podrá ser cancelada transcurridos dos meses desde su realización.

Consecuentemente, no basta con la acreditación de que el acreedor conocía la existencia de la hipoteca y el transcurso de dos meses desde su conocimiento; es preciso, a fin de conseguir la cancelación de la hipoteca unilateral inscrita y no aceptada, que junto a la solicitud del titular registral en escritura pública se acompañe el requerimiento practicado en los términos expresados.

3. Por los razonamientos expresados, el recurso no puede prosperar y debe confirmarse la calificación impugnada, al no resultar suficiente para la cancelación de la traba hipotecaria el simple conocimiento de la misma por parte del acreedor mediante la citada comunicación en el seno del procedimiento judicial contencioso administrativo, debiendo exigirse la directa intimación por parte del hipotecante al acreedor hipotecario en los términos anteriormente expuestos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la 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, 30 de septiembre de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.