

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12135 *Resolución de 11 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa realizada por el registrador de la propiedad de Mojácar, en un supuesto en el cual, inscrita una hipoteca sobre varias fincas, por transmisión de activos en su día formalizada en escritura y acta complementaria, se solicitaba expresamente por instancia la rectificación de supuesto error registral.*

En el recurso interpuesto por don A. G. T., en nombre y representación de la mercantil «Grupo Toribio y Gómez, S.L.», contra la calificación negativa realizada por el registrador de la Propiedad de Mojácar, don José Ramón Alconchel Sáiz-Pardo, en un supuesto en el cual, inscrita una hipoteca sobre varias fincas en favor de la entidad «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.», por transmisión de activos en su día formalizada en escritura y acta complementaria, se solicitaba expresamente por instancia la rectificación del supuesto error registral, consistente en estar inscrita tal hipoteca en favor de la entidad bancaria alegando que la hipoteca ya fue cancelada en escritura previa, otorgada por la entidad que fue acreedora en su día, y que la escritura de transmisión a la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» de esta hipoteca se formalizó erróneamente.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don A. G. T., en nombre y representación de la mercantil «Grupo Toribio y Gómez, S.L.», se solicitaba que «se sirva acordar la cancelación/rectificación de la inscripción registral relativa al préstamo hipotecario n.º (...), actualmente atribuida de forma improcedente a SAREB, al haber quedado fehacientemente acreditado que dicho préstamo: 1. Fue cancelado el 11 de octubre de 2007. 2. Nunca fue válidamente cedido a SAREB. 3. No puede generar carga registral por haber desaparecido su causa y objeto. 4. Se inscribió con base en un testimonio erróneo, con datos incompatibles con la escritura original».

Previamente a esta solicitud, ya se intentó por el registrador de la Propiedad, por la vía del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, obtener el consentimiento de la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» en la corrección del supuesto error, y esta sociedad se opuso expresamente, manifestando que la deuda existía y no estaba liquidada, lo que quedó debidamente reflejado en el acta levantada por el registrador.

II

Presentada el día 22 de septiembre de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Mojácar, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 10776 del año: 2025.
Asiento N.º: 4806 Diario: 2025.
Presentado el 22/09/2025 a las 16:34:52.
Presentante: G. T., A.

Interesados: Grupo Toribio y Gómez, S.L.

Naturaleza: Instancia.

Objeto: cancelacion de cargas.

Fecha: 13/08/2025.

Referencia: 4806/2025.

Calificación negativa del documento presentado el 22/09/2025, en el Registro de la Propiedad de Mojácar, bajo el asiento 4806 del Diario 2025.

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

A) Hechos:

Uno. El citado día fue presentada en este registro instancia con fecha 13/08/2025, firmada por A. G. T., en calidad de representante legal de la mercantil Grupo Toribio y Gómez S.L., en la que solicita la cancelación/rectificación de carga registral improcedente referente al préstamo hipotecario n.º (...), actualmente atribuida a SAREB, manifestando/acreditando que, que dicho préstamo: 1. Fue cancelado el 11 de octubre de 2007. 2. Nunca fue válidamente cedido a SAREB. 3. No puede generar carga registral por haber desaparecido su causa y objeto. 4. Se inscribió con base en un testimonio erróneo, con datos incompatibles con la escritura original. La hipoteca está vigente sobre las fincas números 9477 del término municipal de Garrucha, 9483 del término municipal de Garrucha, 9487 del término municipal de Garrucha, 9488 del término municipal de Garrucha, 9478 del término municipal de Garrucha. En unión de documentación complementaria.

Dos. No se puede acceder a la inscripción de la cancelación solicitada, por el/los siguiente/s defecto/s: (Ha sido tenido en cuenta el procedimiento tramitado por este Registro bajo la entrada n.º: 4855 del año: 2024 del fecha fecha [sic]: 19/07/2024, el cual se concluye –(6) Con fecha 30 de enero de 2025, se recibe, vía correo electrónico, una nueva comunicación de “SAREB SA”: “Asunto: RE: Respuesta Fwd: Fwd: conciliación grupo Toribio y Gómez, SL – SAREB. De: S. A. M. (...) Fecha: 30/01/2025, 15:49. Para: J. A. (...) Buenas tardes: Tal y como comentamos en su momento, en la Base de Datos de Sareb el préstamo al que hace referencia no se encuentra con deuda 0, quedando en la actualidad deuda pendiente de pago. Dicho préstamo fue cedido a Sareb el 14 de mayo de 2014.” Tercero. De conformidad con el desarrollo anterior, las partes “comparecen”, pero no hay conciliación, dándose por terminado el expediente. De acuerdo con el número 2 de artículo 103 Bis L.H. que “Celebrado el acto de conciliación, el registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia”, no hay avenencia y se termina esta certificación...–)

SAREB se ha opuesto expresamente en la fase de intento de conciliación o mediación registral, manifestando que la deuda no está liquidada, ya no estamos ante un supuesto de mera rectificación técnica, sino ante una controversia jurídica sobre la existencia del derecho real inscrito.

La existencia o extinción del derecho hipotecario está discutida entre las partes. En ese contexto, la rectificación ya no puede calificarse como “error evidente o extinción acreditada”, sino que hay conflicto sobre el fondo del derecho inscrito.

El Registro de la Propiedad no tiene competencia para resolver controversias sustantivas entre particulares.

Su función calificadora se limita a verificar la validez formal y legalidad extrínseca de los documentos, la congruencia entre título y asiento y la legitimación formal del titular registral.

Cuando hay oposición fundada del titular registral (SAREB), el artículo 40 LH y la doctrina reiterada de la Dirección General obligan a canalizar la rectificación por la vía judicial.

Si SAREB ha manifestado por escrito que el préstamo no está cancelado, aunque el interesado aporte documentos contradictorios, el registrador no puede valorar el fondo del crédito ni sustituir la valoración judicial.

En ese caso, la solicitud de cancelación no puede prosperar por la vía del art. 40.b). Tampoco cabe aplicar el art. 216 RH, porque no hay “prueba plena” de extinción, sino una controversia sobre la realidad del crédito.

En consecuencia, opera la cláusula del art. 40.d): la rectificación “precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial”.

No procede la cancelación registral solicitada, al haberse opuesto expresamente el titular registral (SAREB) manifestando la subsistencia del crédito hipotecario. Conforme al artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, la rectificación del asiento precisaría del consentimiento de dicho titular o de resolución judicial firme que declare la extinción o nulidad del derecho inscrito. El Registro carece de competencia para apreciar dicha controversia sustantiva, debiendo ventilarse la cuestión en la jurisdicción ordinaria; sin perjuicio de que, una vez obtenida resolución judicial declarando la inexistencia o cancelación del crédito, se presente testimonio firme para practicar la cancelación solicitada.

B) Fundamentos de Derecho:

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

II. En relación al/los defecto/s anteriormente señalado/s, debe/n tenerse en consideración lo/s siguiente/s:

Artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, cuando la inexactitud del Registro proceda “de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente”, la rectificación precisará el consentimiento del titular registral o, en su defecto, resolución judicial firme.

En el presente caso, el derecho hipotecario cuya cancelación se solicita consta inscrito a favor de SAREB como titular registral, y dicha entidad no ha prestado su consentimiento, sino que ha expresado oposición alegando la subsistencia de la deuda.

Por tanto, no existe acuerdo entre las partes sobre la extinción del derecho inscrito, concurriendo una controversia jurídica sustantiva que excede del ámbito de la calificación registral.

De conformidad con reiterada doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (entre otras, Resoluciones de 17 de febrero de 2016, 21 de junio de 2018 y 14 de marzo de 2022), no puede practicarse cancelación registral cuando el titular registral se opone y existe discrepancia sobre la subsistencia del derecho, siendo preciso que la cuestión se resuelva mediante resolución judicial firme.

En consecuencia, mientras no se presente consentimiento del titular registral (SAREB) o testimonio de resolución judicial firme declarando extinguida la obligación garantizada o nula la inscripción, no procede la cancelación solicitada.

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

posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

C) Acuerdo de calificación negativa:

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

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

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Ramon Alconchel Sáiz-Pardo registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Mojácar a día veintisiete de octubre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. G. T., en nombre y representación de la mercantil «Grupo Toribio y Gómez, S.L.», interpuso recurso el día 12 de noviembre de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«I. Antecedentes.

1. En fecha 3 de octubre de 2007, Grupo Toribio y Gómez, S.L. formalizó un préstamo hipotecario por importe de 1.057.650 €, ante la notario D.^a Inmaculada Fernández-Martos Gaya, protocolo n.º 1445 (...)

2. Dicho préstamo fue cancelado unilateralmente por la entidad el 11 de octubre de 2007, como consta en escrituras de cancelación y certificaciones bancarias (...)

3. Posteriormente, el 25 de febrero de 2013, BMN formalizó un contrato de transmisión de activos a favor de SAREB, y en 2014 el Registro de Mojácar practicó un asiento a favor de SAREB.

4. En 2017, el notario D. Juan Pérez Hereza emitió un testimonio en relación (...) que refleja un principal distinto (832.560 €) y inca [sic] no coincidente con la escritura original.

5. El Registro, al calificar negativamente la solicitud de rectificación presentada por esta parte, el oficial D. J. A. R. R. justificó verbalmente en reunión mantenida en el Registro de Mojácar el día 29 de octubre del presente año, que la diferencia en el principal se debía a que “se restan dos viviendas vendidas” para ajustar el importe reflejado en el testimonio en relación.

II. Fundamentos del recurso.

1. Error de concepto registral.

– La diferencia del principal del préstamo no puede justificarse con la venta de dos viviendas.

– El principal inscrito en escritura pública (1.057.650 €) es la cantidad del préstamo, no se altera automáticamente por la venta de viviendas que constituían garantía.

– La práctica de “restar dos viviendas” modifica el título inscrito sin soporte notarial, vulnerando art. 3 y 9 de la Ley Hipotecaria.

2. Préstamo cancelado.

– El préstamo fue extinguido en 2007, como acredita escritura de cancelación y certificaciones bancarias.

– Según art. 1112 del Código Civil, nadie puede transmitir ni modificar derechos que no existen.

– La cesión a SAREB y el testimonio en relación carecen de objeto y son jurídicamente nulos.

3. Falta de soporte legal del testimonio.

– El testimonio MN005042/2017 no identifica la escritura original, no refleja modificación del principal ni consentimiento de las partes.

– No existe novación formal ni escritura de reducción de principal, por lo que no puede generar efectos registrales.

4. Error material susceptible de rectificación.

– Según art. 219 Reglamento Hipotecario, los interesados pueden solicitar rectificación de errores de concepto o asientos incorrectos.

– La calificación negativa del Registro se basa en una interpretación incorrecta de la venta de viviendas como causa de modificación del principal.

5. Certificación y reconocimiento judicial.

– CaixaBank ha certificado ante el Banco de España que el préstamo no fue cedido y está cancelado (...)

– SAREB no pudo acreditar titularidad en sede judicial (Diligencias Preliminares 413/2023, JPI 44 Madrid) (...)

III. Petición.

Por todo lo expuesto, solicita la DGRN:

1. Que se anule la calificación negativa 4806/2025 emitida por el Registro de la Propiedad de Mojácar en relación con la solicitud de rectificación del asiento registral [sic].

2. Que se reconozca la nulidad del asiento registral practicado a favor de SAREB, por carecer de título válido, y se deje constancia de la cancelación del préstamo de 2007.

3. Que se confirme que la diferencia de principal alegada por el Registro (resta de dos viviendas) no puede justificar modificación alguna del préstamo extinguido.

4. Que se tenga en cuenta la documentación aportada que acredita:

– Escritura de préstamo original (Protocolo 1445, 3/10/2007).

– Escritura de cancelación del préstamo (11/10/2007).

– Certificación de CaixaBank ante Banco de España.

– Diligencias preliminares 413/2023 donde SAREB reconoce no poder acreditar titularidad».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe confirmando su nota de calificación, explicando detalladamente el referido procedimiento de conciliación seguido, así como todas las circunstancias previas, en especial, las siguientes: que se formalizó inicialmente un préstamo hipotecario y posterior ampliación del mismo sobre un solar con la entidad «Caja General de Ahorros de Granada»; que, posteriormente, se inscribió la declaración de obra nueva y división horizontal; que, seguidamente, este préstamo hipotecario fue objeto de distribución entre las fincas resultantes de la división horizontal mediante instancia, liberando a algunas de ellas de la carga hipotecaria; que, más adelante, se formalizó e inscribió la transmisión de la hipoteca, ya distribuida, en favor de

la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» en base a escritura y acta complementaria con perfecta identificación del derecho que se cedía y las fincas registrales sobre las que recaía, y que, con carácter previo a la presentación de la instancia que motivaba la calificación defectuosa ahora recurrida, se tramitó por el registrador procedimiento de conciliación el cual concluyó sin avenencia, ya que la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» se opuso expresamente, manifestando que la deuda no estaba liquidada, por lo que la cuestión se alejaba de la mera rectificación de un error y se centraba en la vigencia del derecho de hipoteca inscrito, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 3, 18, 34, 38, 40, 82, 103 bis, 211, 216 a 219 y 326 Ley Hipotecaria; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2005; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 1978, 26 noviembre de 1992, 8 de enero de 2002, 9 de mayo de 2003, 29 de diciembre de 2004, 2 de febrero, 13 de septiembre y 3 de octubre de 2005, 12 de febrero, 9 de abril y 19 de junio de 2010, 23 de agosto, 26 de septiembre y 2 de diciembre de 2011, 18 de enero y 4 de diciembre de 2012, 16 de julio de 2015, 10 de abril de 2017 y 18 de julio de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de julio de 2021, 13 de enero y 24 de mayo de 2022, 30 de enero de 2023 y 2 de septiembre de 2024.

1. El presente expediente tiene por objeto determinar si cabe rectificar el contenido del Registro, en concreto dejar sin efecto una inscripción de transmisión de préstamo hipotecario en favor de «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» sobre determinada finca, dándose la siguiente circunstancia relevante: la hipoteca consta inscrita en favor de tal entidad, que no sólo no ha consentido expresamente la cancelación o rectificación de su asiento, sino que expresamente se ha opuesto en acto previo de conciliación a la cancelación de la hipoteca.

2. Antes de entrar en resolución del fondo del presente expediente, debe recordar este Centro Directivo la deseable claridad en los argumentos esgrimidos en el escrito de recurso, con concreta determinación tanto del relato fáctico como en los fundamentos alegados, pareciendo deducirse del anterior escrito que se otorgó una escritura de cancelación de hipoteca previamente a la cesión efectuada.

Por tanto, si el error se produjo al formalizar una cesión de activos, que no debió incluir dicha hipoteca, es evidente que sólo cabe rectificar el error mediante nueva escritura con el consentimiento de todos los otorgantes, y necesariamente con la expresa aquiescencia del cesionario «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.», o bien mediante una resolución judicial firme dictada en procedimiento entablado contra dicho titular registral.

Nada de esto ha quedado acreditado. El recurrente manifiesta que aporta una cancelación de hipoteca de fecha 11 de octubre de 2007. En su lugar, el recurrente alude a unas supuestas «certificación y reconocimiento judicial», manifestando literalmente lo siguiente: «(...) CaixaBank ha certificado ante el Banco de España que el préstamo no fue cedido y está cancelado (...) SAREB no pudo acreditar titularidad en sede judicial (Diligencias Preliminares 413/2023, JPI 44 Madrid) (...)». En el presente expediente no se aportó ningún «certificado» ni «reconocimiento judicial», pues el único documento incorporado es un escrito que se ha presentado ante el Banco de España por el recurrente referido a la «mala praxis» de la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.», y un testimonio de diligencias preliminares seguidas ante un Juzgado de Instrucción, del cual que resulta que la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» no se personó en cierto procedimiento. Confundir tal documentación con la preceptiva

resolución judicial firme que ordene la rectificación de un asiento registral con plena intervención del titular registral afectado resulta inasumible. También alude el recurrente en su escrito a documentos y circunstancias fácticas que en modo alguno puede valorar este Centro Directivo, entre otras, manifestaciones verbales realizadas al parecer en una reunión en la oficina del registro, o una certificación de «Caixabank, S.A.» –antes «Caja General de Ahorros de Granada»–, acreditando que la deuda está saldada, ya que la nota de calificación no se basa en tales documentos, ni se refiere en ningún momento a la presentación de los mismos en el Libro Diario.

Por el contrario, consta en el expediente:

– una escritura de cancelación de hipoteca otorgada el día 27 de noviembre de 2024, número 1.627 de protocolo, ante la notaria de Andújar, doña Andrea García Jiménez, la que se expone lo siguiente: «I.–Que mediante escritura autorizada ante el notario con residencia en Vera, Don Francisco Vidal Martín de Rosales, con fecha 17 de noviembre de 2.006, bajo el número 8.335 de orden de protocolo, “Caja General de Ahorros de Granada”, “Caixabank” hoy, concedió a la entidad mercantil Grupo Toribio y Gómez, S.L.; Posteriormente, dicha hipoteca fue objeto de ampliación y modificación según resulta de escritura otorgada en Andújar el día 3 de octubre de 2.007, ante la Notario Doña Inmaculada Fernández-Martos Gaya, bajo el número 1.445 de orden de protocolo, un préstamo respondiendo por razón del mismo, de las cantidades que igualmente se indican: II.–Que, en garantía de dicho préstamo, se constituyó hipoteca sobre las siguientes fincas (...). A continuación, se describen las fincas registrales 9.478, 9.483, 9.487, 9.488 y 9.477: «(...) De dichas notas [registrales] resulta que las fincas se encuentran a nombre de Grupo Toribio y Gómez, SL y que la hipoteca a favor de Caja General de Ahorros de Granada, hoy Caixabank S.A, sigue subsistente. II.–Que el préstamo garantizado con la hipoteca que grava dichas fincas fue cedido por la inscripción 3.ª a la Sociedad de Gestión de Activos Procedente de la Reestructuración Bancaria S.A. (SAREB), mediante escritura otorgada en Madrid con fecha 25 de febrero de 2013 ante el Notario de dicha población Don Juan Pérez Hereza, bajo el número 284 de su protocolo. Así resulta de las notas simples que han quedado incorporadas a la presente (...). En el disponen primero se acuerda: «Que, Caixabank ha percibido la totalidad del principal del referido préstamo y que nada más acredita por capital y demás conceptos referentes al mismo, por lo que cancela la hipoteca que grava la finca anteriormente reseñada y consiente expresamente que dicha cancelación sea inscrita en el Registro de la Propiedad».

– sin embargo, mediante escritura autorizada en Linares el 27 de marzo de 2024 [sic], número 541 de protocolo, ante el notario, don Manuel Rojas González, titulada «escritura de rectificación de otra de cancelación de hipoteca», interviniendo «Caixabank, S.A.» se expone lo siguiente: «I.–Que mediante escritura otorgada en Andújar, el día 27 de noviembre de 2024 ante la Notaria de dicha población Doña Andrea García Jiménez, bajo el número 1627 de su protocolo, Don J. J. R. A. D., procedió a otorgar escritura de cancelación de hipoteca sobre las siguientes fincas registrales: 9478, 9483, 9487, 9488 y 9477 (...) III.–Que para aclarar y rectificar la escritura de cancelación antes mencionada, la compareciente deja constancia de lo siguiente: El préstamo hipotecario suscrito entre Grupo Toribio y Gómez SL y la extinta Entidad Caja General de Ahorros de Granada el día 17 de noviembre de 2.006 ante el Notario de Vera Don Francisco Vidal Martín de Rosales bajo el número de protocolo 8.335 que, fue objeto de novación formalizada ante el Notario de Andújar el día 3 de octubre de 2.007, ante la Notario Doña Inmaculada Fernández Martos Gaya, bajo el número 1.445 de su protocolo se encuentra en la siguiente situación: 1.–En fecha 17 de noviembre de 2006 la entidad Caja de ahorros de Granada y Grupo Toribio y Gómez suscribieron una operación de préstamo por importe de 300.000 € operación que en los sistemas de información de la Entidad acreedora quedó grabada con la siguiente numeración contable en BMN (...), hoy CaixaBank (...) 2.–Que el anterior préstamo fue objeto de novación quedando modificado el préstamo en los siguientes términos: –Ampliación de capital, el préstamo original fue ampliado en un importe de 757.650 € consecuencia de lo cual el capital

prestado quedó determinado en la cantidad de 1.057.650 €. –La operación de financiación quedó garantizada con las fincas que componían la promoción financiada, fincas 9465, 9466, 9467, 9468, 9469, 9470, 9471, 9472, 9473, 9474, 9475, 9476, 9477, 9478, 9479, 9480, 9481, 9482, 9483, 9484, 9485, 9486, 9487 y 9488 de Garrucha. Como consecuencia de la referida novación, la numeración contable del préstamo objeto de novación paso a ser la siguiente en BMN (...), hoy CaixaBank (...), procediéndose a la cancelación operativa del anterior número de expediente con el que se identificaba la operación de financiación original o novada. 3.–Con fecha de efectos del 28 de febrero de 2013 la anterior operación de financiación fue objeto de cesión de Banco Mare Nostrum (BMN), Entidad en la que quedó integrada Caja de Ahorros de Granada, a SAREB siendo el estado de la deuda y garantías de esa operación de financiación la siguiente al momento de la cesión: Importe de la deuda 292.095,78€ a fecha de 25 de febrero de 2013. Garantías hipotecarias. Fincas 9477, 9478, 9483, 9487 y 9488 de Garrucha. 4.–Que como consecuencia de todo lo anterior, desde ese momento el acreedor de la deuda con origen en la operación de financiación referida pasó a ser SAREB (Sociedad de Gestión de Activos Procedente de la Reestructuración Bancaria S.A.), si bien, Banco Mare Nostrum, S.A. (BMN) continuó como gestor de la meritada operación de financiación habida cuenta de la imposibilidad operativa de Sareb de gestionar la operación cedida pese a ser acreedor de la misma. Esta situación se mantuvo hasta el día 19 de febrero de 2016, fecha en que Sareb pasó a gestionar la operación de financiación que le había sido cedida a través de un servicer contratado para realizar dicha función. En esa fecha 19 de febrero de 2016 BMN procedió a cancelar operativamente el expediente contable con el que tenía identificada la meritada operación de financiación, dándola de baja de sus aplicativos, y quedó completamente desvinculada de la misma, continuando con su gestión el servicer de SAREB. 5.–Que, conforme a lo anterior, dicho préstamo fue correctamente cedido a SAREB, no se encontraba cancelado al momento de la cesión a la SAREB, y fue objeto de cesión por el saldo deudor que entonces presentaba, y su cesión, respondió a un acto debido en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 9/2012 de 14 de noviembre de reestructuración y resolución de entidades de crédito, formando parte del perímetro de operaciones determinado por el FROB. 6.–Que expuesto cuanto antecede, Otorgan La compareciente rectifica la escritura antes citada en los siguientes términos: Dejar sin efecto la escritura de cancelación de hipoteca, otorgada el día veintisiete de noviembre de dos mil veinticuatro, ante la Notaria de Andújar Doña. Andrea García Jiménez, bajo el número 1627 de su protocolo, debido a que se produjo un error en el momento de certificar como cancelado un préstamo que no es titularidad de Caixabank y del que solo Sociedad de Gestión de Activos Procedente de la Reestructuración Bancaria S.A. (SAREB) es titular. En consecuencia, será SAREB quien deberá cancelar la operación y sus garantías hipotecarias si se acredita que el saldo deudor que pudiera presentar la operación estuviese satisfecho económicamente».

3. Los términos del artículo 40, letra d, de la Ley Hipotecaria, son claros al disponer que «cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio», precepto aplicable al presente expediente. De esta manera, no se trata de un error cometido por el registrador al publicar el contenido de un título exacto, sino más bien, según se alega, se cometió un error en la escritura de transmisión de activos incluyendo equivocadamente la hipoteca debatida, según expresa el recurrente, hipoteca que supuestamente no debió incluirse en la cesión al estar ya cancelada con anterioridad. Por tanto, no resultaría aplicable el procedimiento registral

de rectificación de errores materiales ni de concepto en un asiento, sino la rectificación del título pretendidamente erróneo que fue adecuadamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

El asiento de inscripción de cesión de hipoteca practicado se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto. Por ello, como consecuencia de dicho principio básico de salvaguardia judicial de los asientos registrales, y como ha reiterado este Centro Directivo, la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria); en este supuesto resulta evidente que no consiente voluntariamente el titular registral, «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.», en rectificar el error que el recurrente asegura se cometió, habiéndose además intentado la conciliación previa, por lo que es indiscutible que la única vía que queda para rectificar el registro es la obtención de una resolución judicial firme recaída en procedimiento ordinario entablado directamente contra el titular registral; no estamos en modo alguno ante un caso de rectificación de un asiento por haberse acreditado de manera absoluta un hecho independiente de la voluntad de los interesados (cfr. Resoluciones de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011 y 29 de febrero de 2012).

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

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, 11 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.