

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 295** *Resolución de 22 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 10, por la que se deniega la cancelación de unas hipotecas y otras cargas en el marco de un procedimiento concursal en fase de liquidación.*

En el recurso interpuesto por doña L. M. D., en nombre y representación de la mercantil «Hipoges Iberia, SL», y esta a su vez en nombre y representación de la mercantil «Melf Match Propco, SLU», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 10, doña María Victoria Jiménez Bobo, por la que se deniega la cancelación de unas hipotecas y otras cargas en el marco de un procedimiento concursal en fase de liquidación.

Hechos

I

Mediante escrito suscrito por don M. A. L. M., en nombre y representación de la mercantil «Formalización y Gestión, SL», acompañado de autos de fechas 11 de junio de 2021 y 8 de febrero de 2023, diligencia de ordenación de fecha 26 de enero de 2024, mandamiento de cancelación de cargas de fecha 25 de abril de 2024, donde se inserta testímoniado auto de fecha 26 de enero de 2024, y auto de fecha 10 de junio de 2024, por el que se subsana dicho auto anterior de fecha 26 de enero de 2024, todos ellos dictados en el procedimiento de concurso abreviado de la mercantil «Preiscam, SL» número 635/2009 seguido en el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Madrid, se solicita que se proceda a la cancelación de las cargas ordenada en el referido mandamiento.

En dicho mandamiento de cancelación de cargas se ordena que se proceda a la cancelación acordada en el auto de fecha 26 de enero de 2024 que se inserta testímoniado, en el que se acuerda la cancelación de tres hipotecas y las anotaciones preventivas relativas al concurso inscritas sobre la finca registral número 96.758 del Registro de la Propiedad de Madrid número 10, la cancelación de una hipoteca y las anotaciones preventivas relativas al concurso inscritas sobre la finca registral número 99.771 de dicho Registro y la cancelación de una hipoteca y las anotaciones preventivas relativas al concurso inscritas sobre la finca registral número 99.773 del mismo Registro.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 10, fue objeto de la siguiente nota de calificación, de fecha 30 de abril de 2025, resumidamente:

«Hechos.

1.º Con fecha veintidós de abril de dos mil veinticinco se practicó asiento de presentación n.º 1645 en el Libro Diario de Operaciones n.º 2025 de este Registro de la Propiedad, del escrito de fecha veintiuno de abril de dos mil veinticinco, firmado por don M. A. L. M., en representación de la entidad Formalización y Gestión, SL, al que se

acompañan autos de fecha 11 de junio de 2021 y 8 de febrero de 2023, diligencia de ordenación de fecha 26 de enero de 2024, para subsanar el auto de fecha 26 de enero de 2024, procedimiento concurso abreviado seguido con el número 635/2009 – Sección 5.^a– del Juzgado de lo Mercantil número Uno de Madrid, subsanado por auto de fecha 10 de junio de 2024, que se han vuelto a presentar en este Registro, y con el mismo asiento del escrito –asiento n.^o 1645 del Libro Diario de Operaciones n.^o 2025, antes referido–.

2.^º El referido Auto firme de fecha 26 de enero de 2024, fue calificado con fecha 29 de mayo de 2024 con la siguiente nota:

Registro de la Propiedad Número Diez de Madrid.

Hechos.

1.^º Con fecha veintidós de abril de dos mil veinticuatro se practicó asiento de presentación n.^o 2267 en el Libro Diario de Operaciones n.^o 115 de este Registro de la Propiedad, del testimonio expedido con fecha veinticinco de abril de dos mil veinticuatro, del auto firme dictado con fecha veintiséis de enero de dos mil veinticuatro por el Juzgado de lo Mercantil número Uno de Madrid, en el procedimiento concurso abreviado seguido con el número 635/2009 –Sección 5.^a–, sobre cancelación de cargas, habiendo sido prorrogado el plazo de calificación de dicho asiento conforme a la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de siete de Julio de dos mil veintitrés –BOE de 15 de agosto–.

2.^º En cuanto al documento objeto de calificación, se deniegan las cancelaciones solicitadas sobre las fincas 96.758,99.773 y 99.771, porque en el Registro de la Propiedad número Diez de Madrid, no figuran adjudicadas a favor de la entidad Melf Match Acquisition SARL.

3.^º El contenido de dicho documento resulta incongruente con el contenido del Registro de la Propiedad.

4.^º Falta de trato sucesivo.

Vistos los arts. 18 y 20 de la Ley Hipotecaria, 100 del Reglamento Hipotecario y el propio 224 del Texto Refundido de la Ley Concursal, se deniega la inscripción por los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

1.^º No se practican ninguna de las cancelaciones solicitadas sobre las fincas 99.771 y 99.773, porque únicamente están sujetas al régimen de propiedad horizontal y normas de comunidad y afectas al pago de la liquidación complementaria del Impuesto. Dichas fincas no están inscritas por adjudicación a favor de Melf Match Acquisition SARL. Es otro el titular registral de dichas fincas, y por otro título de adquisición del que figura en el documento objeto de calificación.

2.^º Respecto de la finca 96.758, se deniegan las cancelaciones solicitadas porque dicha finca no figura inscrita por adjudicación a favor de Melf Match Acquisition SARL. Es otro el titular registral de dicha finca, y por otro título de adquisición del que figura en el documento objeto de calificación.

Las referidas causas suspensivas deberán ser subsanadas antes de los 60 días hábiles de la fecha de esta notificación.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Victoria Jiménez Bobo registradora titular de Registro de la Propiedad de Madrid N.^o 10 a día veintinueve de mayo del dos mil veinticuatro (...)

3.^º El referido Auto firme de fecha 26 de enero de 2024, subsanado por auto de fecha 10 de junio de 2024, fue calificado con fecha 1 de agosto de 2024 con la siguiente nota:

Registro de la Propiedad Número Diez de Madrid.

Hechos.

1.^º Con el mismo asiento de presentación de causó la nota de denegación de fecha veintinueve de mayo de dos mil veinticuatro, asiento de presentación n.^º 2267 en el Libro Diario de Operaciones n.^º 115 de este Registro de la Propiedad, se ha presentado en este Registro con fecha veinticuatro de junio de dos mil veinticuatro, auto dictado con fecha diez de junio de dos mil veinticuatro, firmado electrónicamente por don Felicísimo Teodoro Molino Tejedor, Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número Uno de Madrid, habiendo sido prorrogado el plazo de calificación de dicho asiento conforme a la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de siete de Julio de dos mil veintitrés –BOE de 15 de Agosto de 2023 y 19 de junio de 2024.

2.^º En el documento objeto de calificación figura que se rectifica un “auto de fecha seis de mayo de dos mil veinticuatro”. ¿A que auto se refiere?

3.^º En el Registro de la Propiedad, sólo en la finca 96.758 figuran inscritas dos cargas, que son dos hipotecas, una a favor de Avalmadrid, Sociedad de Garantía Recíproca en la inscripción 10.^a, y otra a favor de Bankinter, SA, en la inscripción 11.^a. Ambas hipotecas nada tienen que ver con la venta que se hizo de esa finca por el Administrador Concursal de Preiscam, SL, siguiendo el “plan de liquidación” fijado por el Juzgado. En ese plan de liquidación se determinaba que el precio obtenido por la venta de la finca 96.758 era para pagar la hipoteca de la inscripción 8.^a cedida por la 12.^a, y por tanto, ya cancelada.

4.^º En el Registro de la Propiedad no existen cargas en las fincas 99.771 y 99.773, únicamente ambas están sujetas al pago de las liquidaciones complementarias del Impuesto que en su caso puedan girarse, según resulta de tres notas extendidas al margen de las inscripciones 10.^a, 11.^a y 12.^a de cada una de las fincas, con fechas 4 de septiembre de 2019, 1 de diciembre de 2023 y 4 de diciembre de 2023, respectivamente. ¿A que cancelaciones de cargas sobre las mismas se refiere el auto?

Vistos los arts. 18 y 20 de la Ley Hipotecaria, 100 del Reglamento Hipotecario y el propio 224 del Texto Refundido de la Ley Concursal, se deniega la inscripción por los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

1.^º De los hechos anteriormente señalados resulta la incongruencia del contenido del documento presentados con el contenido del Registro de la Propiedad.

2.^º Se solicita rectificar un auto que no se sabe cuál es, y cancelar unas cargas que no dice cuáles son ni que tienen que ver con el concurso de Preiscam, SL, y cuál es la causa de la solicitud de dicha cancelación, pues los acreedores de las hipotecas de las inscripciones 10.^a y 11.^a de la finca 96.758, serían en su caso, singularmente privilegiados, y por tanto, tendrían que consentir las cancelaciones de las mismas, salvo que algo dijera de ellos el plan de liquidación del concurso de Preiscam, SL, circunstancia que no consta en el documento objeto de calificación.

Las referidas causas suspensivas deberán ser subsanadas antes de los 60 días hábiles de la fecha de esta notificación.

Contra la presente calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Victoria Jiménez Bobo registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid N.^º 10 a día uno de agosto del dos mil veinticuatro (...)

Vistos los arts. 18 y 20 de la Ley Hipotecaria, 100 del Reglamento Hipotecario y el propio 224 del Texto Refundido de la Ley Concursal, se deniega la subsanación solicitada por los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

1.^º De los hechos anteriormente señalados –notas de calificación– resulta la incongruencia del contenido de los documentos presentados con el contenido del Registro de la Propiedad.

En resumen, cuando se venden las fincas registrales 96.758, 99.771 y 99.773 por el Administrador Concursal, en cumplimiento del Plan de Liquidación del vendedor en concurso, y en concreto, respecto de la finca 96.758, únicamente se dice que el precio es para el pago de la hipoteca de la inscripción 8.^a, transmitida por la 12.^a, que se transcribe literalmente: “el pago de dicho precio ha sido satisfecho por la parte compradora, que ha destinado el importe de la venta a favor de la entidad acreedora de la hipoteca de la inscripción 8.^a, cedida por la 12.^a y con el fin de pagar la misma”; y nada se dice de las hipotecas a favor de Avalmadrid SGR –inscripción 10.^a– y Bankinter, SA, –inscripción 11.^a–. Como consecuencia de esa venta, se firma una escritura pública de cancelación de hipoteca a favor de la sociedad Melf Match Adquisicion SARL, que afecta a las tres fincas.

Por tanto, para cancelar las hipotecas vigentes sobre la finca 96.758, a favor de Avalmadrid SGR –inscripción 10.^a– y Bankinter, SA, –inscripción 11.^a–, es necesario, o bien un mandamiento judicial del Juzgado de lo Mercantil número Uno de Madrid, que así lo ordene expresamente, como consecuencia de ese procedimiento concursal; o una escritura pública de cancelación de hipoteca, en el que presten su consentimiento las referidas entidades.

Las referidas causas suspensivas deberán ser subsanadas antes de los 60 días hábiles de la fecha de esta notificación.

Contra la presente calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Victoria Jiménez Bobo registradora titular de Registro de la Propiedad de Madrid N.^º 10 a día treinta de abril del dos mil veinticinco.»

III

Solicitada por el interesado calificación sustitutoria, esta fue emitida en fecha 30 de mayo de 2025 por la registradora de la Propiedad de Getafe número 1, doña María Antonia López Peña, a la que por turno correspondía, quien confirmó la calificación negativa de la registradora sustituida «como consecuencia de las contradicciones existentes entre lo convenido y teniendo en cuenta lo dispuesto en el Auto de 26 de enero de 2024».

IV

Contra la anterior nota de calificación, doña L. M. D., en nombre y representación de la mercantil «Hipoges Iberia, SL», y esta a su vez en nombre y representación de la mercantil «Melf Match Propco, SLU», interpuso recurso mediante escrito de fecha 18 de junio de 2025, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 10 el día 23 de junio de 2025, en el que alega lo siguiente:

«Previo. Título objeto de inscripción: Mandamiento del auto de fecha 26 de enero de 2024, expedido en fecha 25/04/2024, por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Madrid en Procedimiento Concurso Abreviado n.^º 635/2009 (...)»

Primero. En el presenta [sis] caso la Sra. Registradora califica los documentos reseñados en el Previo del presente recurso del siguiente modo:

“Respecto de la finca 96.758, se deniegan las cancelaciones solicitadas porque dicha finca no figura inscrita por adjudicación a favor de Melf Match Acquisition SARL. Es otro el titular registral de dicha finca, y por otro título de adquisición del que figura en el documento objeto de calificación.”

“Se solicita rectificar un auto que no se sabe cuál es, y cancelar unas cargas que no dice cuáles son ni que tienen que ver con el concurso de Preiscam, SL, y cuál es la causa de la solicitud de dicha cancelación, pues los acreedores de las hipotecas de las inscripciones 10.^a y 11.^a de la finca 96.758, serían en su caso, singularmente privilegiados, y por tanto, tendrían que consentir las cancelaciones de las mismas, salvo

que algo dijera de ellos el plan de liquidación del concurso de Preiscam, SL, circunstancia que no consta en el documento objeto de calificación.”

“Por tanto, para cancelar las hipotecas vigentes sobre la finca 96.758, a favor de Avalmadrid SGR –inscripción 10.^a– y Bankinter, SA, –inscripción 11.^a–, es necesario, o bien un mandamiento judicial del Juzgado de lo Mercantil número Uno de Madrid, que así lo ordene expresamente, como consecuencia de ese procedimiento concursal; o una escritura pública de cancelación de hipoteca, en el que presten su consentimiento las referidas entidades.”

Segundo. Entendemos que erra en la calificación cuando señala “Se solicita rectificar un auto que no se sabe cuál es...”, pues de la documentación presentada sí que se advierte claramente a qué auto se refiere. De este modo en el propio auto de rectificación de fecha 10 de junio de 2024 (...) se identifica claramente el Auto que se rectifica al efecto en los siguientes puntos de este:

- Antecedente de hecho primero: En el presente procedimiento se ha dictado Auto de fecha 26/01/2024 de cancelación de cargas.
- Parte dispositiva: Se acuerda rectificar el Auto, dictado en fecha 06/05/2024 en el presente procedimiento, en los siguientes términos: en el Fundamento de Derecho Único.

Ambas fechas son compatibles a poco que se coteje el Auto de fecha 26/01/2024 pues como se aprecia ambas constan el mismo, así como el Fundamento de Derecho que se rectifica en el mismo. De este modo se puede apreciar en dicho Auto:

Auto.

El/la Juez/Magistrado Juez que lo dicta: D. Jorge Montull Urquijo.

Lugar: Madrid.

Fecha: 26 de enero de 2024.

Y en cumplimiento y a fin de que se lleve a efecto las cancelaciones acordadas dirijo a V.D libro el presente mandamiento por duplicado devolviéndome un ejemplar cumplimentado o bien comunicando los motivos por lo que no es posible su cumplimiento, haciéndole constar que el portador de este despacho está facultado para intervenir en su diligenciado.

En Madrid a Veinticinco de abril de dos mil veinticuatro.

El/la Letrado/a de la Administración de Justicia.

Su explicación está en que el Auto firmado por el Juez es de fecha 26/01/2024 mientras que el mandamiento de ese Auto es firmado por el Letrado de la Administración de Justicia en fecha 25/04/2024.

Además, podemos apreciar que en su parte de Fundamento de Derecho único se indica:

En el presente caso, como consecuencia de la [sic] adjudicaciones de la fincas [sic] indicada en los antecedentes de hecho, en virtud de Escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid D. Antonio de la Esperanza Rodríguez a favor de la Sociedad Mel Match Acquisition SARL, número de protocolo 5079 procede acordar las cancelaciones de las cargas que pesan sobre la fincas registrales 96.758.99.771 y 99773 inscritas en el Registro de la Propiedad número 10 de Madrid.

Esto comparado con lo dispuesto en el Auto de rectificación se entiende indubitablemente que se trata de la misma resolución a rectificar:

Donde dice:

En el presente caso, como consecuencia de las adjudicaciones de las fincas indicadas en los antecedentes de hecho, en virtud de Escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid D. Antonio de la Esperanza Rodríguez a favor de la Sociedad Melf Match Acquisition SARL, número de protocolo 5079 procede acordar las

cancelaciones de las cargas que pesan sobre las fincas registrales 96.758.99.771 y 99773 inscritas en el Registro de la Propiedad número 10 de Madrid.

Debe decir:

En el presente caso, como consecuencia de la [sic] adjudicaciones de la fincas [sic] indicada en los antecedentes de hecho, en virtud de Escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid D. Antonio de la Esperanza Rodríguez a favor de la Sociedad Melf Match Propco SARL, número de protocolo 5073 en fecha 31/10/2023 procede acordar las cancelaciones de las cargas que pesan sobre la fincas registrales 96.758, 99.771 y 99773 inscritas en el Registro de la Propiedad número 10 de Madrid.

Por lo tanto, el Auto de fecha 10/06/2024 rectifica el Auto de fecha 26/01/2024.

Tercero. Teniendo claro el anterior punto, en donde se rectifica el Auto que contiene el mandamiento calificado, esta parte entiende que también estaría subsanada el punto donde se califica: "Se deniegan las cancelaciones solicitadas porque dicha finca no figura inscrita por adjudicación a favor de Melf Match Acquisition SARL."

Como aclara el Auto de fecha 10 de junio de 2024, que la Escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid D. Antonio de la Esperanza Rodríguez a favor de la Sociedad Mel Match Propco SL, por lo que nos encontramos con el mismo titular que consta actualmente en el Registro de la propiedad.

Cuarto. Por último, visto los dos anteriores puntos, también erra en su calificación al indicar: es necesario, o bien un mandamiento judicial del Juzgado de lo Mercantil número Uno de Madrid, que así lo ordene expresamente, como consecuencia de ese procedimiento concursar, pues está claro que el Auto de fecha 26/01/2024, mediante mandamiento librado en fecha 25/04/2024, se ordena la cancelación de las cargas anotadas en la finca 96.758, y que volvemos a transcribir a continuación: (...)

Cuarto. Por último, respecto del punto de la calificación donde indica "...tendrían que consentirlas cancelaciones de las mismas, salvo que algo dijera de ellos el plan de liquidación del concurso de Preiscam, SL, circunstancia que no consta en el documento objeto de calificación." se cumple también con dicha circunstancia como a continuación analizaremos.

En el presente caso tanto Avalmadrid, Sociedad de Garantía Recíproca y Bankinter, SA, como acreedores privilegiados han estado personados en el procedimiento siendo conocedores del Auto de fecha 26/01/2024 que ordenaba la cancelación de la carga de la hipoteca que consta anotada en la inscripción 10.^a y 11.^a, respectivamente, conforme a la aprobación del plan de liquidación en el ámbito del procedimiento concursal del que dimana la adjudicación que dio lugar a la inscripción. Por ello entendemos que la notificación ha sido efectivamente acreditada al estar personado con anterioridad a la aprobación de dicho auto.

La DGRN señala que quien debiera considerarse en todo caso acreedor con privilegio especial estuvo personado y tuvo acceso en todo momento al procedimiento concursal para haber hecho valer su derecho, en caso de que el crédito no hubiera estado extinguido. Por tanto, habiéndose cumplido con todas las previsiones de la Ley Concursal se debe acceder a la cancelación de la hipoteca (ex art. 149.5 LC).

Asimismo, en la Resolución de 11 de febrero de 2021. de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, señala:

8. Por tanto, si en el procedimiento judicial se ha considerado que se han cumplido los requisitos que la Ley Concursal prevé para que se pueda llevar a cabo la cancelación de las hipotecas existentes sobre la finca, entendiendo que los acreedores con privilegio especial afectados han tenido la intervención adecuada en el proceso concursal, excede de las facultades de calificación que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario otorga a los registradores, el discrepar de esta valoración y entender incumplidos dichos requisitos.

Debe recordarse también como este Centro Directivo ya manifestó (cfr. Resolución de 6 de agosto de 2014) que, en la cesión de un crédito hipotecario, dada la accesoria de la hipoteca respecto del crédito, lo relevante son las normas reguladoras de la cesión de créditos frente a las que regulan la cesión de hipotecas. Por lo que si el crédito hipotecario está extinguido en el procedimiento concursal (y el plan de liquidación ya estaba aprobado antes de la cesión del crédito hipotecario) aunque la situación concursal no esté publicada en el Registro de la propiedad, no puede invocar el cessionario la fe pública registral.

Ciertamente el artículo 144 de la Ley Hipotecaria determina que “todo hecho o convenio entre las partes que pueda modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, como el pago (...) no surtirá efecto contra tercero, como no se haga constar en el Registro por medio de una inscripción nueva, de una cancelación total o parcial o de una nota marginal, según los casos”. Pero el contenido de este precepto, de carácter general, debe ceder ante las normas especiales reguladoras de la cesión del crédito hipotecario. Estos hechos o convenios no pueden ser invocados por el cedente en su favor (puesto que ya no es acreedor), y, si bien no surten efecto contra el tercer adquirente de derechos reales en tanto no se hagan constar en el Registro (artículo 144 de la Ley Hipotecaria), no pueden por menos de afectar al que aparece como adquirente del crédito hipotecario (cfr. Resolución de 24 de abril de 1991) y cessionario sucesivo, cuando no se hizo oportunamente la notificación de la cesión al deudor (artículo 151 de la Ley Hipotecaria), en este caso en situación concursal.

Que el destino del importe entregado se ha realizado conforme al Plan de liquidación aprobado. En este caso no hay procedimiento de ejecución separada por lo que el acreedor con garantía real es un acreedor que tendrá el papel previsto en el art. 155.4 LC, al que se debe sujetar el Plan de Liquidación, que no puede diseñar un mecanismo de realización de activos que altere lo previsto en dicho precepto. Asimismo, el crédito del acreedor hipotecario debe ser satisfecho con el producto obtenido con la realización del bien gravado de manera preferente a cualquier otro acreedor (art. 154 y. art. 155.1, 3 y 5 LC). Ello debe ser respetado siempre por el plan de liquidación, al ser una norma de “ius cogens” que propiamente no constituye objeto del plan, que debe limitarse a establecer reglas “para la realización de bienes y derechos integrados en la masa activa del concurso” sin que, en ningún caso, ni antes ni después de la Ley 9/2015, pueda ser aplicado el precio obtenido de un bien hipotecado a sujeto distinto al titular hipotecario, al margen del sistema de venta seguida.

En este sentido, en el propio Auto de fecha 26/01/2024 se indica:

De dicha solicitud se dio traslado a las partes personadas y a los titulares de la [sic] cargas en el concurso, sin que conste presentado escrito alguno de alegaciones por las partes.

Asimismo, en el Plan de Liquidación (...) se informa a los acreedores indicando lo siguiente en el apartado: (...)

Quinto. En conclusión, cumpliendo cada uno de los puntos calificados por la Sra. Registradora, siendo que se rectifica el Auto de fecha 26/01/2024 mediante el Auto de 10/06/2024, que en dicho Auto se ordena expresamente las cargas a cancelar y que los acreedores estaban personados al tiempo de su aprobación siendo que dicha cancelación se contemplaba en el Plan de Liquidación, se debería de procederse sin más trámites.

Solicito, que, teniendo por presentado este escrito, lo admita a trámite y dé por interpuesto recurso gubernativo contra el Acuerdo de calificación de fecha 30/04/2025, que causó Asiento 1645 de Diario 2025, del Registro de la Propiedad n.º 10 de Madrid, y en base a lo expuesto, estime el recurso y en su virtud acuerde requerir al citado Registro de la Propiedad a fin de que a la cancelación de las cargas anotadas en la finca registral 96.758.»

V

La registradora de la Propiedad de Madrid número 10, doña María Victoria Jiménez Bobo, emitió informe ratificando su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 18, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 209, 210, 212, 213, 214, 225, 415, 421 y 430 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 23 de julio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de noviembre de 2013, 11 de septiembre de 2017, 17 de mayo de 2018 y 29 de abril y 5 de junio y 10 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de febrero de 2021, 7 de julio y 21 de diciembre de 2022 y 28 de junio de 2024.

1. La única cuestión a resolver en este expediente consiste en si es posible o no cancelar las dos hipotecas que gravan una finca registral en virtud de mandamiento de cancelación de cargas dictado en procedimiento concursal en fase de liquidación en que se dan las siguientes circunstancias:

– la finca registral número 96.758 se encontraba gravada con tres hipotecas: una de la inscripción 8.^a, objeto de cesión por la inscripción 12.^a, que tras dicha cesión figuraba inscrita a favor de la entidad «Melf Match Acquisition, SARL»; otra de la inscripción 10.^a, a favor de la entidad «Avalmadrid, Sociedad de Garantía Recíproca», y una tercera hipoteca de la inscripción 11.^a a favor de la entidad «Bankinter, SA».

Esta finca, de la que era titular la sociedad concursada, «Preiscam, SL», en liquidación, fue vendida, junto con otras dos fincas del mismo Registro, por la administración concursal, en nombre y representación de la concursada, de acuerdo con el plan de liquidación aprobado, y esta compraventa fue inscrita, inscripción 13.^a de la finca.

– de dicha inscripción resulta que el importe obtenido de la venta se destina a la entidad acreedora de la hipoteca de la inscripción 8.^a, cedida por la 12.^a, y con el fin de pagar la misma.

– posteriormente, mediante la inscripción 14.^a de la finca, se cancela dicha hipoteca de la inscripción 8.^a, objeto de cesión por la 12.^a, en virtud de escritura pública en la que la entidad acreedora, «Melf Match Acquisition, SARL», presta su consentimiento para la cancelación. En dicha inscripción 14.^a consta que se ha manifestado que las entidades acreedora y deudora han llegado a un acuerdo consintiendo en la cancelación de la mencionada hipoteca que grava la finca y otras dos del mismo Registro mediante el pago de 209.351,71 euros -que coincide con el precio total de la compraventa que había motivado la anterior inscripción-, importe procedente de la venta de las fincas que consta en la anterior inscripción, y que la deuda no cubierta por el importe satisfecho se quedará reconocida en el concurso de la compañía «Preiscam, SL», con la calificación que corresponda.

En virtud de lo anterior, la registradora considera en su nota de calificación que cuando se venden las fincas registrales 96.758, 99.771 y 99.773 por el administrador concursal, en cumplimiento del plan de liquidación del vendedor en concurso, y en concreto, respecto de la finca 96.758, únicamente se dice que el precio es para el pago de la hipoteca de la inscripción 8.^a, transmitida por la 12.^a, y nada se dice de las hipotecas a favor de «Avalmadrid, S.G.R.» -inscripción 10.^a- y «Bankinter, SA» – inscripción 11.^a, que como consecuencia de esa venta, se firma una escritura pública de

cancelación de la hipoteca inscrita a favor de la sociedad «Melf Match Acquisition, SARL», que afecta a las tres fincas, y que por tanto, para cancelar las hipotecas vigentes sobre la finca 96.758, a favor de «Avalmadrid, S.G.R.» –inscripción 10.^a– y «Bankinter, SA» -inscripción 11.^a–, es necesario, o bien un mandamiento judicial del Juzgado de lo Mercantil número Uno de Madrid, que así lo ordene expresamente, como consecuencia de ese procedimiento concursal; o una escritura pública de cancelación de hipoteca, en el que presten su consentimiento las referidas entidades.

La recurrente considera en cambio que basta para la cancelación con el mandamiento presentado, donde se identifican las cargas a cancelar, teniendo en cuenta además que –según afirma, si bien ello no resulta de la documentación judicial– que tanto «Avalmadrid, S.G.R.» como «Bankinter, SA» han estado personados en el procedimiento, siendo conocedores del auto de fecha 26 de enero de 2024 que ordenaba la cancelación de las hipotecas inscritas a su favor, y que en el propio auto de fecha 26 de enero de 2024 se indica que «[D]e dicha solicitud [de cancelación] se dio traslado a las partes personadas y a los titulares de las cargas en el concurso, sin que conste presentado escrito alguno de alegaciones por las partes».

2. Con carácter previo es necesario acotar el objeto del recurso en los siguientes términos: si bien en una anterior nota de calificación la registradora consideraba que era necesario aclarar qué auto estaba rectificando el auto de fecha 10 de junio de 2024, en la última nota de calificación, la de 30 de abril de 2025, ya no aparece este defecto, y de la misma nota queda claro que la registradora considera que el auto rectificado por el de 10 de junio de 2024 es el auto de fecha 26 de enero de 2024, por lo que aunque la recurrente hace alegaciones relativas a este defecto, este ya no es considerado por la registradora un defecto que impida la inscripción, por lo que no se ha de resolver sobre él.

En cualquier caso, si bien es cierto en el auto de subsanación, en su parte dispositiva, se señala que se acuerda rectificar el auto dictado en fecha 6 de mayo de 2024, en el antecedente de hecho primero se menciona el auto de fecha 26 de enero de 2024, que es el que es objeto de subsanación, como resulta con claridad si se compara la parte del auto rectificada y la parte que la ha de sustituir según el auto de subsanación.

Otro de los defectos que se señalaba en anteriores notas de calificación, pero no en la última es que no se identificaban las cargas a cancelar y que las fincas no figuraban inscritas a favor de «Melf Match Acquisition, SALR», por lo que al no ser ya un defecto que impida la inscripción según la registradora, a pesar de las alegaciones del recurrente relativos al mismo no se ha de resolver tampoco sobre esta cuestión.

De todos modos, la subsanación del auto deja claro que las fincas habían sido adjudicadas a «Melf Match Propco, SL» y no a «Melf Match Acquisition, S.A.L.R.», como por error se había hecho constar, y las cargas a cancelar quedan identificadas en el auto de fecha 26 de enero de 2024, del que resulta que son: de la finca registral número 96.758, la hipoteca de la inscripción 8.^a, objeto de cesión por la inscripción 12.^a, a favor de la entidad «Melf Match Acquisition SALR», la hipoteca de la inscripción 10.^a a favor de la entidad «Avalmadrid, S.G.R.», la hipoteca de la inscripción 11.^a a favor de la entidad «Bankinter, SA», la anotación preventiva letra R de declaración de concurso voluntario de la sociedad «Preiscam, SL» y la anotación preventiva letra S de apertura de la fase de liquidación del concurso de la sociedad «Presicam, SL»; de la finca registral número 99.771, la hipoteca de la inscripción 8.^a, objeto de cesión por la inscripción 10.^a, a favor de la entidad «Melf Match Acquisition SALR», la anotación preventiva letra L de declaración de concurso voluntario de la sociedad «Preiscam, SL» y la anotación preventiva letra M de apertura de la fase de liquidación del concurso de la sociedad «Presicam, SL»; y de la finca registral número 99.773, la hipoteca de la inscripción 8.^a, objeto de cesión por la inscripción 10.^a, a favor de la entidad «Melf Match Acquisition SALR», la anotación preventiva letra L de declaración de concurso voluntario de la sociedad «Preiscam, SL» y la anotación preventiva letra M de apertura de la fase de liquidación del concurso de la sociedad «Presicam, SL».

Por último, la propia recurrente, en el petitum de su escrito de recurso, circscribe este a que se lleve a cabo la cancelación de las cargas anotadas en la finca registral número 96.758, por lo que solo sobre la cancelación de las cargas sobre esta finca se debe resolver.

En cualquier caso, las hipotecas de las respectivas inscripciones 8.^a, objeto de cesión por las inscripciones 10.^a, de las fincas registrales número 99.771 y 99.773 ya se encuentran canceladas según resulta del Registro, y en cuanto a las anotaciones preventivas de declaración de concurso y de apertura de la fase de liquidación de la sociedad «Presicam, SL» de dichas fincas, las respectivas anotaciones letras L y M, ya se encuentran caducadas, pues fueron practicadas en fechas 6 de febrero de 2010 y 14 de agosto de 2013, por lo que ningún problema plantearía su cancelación –como también están caducadas, por otra parte, las mismas anotaciones preventivas de declaración de concurso y de apertura de la fase de liquidación de la sociedad «Presicam, SL», anotaciones letras R y S, de las mismas fechas, de la finca registral número 96.758–.

3. La cuestión que se debe resolver es, por tanto, si para la cancelación de las hipotecas a favor de «Avalmadrid, S.G.R.» y «Bankinter, SA» que gravan la finca registral número 96.758 según sus inscripciones 10.^a y 11.^a es necesario o bien un mandamiento judicial del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Madrid que así lo ordene expresamente, como consecuencia de ese procedimiento concursal, o bien una escritura pública de cancelación de hipoteca, en el que presten su consentimiento las referidas entidades, como sostiene la registradora, o si basta para ello con el mandamiento de cancelación presentado, junto con la demás documentación aportada, como entiende la recurrente.

Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

También hay que citar la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017, por la que se acabó confirmando la Resolución de la entonces Dirección General de Registros y del Notariado de fecha 18 de noviembre de 2013. Señala esta Sentencia que «En la instancia ha sido objeto de controversia, y ahora se reproduce en casación, si la registradora de la propiedad de una finca hipotecada, titularidad de una sociedad en concurso de acreedores, puede denegar la cancelación de la hipoteca ordenada por el juez del concurso en un mandamiento dictado como consecuencia de que la finca ha sido transmitida a un tercero, junto con el resto de los bienes y derechos que componen la unidad productiva de la sociedad, sin que el precio asignado al bien hipotecado cubra la totalidad del crédito garantizado y sin que conste en el mandamiento que se hubieran respetado los requisitos previstos a tal efecto en el art. 155.4 LC. (...) En particular, respecto de la primera cuestión [si la registradora puede por tal motivo denegar la cancelación], la DGRN recuerda que “aunque en el procedimiento concursal el juez del concurso verifique el cumplimiento de los requisitos legales en la realización directa de los bienes afectos a privilegio especial, es necesario que, formalmente, tales requisitos esenciales sean mencionados expresamente en el mandamiento que se remita al Registro de Propiedad, a fin de que el registrador pueda verificar que los acreedores con privilegio especial han tenido el oportuno conocimiento de la enajenación...”».

Añade esta Sentencia, de una forma contundente, lo siguiente: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le

confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquel le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquellos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

Resulta por tanto incontestable que es competencia y obligación del registrador de la propiedad comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal.

4. En el supuesto de este expediente, la realización de la finca afecta a las hipotecas, créditos con privilegio especial, ha tenido lugar por medio de venta directa, de acuerdo con lo previsto en plan de liquidación, venta que ya se inscribió en el Registro.

Respecto de la enajenación de bienes de la masa activa en la fase de liquidación, el artículo 415 del texto refundido de la Ley Concursal dispone que: «1. Al acordar la apertura de la liquidación de la masa activa o en resolución posterior, el juez, previa audiencia o informe del administrador concursal a evacuar en el plazo máximo de diez días naturales, podrá establecer las reglas especiales de liquidación que considere oportunas, así como, bien de oficio bien a solicitud de la administración concursal, modificar las que hubiera establecido. Las reglas especiales de liquidación establecidas por el juez podrán ser modificadas o dejadas sin efecto en cualquier momento, bien de oficio bien a solicitud de la administración concursal. 2. El juez no podrá exigir la previa autorización judicial para la realización de los bienes y derechos, ni establecer reglas cuya aplicación suponga dilatar la liquidación durante un periodo superior al año. (...) 5. Cuando se presente a inscripción en los Registros de bienes, cualquier título relativo a un acto de enajenación de bienes y derechos de la masa activa realizado por la administración concursal durante la fase de liquidación, el registrador comprobará en el Registro público concursal si el juez ha fijado o no reglas especiales de la liquidación, y no solo podrá exigir a la administración concursal que acredite la existencia de tales reglas, si no constare referencia alguna a las mismas en la resolución judicial ni en el Registro Público concursal». El artículo 430 del texto refundido de la Ley Concursal

también establece que: «1. El pago de los créditos con privilegio especial se hará con cargo a los bienes y derechos afectos, ya sean objeto de ejecución separada o colectiva. (...) 3. El importe obtenido por la realización de los bienes o derechos afectos se destinará al pago del acreedor privilegiado en cantidad que no exceda de la deuda originaria. El resto, si lo hubiere, corresponderá a la masa activa. Si no se consiguiese la completa satisfacción del crédito, la parte no satisfecha será tratada en el concurso con la clasificación que le corresponda».

Debe tenerse en cuenta también lo dispuesto en el Capítulo del Título IV del Libro Primero del mismo texto refundido de la Ley Concursal, que contiene las normas relativas a la conservación y enajenación de la masa activa, estableciendo una serie de especialidades cuando se trata de la enajenación de bienes o derechos afectos a privilegio especial (artículos 209 y siguientes); y que resultan así aplicables tanto en fase común, como en fase de liquidación.

Concretamente, respecto de las especialidades en materia de enajenación de bienes y derechos con privilegio especial, en artículo 210 del texto refundido de la Ley Concursal dispone que «1. En cualquier estado del concurso, el juez podrá autorizar la realización directa de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial. (...) 4. Concedida la autorización judicial, las condiciones fijadas para la realización directa se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien o derecho afecto y, si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentase en el juzgado mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes determinando la fianza que hayan de prestar para participar en ella».

Respecto de la enajenación de bienes y derechos con subsistencia del gravamen, el artículo 212 establece que: «1. A solicitud de la administración concursal, el juez, previa audiencia de los interesados, podrá autorizar la enajenación de bienes y derechos de la masa activa afectos a créditos con privilegio especial con subsistencia del gravamen y con subrogación del adquirente en la obligación del deudor. Subrogado el adquirente, el crédito quedará excluido de la masa pasiva. 2. Por excepción, no tendrá lugar la subrogación del adquirente, a pesar de que subsista la garantía, cuando se trate de créditos tributarios y de seguridad social».

Y el artículo 225, respecto de la cancelación de las cargas, señala que: «1. En el decreto del Letrado de la Administración de Justicia por el que se apruebe el remate o en el auto del juez por el que autorice la transmisión de los bienes o derechos ya sea de forma separada, por lotes o formando parte de una empresa o unidad productiva, se acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales. Los gastos de la cancelación serán a cargo del adquirente. 2. Por excepción a lo establecido en el apartado anterior, no procederá acordar la cancelación de cargas cuando la transmisión de bienes o derechos afectos a la satisfacción de créditos con privilegio especial se hubiera realizado con subsistencia del gravamen».

5. Por su parte, la normativa hipotecaria establece las siguientes normas generales para la cancelación de las hipotecas:

a) las inscripciones hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por sentencia firme en que hubiera sido parte el titular registral o por otra escritura o documento auténtico en la cual preste su consentimiento para la cancelación el mismo (artículo 82 de la Ley Hipotecaria).

b) aun cuando se haya extinguido por pago el crédito hipotecario, no se cancelará la correspondiente inscripción sino en virtud de escritura pública en la que preste su consentimiento para la cancelación el acreedor o las personas expresadas en el párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, o, en su defecto, en virtud de ejecutoria (artículo 179 del Reglamento Hipotecario).

A lo cual deben añadirse los principios hipotecarios de legitimación registral del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, de trato sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que no es sino el reflejo en el ámbito hipotecario del principio constitucional de interdicción de la indefensión procesal del artículo 24 de la Constitución Española, y de

salvaguardia judicial de los asientos, recogido en el artículo 1 de la misma Ley Hipotecaria.

Artículos todos ellos de los que se infiere que el consentimiento para la cancelación de la hipoteca y la concesión de carta de pago deberá constar en escritura pública, en la que se tendrá que acreditar debidamente la representación del compareciente; y que la falta de ese consentimiento cancelatorio solo podrá ser suplido por resolución judicial firme recaída en el correspondiente procedimiento en que el titular registral hubiere sido demandado o, al menos parte.

6. Esta cancelación de la hipoteca, en el ámbito del concurso de acreedores, será posible, en primer lugar, si el acreedor hipotecario consiente expresamente en ella, por sí o debidamente representado, en escritura pública, sea esta la misma escritura de transmisión o una específica de cancelación.

También será posible la cancelación de la hipoteca si se presenta, junto con la escritura de enajenación, mandamiento de cancelación de cargas del Juzgado Mercantil, donde se inserte la resolución del juez del concurso, que deberá ser firme (artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), en la que acuerde la cancelación y donde se exprese, en relación con los acreedores privilegiados cuya garantía se cancele, la intervención que hayan tenido en el procedimiento y el destino dado al precio obtenido en la transmisión, es decir, que se han respetado los derechos del acreedor con privilegio especial; y que se ha pagado o consignado el precio del bien a su favor.

En el supuesto particular de este expediente, se afirma por la recurrente que «Avalmadrid, S.G.R.» y «Bankinter, SA», como titulares de las hipotecas cuya cancelación se solicita, como acreedores privilegiados que son han estado personados en el procedimiento, siendo conocedores del auto de fecha 26 de enero de 2024 que ordenaba la cancelación de dichas hipotecas. Sin embargo, de ninguna de las resoluciones judiciales presentadas resulta esta circunstancia, sin que baste para acreditarlo, como es lógico, la afirmación de la interesada.

Tampoco es suficiente la afirmación que contiene el auto acerca de que de la solicitud de cancelación se dio traslado a las partes personadas y a los titulares de las cargas en el concurso, sin que conste presentado escrito alguno de alegaciones por las partes, ya que, a la vista de la documentación presentada, la registradora no puede saber quiénes han sido las partes personadas en el procedimiento ni si los créditos hipotecarios que deben ser cancelados han sido o no tenidos en cuenta en el concurso. De hecho, como pone de manifiesto la registradora, en la enajenación de la finca en cuestión solo se indica que el importe de lo obtenido se destinará al pago de la hipoteca de la inscripción 8.^a, objeto de cesión por la inscripción 12.^a, pero nada se dice sobre las hipotecas de las inscripciones 10.^a y 11.^a, por lo que no se sabe si los titulares de estas hipotecas han tenido la oportuna intervención en el procedimiento.

Como hemos visto, la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 señaló que la función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal. En consonancia con ello, debería constar en el mandamiento cancelatorio al menos que los acreedores hipotecarios titulares de las hipotecas que deben ser canceladas han tenido la oportuna intervención en el procedimiento, para de este modo salvaguardar su derecho a la tutela judicial efectiva y su protección por los asientos registrales, así como en su caso el destino dado al precio obtenido en la enajenación.

Del Registro y de los documentos presentados podría entenderse que se ha acordado ordenar la cancelación de estas hipotecas, créditos con privilegio especial, porque con el importe de lo obtenido en la enajenación ni siquiera es posible satisfacer por entero el crédito privilegiado especial anterior, la hipoteca que grava la misma finca con rango anterior a dichas hipotecas de las inscripciones 10.^a y 11.^a, de modo que no queda ningún sobrante que pueda destinarse al pago de esas hipotecas posteriores,

pero debería aclararse, si fuese así, que eso es lo que realmente ha sucedido y, en cualquier caso, será necesario que quede constancia de la intervención de «Avalmadrid, S.G.R.» y «Bankinter, SA», como acreedores hipotecarios, en el procedimiento. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de julio de 2025 reconoce explícitamente el derecho de los titulares de segundas o posteriores hipotecas a ser satisfechos por el administrador concursal con el sobrante, una vez pagada íntegramente la responsabilidad de la primera hipoteca, por lo que es indudable que en el caso de haber existido dicho sobrante sería necesario que dicho pago constara en el documento cancelatorio.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación de la registradora, de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de Derecho.

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

Madrid, 22 de septiembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.