

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**12140** *Resolución de 12 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de La Unión n.º 1 a la inscripción de una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca inmobiliaria.*

En el recurso interpuesto por don C. P. M., en nombre y representación de la entidad «Engie Cartagena, S.L.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de La Unión número 1, doña Alina Nica Gales, a la inscripción de una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca inmobiliaria.

#### Hechos

I

Se autorizó el día 30 de junio de 2014 por el notario de Madrid, don Ignacio Martínez-Gil Vich, con el número 1.533 de protocolo, escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca inmobiliaria en cuyo otorgamiento comparecieron, de una parte, don M. G. B.; de otra, don P. M. G. y don A. P. C., y, de otra, doña I. S. A. y don L. M. P. C.

Fueron sus otorgantes:

a) don M. G. B. en nombre y representación, como apoderado, de la sociedad «Société Générale, sucursal en Londres», haciendo uso del poder que en la misma se citaba. El notario hacía constar que, a su juicio, las facultades representativas acreditadas eran suficientes para el otorgamiento de la escritura. Consta también en su intervención: «“Société Générale, Société Anonyme”, comparece en su propio nombre y en representación de las partes garantizadas (Secured Parties) tal y como se listaron en el anexo I del Contrato de Financiación del Proyecto, tal y como se define en el contrato elevado a público por medio de la escritura otorgada ante el notario de Madrid, don Ignacio Martínez-Gil Vich el día 7 de agosto de 2.003, con el número 2.503 de orden de protocolo (tal y como el mismo haya sido modificado, refundido, suplementado o novado en cada momento, y tal y como se referencia con posterioridad) y cuyas entidades constan relacionadas en el anexo incorporado a la presente escritura».

b) don P. M. G. y don A. P. C. en nombre y representación, como apoderados, de la entidad «Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, S.A.» (anteriormente denominada «Calyon, Société Anonyme»), así como en representación de «Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Sucursal en España» (anteriormente denominada «Calyon, Sucursal en España», y con anterioridad denominada «Credit Agricole Indosuez, Sucursal en España»); en ambos casos, haciendo uso de los poderes que en la misma se citaban. El notario hacía constar que, a su juicio, las facultades representativas acreditadas eran suficientes para el otorgamiento de la escritura.

c) doña I. S. A. y don L. M. P. C. en nombre y representación, como apoderados, de la Sociedad mercantil anónima «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», haciendo uso de los poderes que en la misma se citaban. El notario hacía constar que, a su juicio, las facultades representativas acreditadas eran suficientes para el otorgamiento de la escritura.

De la escritura calificada resultaba:

a) que, mediante póliza intervenida el día 7 de agosto de 2003 por el notario de Madrid, don Ignacio Martínez-Gil Vich, «AES Energía Cartagena, S.R.L.» (hoy «GDF Suez Cartagena Energía, S.L.»), como acreditado, y «ABN Amro, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Sucursal en España» (anteriormente denominado «Calyon Sucursal en España») y «Société Generale» (como entidades directoras o arrangers), «Société Generale» (como agente –agent– y agente de garantías –security agent–) y otras entidades de crédito como acreditantes (banks) celebraron un contrato de financiación de proyecto (en lo sucesivo, el contrato de financiación) regido por Ley inglesa y sometido a la jurisdicción exclusiva de los juzgados y tribunales de Inglaterra. De acuerdo con el contrato de financiación, los acreditantes pusieron a disposición del acreditado un crédito de hasta un máximo de 664.992.241 de euros.

b) que, en garantía del íntegro y puntual cumplimiento de la obligación de amortizar cualquier cantidad de principal, intereses, gastos y costes o deudas por el hipotecante en virtud del contrato de financiación, mediante escritura otorgada el día 7 de agosto de 2003, ante el notario de Madrid, don Ignacio Martínez-Gil Vich, con el número 2.503 de protocolo, se constituyó sobre la finca 14.704 del Registro de la Propiedad de La Unión número 1, Sección Segunda, hipoteca a favor de los acreditantes del contrato de financiación. Dicha hipoteca fue objeto de diversas cesiones parciales y mediante escritura de cancelación parcial y cesión hipotecaria otorgada ante el notario de Madrid, don José Luis Martínez-Gil Vich, el día 1 de agosto de 2007, con el número 3.114 de orden de protocolo, se redujo la cantidad máxima garantizada por la misma, quedando la cifra máxima garantizada por todos los conceptos tras dicha reducción en 100.000.000 de euros.

c) que el hipotecante, en la misma escritura autorizada por el notario de Madrid, don Ignacio Martínez-Gil Vich, el día 7 de agosto de 2003, con el número 2.503 de su protocolo, constituyó seis hipotecas inmobiliarias en garantía de otros tantos contratos de cobertura, de las que en la actualidad quedan subsistentes las siguientes:

– Hipoteca constituida a favor de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.» en garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de cobertura.

– Hipoteca constituida a favor de «Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, S.A.» (antes «Calyon, S.A.») en garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de cobertura.

– Hipoteca constituida a favor de «Societe Generale, S.A.»: en garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de cobertura.

Dichas hipotecas han sido objeto de novación modificativa. Las tres hipotecas garantizan cada una de ellas por todos los conceptos un total de 400 euros.

d) Que el acreditado ha satisfecho todo lo que adeudaba a los acreedores por capital e intereses y otros gastos derivados del contrato de financiación y de los tres contratos de cobertura.

Y que, expuesto lo anterior:

«Otorgan:

Primero. Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Crédit Agricole Corporate and Investment Bank Sucursal en España, Société Générale (como acreedores hipotecarios), representados en este acto por sus respectivos apoderados, otorgan carta de pago al Acreditado en relación con el Contrato de Financiación y consienten en la cancelación de la hipoteca inmobiliaria que garantizaba el cumplimiento de dicho Contrato, y que ha sido descrita en el expositivo II de esta escritura pública.

Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, S.A. y Société Générale, por medio de sus apoderados en este acto, reconocen que se han extinguido los contratos de cobertura garantizados con las hipotecas

reseñadas en el expositivo VII y consienten en la cancelación de las hipotecas inmobiliarias que garantizaban el cumplimiento de dichos contratos».

A efectos aclaratorios, se hacía constar que, a la vista del poder con el que intervenía don C. P. M., la entidad «AES Energía Cartagena, S.R.L.» (posteriormente denominada «GDF Suez Cartagena Energía, S.L.»), es hoy «Engie Cartagena, S.L.».

## II

Presentada dicha escritura en el Registro de Propiedad de La Unión número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado desfavorablemente el documento que causó el asiento 1925 del diario 2025, de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción a que el mismo se refiere por las siguientes causas impeditivas, basadas en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

### Hechos:

1.º El documento que antecede consiste en una escritura otorgada en Madrid el 30 de Junio de dos mil veinticinco [sic], ante la Notario don Ignacio Martínez-Gil Vich, protocolo 1533, la cual fue presentada en este Registro el nueve de Septiembre último, causando el asiento 1925 del Diario 2025.

2.º Por dicho documento, Credit Agricole Corporate And Investment Bank, Sucursal en España, Societe Generale y otras entidades de crédito cancelan la hipoteca que grava la finca número 2/14704, por un principal de 664.992.241 euros.

3.º Por lo expuesto y vistos los antecedentes del Registro, la finca "se encuentra gravada con tres hipotecas de máximo en garantía de tantos Contratos de Cobertura, constituidas cada una de ellas en favor de Credit Agricole Indosuez; de Société Générale; de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.; respondiendo cada una de dichas hipotecas de 302 euros de principal, de 37 euros de intereses ordinarios, de 53 euros de intereses de demora, de 4 euros de gastos de ejecución y de 4 euros de gastos de conservación, ó sea una total responsabilidad cada una de dichas hipotecas de 400 euros.–Asimismo se encuentra gravada con una hipoteca de máximo en garantía del Contrato de Financiación de Proyecto. Formalizada en escritura autorizada por el Notario de Madrid don Ignacio Martínez-Gil Vich el 7 de Agosto de 2003. Constituida en la inscripción 6.ª de fecha 24 de noviembre de 2.003. Asimismo en virtud de la escritura de cesión parcial de hipoteca otorgada el 21 de Agosto de 2.003 ante el Notario de Madrid don Ignacio Martínez-Gil Vich; que causó la inscripción 7.ª, practicada el 20 de Enero de 2.004.–En virtud también de la escritura de cesión parcial de hipoteca otorgada el 3 de Noviembre de 2.003 ante el Notario de Madrid don Ignacio Martínez-Gil Vich, que causó la inscripción 8.ª, practicada el 21 de Enero de 2.004.–En virtud de la escritura de cesión parcial de hipoteca otorgada el 22-12-2003 ante el Notario de Madrid don Ignacio Martínez-Gil Vich, que causó la inscripción 9.ª, practicada el 22-9-2004. En virtud de la escritura de cesión parcial de hipoteca otorgada el 22-12-2003 ante el Notario de Madrid don Ignacio Martínez-Gil Vich, que causó la inscripción 10.ª, practicada el 22-9-2.004.–En virtud de la escritura de cesión parcial de hipoteca otorgada el 22-12-1993 ante el Notario de Madrid don Ignacio Martínez-Gil Vich, que causó la inscripción 11.ª, practicada el 22-9-2.004. Y en virtud de la escritura de modificación otorgada el 22-12-2003 ante el Notario de Madrid don Ignacio Martínez-Gil Vich, que causó la inscripción 12.ª, practicada el 22-9-2004. Y en virtud de escritura de cancelación parcial y cesión otorgada el día 1/8/07 ante el Notario de Madrid Don José Luis Martínez-Gil Vich, protocolo 3114, que causó la inscripción 13 practicada el 23/10/2007, la hipoteca constituida en garantía del contrato de financiación de proyecto de la inscripción 6.ª ha quedado en la actualidad de la siguiente forma y en favor de las entidades que se dirán, en la proporción y responsabilidades siguientes: Société Générale, 12'99%, de 9.851.180'67 euros de principal, 1.182.688'14 euros de intereses, 1.696.672'61 euros

de intereses de demora, 128.548'50 euros de gastos de ejecución y 128.548'50 euros de gastos de conservación, ó sea una Total Responsabilidad de 12.987.638'42 euros; Dekabank Deutsche Girozentrale, 8'15%, de 6.184.521'49 euros de principal, 742.613'98 euros de intereses, 1.065.038'16 euros de intereses de demora, 80.709'88 euros de gastos de ejecución y 80.709'88 euros de gastos de conservación, ó sea una Total Responsabilidad de 8.153.593'39 euros; DZ Bank Ag Deutsche ZentralGenossenschaftsbank, 3'24%, de 2.459.059'69 euros de principal, 295.346'52 euros de intereses, 423.405'66 euros de intereses de demora, 32.095'84 euros de gastos de ejecución y 32.095'84 euros de gastos de conservación, o sea una Total Responsabilidad de 3.242.003'55 euros; Credit Industriel Et Commercial, 7'77%, de 5.890.096'49 euros de principal, 707.115'66 euros de intereses, 1.014.475'52 euros de intereses de demora, 76.858'76 euros de gastos de ejecución y 76.858'76 euros de gastos de conservación, ó sea una Total Responsabilidad de 7.765.405'19 euros; Emporiki Bank Of Greece S.A., 2'94%, de 2.227.409'14 euros de principal, 267.524'04 euros de intereses, 383.519'62 euros de intereses de demora, 29.072'31 euros de gastos de ejecución y 29.072'31 euros de gastos de conservación, ó sea una Total Responsabilidad de 2.936.597'42 euros; Europe Arab Bank Plc, 4'05%, de 3.075.606'55 euros de principal, 369.397'17 euros de intereses, 529.563'90 euros de intereses de demora, 40.143'05 euros de gastos de ejecución y 40.143'05 euros de gastos de conservación, ó sea una Total Responsabilidad de 4.054.853'72 euros; Landesbank Hesse-Thüringen Girozentrale, 4'05%, de 3.075.606'55 euros de principal, 369.397'17 euros de intereses, 529.563'90 euros de intereses de demora, 40.143'05 euros de gastos de ejecución, 40.143'05 euros de gastos de conservación, ó sea una Total Responsabilidad de 4.054.853'72 euros; Hypo Public Finance Bank, 6'08%, de 4.615.191'74 euros de principal, 554.309'78 euros de intereses, 794.652'66 euros de intereses de demora, 60.237'84 euros de gastos de ejecución y 60.237'84 euros de gastos de conservación, ó sea una Total Responsabilidad de 6.084.629'86 euros; Calyon, Sucursal en España, 9'39%, de 7.124.145'41 euros de principal, de 855.648'84 euros de intereses, de 1.226.649'16 euros de intereses de demora, de 92.984'89 euros de gastos de ejecución y de 92.984'89 euros de gastos de conservación, o sea una Total Responsabilidad de 9.392.413'19 euros; Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA, 13'81% de 10.474.198'15 euros de principal, 1.257.416'34 euros de intereses, de 1.804.041'48 euros de intereses de demora, de 136.674'14 euros de gastos de ejecución y de 136.674'14 euros de gastos de conservación, ó sea una Total Responsabilidad de 13.809.004'25 euros; Instituto de Crédito Oficial, 16'71%, de 12.673.996'74 euros de principal, de 1.521.492'19 euros de intereses, de 2.182.934'93 euros de intereses de demora, de 165.378'08 euros de gastos de ejecución y de 165.378'08 euros de gastos de conservación, ó sea una total Responsabilidad de 16.709.180'02 euros; Banco BPI, S.A., Sucursal en España, 2'70%, de 2.048.051'34 euros de principal, de 245.891'73 euros de intereses, de 352.725'08 euros de intereses de demora, de 26.725'84 euros de gastos de ejecución y de 26.725'84 euros de gastos de conservación, o sea una Total Responsabilidad de 2.700.119'83 euros; The Bank Of Tokyo Mitsubishi UFJ Ltd, Sucursal en España, 4'05% de 3.075.606'55 euros de principal, de 369.397'17 euros de intereses, de 529.563'90 euros de intereses de demora, de 40.143'05 euros de gastos de ejecución y de 40.143'05 euros de gastos de conservación, ó sea una Total Responsabilidad de 4.054.853'72 euros; y Dexia Sabadell Banco Local S.A., 4'05%, de 3.075.606'55 euros de principal, de 369.397'17 euros de intereses, de 529.563'90 euros de intereses de demora, de 40.143'05 euros de gastos de ejecución y de 40.143'05 euros de gastos de conservación, ó sea una Total Responsabilidad de 4.054.853'72 euros. En consecuencia queda en la actualidad respondiendo la hipoteca constituida en garantía del contrato de financiación de proyecto de: 75.850.227'06 euros de principal, de 9.107.635'90 euros de intereses, de 13.062.370'48 euros de intereses de demora, de 989.858'28 euros de ejecución y de 989.858'218 euros de conservación, o sea un total responsabilidad de 100.000.000'00 de euros. Una modificación de la hipoteca de la inscripción 6.<sup>a</sup> en la que se prorroga el plazo de la concesión hasta 30 años y el de la

hipoteca en garantía del contrato de financiación de proyecto hasta el 30/12/2027. Inscripción 14 de fecha 26/11/2007 según escritura otorgada el día 1/8/07 ante el Notario de Madrid Don José Luis Martínez-Gil Vich, protocolo 3115. Una modificación de la hipoteca en garantía del contrato de cobertura a favor de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. en la que amplía el vencimiento de la hipoteca hasta el 30/12/2027. Inscripción 15 de fecha 26/11/2007 según escritura otorgada el día 19/9/07 ante el Notario de Madrid Don José Martínez Sanchíz, protocolo 2901. Una modificación de la hipoteca a favor de Sociéte Générale en la que se amplía el vencimiento de la hipoteca hasta el 30/12/2027. Inscripción 16 de fecha 26/11/2007 según escritura otorgada el día 19/9/07 ante el Notario de Madrid Don José Martínez Sanchíz, protocolo 2902. Una modificación de la hipoteca a favor de Credit Agricole Indosuez, hoy Calyon, Sucursal en España en la que se amplía el vencimiento de la hipoteca hasta el 30/12/2027. Inscripción 17 de fecha 26/11/2007 según escritura otorgada el día 19/9/07 ante el Notario de Madrid Don José Martínez Sanchíz, protocolo 2903. Tanto las Hipotecas en garantía de los Contratos de Cobertura, así como la hipoteca en garantía del Contrato de Financiación del Proyecto tienen el mismo rango hipotecario”, por lo que para proceder a la cancelación es necesario A) el consentimiento expreso de todas las entidades acreedoras debidamente representadas, o B) resolución judicial firme.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 82 de la Ley Hipotecaria.  
Artículo 179 del Reglamento Hipotecario.

Se entiende prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde que el interesado tenga noticia de esta calificación, en aplicación del Artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Ante la precedente nota de calificación, pueden los interesados: (...)

La Unión Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alina Nica Gales registrador/a titular de Registro de la Propiedad de La Unión n.º 1 a día seis de octubre del dos mil veinticinco».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don C. P. M., en nombre y representación de la entidad «Engie Cartagena, S.L.», interpuso recurso el día 17 de noviembre 2025 en base a las siguientes alegaciones:

«Expone

I. Que Engie, a través de una concesión administrativa otorgada por la Autoridad Portuaria del Puerto de Cartagena, es titular de la Finca n.º 14.704 del Registro de la Propiedad de La Unión n.º 1, Sección 2.ª, inscrita en el Tomo 982, Libro 186, Folio 164, Inscripción 1.ª (la “Finca”). Dicha concesión se otorgó para la construcción y explotación de una planta de ciclo combinado de producción de energía eléctrica (el “Proyecto”).

II. Que, mediante póliza intervenida por el Notario de Madrid, Don Ignacio Martínez-Gil Vich, el día 7 de agosto de 2003, Engie como “Acreditado” y las entidades de crédito relacionadas en dicha póliza como “Acreditantes”, celebraron un contrato de financiación del Proyecto (el “Contrato de Financiación”).

III. Que, asimismo, con el fin de fijar y establecer ciertas obligaciones de pago de intereses y de divisas por parte de Engie bajo el Contrato de Financiación, en misma fecha anterior, las partes también celebraron seis (6) contratos de cobertura (los “Contratos de Cobertura”).

IV. Que, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Contrato de Financiación y de tres (3) de los seis (6) Contratos de Cobertura, mediante escritura de 7 de agosto de 2003, otorgada ante el Notario de Madrid, Don Ignacio Martínez-Gil Vich, con el número 2.503 de su orden de protocolo (la cual aportamos al presente como

documento n.º 2), se constituyeron sobre la Finca las hipotecas que constan inscritas en el Registro de la Propiedad de La Unión n.º 1, Sección 2.ª, Tomo 982, Libro 186, Folio 164, Inscripción 6.ª, 7.ª, 8.ª, 9.ª, 10.ª, 11.ª y 12.ª, 13.ª, 15.ª, 16.ª y 17.ª (en adelante, las "Hipotecas").

V. En concreto, se trata de cuatro (4) Hipotecas: una (1) para cubrir el Contrato de Financiación y tres (3) para cubrir tres (3) de los seis (6) Contratos de Cobertura del Proyecto (a efectos aclaratorios, los tres (3) Contratos de Cobertura restantes no contaban con garantía hipotecaria alguna), tal y como se detalla a continuación:

A. Hipoteca constituida a favor de los acreedores del Contrato de Financiación en garantía del íntegro y puntual cumplimiento de la obligación de amortizar cualquier cantidad de principal, intereses y gastos y costes adeudados por el hipotecario en virtud del Contrato de Financiación. Sus modificaciones constan en las inscripciones 6.ª a la 11.ª y la 14.ª;

B. Hipoteca constituida a favor de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. en garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas del Contrato de Cobertura de permuta financiera de tipos de interés y de tipos de cambio por un importe nominal máximo del 12,155%. Esta Hipoteca fue objeto de novación modificativa en escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. José Ángel Martínez Sanchíz, el día 19 de septiembre de 2007, con el número 2.901 de su orden de protocolo;

C. Hipoteca constituida a favor de Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, S.A. (antes Calyon, S.A.) en garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas del Contrato de Cobertura de permuta financiera de tipos de interés y de tipos de cambio por un importe nominal máximo del 23,185%. Esta Hipoteca fue objeto de novación modificativa en escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. José Ángel Martínez Sanchíz, el día 19 de septiembre de 2007, con el número 2.902 de su orden de protocolo; y

D. Hipoteca constituida a favor de Société Generale, S.A., en garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas del Contrato de Cobertura de permuta financiera de tipos de interés y de tipos de cambio por un importe nominal máximo del 23,185%. Esta Hipoteca fue objeto de novación modificativa en escritura autorizada por el Notario de Madrid D. José Ángel Martínez Sanchíz, el día 19 de septiembre de 2007, con el número 2.901 de su orden de protocolo.

VI. Las modificaciones de las Hipotecas descritas en las letras B, C y D anteriores constan en las inscripciones 12.ª, 13.ª, 15.ª, 16.ª y 17.ª A efectos aclaratorios, en la Hipoteca descrita en el punto A no hubo modificación alguna.

VII. (...) nota simple del Registro de la Propiedad de La Unión n.º 1 donde se describen detalladamente las Hipotecas y sus correspondientes modificaciones.

VIII. Que, en fecha 30 de junio de 2014, el Contrato de Financiación y los Contratos de Cobertura quedaron totalmente resueltos y liquidados. Así, habiéndose satisfecho todas las obligaciones garantizadas por las Hipotecas, las partes involucradas acordaron la cancelación de las mismas y los Acreditantes otorgaron total carta de pago en relación con el Contrato de Financiación y los Contratos de Cobertura, confirmando que Engie había satisfecho todo lo que adeudaba a los Acreditantes por capital e intereses y otros gastos.

IX. A efectos acreditativos de lo anterior, se aporta como documento n.º 4 la escritura de carta de pago y cancelación de las Hipotecas ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Martínez-Gil Vich, con su número de protocolo 1.533.

X. Que, asimismo, en fecha 30 de abril de 2021, la entidad de crédito Société Generale, S.A., la cual actuaba como "Agente de Garantías" representando a las entidades a cuyo favor se constituyeron las Hipotecas, remitió a Engie una carta de confirmación de pago y cancelación de las Hipotecas, otorgando a mi representada su consentimiento para solicitar la cancelación registral de las mismas (...)

XI. Que, en fecha 9 de enero de 2024 Engie presentó ante el Registro de la Propiedad de La Unión n.º 1 una instancia solicitando formalmente la cancelación

registral de las Hipotecas, puesto que ya se habían satisfecho todas las obligaciones garantizadas por éstas y las mismas habían sido canceladas en escritura pública.

XII. Que, no habiendo recibido respuesta alguna por parte del Registro de la Propiedad de La Unión n.º 1, en fecha 29 de mayo de 2025 Engie volvió a presentar una instancia en los mismos términos que la presentada el anterior 9 de enero de 2024.

XIII. Que, en fecha 8 de octubre de 2025 Engie recibió del Registro de la Propiedad de la Unión n.º 1 una nota de calificación en la que suspendía la inscripción de la cancelación de las Hipotecas (la “Nota de Calificación”) con base a los artículos 82 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la Ley Hipotecaria (la “Ley Hipotecaria”) y el 179 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (el “Reglamento Hipotecario”) (...)

XIV. Que, de conformidad con lo previsto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, por medio del presente escrito y dentro del plazo legalmente establecido al efecto, se interpone recurso gubernativo contra la Nota de Calificación, por estimarla no ajustada a derecho, y a tal efecto, formula las siguientes

#### Alegaciones

1. Sobre la falta de motivación de la Nota de Calificación y la consiguiente indefensión.

La Nota de Calificación adolece de una grave falta de motivación, en tanto que se limita a invocar genéricamente los artículos 82 de la Ley Hipotecaria y 179 del Reglamento Hipotecario, sin especificar de qué modo concreto se considera incumplido alguno de los requisitos previstos en dichos preceptos, ni por qué razón la escritura pública aportada (junto con el resto de documentación aludida en los Expositivos de este escrito) no se reputa título suficiente para la cancelación de hipotecas interesada.

La anterior falta de motivación resulta aún más perjudicial si cabe teniendo en consideración que esta parte lleva intentando desde hace años la inscripción de la cancelación de las Hipotecas, sin que a fecha del presente sepa aún el motivo de la denegación o qué actuación concreta es necesaria para proceder a la inscripción interesada, motivo por el que la situación de indefensión en la que se encuentra es notoria y prolongada.

Tal omisión vulnera el deber de motivación establecido en el artículo 35.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, conforme al cual toda resolución administrativa que limite derechos de los interesados debe estar debidamente fundada en Derecho. La ausencia de una motivación clara, suficiente y razonada impide al interesado conocer los fundamentos reales de la decisión adoptada y, en consecuencia, ejercer de forma efectiva su derecho de defensa.

Debe puntualizarse, además, que el derecho a la tutela judicial efectiva y a la defensa, reconocido en el artículo 24 de la Constitución Española, es igualmente aplicable al ámbito administrativo, exigiendo que las resoluciones administrativas sean motivadas, especialmente cuando se apartan de las solicitudes o pretensiones de los particulares. La falta de motivación material conlleva indefensión y vulnera los principios de seguridad jurídica y de confianza legítima que deben presidir la actuación de los poderes públicos, de conformidad con el artículo 9.3 de la Constitución. En definitiva, habiendo aportado toda la documentación legalmente exigible para proceder conforme a lo interesado por esta parte, seguimos desconociendo el motivo por el que nuestra solicitud es denegada, y con ello, nos vemos imposibilitados a subsanar cualquier eventual defecto de la misma (el cual en todo caso respetuosamente negamos).

2. Sobre la aplicación de los artículos 82 de la Ley Hipotecaria y 179 del Reglamento Hipotecario.

La Nota de Calificación se limita a mencionar los artículos 82 de la Ley Hipotecaria y 179 de su Reglamento, sin concretar qué requisito de dichos preceptos se considera incumplido.

No obstante lo anterior, aun aplicando los preceptos mencionados, debe resaltarse que nuestra solicitud cumple íntegramente los requisitos previstos en ambos.

El artículo 82 de la Ley Hipotecaria dispone expresamente que “las inscripciones o anotaciones preventivas se cancelarán, cualquiera que sea la causa de la cancelación, en virtud de escritura pública o resolución judicial firme, o bien cuando el derecho inscrito haya quedado extinguido conforme al título en cuya virtud se practicó la inscripción o por disposición expresa de la ley”. En el presente supuesto, se ha aportado escritura pública en la que consta de manera fehaciente la cancelación de las Hipotecas inscritas (lo cual viene reforzado aún más, si cabe, mediante la carta emitida por el banco agente en confirmación de dicho extremo), conforme a lo establecido en el propio título constitutivo (...)

De la literalidad del artículo se desprende que no sólo resulta válida la escritura pública otorgada por las partes como título de cancelación, sino que, además, la ley contempla la posibilidad de cancelar la inscripción cuando el derecho haya quedado extinguido por cumplimiento o caducidad, sin necesidad de resolución judicial. En consecuencia, al haberse acreditado documentalmente la extinción del derecho en escritura pública, se cumplen todos los requisitos legales exigidos para la práctica de la cancelación solicitada, sin que sea preciso ningún otro requisito adicional.

Por su parte, el artículo 179 del Reglamento Hipotecario establece que “una vez satisfecho el crédito garantizado, la cancelación de la inscripción de hipoteca o derecho real podrá practicarse mediante el consentimiento del acreedor o, en su defecto, mediante ejecutoria judicial que declare extinguida la obligación”. No obstante, el propio precepto añade que la extinción del crédito podrá acreditarse igualmente mediante título público suficiente: “(...) no se cancelará la correspondiente inscripción sino en virtud de escritura pública en la que preste su consentimiento para la cancelación el acreedor (...)”.

En el caso que nos ocupa, se ha acreditado el pago íntegro de la obligación garantizada y, en consecuencia, la extinción de las Hipotecas inscritas, mediante escritura pública que cumple con todos los requisitos de validez y eficacia exigidos por la normativa hipotecaria. Ello queda probado (...) como por (...), carta expedida por el representante de todas las entidades bancarias confirmando que Engie ha cumplido con sus obligaciones y otorgando el consentimiento para solicitar la inscripción de la cancelación de las Hipotecas. Por lo tanto, la solicitud de cancelación se ajusta plenamente al artículo 179 del Reglamento Hipotecario, ya que el título aportado (reforzado con la carta del banco agente) acredita de forma directa y suficiente tanto el pago como la extinción del crédito.

No existe, por ende, infracción normativa o falta de requisito legal alguno. La solicitud de Engie se ajusta estrictamente a la legislación hipotecaria vigente, de manera que la denegación registral carece de sustento jurídico.

Por lo expuesto, respetuosamente,

Solicito, que teniendo por presentado el presente escrito, con los documentos que lo acompañan, se sirva admitirlos, y en su virtud, tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso gubernativo contra la Nota de Calificación y, previos los trámites legales oportunos, dicte resolución por la que acuerde levantar la suspensión de la inscripción de la cancelación registral de las Hipotecas declarando la conformidad a Derecho de la cancelación instada y ordenando la práctica de la misma en los términos solicitados».

## IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, junto al preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución. Se dio traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado para que, en el plazo de cinco días, realizara las alegaciones que considerara oportunas, transcurriendo dicho plazo sin haber recibo contestación alguna.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 18, 19 bis, 82, 98 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 35.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 179 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 20 de enero de 2004; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 20 de abril y 23 de mayo de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero y 25 de octubre de 2007, 11 de febrero de 2008, 14 de abril y 13 de diciembre de 2010, 26 de enero de 2011, 8 de junio y 7 de julio de 2011, 20 de julio de 2012, 16 de septiembre y 9 de octubre de 2014, 12 de febrero de 2016, 26 de abril, 19 de junio y 12 de diciembre de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo, 4 de abril y 19 de diciembre de 2019 y 7 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de febrero, 14 de octubre y 22 de noviembre de 2021, 1 de marzo de 2023, 21 de febrero de 2024 y 30 de enero y 14 de julio de 2025.

1. Se trata de resolver en este expediente si, en virtud de la escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca inmobiliaria, autorizada el día 30 de junio de 2014 por el notario de Madrid, don Ignacio Martínez-Gil Vich, número 1.533 de protocolo, procede cancelar las hipotecas que gravan la finca 2/14704 inscrita en el Registro de la Propiedad de La Unión número 1.

A saber: tres hipotecas de máximo en garantía de tantos contratos de cobertura, constituidas cada una de ellas en favor de «Credit Agricole Indosuez»; de «Société Générale»; de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.» y una hipoteca de máximo en garantía del contrato de financiación de proyecto, de la que resultan ser titulares registrales de cuotas de responsabilidad hipotecaria en la actualidad «Société Générale»; «Dekabank Deutsche Girozentrale»; «DZ Bank Ag Deutsche ZentralGenossenschaftsbank»; «Credit Industriel Et Commercial»; «Emporiki Bank Of Greece, S.A.»; «Europe Arab Bank Plc»; «Landesbank Hesse-Thüringen Girozentrale»; «Hypo Public Finance Bank»; «Calyon, Sucursal en España»; «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.»; «Instituto de Crédito Oficial»; «Banco BPI, S.A., Sucursal en España»; «The Bank Of Tokyo Mitsubishi UFJ Ltd, Sucursal en España», y «Dexia Sabadell Banco Local S.A.».

Al otorgamiento de la escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca inmobiliaria comparecen: de una parte, don M. G. B.; de otra parte, don P. M. G. y don A. P. C., y, de otra, doña I. S. A. y don L. M. P. C., interviniendo:

a) don M. G. B. en nombre y representación, como apoderado, de la entidad «Sociedad Société Générale Société Anonyme, Sucursal en Londres», haciendo uso del poder que en la misma se cita. El notario hace constar que a su juicio las facultades representativas acreditadas son suficientes para el otorgamiento de la escritura. Consta literalmente en su intervención (en el apartado correspondiente a esta entidad): «“Société Générale, Société Anonyme”, comparece en su propio nombre y en representación de las partes garantizadas (Secured Parties) tal y como se listaron en el anexo I del Contrato de Financiación del Proyecto, tal y como se define en el contrato elevado a público por medio de la escritura otorgada ante el notario de Madrid, don Ignacio Martínez-Gil Vich el día 7 de agosto de 2.003, con el número 2.503 de orden de

protocolo (tal y como el mismo haya sido modificado, refundido, suplementado o novado en cada momento, y tal y como se referencia con posterioridad) y cuyas entidades constan relacionadas en el anexo incorporado a la presente escritura».

b) don P. M. G. y don A. P. C. en nombre y representación, como apoderados, de la entidad «Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, S.A.» (anteriormente denominada «Calyon, Société Anonyme»); así como en representación de «Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Sucursal en España» (anteriormente denominada «Calyon, Sucursal en España», y con anterioridad denominada «Credit Agricole Indosuez, Sucursal en España»); en ambos casos, haciendo uso de los poderes que en la misma se citan. El notario hace constar que a su juicio las facultades representativas acreditadas son suficientes para el otorgamiento de la escritura.

c) doña I. S. A. y don L. M. P. C. en nombre y representación, como apoderados, de la entidad «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», haciendo uso de los poderes que en la misma se citan. El notario hace constar que a su juicio las facultades representativas acreditadas son suficientes para el otorgamiento de la escritura.

Consta en el otorgamiento: «Primero. Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Crédit Agricole Corporate and Investment Bank Sucursal en España, Société Générale (como acreedores hipotecarios), representados en este acto por sus respectivos apoderados, otorgan carta de pago al Acreditado en relación con el Contrato de Financiación y consienten en la cancelación de la hipoteca inmobiliaria que garantizaba el cumplimiento de dicho Contrato, y que ha sido descrita en el expositivo II de esta escritura pública. Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, S.A. y Société Générale, por medio de sus apoderados en este acto, reconocen que se han extinguido los contratos de cobertura garantizados con las hipotecas reseñadas en el expositivo VII y consienten en la cancelación de las hipotecas inmobiliarias que garantizaban el cumplimiento de dichos contratos».

2. Presentada la escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca inmobiliaria en el Registro de la Propiedad de La Unión número 1, la calificación resuelve suspender la inscripción por considerar que para proceder a la cancelación es necesario: a) el consentimiento expreso de todas las entidades acreedoras debidamente representadas, o b) resolución judicial firme; y ello en base a los hechos y fundamentos de Derecho que ya se han hecho constar anteriormente y que se dan aquí por reproducidos para evitar reiteraciones innecesarias. Destacar que, como fundamentos de Derecho, se limita a citar los artículos 82 de la Ley Hipotecaria y artículo 179 del Reglamento Hipotecario.

3. Frente a dicha calificación, «Engie Cartagena, S.L.», debidamente representada, interpuso recurso en base a las alegaciones que se han hecho constar anteriormente en el apartado «Hechos», y que se centran en la falta de motivación de la nota de calificación, con la consiguiente indefensión; y que la nota de calificación se limita a mencionar los artículos 82 de la Ley Hipotecaria y artículo 179 de su Reglamento, sin concretar qué requisitos de dicho precepto se consideran incumplidos.

4. Así las cosas, en primer término, a la vista del tenor del escrito (más arriba literalmente transcrito) y en respecto de los documentos que en él se reseñan, ha de tenerse en cuenta que, conforme prevé el artículo 326 de la Ley Hipotecaria: «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». Consiguientemente, la documentación aportada por el recurrente en su escrito, y que no fue objeto de calificación por la registradora, no puede ser tenida en cuenta en la resolución del presente recurso, sin perjuicio de que, presentada nuevamente en el Registro pueda ser objeto de una nueva calificación registral (vid. Resoluciones 22 de noviembre de 2021 y 30 de enero de 2025, entre otras muchas).

También hay que destacar que no es correcta la transcripción parcial que hace el recurrente del artículo 179 del Reglamento Hipotecario, pues dicho artículo lo que dice es que: «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, o, en su defecto, en virtud de ejecutoria».

Precepto que deja muy claro que, para cancelar una hipoteca, no es suficiente acreditar el pago del crédito garantizado (como parece entender el recurrente), sino que es necesario el otorgamiento de escritura pública en la que preste su consentimiento, para la cancelación, el acreedor; o, en su defecto, resolución judicial firme. Ello, sin perjuicio de aquellos supuestos en que pueda procederse a la cancelación por otros procedimientos previstos en la legislación hipotecaria (vid. artículo 82 de la Ley Hipotecaria).

5. Sin embargo, sí que procede realizar alguna apreciación sobre la alegación del recurrente relativa a la falta de motivación de la nota.

En este sentido, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer, con claridad, los defectos aducidos y, con suficiencia, los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 28 de febrero y 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo y 4 de abril de 2019 y 18 de febrero y 14 de octubre de 2021, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso.

También ha mantenido esta Dirección General (vid. las Resoluciones de 25 de octubre de 2007 y 28 de febrero y 20 de julio de 2012), que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse, ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

Y debe recordarse que es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. entre otras muchas las Resoluciones de 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 20 de abril y 23 de mayo de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero de 2007, 11 de febrero de 2008, 13 de diciembre de 2010, 7 de julio de 2011, 16 de septiembre de 2014, 12 de diciembre de 2017, 19 de diciembre de 2019, 7 de enero de 2020 y 18 de febrero de 2021), que «el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe, toda vez que, si el registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado se ve privado de su derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente al órgano competente para conocer de sus recursos sus argumentos».

Por último, este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 1 de junio y 17 de octubre de 2005) y en base a la doctrina del Tribunal Supremo, ha declarado igualmente que cabe decidir sobre el fondo del recurso cuando la integridad del expediente así lo permita (cfr. Sentencias de 3 de octubre de 1988, 30 de diciembre de 1989 y 2 de marzo de 1991); todo ello, en aras de evitar una dilación innecesaria con el consiguiente daño al interesado en la inscripción. Por ello, a la vista del expediente del recurso, en especial el contenido del escrito de impugnación en el que la recurrente ha

podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, este Centro Directivo entiende que procede resolver sobre el fondo de la cuestión.

6. Pues bien, en el expediente que nos ocupa la registradora suspende la inscripción por entender que, para proceder a la cancelación, es necesario: a) el consentimiento expreso de todas las entidades acreedoras debidamente representadas, o b) resolución judicial firme, limitándose en el apartado «Fundamentos de Derecho» a citar los artículos 82 de la Ley Hipotecaria y 179 del Reglamento Hipotecario.

Pese a que en la escritura calificada se dice que «Société Générale Société Anonyme» (que según consta en el exponen I es el banco agente y agente de garantías) comparece en su propio nombre, y en representación de las partes garantizadas, de la transcripción literal que antes se ha reseñado no puede deducirse que el notario haya emitido juicio de suficiencia (artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre) respecto de todas y cada una de las entidades acreedoras (que no son únicamente las tres comparecientes en la escritura).

Bien por consignar el notario autorizante, en la escritura de cancelación de hipoteca, que se le ha exhibido el documento auténtico que acredite que «Société Générale Société Anonyme» ostenta la representación de las demás entidades garantizadas (no comparecientes); bien por estar conferida dicha representación (en la escritura de constitución de hipoteca, o documentos posteriores complementarios o modificativos), en el sentido de que el banco agente, por sí o en unión de otros, tendría conferidas suficientes facultades cancelatorias.

A destacar que tampoco la registradora hace referencia alguna, en su nota de la calificación, a la omisión de ese juicio de suficiencia.

No hay que olvidar que en las situaciones de crédito sindicado –figura que hoy está reconocida por la doctrina más autorizada y también por la jurisprudencia (vid. Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 20 de enero de 2004)– se trata de favorecer la gestión de la concurrencia de la pluralidad de créditos a través de la figura del banco agente que, entre otras funciones, canaliza las relaciones externas entre el conjunto de los acreedores, que actúan unitariamente como sindicato, y el deudor.

Y para regular las relaciones internas, o «ad intra», entre los miembros del sindicato o acreedores sindicados el contrato de sindicación suele preverse un conjunto de reglas que disciplinan el régimen de gestión, administración y disposición de los derechos de crédito adaptadas a las circunstancias de cada caso, y que pueden requerir el acuerdo unánime de todos los coparticipes, o bien el acuerdo por mayoría, simple o reforzada, o permitir el ejercicio separado de alguna de las facultades del crédito o aplicar una combinación de tales criterios en función de la materia concreta de que se trate (así, v.gr. puede pactarse que la ejecución y la cancelación de la hipoteca requiera actuación conjunta de la unanimidad de los acreedores, que la modificación de las condiciones financieras de los créditos sindicados requiera la simple mayoría, que la cesión a tercero del crédito o más rigurosamente de la estricta posición contractual de cada acreedor puede realizarla cada partícipe separadamente, etc.) (vid. Resoluciones de 8 de junio de 2011 y 9 de octubre de 2014).

7. También se observa que la nota adolece, en alguno de sus extremos, adolece de falta de claridad. Así, en el «Hecho 3.º» de la misma, se indica que la finca se encuentra gravada con tres hipotecas de máximo en garantía de otros tantos contratos de cobertura, con una responsabilidad total de 400 euros cada una, así como con una hipoteca de máximo en garantía del contrato de financiación de proyecto, con una responsabilidad total de 100.000.000 de euros; señalándose, respecto de ésta última, la cuota que corresponde a cada acreedor en dicha hipoteca y la responsabilidad atribuida a cada una de dichas cuotas. Mientras que, en el «Hecho 2.º», se afirma que, en virtud de la escritura calificada, «Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Sucursal en España», «Société Générale» y otras entidades de crédito cancelan la hipoteca que grava la finca número 2/14.704, por un principal de 664.992.241 euros.

Pero –y no ha de olvidarse– en la escritura se procede a la cancelación de cuatro hipotecas, a saber: la hipoteca en garantía del «Contrato de Financiación de Proyecto»,

cuyo principal inicialmente garantizado ascendía a 664.992.241 euros y respecto de la cual, tras una cancelación parcial, la cantidad actualmente garantizada por todos los conceptos asciende a 100.000.000 euros; y tres hipotecas de máximo en garantía de tres contratos de cobertura, garantizando cada una de ellas por todos los conceptos un total de 400 euros, cabe presumir que la registradora suspende la inscripción de la cancelación de la hipoteca en garantía del Contrato de Financiación de Proyecto, dado que inicialmente el principal garantizado por dicha hipoteca ascendía a 664.992.241 euros.

Y no resulta, con la claridad que debiera, la calificación registral respecto de las tres hipotecas, en garantía de los contratos de cobertura, que igualmente se cancelan en la escritura, ya que, respecto de las mismas, no se indica si se ha practicado su inscripción, si también se suspende, o si, simplemente, no se hace mención alguna por no haberse tenido en cuenta que dichas hipotecas también son objeto de cancelación en la escritura presentada.

8. Así las cosas, podría plantearse una revocación de la nota con la matización que seguidamente se indica. Ahora bien, no ha de olvidarse (vid. Resoluciones de 1 de marzo de 2019, 1 de marzo de 2023 y 21 de febrero de 2024), que la resolución de un recurso ha de hacerse «atendiendo como es preceptivo a los estrictos términos en que está redactada la nota de calificación recurrida»; y que si en un caso concreto hubiera de estimar el recurso, y revocar una concreta nota de calificación recurrida, ello no supone ni implica (pues el principio de legalidad ha de prevalecer) declarar la inscribibilidad del documento calificado.

Asimismo, esta Dirección General ha señalado reiteradamente que «la exigencia de que la calificación registral sea global y unitaria, de suerte que en ella se pongan de manifiesto la totalidad de los defectos que impiden la inscripción, no obsta a que, en aras del superior principio de legalidad, deba rechazarse la inscripción si se observan nuevos defectos que la impidan, aunque no hubieran sido puestos de manifiesto en una calificación anterior». Doctrina confirmada en la Resolución de 5 de julio de 2022 al señalar: «debe desestimarse la alegación (...) sobre la imposibilidad de dictar nueva nota de calificación cuando ha sido revocada la primera mediante resolución de la Dirección General estimatoria de un recurso contra dicha calificación».

Pero dicho lo anterior, no es menos cierto que el pago de la obligación garantizada no extingue, por sí, el derecho real de hipoteca, siendo imprescindible el consentimiento formal y expreso del titular registral del derecho (varios titulares en este caso y respecto de hipotecas con igualdad de rango) para su cancelación; conforme disponen y ordenan, de forma inequívoca, los artículos 82 de la Ley Hipotecaria y 179 del Reglamento Hipotecario.

Es decir, siempre es ineludible el consentimiento del acreedor hipotecario inscrito (de todos y cada uno en este caso). Y lo anterior, porque cada titular lo es de un derecho real propio y su cancelación exige su consentimiento formal e individualizado; a no ser que, caso de hipotecas con pluralidad de titulares, pueda operar la figura del agente con facultades (para tal cancelación) conferidas y debidamente acreditadas. Algo que en la escritura no consta reflejado en modo alguno, pues nada de lo afirmado puede predicarse respecto de la carta que se ha transcrito y que consta reseñada en la intervención de la entidad «Société Générale, Société Anonyme».

En suma, abstracción hecha de la problemática de la representación que sin duda subyace en este supuesto, y reducida cuestión a la posible eficacia del consentimiento formal cancelatorio de las tres entidades que comparecieron en la escritura; al no poder extenderse, su consentimiento individual al resto y ser necesario el consentimiento individual de cada acreedor (por sí o debidamente representado), el recurso ha de ser necesariamente desestimado; toda vez que, al ser todas las hipotecas del mismo rango, necesariamente han de consentir la cancelación todos los acreedores hipotecarios, y únicamente consta prestado –en forma y respecto de ellas– el de las tres entidades comparecientes; lo que es de todo punto insuficiente para practicar la cancelación pretendida afectando al resto de entidades.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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 febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.