

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5832 *Resolución de 12 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de A Coruña n.º 6 a cancelar una hipoteca en virtud de instancia.*

En el recurso interpuesto por doña M. F. S., en nombre y representación de la entidad «Fomento de La Coruña, SA», contra la negativa del registrador de la Propiedad de A Coruña número 6, don Luis López Iglesias, a cancelar una hipoteca en virtud de instancia.

Hechos

I

Mediante instancia, suscrita el día 4 de junio de 2025 por doña M. F. S., en nombre y representación de la entidad «Fomento de La Coruña, SA», se solicitaba «que, a la vista de los hechos expuestos, la documentación aportada y conforme a los artículos 82, 104 y 40 de la Ley Hipotecaria, así como al principio de la hipoteca como un derecho accesorio, el artículo 1876 del Código Civil y la doctrina reiterada del Tribunal Supremo, se proceda a la cancelación registral de la hipoteca inscrita sobre las fincas indicadas, por haberse extinguido la obligación principal que garantizaba, no subsistir deuda viva, no haber ejercitado el acreedor [«Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA»], ni haberse reservado derecho alguno durante el concurso de acreedores del deudor («Gala Domus, SA»), y haber aceptado dicho acreedor las bases reguladoras y condiciones de transmisión de bienes del proceso de liquidación concursal del deudor, participando el citado acreedor en la subasta final de liquidación, adjudicándose bienes y derechos en dicha subasta, en un proceso que, además, transformó sus créditos concursales garantizados en ordinarios, y también en virtud de la protección que merece el tercero adquirente de buena fe (artículo 34 de la Ley Hipotecaria).

II

Presentada dicha instancia y documentación anexa en el Registro de la Propiedad de A Coruña número 6, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Luis López Iglesias, registrador del Registro de la Propiedad de A Coruña Número Seis y de su distrito hipotecario, certifico:

La instancia suscrita el cuatro de junio de dos mil veinticinco por Doña M. F. S., como administradora única de Fomento de La Coruña SA, tuvo entrada físicamente en este Registro siendo presentada a las dieciséis horas y treinta minutos del cuatro de junio de dos mil veinticinco causando el asiento mil ciento cuarenta del Libro Diario del año dos mil veinticinco. El mismo día, después del cierre del Libro Diario fueron aportados telemáticamente documentos complementarios que figuran como anexo en la propia instancia, por lo que, dentro del plazo legal y en función del control de la legalidad que me atribuye la legislación hipotecaria de conformidad con los artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes, he resuelto, calificar negativamente la inscripción de la

cancelación de hipoteca solicitada en la instancia por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

1. La hipoteca que se pretende cancelar está siendo ejecutada en procedimiento judicial.

La hipoteca respecto de la cual se solicita la cancelación, inscrita a favor de Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la reestructuración Bancaria SA, está siendo ejecutada dentro del procedimiento de Ejecución Hipotecaria 14/2022 E seguido ante el Juzgado de Primera Instancia Número Nueve de A Coruña, según consta por nota marginal de la hipoteca de nueve de enero de dos mil veinticuatro.

En este sentido, que la hipoteca esté siendo ejecutada hace que no pueda ser objeto de cancelación puesto que conforme a los artículos 131 de la Ley Hipotecaria y 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil mientras no se cancele la nota marginal que publica la existencia de la ejecución no se podrá cancelar la hipoteca por causas distintas al mismo procedimiento.

Debe, por tanto, cancelarse la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecario para que se pueda proceder a la cancelación de dicha hipoteca.

2. La titular registral del derecho real de hipoteca no presta su consentimiento a la cancelación del mismo.

En la presente instancia se solicita la cancelación de un derecho real de hipoteca constituido a favor de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA sobre las fincas 13272 a 13294 –solo pares– del Registro de la Propiedad de A Coruña Número Seis. Dicha hipoteca se constituyó, sobre cada finca, por inscripción de veintiséis de junio de dos mil siete y en ella la propietaria de la finca Fomento de La Coruña SA garantiza con las fincas de su titularidad un préstamo concedido por el Banco Gallego SA a Gala Domus SA (...) El préstamo, y con él la hipoteca que lo garantizaba, fue novado por inscripciones de veintidós de julio de dos mil diez y doce de junio de dos mil doce, siendo, finalmente, transmitido al actual titular según inscripción de diecisiete de octubre de dos mil trece.

La solicitud de cancelación la realiza la titular registral de todas las fincas, Fomento de La Coruña SA (...) y en este sentido el párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria determina lo siguiente “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, o por otra escritura o documento auténtico en la 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 (...)”, es decir, será necesario el consentimiento del titular del derecho ya sea en escritura pública o ya sea en un procedimiento judicial firme.

En este sentido, se manifiesta, en la instancia que el 100% de las acciones de Fomento de La Coruña SA (propietaria de las fincas) eran titularidad de Gala Domus SA (deudora del préstamo garantizado con hipoteca) y que, en el concurso de ésta última, uno de los bienes subastados fueron las acciones de la sociedad Fomento de la Coruña SA.

Se manifiesta que la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA intervino en dicho procedimiento concursal y que conocía que los bienes se transmitían libres de cargas, pero lo que se transmitía eran las acciones de Fomento de La Coruña SA, no los bienes titularidad de ésta última, que continuaban con sus cargas, al no estar esta entidad concursada. Por otro lado, la manifestación en los distintos documentos del procedimiento concursal por parte de los redactores del mismo, así como en la escritura de compraventa de las acciones de Fomento SA por parte de los liquidadores que estaban sus bienes libres de cargas, carece de valor a efectos de las cancelación de unas hipotecas titularidad de otra entidad, y en todo caso, constituirá, si procede, responsabilidad de estos.

En este sentido, si como se afirma, por consecuencia del concurso de acreedores de Gala Domus SA han de cancelarse garantías prestadas por Fomento de La Coruña SA

sobre bienes de su titularidad, que no podían estar incluidos en el concurso de Gala Domus SA por mucho que ella fuera la titular del 100% de las acciones de Fomento de La Coruña SA, deberá aportarse la correspondiente resolución judicial firme que así declare la extinción de la garantía hipotecaria concedida por una entidad que no es la concursada.

Asimismo, se dice que el préstamo garantizado con la hipoteca no existe porque se extinguió con el concurso de Gala Domus SA, y todos los argumentos que se señalan, estos, deberán ser alegados ante el titular registral de la carga, Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA, para que otorgue la correspondiente escritura de cancelación de la garantía real hipotecaria constituida a su favor.

Se plantea, asimismo otra cuestión, pues en el escrito, en varias partes, se declara que en el concurso de Gala Domus SA se pagó una parte de la deuda garantizada con la hipoteca quedando el resto como "crédito ordinario". Incurre, por tanto, en contradicción todo el escrito, pues si la deuda sigue existiendo, aunque dentro del concurso tenga otra calificación, la garantía real que la garantiza también, salvo que consienta en su cancelación el titular de la misma o así se declare en resolución judicial firme. En esta argumentación de que la deuda sigue existiendo por la cantidad no satisfecha en el concurso también es importante tener en cuenta que como se dice en la instancia Gala Domus SA se extinguió tras su liquidación concursal inscribiéndose en el Registro Mercantil el tres de diciembre de dos mil diecinueve y el procedimiento de ejecución hipotecaria de la garantía se inició en el año dos mil veintidós, es decir, una vez terminado el concurso y por la cantidad que manifiestan que no se abonó.

Por último, ha de añadirse que en este caso no entra en juego el artículo 34 de la Ley Hipotecaria pues lo que se manifiesta que se adquirió fueron el 100% de las acciones de Fomento de La Coruña SA y si en el patrimonio de ésta estaban incluidos bienes con cargas inscritas en el Registro de la Propiedad, no se puede alegar que se vulnera el principio de buena fe ni el de seguridad jurídica, puesto que como se ha dicho lo transmitido no eran los bienes que integraban el patrimonio de la sociedad. Que las manifestaciones realizadas por los distintos intervinientes en el procedimiento concursal pero que no son el titular registral sobre la existencia de cargas sobre fincas que ni se incluyeron en dicho procedimiento en realidad se trata de manifestaciones genéricas-, puedan dar lugar a la cancelación de un derecho real sin el consentimiento expreso del titular registral sí que conculca el principio general hipotecario de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y que en el ámbito de cancelación de derechos recoge el mencionado artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

3. No se puede acreditar la autenticidad de algunos de los documentos presentados como anexo.

Los documentos presentados como anexo que carecen de código de verificación han de aportarse por original como señaló la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en resoluciones como las de nueve de mayo de dos mil tres u once de julio de dos mil once, determinando que las fotocopias no se pueden considerar documento auténtico a los efectos de los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento, por lo que no sirven para acreditar los actos y negocios jurídicos contenidos en las mismas.

Deben, por ello, aportarse originales de dichos documentos.

Por todo lo expuesto, procede suspender la inscripción de la cancelación de hipoteca de las fincas en tanto no se subsanen los defectos indicados.

El asiento de presentación motivado por el presente documento queda prorrogado durante sesenta días hábiles, contados a partir de la última notificación efectuada de la presente calificación.

La presente calificación (...)

En A Coruña, a la fecha de la firma electrónica.—Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Luis López Iglesias registrador/a titular de Registro Propiedad A Coruña 6 a día veintisiete de junio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. F. S., en nombre y representación de la entidad «Fomento de La Coruña, SA», interpuso recurso atendiendo a los siguientes argumentos:

«I. Antecedentes y alegaciones.

– Fomento de La Coruña, SA es titular registral de las fincas afectadas e hipotecante no deudor. Sobre dichas fincas consta inscrita una hipoteca a favor de Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA, la cual garantizaba un crédito de dicha entidad frente a la sociedad deudora Gala Domus, SA, liquidada y extinguida en un proceso de liquidación concursal sin que el acreedor haya ejercitado acción hipotecaria alguna durante la tramitación del concurso, ni haya reservado expresamente la acción conforme a lo dispuesto en la ley.

– Mediante el escrito presentado el 4 de junio de 2025, Fomento de La Coruña, SA solicitó la cancelación registral de la hipoteca por haber quedado extinguida la obligación principal garantizada, de conformidad con los artículos 104, 82 y 40 de la Ley Hipotecaria, y el art. 1876 del Código Civil.

– El Sr. Registrador ha denegado la cancelación solicitada, fundamentalmente invocando la existencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria en trámite y la falta de consentimiento del acreedor hipotecario, con los tres motivos que se indican:

1.º) La hipoteca que se solicita cancelar está siendo ejecutada en procedimiento judicial.

En relación a este motivo indicado por el Sr. Registrador, la hipoteca respecto de la cual se solicita la cancelación, inscrita a favor de Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la reestructuración Bancaria SA, está siendo ejecutada en el procedimiento de Ejecución Hipotecaria 14/2022 E seguido ante el Juzgado de Primera Instancia Número Nueve de A Coruña. Se trata de una ejecución extemporánea. El acreedor hipotecario no ejecutó su derecho dentro del concurso ni se reservó acciones, y el plan de liquidación se aprobó y ejecutó sin su ejercicio, por lo que se entiende extinguida la obligación garantizada y la hipoteca (STS 103/2017).

El día 5 de junio de 2025 Fomento de La Coruña SA se dirigió al Juzgado de Primera Instancia Número Nueve de A Coruña exponiendo la situación, aportando la documentación disponible, comunicando la existencia de un expediente de expropiación urgente, y solicitando a dicho Juzgado que suspenda definitivamente el procedimiento de ejecución EJH 14-2022-E que afecta a las fincas de su propiedad como hipotecante no deudor. Y entendiendo que la garantía hipotecaria ha perdido su eficacia jurídica real, si bien su inscripción formal persiste en el Registro inscrita sobre las fincas propiedad del hipotecante no deudor y a favor de Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA, ha solicitado también, conforme al artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dicho Juzgado expida un mandamiento que ordene al Registro de la Propiedad Número Seis de A Coruña que se cancele la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas para el citado procedimiento de ejecución hipotecario, de forma que pueda procederse a la cancelación de dicha hipoteca (...)

2.º) La titular registral del derecho real de hipoteca no presta su consentimiento a la cancelación del mismo.

A lo indicado por el Sr. Registrador, hay varias cuestiones que se quieren alegar. Efectivamente, en la instancia se solicitó la cancelación de un derecho real de hipoteca constituido a favor de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA sobre las fincas 13272 a 13294 –solo pares– del Registro de la Propiedad Número Seis de A Coruña. Dicha hipoteca se constituyó, sobre cada finca, por inscripción de veintiséis de junio de dos mil siete y en ella la propietaria de la finca Fomento de La Coruña SA como hipotecante no deudor, garantizó con dichas

fincas de su titularidad un préstamo concedido por el Banco Gallego SA a Gala Domus SA (...). El préstamo, y con él la hipoteca que lo garantizaba, fue novado por inscripciones de veintidós de julio de dos mil diez y doce de junio de dos mil doce, siendo, finalmente, transmitido al actual titular según inscripción de diecisiete de octubre de dos mil trece. La segunda novación no fue consentida expresamente por el hipotecante no deudor (...).

Conforme a reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS de 13 de febrero de 2007; STS de 7 de junio de 2011), el consentimiento del hipotecante no deudor a las modificaciones del préstamo debe ser expreso, separado y constar de forma indubitada en la escritura de novación. Por tanto, la hipoteca ni siquiera podría entenderse válidamente extendida a las condiciones introducidas en la segunda novación, lo que afecta directamente al título ejecutivo alegado por la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA en la ejecución hipotecaria, así como a la subsistencia del derecho real cuya cancelación se solicita. En consecuencia, se entiende que esta circunstancia refuerza la inexistencia de una obligación garantizada subsistente exigible frente a Fomento de La Coruña SA y, por tanto, la procedencia de la cancelación registral solicitada en la instancia.

Fomento de La Coruña SA, realizó la solicitud de cancelación como titular registral de las fincas, pues entiende que la garantía hipotecaria que se está ejecutando en el expediente judicial EJH 14-2022-E ha perdido toda su eficacia jurídica real, al carecer de objeto válido, líquido y exigible que la sustente tras la liquidación y extinción del deudor Gala Domus, SA, y el propio proceso concursal tras la reclasificación a ordinarios de los créditos privilegiados de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA tras el citado concurso.

El 100% de las acciones de Fomento de La Coruña SA (propietaria de las fincas) eran titularidad de Gala Domus SA (deudora del préstamo garantizado con hipoteca) y, en el concurso y proceso de liquidación de ésta última, uno de los bienes subastados fueron todas las acciones de la sociedad Fomento de la Coruña SA, y dicho bien (el 100% de las acciones), junto con su único bien (las fincas: 30.525 m2 de suelo), fue subastado y adjudicado en unas determinadas condiciones de participación y transmisión, con unas bases reguladoras aprobadas, las cuales, en su apartado quinto, establecieron las "Condiciones de la transmisión" aceptadas por todos los participantes en la subasta y en particular por el citado acreedor. La Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA intervino en dicho procedimiento concursal, conocía todos los bienes que se transmitían y conocía que los bienes y los bienes de bienes se transmitían libres de cargas, pero indica el Señor registrador que lo que se transmitía eran las acciones de Fomento de La Coruña SA, no los bienes titularidad de ésta última, que continuaban con sus cargas, al no estar esta entidad concursada. Entendemos que el razonamiento no es correcto, pues las bases reguladoras, en dicho apartado quinto de condiciones de la transmisión, recogen explícitamente que "Los Bienes de bienes titularidad de la concursada serán enajenados como cuerpo cierto, en el estado en que se encuentran, sin asumir Gala Domus o la Administración Concursal responsabilidad alguna por vicios o defectos. Como consecuencia de la venta en fase de liquidación, la Administración Concursal asume la obligación de solicitar el levantamiento de las cargas que gravan algunos de los bienes objeto de la subasta, extremo que se verificará una vez que resulten adjudicados.". Por tanto, entendemos que los bienes titularidad de Fomento de La Coruña SA (bienes de bienes) fueron vendidos como cuerpo cierto, en el estado en que se encontraban y con la obligación del levantamiento de las cargas que los gravan, pues fueron "bienes de bienes" que formaron parte de dicha subasta.

Ello ve reforzado con manifestaciones esenciales de la Administración Concursal, recogidas en la escritura pública de compra/venta de las acciones, en particular, manifestando que Fomento de La Coruña, SA, "no tiene ningún pasivo, obligación o contingencia de cualquier naturaleza que no haya sido puesta en conocimiento de los

compradores de forma fehaciente”, y más claramente “que dicha sociedad no tiene concertado a favor de terceros garantías, avales o fianzas de ningún tipo”.

Sobre dichas manifestaciones indica el señor registrador que “la manifestación en los distintos documentos del procedimiento concursal por parte de los redactores del mismo, así como en la escritura de compraventa de las acciones de Fomento SA por parte de los liquidadores que estaban sus bienes libres de cargas, carece de valor a efectos de la cancelación de unas hipotecas titularidad de otra entidad”. Pero no se trata únicamente de las manifestaciones, que nos parecen muy claras, sino también de las bases reguladoras de la subasta y de las condiciones de transmisión aprobadas judicialmente antes de la celebración y aceptadas por todos.

Indica el Sr. Registrador que, “si como se afirma en la instancia, por consecuencia del concurso de acreedores de Gala Domus, SA, han de cancelarse garantías prestadas por Fomento de La Coruña SA sobre bienes de su titularidad, que no podían estar incluidos en el concurso de Gala Domus, SA, por mucho que ella fuera la titular del 100% de las acciones de Fomento de La Coruña SA, deberá aportarse la correspondiente resolución judicial firme que así declare la extinción de la garantía hipotecaria concedida por una entidad que no es la concursada”. Del Plan de Liquidación, aprobado judicialmente, de sus documentos y anexos, se extrae que dichos bienes titularidad de Fomento de La Coruña, SA y el crédito hipotecario en cuestión sí fueron incluidos en el concurso de Gala Domus, SA, y que la hipoteca fue incluida como un crédito garantizado que luego acabó transformado en ordinario.

En la propia “Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio 2012” depositada en el Registro Mercantil por Gala Domus, SA, se recoge en la página 9 que el único activo de Fomento de La Coruña, SA, son un total de 30.525 m2 de suelo en el ámbito del (...) de La Coruña, denominado (...), sector urbanístico a desarrollar, con la calificación de suelo urbanizable, y en la Nota 9, existencias (páginas 10 y 11 de la Memoria) puede comprobarse que entre las existencias de Gala Domus, SA, figuran los terrenos de Monte Mero que tenía a través de Fomento de La Coruña, SA y no sólo otros terrenos de Monte (...) que tenía bajo su titularidad directa. Por tanto, acertada o equivocadamente dichos bienes sí fueron incluidos en el concurso.

El Sr. Registrador indica que, como en la instancia se dice que el préstamo garantizado con la hipoteca no existe porque se extinguió con el concurso de Gala Domus SA y todos los demás argumentos que se señalan, estos, “deberán ser alegados ante el titular registral de la carga, la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA, para que otorgue la correspondiente escritura de cancelación de la garantía real hipotecaria constituida a su favor”. Pero dicho titular registral de la carga, extemporáneamente y sin haberse reservado la acción, ha iniciado y mantiene la ejecución de la hipoteca, aun cuando Gala Domus SA se extinguió tras su liquidación concursal, inscrita en el Registro Mercantil el tres de diciembre de dos mil diecinueve. El procedimiento de ejecución hipotecaria de la garantía se inició en el año dos mil veintidós.

Indica el Sr. Registrador que “en este caso no entra en juego el artículo 34 de la Ley Hipotecario pues lo que se manifiesta que se adquirió fueron el 100% de las acciones de Fomento de La Coruña SA y si en el patrimonio de ésta estaban incluidos bienes con cargas inscritas en el Registro de la Propiedad, no se puede alegar que se vulnere el principio de buena fe ni el de seguridad jurídica, pues lo transmitido no eran los bienes que integraban el patrimonio de la sociedad”. No estamos de acuerdo con dicha motivación, pues dicho bien (el 100% de las acciones), junto con sus bienes, fue subastado y adjudicado en unas determinadas condiciones de subasta y participación, con unas determinadas bases reguladoras, aprobadas previamente a nivel judicial, las cuales, en un apartado específico, establecieron las “Condiciones de la transmisión” que fueron aceptadas por todos los acreedores y por los participantes en la subasta antes de celebrarse, y en particular por el acreedor titular registral de la carga. Dicho apartado es claro: “Los Bienes de bienes titularidad de la Concursada serán enajenados como cuerpo cierto, en el estado en que se encuentran, sin asumir Gala Domus o la Administración

Concursal responsabilidad alguna por vicios o defectos. Como consecuencia de la venta en fase de liquidación, la Administración Concursal asume la obligación de solicitar el levantamiento de las cargas que gravan algunos de los bienes objeto de la subasta, extremo que se verificará una vez que resulten adjudicados.”. Por ello es claro que las fincas titularidad de Fomento de La Coruña SA fueron “bienes de bienes” vendidos como cuerpo cierto, en el estado en que se encontraban y con la obligación del levantamiento de cargas que gravaban dichos bienes.

Es decir, no se trata únicamente de las manifestaciones realizadas en la venta por el propio Administrador Concursal interviniente en el procedimiento concursal, que nos parecen relevantes, claras y suficientes, sino que el propio titular registral de la carga sobre las fincas objeto de nuestra instancia (la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA) aceptó el plan de liquidación y las condiciones de la transmisión, fijadas judicialmente en dichas bases reguladoras de la subasta. Y se trata de una aceptación expresa, sin la cual no hubiese podido participar en una subasta en la que participó y se adjudicó diversos bienes de la misma con esas mismas condiciones de transmisión. Dicha aceptación expresa de las condiciones reguladoras permite la cancelación del derecho real sin conculcar el principio general hipotecario de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria que recoge el artículo 82 de la Ley Hipotecaria en el ámbito de cancelación de derechos, pues se entiende que el tracto sucesivo ha sido cumplido vía el procedimiento concursal y las resoluciones judiciales (aplicación del art. 40.d LH).

Por tanto, nos encontramos ante una extinción de la obligación garantizada por aprobación del Plan de Liquidación y aceptación expresa por el acreedor en sede concursal de la venta de los bienes, y de los bienes de bienes, libres de cargas.

La hipoteca cuya cancelación se solicita garantizaba una obligación constituida entre la sociedad Gala Domus, SA (deudora principal) y el Banco Gallego (acreedor) (posteriormente, acreedor Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA como cesionaria por una transmisión de activos). Dicha deuda fue incluida como crédito privilegiado en el concurso de acreedores de Gala Domus, SA, cuya liquidación fue aprobada judicialmente y culminó con la extinción de la sociedad, como consta en el BORME de 12 de diciembre de 2019.

Reiteramos que, dentro del procedimiento concursal, y en ejecución del Plan de Liquidación aprobado judicialmente, se procedió a aprobar las bases reguladoras de la subasta pública final de liquidación, con diversos bienes, y entre ellos la totalidad de las acciones que forman el capital social de Fomento de La Coruña SA, sociedad que, a su vez, ostentaba y ostenta la titularidad de las fincas hipotecadas. El acreedor hipotecario, la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA, se personó y participó en el procedimiento concursal, conocía los bienes, participó en la fase de liquidación y en la propia subasta adjudicándose diversos bienes, y aceptó, sin objeción ni impugnación, las bases reguladoras de la subasta final de liquidación, que establecían expresamente que los bienes, incluido el 100% del capital de Fomento de La Coruña, SA, y todos los bienes de bienes se transmitirían como cuerpo cierto y libres de cargas. El acreedor no pujó por el capital de Fomento de La Coruña, SA y sus bienes, ni tampoco mejoró las pujas existentes durante el acto de la propia subasta (estando presente), no advirtió de posibles cargas, no formuló impugnación alguna, ni antes respecto a las bases reguladoras, ni después respecto a la propia adjudicación, no presentó oposición a la adjudicación y venta de los activos, ni tampoco se reservó formalmente acciones para el ejercicio posterior de una ejecución hipotecaria, la cual previamente tampoco ejecutó durante el proceso concursal. Esta conducta constituye, en virtud de la doctrina de los actos propios, una aceptación tácita y vinculante de los efectos del proceso concursal, incluida la extinción de las garantías reales que afectaban a los bienes subastados.

Conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS de 19 de febrero de 2007 y STS 103/2017, entre otras), así como a lo previsto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la hipoteca queda legalmente extinguida cuando la obligación principal ha

desaparecido en virtud de una resolución judicial firme, ejecutada con intervención del acreedor, sin reserva de acciones ni oposición a la venta libre de cargas. Además, la naturaleza de accesoria de las garantías reales, consagrada en los artículos 104 de la Ley Hipotecaria y 1876 del Código Civil, impide que subsista una hipoteca cuya obligación principal ha sido declarada jurídicamente extinguida.

3.º) No se puede acreditar la autenticidad de algunos de los documentos presentados como anexo.

Algunos documentos presentados como anexos por Fomento de La Coruña SA son fotocopias sin código de verificación porque son los únicos que tenía a su alcance, pues no tuvo acceso directo a la documentación del concurso de acreedores de Gala Domus, SA, En base a la calificación final del Registro de la Propiedad con la resolución del presente recurso, se solicitará al Juzgado de lo Mercantil Número Dos de La Coruña la emisión de dichos documentos oficiales auténticos a los efectos de los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento, para acreditar los actos y negocios jurídicos contenidos en los mismos, y una vez recibidos los documentos originales serán aportados al Registro de la Propiedad Número Seis de A Coruña.

En consecuencia, esta parte solicitará a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, a la vista de los hechos y del marco normativo y jurisprudencial expuesto, estime el presente recurso y ordene la cancelación de la hipoteca por causa de extinción sobrevenida de la obligación garantizada, conforme a derecho.

II. Fundamentos de Derecho.

1. Extinción de la obligación principal garantizada.

La hipoteca inscrita garantizaba un crédito de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA frente a la mercantil Gala Domus, SA, sociedad que fue declarada en concurso de acreedores y cuya liquidación finalizó por auto judicial firme de 17/10/2018 publicado el 12/12/2019. El préstamo hipotecario fue incluido en el concurso como un crédito privilegiado. Durante el concurso, el acreedor no ejerció frente a la deudora su privilegio reconocido respecto al crédito y las fincas hipotecadas. Finalizó el concurso de acreedores sin que hubiese ejercitado acción hipotecaria alguna, ni se hubiese reservado expresamente dicha acción conforme a lo dispuesto en la legislación.

– Gala Domus, SA, fue liquidada y extinguida y todos los créditos concursales no satisfechos del acreedor Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA se transformaron en créditos ordinarios, perdiendo el privilegio que tenían al inicio del concurso.

– Conforme a ley hipotecaria y la naturaleza accesoria de la hipoteca (art. 104 LH y 1876 CC), la extinción de la obligación garantizada conlleva la extinción de la hipoteca, procediendo su cancelación registral (art. 82 LH).

– Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA inició una ejecución hipotecaria posteriormente, años después de la finalización del concurso de acreedores, de manera totalmente extemporánea, y cuando su crédito privilegiado ya había sido transformado en ordinario.

2. Ineficacia sobrevenida de la acción hipotecaria.

La ejecución hipotecaria iniciada en 2022 (EJH 14/2022-E) por Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA resulta improcedente, por ser extemporánea e intentar el cobro de una obligación ya extinguida.

– No consta acción ejecutiva ejercitada ni reserva expresa de la acción durante el concurso.

– La segunda novación de préstamo entre el acreedor y el deudor principal no fue consentida expresamente por el hipotecante no deudor.

– Y se obvia la degradación de deuda privilegiada a deuda ordinaria en la finalización del procedimiento concursal.

3. Adquisición libre de cargas por tercero de buena fe.

El bien adquirido (el 100% del capital del Fomento de La Coruña SA) y los bienes bajo su titularidad (bienes de bienes regulados en las bases y condiciones de transmisión de los bienes contemplados en la subasta de liquidación concursal) se adquirieron conforme a un procedimiento aprobado, regulada y ejecutado en sede concursal por el Juzgado de lo Mercantil, sin que el acreedor impugnase ni el plan de liquidación, ni las bases reguladoras de la subasta, ni las condiciones de transmisión, ni la adjudicación, ni alegase la subsistencia de la hipoteca durante el proceso ni en el acto de la propia subasta. La adquisición del bien principal fueron las acciones, pero dicho bien tenía bajo su titularidad otros bienes, identificados como bienes de bienes en las bases reguladoras de la subasta. El principio de buena fe registral (art. 34 LH) y el principio de seguridad jurídica (art. 9.3 CE) protegen la adquisición de dichos bienes, regulada en la subasta como libre de cargas para bienes y los bienes de bienes.

4. El tracto sucesivo ha sido cumplido vía el procedimiento concursal.

La aceptación expresa de las bases y condiciones reguladoras de la subasta de liquidación concursal permite la cancelación del derecho real sin conculcar el principio general hipotecario de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria que recoge el artículo 82 de la Ley Hipotecaria en el ámbito de cancelación de derechos, pues el tracto sucesivo ha sido cumplido a través el procedimiento concursal y las sucesivas resoluciones judiciales (aplicación del art. 40.d LH).

5. Imposibilidad de anotaciones parciales o mantenimiento artificial de la carga.

Es contrario al buen sistema registral permitir la pervivencia indefinida de derechos que han perdido su causa jurídica, generando inseguridad y obstaculizando la disposición de bienes a sus titulares».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su nota de calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.3.º, 18, 20, 38 y 82 de la Ley Hipotecaria; 98 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de diciembre de 2017 y 20 de septiembre y 10 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de abril y 27 de noviembre de 2023.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa a cancelar una hipoteca que grava varias fincas en virtud de una instancia, junto con determinada documentación, en la que, partiendo de una serie de circunstancias que determinarían la extinción de la obligación, se solicita dicha cancelación.

El registrador, además de otros defectos que no han sido objeto de impugnación, fundamenta su negativa en el hecho de que para cancelar una hipoteca es necesario el consentimiento en documento público del acreedor titular registral de dicho derecho real o resolución judicial firme.

2. El recurso no puede ser estimado.

La objeción opuesta por el registrador relativa a la necesidad de prestación del consentimiento del titular registral de la hipoteca en escritura pública o de resolución

judicial firme en procedimiento dirigido contra dicho acreedor hipotecario, conforme al artículo 82 de la Ley Hipotecaria, ha de ser confirmada.

La cancelación de una hipoteca está sometida a la regla general establecida por el párrafo primero de dicho precepto legal: «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, o por otra escritura o documento auténtico en la 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».

De acuerdo con esta norma (y al margen de otras posibles vías de cancelación previstas en dicho artículo), aunque la obligación asegurada por la hipoteca se haya extinguido, la cancelación de la inscripción requiere que el acreedor titular registral de la garantía otorgue la oportuna escritura pública (o que, a falta de ésta y tras la tramitación de un procedimiento judicial en el que dicho acreedor haya sido parte, se dicte sentencia firme que ordene la cancelación).

No cabe, por lo tanto, una cancelación automática mediante la acreditación del pago o de cualquiera otra causa de eventual extinción de la obligación, sino que se hace necesario, para que la hipoteca se extinga frente a todos, su cancelación mediante negocio jurídico cancelatorio (vid. Resoluciones de este Centro Directivo de 11 de diciembre de 2017 y 20 de septiembre y 10 de diciembre de 2019).

Es cierto que la expresión de la causa de la cancelación es presupuesto obligado para la calificación registral, pues obviamente no son los mismos requisitos que se exigen, por ejemplo, para la extinción de un derecho real limitado por redención, para la extinción por pago, si del crédito hipotecario se trata, o para la extinción por condonación; no son las mismas la capacidad o las autorizaciones exigidas para un acto de extinción que implique una enajenación a título gratuito o para una renuncia (cfr. artículos 99 de la Ley Hipotecaria y 178.1 de su Reglamento), que para el que implique una enajenación a título oneroso (cfr. por ejemplo los artículos 166 y 261 del Código Civil). Pero ese requisito por sí solo no es suficiente, puesto que siempre tendrá que mediar la prestación del consentimiento del acreedor titular registral de la hipoteca en escritura pública o la resolución judicial firme dictada en procedimiento dirigido contra dicho acreedor hipotecario.

3. A lo anterior debe añadirse que el artículo 149.5 Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, exigía un auto del juez del concurso que ordenara las correspondientes cancelaciones de cargas con privilegio especial, salvo que se hubieran transmitido al adquirente con subsistencia del gravamen, al disponer que «en el auto de aprobación del remate o de la transmisión de los bienes o derechos realizados ya sea de forma separada, por lotes o formando parte de una empresa o unidad productiva, el juez acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, salvo las que gocen de privilegio especial conforme al artículo 90 y se hayan transmitido al adquirente con subsistencia del gravamen». En términos similares se pronuncia el artículo 225 Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 12 de diciembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.