

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12846 *Resolución de 3 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Mataró n.º 3 a cancelar una hipoteca unilateral por figurar dicha hipoteca inscrita a favor de entidad distinta de aquella a cuyo favor se constituyó y a la que se requirió la aceptación.*

En el recurso interpuesto por doña I. G. R. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Mataró número 3, don José Ignacio Martín Alias, a cancelar una hipoteca unilateral por figurar dicha hipoteca inscrita a favor de entidad distinta de aquella a cuyo favor se constituyó y a la que se requirió la aceptación.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 6 de octubre de 2025 ante el notario de Barcelona, don Luis Sampietro Villacampa, con el número 1.889 de protocolo, doña I. G. R., como hipotecante, procedió a la cancelación de una hipoteca unilateral mancomunada que en su día constituyó sobre la finca registral número 3.453 de Cambrils, a favor de las entidades «Banco de Sabadell, S.A.» (42,36%), «Banco Popular, S.A.» (22,22%), «Institut Català de Finances» (19,53%) y «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.» (15,89%), que no constaba aceptada en el Registro.

Dicha hipoteca unilateral fue formalizada mediante escritura otorgada el día 28 de julio de 2015 ante el notario de Barcelona, don Luis Sampietro Villacampa, con número 1.402 de su protocolo, en la que doña I. G. R. constituyó dicha hipoteca unilateral mancomunada sobre la citada finca registral y a favor de las cuatro entidades indicadas, en garantía de la total deuda reconocida por la entidad mercantil «Kinele Group, S.L.», sobre finca de su propiedad.

A los efectos de cumplir con lo establecido en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria, en la mencionada escritura de constitución se insertaron ya diligencia de la remisión a dichas cuatro entidades del requerimiento para la aceptación de la hipoteca en el plazo de dos meses, con advertencia de que procederían a cancelar la hipoteca si, en el referido plazo, no se produjese dicha aceptación. Asimismo, constaba ya insertado sendas diligencias referidas a la recepción por el notario autorizante del acuse de recibo del requerimiento correspondiente al envío de la copia simple de la precedente escritura a las cuatro entidades bancarias citadas.

II

Presentadas el día 6 de octubre de 2025 ambas escrituras en el Registro de la Propiedad de Mataró número 3, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento: 3270 Diario 2025.
Notario: Luis Sampietro Villacampa.
Protocolo: 1889.
Fecha: 6 de octubre de 2025.
Presentante: F. B. N.

De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento el defecto observado en la calificación registral del documento arriba señalado y que impide el acceso del mismo a los libros del Registro.

I. Hechos.

En virtud de la escritura de referencia, presentada junto a la escritura de constitución de hipoteca unilateral autorizada por el notario de Barcelona, don Luis Sampietro Villacampa, de fecha 28 de julio de 2015, protocolo 1402, se solicita la cancelación de una hipoteca unilateral mancomunada sobre la finca registral 3453 de Cabrils, con CRU 08095000172378, a favor de las Banco de Sabadell (42,36%), Banco Popular (22,22%), Institut Català de Finances (19,53%), y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria(15,89%).

La participación indivisa del crédito hipotecario a favor de Banco de Sabadell fue objeto de transmisión a favor de la entidad Axactor España, S.L. según escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Carlos de Alcocer Torra, a 27 de junio de 2025, protocolo 4019/2025, que motivó la inscripción 12.^a con fecha 9 de septiembre de 2025.

No se acredita que el requerimiento del artículo 237 del Reglamento Hipotecario se haya dirigido al nuevo titular de la hipoteca la entidad Axactor España, S.L.

II. Fundamentos de Derecho.

Establece el artículo 141 de la Ley Hipotecaria: En las hipotecas voluntarias constituidas por acto unilateral del dueño de la finca hipotecada, la aceptación de la persona a cuyo favor se establecieron o inscribieron se hará constar en el Registro por nota marginal, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha de la constitución de la misma. Si no constare la aceptación después de transcurridos dos meses, a contar desde el requerimiento que a dicho efecto se haya realizado, podrá cancelarse la hipoteca a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó.

Conforme al primer párrafo del artículo 237 del Reglamento Hipotecario: En el requerimiento prescrito por el párrafo 2.º del artículo 141 de la Ley se determinará expresamente que, transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación de la hipoteca, podrá cancelarla el dueño de la finca sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó.

Según el primer párrafo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria: Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

Según el segundo párrafo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria: En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.

El tracto sucesivo formulado en este artículo 20 de la Ley Hipotecaria es un principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los principios de legitimación y salvaguardia jurídica de los asientos registrales (vgr. arts. 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Consecuentemente, para que la hipoteca unilateral pueda cancelarse por la vía del artículo 141 de la Ley Hipotecaria, es absolutamente preciso que el requerimiento al acreedor para que acepte en el plazo de dos meses sea dirigido al que como tal aparezca en el Registro en el momento de presentación del título cancelatorio.

En consecuencia y conforme al párrafo segundo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria antes citado, resuelvo denegar la cancelación de la hipoteca unilateral anteriormente inscrita a favor de Banco de Sabadell, S.A. por no aparecer ya inscrita a su favor y no

acreditarse el requerimiento del artículo 141 de la Ley Hipotecaria dirigido al nuevo titular.

No se ha practicado la cancelación parcial de la hipoteca unilateral en cuanto al resto de entidades, por no haber sido solicitada.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación de este documento quedará prorrogado por 60 días, desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectúe.

La presente calificación negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Ignacio Marín Alias registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Mataró n.º 3 a día veintiuno de octubre del dos mil veinticinco».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora Mercantil y de Bienes Muebles X de Barcelona, doña María Azucena Bollón Manzano, quien, con fecha 10 de noviembre de 2025, emitió nota en la que acordaba «denegar la inscripción solicitada por el mismo defecto y los mismos fundamentos de derecho que los expresados en la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad sustituido».

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña I. G. R. interpuso recurso el día 9 de diciembre de 2025 mediante escrito y atendiendo a los siguientes argumentos:

«Fundamentos de Derecho.

I. El argumento básico en que se funda el Sr. Registrador para denegar la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca es el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y basándose en dicho artículo deniega la inscripción pues “es absolutamente preciso el requerimiento al acreedor para que acepte en el plazo de dos meses sea dirigido al que como tal aparezca en el Registro en el momento de presentación del título cancelatorio”.

Basándome precisamente en el primer párrafo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos”; la primera cuestión a dilucidar es si el Banco Sabadell tiene el derecho que transmite a la Compañía Axactor España S.L.U., y la respuesta tiene que ser necesariamente negativa pues como el Banco Sabadell tiene “pendiente de aceptación” el negocio jurídico no se ha perfeccionado al no haber aceptado la hipoteca.

En todo nuestro ordenamiento jurídico se transmiten derechos y obligaciones, pero si el derecho no lo tiene, evidentemente no lo puede transmitir, y el Banco Sabadell no tiene el derecho que dimana de la hipoteca unilateral, pues no la ha aceptado.

II. Para que no exista duda alguna, también deseo analizar la posibilidad, que continúo negando, de que el Banco Sabadell tuviera el derecho y se lo hubiera transmitido a Axactor España S.L.U.

Tampoco en este supuesto el Sr. Registrador puede negarse a inscribir la escritura de cancelación de hipoteca unilateral en el Registro, pues al haberse notificado al Banco Sabadell la existencia de la hipoteca unilateral, debería considerarse que Axactor España S.L.U. ya está notificada, al haberle transmitido esa hipoteca unilateral, con todo lo inherente a la misma.

III. La interpretación que hace el Sr. Registrador del artículo 20 de la Ley Hipotecaria es errónea, dicho sea, con todos los respetos, pues cuando dice:

“En el caso de resultar inscrito aquel derecho (en este caso el Banco Sabadell) a favor de persona distinta (Axactor España S.L.U.) de la que otorgue la transmisión o gravamen (hipoteca unilateral firmada por mí, I. G.) los registradores denegarán la inscripción solicitada”.

En mi opinión, el Sr. Registrador de la Propiedad n.º 3 de Mataró tendría que haber denegado la inscripción de esa transmisión, pues no se dan precisamente los requisitos que exige el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y, sin embargo, está inscrita y no tengo la disponibilidad económica para, en base al párrafo segundo del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, entablar una demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente que necesariamente conlleva implícita la petición o cancelación del asiento contradictorio, como ya establecieron Sentencias del Tribunal Supremo del 29 de Marzo de 1984, el 5 de Mayo de 1986 y el 8 de Febrero de 1991.

IV. El título que presentó Axactor España S.L.U. para pedir al Sr. Registrador la inscripción a su favor de los beneficios de la hipoteca unilateral, fue mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Carlos Alcocer Torra, el 27 de Junio de 2025, protocolo 4019/2025 y viene a cuento una Sentencia de la Audiencia Provincial de Toledo del 16 de Diciembre de 2014 (...) que, entre otras cuestiones, dice:

“No puede servir como acreditación de tal derecho el que se otorgase escritura pública por una mercantil que se dice propietaria porque en el ordenamiento civil español la adquisición de los derechos reales se rige por la teoría del título y el modo, art. 609 del Código Civil, no siendo suficiente el negocio jurídico en que se acuerde la transmisión del derecho.”

V. No se conoce el detalle de la escritura de cesión de crédito firmada ante el Notario de Madrid, en virtud de la cual el Banco Sabadell cedía su hipotético derecho a Axactor España S.L.U., pero es de suponer que el Sr. Registrador a tenor del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha calificado esa escritura conforme a la Ley, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en esa escritura de cesión de crédito (...)

En virtud de todo lo cual,

Solicito que se tenga por presentado este recurso contra la calificación negativa del Sr. registrador de la Propiedad número 3 de Mataró, respecto a la no inscripción de la escritura de cancelación unilateral de hipoteca de la finca número 3453, inscrita al tomo 3301, libro 124, folio 41, que se admita a trámite, junto con los documentos acompañados, en la que deniega la inscripción de la escritura, firmada el 6 de Octubre de 2025 ante el Notario Don Luis Sampietro Villacampo, y consecuentemente se inscriba en el Registro de la Propiedad de Mataró número 3 la citada escritura, en relación con la finca número 3453 de Cabriels».

V

Notificada la interposición del citado recurso a don Luis Sampietro Villacampa, notario de Barcelona, como autorizante de la escritura de cancelación de hipoteca, éste emitió el 15 de diciembre de 2025 escrito de alegaciones con el siguiente contenido:

«Dispone el artículo 141 de la Ley Hipotecaria: En las hipotecas voluntarias constituidas por acto unilateral del dueño de la finca hipotecada, la aceptación de la persona a cuyo favor se establecieron o inscribieron se hará constar en el Registro por nota marginal, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha de la constitución de la misma. Si no constare la aceptación después de transcurridos dos meses, a contar desde el requerimiento que a dicho efecto se haya realizado, podrá cancelarse la hipoteca a

petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó”.

Conforme al primer párrafo del artículo 237 del Reglamento Hipotecario: En el requerimiento prescrito por el párrafo 2.º del artículo 141 de la Ley se determinará expresamente que, transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro fa aceptación de la hipoteca, podrá cancelarla el dueño de la finca sin necesidad de consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó.

No se cuestiona por el Registrador calificador que los requerimientos efectuados con posterioridad al otorgamiento de la hipoteca unilateral, cumplen los requisitos que posibilitan la cancelación unilateral transcurridos dos meses desde la práctica de los mismos.

La inscripción de la hipoteca unilateral precede al acuerdo de voluntades y representa una reserva de rango cuyos efectos se retrotraerán a la fecha de constitución una vez aceptada. Mientras no conste la aceptación el acreedor no puede ejercitar sus derechos.

La Dirección General determinó que es necesario el consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó la hipoteca unilateral si figura en el Registro la nota marginal de aceptación.

Ni la Ley Hipotecaria ni su Reglamento resuelven si sería nula o válida la aceptación transcurridos dos meses desde el requerimiento. Tampoco en este supuesto consta nota alguna de haberse expedido certificación del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, que de haberse expedido haría necesaria la notificación al acreedor (resoluciones de 19 y 20 de noviembre de 1987).

Como dice Roca Sastre la ley ha adoptado un procedimiento específico de cancelación que envuelve algo de consentimiento tácito cancelatorio por parte del acreedor o titular registral.

En el caso que nos ocupa, en el momento de otorgarse y presentarse en el Registro de la Propiedad la escritura de cancelación de hipoteca, más de diez años después de la constitución de la misma, ésta constaba como “pendiente de aceptación”, si bien en la nota registral se señala que el crédito hipotecario inscrito (sic) en favor de una entidad bancaria, en cuanto a una participación del 42,36% se inscribe en favor de una compañía mercantil en virtud de escritura autorizada en Junio de 2025.

El Registrador deniega la inscripción por la razón de no acreditarse que el requerimiento de artículo 237 del Reglamento Hipotecario se haya dirigido al nuevo titular de la hipoteca y reinterpreta el artículo 141 de la Ley Hipotecaria señalando que “es absolutamente preciso que el requerimiento al acreedor para que acepte en el plazo de dos meses sea dirigido al que como tal aparezca en el Registro en el momento de presentación del título cancelatorio”, cuando el artículo 141 de la Ley Hipotecaria se refiere al requerimiento a la persona a cuyo favor se constituyó.

Apela el Registrador al artículo 20 de la Ley Hipotecaria en relación al tracto sucesivo como principio básico de nuestro derecho hipotecario que también pudiera haberse utilizado para negar la inscripción de la cesión de la garantía hipotecaria -que no del crédito que no es objeto de inscripción- entre un acreedor no aceptante de la hipoteca y su cesionario. Obsérvese que en la nota de calificación se indica que “no se ha practicado la cancelación parcial de la hipoteca en cuanto al resto de entidades por no haberse solicitado” cuando una de ellas (Banco Popular) como es notorio fue absorbida por el Banco Santander en 2018.

Nadie puede ceder lo que no ha adquirido y la falta de aceptación, a mi juicio, invalida la cesión del derecho que nunca llegó a ser del cedente.

Si se entendiera que la cesión comporta una aceptación tácita carecería de sentido exigir para poder practicar la cancelación interesada que se requiera al cesionario para que acepte la garantía, pues aceptada por el cedente no podría cancelarse sin el consentimiento del cesionario que pasarla a ser titular de la hipoteca (artículo 82 de la Ley Hipotecaria). Nadie puede ceder más de lo que tiene.

La escritura de cancelación cuya inscripción se deniega cumple, a mi juicio, todos los requisitos para ser inscrita en el Registro de la Propiedad, por aplicación literal de los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 de su Reglamento».

VI

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 1, 18, 19, 19 bis, 20, 38, 79, 131, 141, 145, 248, 249, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 237 del Reglamento Hipotecario; 206 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo de 1 de junio de 1992, 3 de julio de 1997 y 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de septiembre y 19 y 20 de noviembre de 1987, 22 de marzo de 1988, 6 y 21 de noviembre de 1990, 4 de abril de 1991, 16 de septiembre de 1992, 22 de junio de 1995, 22 de abril de 1996, 16 de mayo de 1998, 3 de junio de 2000, 16 de mayo de 2005, 23 de octubre de 2008, 4 de marzo de 2010, 28 de mayo y 17 de junio de 2013, 12 y 17 de junio y 24 de octubre de 2017, 18 de abril y 7 de mayo de 2018 y 27 de marzo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de julio de 2021 y 19 de octubre de 2022.

1. Como cuestión preliminar previa, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria determina que «si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública».

Y concordante con ello, el artículo 324 de la Ley Hipotecaria establece que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado». Por su parte, el artículo 326 de la Ley Hipotecaria señala que «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 (...)».

En consecuencia, no tiene por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente, por lo que atañe al presente caso, valorar la corrección de la extensión de asientos ya practicados, la supuesta conducta del registrador contraria al principio de rogación, cuestiones éstas extrañas al recurso contra la calificación registral.

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados.

2. El presente recurso versa sobre la posibilidad de practicar la cancelación de una hipoteca unilateral mancomunada, en virtud de escritura de cancelación otorgada el día 6 de octubre de 2025 por la parte hipotecante que en su día se inscribió, entre otras entidades, en favor de «Banco de Sabadell, S.A.» en virtud de escritura otorgada el 28 de julio de 2015.

Concurren en este caso los siguientes hechos que interesan en el expediente:

a) la hipoteca no consta registralmente que haya sido aceptada por «Banco de Sabadell, S.A.», y el plazo de vencimiento de la obligación garantizada es el día 30 de junio de 2025.

b) en la escritura de constitución de hipoteca, la cual se aporta, consta que en el mismo acto del otorgamiento el hipotecante requirió al notario autorizante para que notificara a las entidades acreedoras, en sus respectivos domicilios consignados en la escritura, mediante remisión por correo certificado con acuse de recibo, de copia simple de la constitución de la hipoteca, requiriéndoles la aceptación, con la advertencia de que «transcurridos dos meses desde la notificación sin hacerse constar en el Registro de la Propiedad su aceptación, podrá ser cancelada la hipoteca sin el consentimiento expreso de las sociedades acreedoras».

c) por diligencias de fechas 3, 4 y 10 de agosto y 3 de septiembre de 2015, extendidas en la propia escritura de constitución de hipoteca, el notario autorizante refleja que efectuó los referidos requerimientos de aceptación a cada uno de los acreedores, incorporando los correspondientes acuses de recibo del correo.

d) la cuota del derecho real hipoteca que se inscribió a favor de «Banco de Sabadell, S.A.» se encuentra hoy inscrita a favor de la sociedad «Axactor España, S.L.U.», en virtud de escritura de cesión del crédito hipotecario de fecha 27 de junio de 2025, que motivó la inscripción 12.^a de la hoja registral, con fecha 9 de septiembre de 2025.

3. La cuestión fundamental a dilucidar en este recurso es si «Banco de Sabadell, S.A.», entidad a cuyo favor se inscribió una hipoteca unilateral, tiene el derecho a transmitir esa hipoteca a otra sociedad, en este caso «Axactor España, S.L.U.», siendo que no ha aceptado la misma, en cuyo caso para que el hipotecante pueda obtener su cancelación ex artículo 141 de la Ley Hipotecaria, el requerimiento de aceptación debe realizarse a esta última entidad; o, por el contrario, no tiene tal derecho de transmisión porque no ha entrado la garantía en su patrimonio, en cuyo caso es suficiente que el citado requerimiento de aceptación se haya dirigido contra la entidad original Banco Sabadell que no ha aceptado la referida hipoteca unilateral.

El registrador suspende la cancelación solicitada porque, a su juicio, figurando la hipoteca unilateral inscrita a favor de una entidad distinta de aquella a cuya favor se constituyó, por haberse cedido el crédito hipotecario, «es absolutamente preciso que el requerimiento al acreedor para que acepte en el plazo de dos meses sea dirigido al que como tal aparezca en el Registro en el momento de presentación del título cancelatorio», por aplicación de los principios de tracto sucesivo y legitimación.

Por su parte, la parte recurrente, considera que, como «Banco de Sabadell, S.A.», acreedor original, tiene «pendiente de aceptación el negocio jurídico que no se ha perfeccionado al no haber aceptado la hipoteca», de tal modo que el artículo 141 de la Ley Hipotecaria se refiere al requerimiento a la persona a cuyo favor se constituyó, no a favor del titular registral. Entiende que nadie puede ceder lo que no ha adquirido y la falta de aceptación invalida la cesión del derecho que nunca llegó a ser del cedente.

Para resolver esta cuestión debe abordarse, en primer lugar, la problemática de la naturaleza jurídica de la hipoteca unilateral, para, posteriormente, analizar los efectos y plazos de la aceptación de la hipoteca unilateral, y definir qué derechos disfruta el acreedor hipotecario antes de la aceptación.

4. La naturaleza jurídica de la hipoteca unilateral ha sido una cuestión ampliamente debatida por la doctrina científica, centrándose la discusión en la determinación del momento en el que nacen los efectos de la hipoteca: desde su inscripción, o desde la aceptación del acreedor favorecido por la inscripción.

El Tribunal Supremo tradicionalmente ha reconocido que la hipoteca unilateral se considera válidamente constituida desde antes de la aceptación. Así se expresa en la Sentencia de 1 de junio de 1992: «la aceptación no es requisito constitutivo de la hipoteca, ya nacida anteriormente», o en la sentencia de 3 de julio de 1997, que señala

que la hipoteca unilateral «se constituye válidamente por la voluntad unilateral (negocio jurídico unilateral) del dueño de la finca hipotecada y para su eficacia como derecho real requiere la conditio iuris de la aceptación del acreedor en cuyo beneficio, que es la garantía de su derecho de crédito, se ha constituido».

Por su parte la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Resolución de 16 de mayo de 2005 resumió el estado de la cuestión en los términos siguientes:

«Considerada inicialmente como un supuesto de reserva de rango registral, la doctrina ha evolucionado hacia su entendimiento como una figura que requiere para su válida constitución de la aceptación como “conditio iuris” y aún más allá se ha considerado que la constitución plena de la hipoteca se produce mediante la inscripción de la misma antes de su aceptación sin perjuicio de los efectos de ésta que han de referirse a la adquisición del derecho. El Tribunal Supremo ha tendido a considerar la hipoteca unilateral como nacida en virtud de la inscripción de la escritura de constitución mientras este Centro Directivo se ha referido a la teoría de la constitución unilateral como reserva de rango siendo la aceptación del acreedor “conditio iuris” para el nacimiento del derecho real, y en algún otro supuesto ha definido la inscripción de la constitución como “hecho real” con efectos frente a terceros, si bien la aceptación determinará la plena eficacia del derecho de hipoteca. Independientemente de la consideración de su naturaleza jurídica, lo cierto es que la hipoteca unilateral una vez inscrita ha de entenderse existente sin perjuicio de los efectos de una posible no aceptación en el procedimiento cancelatorio específico a que se refieren los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario. Se crea mediante la inscripción de la escritura de constitución un derecho potestativo o de modificación jurídica desde el lado del acreedor y una oferta vinculante desde el lado del constituyente en los términos que resultan del Registro. Por ello la hipoteca tal y como está configurada e inscrita ha de entenderse que recoge ya todos los elementos requeridos para su constitución, sin perjuicio de los efectos que se deriven de la aceptación».

Esta doctrina se ha reiterado en otras Resoluciones posteriores como las de 4 de marzo de 2010, 17 de junio de 2013, 27 de marzo de 2019, 15 de julio de 2021 y 19 de octubre de 2022, de las cuales se puede concluir que la hipoteca unilateral es una hipoteca ordinaria perfectamente constituida desde el momento de su inscripción, que despliega no solo el efecto de reservar un rango, sino también el de determinar la actuación del hipotecante con arreglo a las cláusulas de la hipoteca y las normas que regulan ese derecho real, y el de atribuir al acreedor el derecho potestativo de aceptarla y otras facultades inherentes a la constitución, como la de oponerse a una cancelación realizada antes del requerimiento de aceptación (artículo 237 del Reglamento Hipotecario), el de ser notificado en caso de ejecución de una hipoteca preferente (vid. Resoluciones de 19 y 20 de noviembre de 1987), o el de ejercer la acción de devastación por deterioro, según la corriente doctrinal mayoritaria. La aceptación del acreedor produce el efecto principal de su adquisición por éste y, también, el de desplegar los efectos ejecutivos de la hipoteca en su favor, pero no tiene carácter constitutivo.

Consecuentemente con lo expuesto, una vez inscrita la hipoteca unilateral, aunque no conste aún su aceptación, empiezan a producirse todos los efectos propios de la inscripción registral. Así, por virtualidad de los principios de legitimación y tracto sucesivo, y aunque el acreedor ostente un derecho potestativo, además de la expuesto en el párrafo anterior, tampoco será posible modificar o cancelar la hipoteca sin su oportuna intervención, aunque no la hubiere aceptado (vid. Resolución de 27 de marzo de 2019), y, naturalmente la transmisión del crédito garantizado con la hipoteca unilateral implica también la transmisión de la facultad de aceptar esa hipoteca (artículo 1528 del Código Civil), como facultad inherente al mismo, sin necesidad de su transmisión explícita o separada.

5. En cuanto a la cancelación de la hipoteca unilateral por parte del hipotecante de forma unilateral y sin consentimiento del acreedor inscrito, el artículo 141 de la Ley Hipotecaria, con el fin de evitar situaciones de pendencia, ha establecido que: «En las

hipotecas voluntarias constituidas por acto unilateral del dueño de la finca hipotecada, la aceptación de la persona a cuyo favor se establecieron o inscribieron se hará constar en el Registro por nota marginal, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha de la constitución de la misma. Si no constare la aceptación después de transcurridos dos meses, a contar desde el requerimiento que a dicho efecto se haya realizado, podrá cancelarse la hipoteca a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó».

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

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

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

En el supuesto objeto de este recurso, como consta en el fundamento de derecho segundo, ha pasado más de dos meses (en concreto diez años) desde el requerimiento y el contenido de éste fue el adecuado para generar el efecto cancelatorio.

6. En cuanto al plazo para que tiene el acreedor para aceptar la hipoteca, ni la ley ni el reglamento hipotecario establecen un plazo determinado para formalizar la aceptación, limitándose a fijar el de dos meses, desde el requerimiento, para que se pueda cancelar la hipoteca unilateralmente por el hipotecante, pero sin fijar plazo alguno para realizar el requerimiento, ni tampoco un plazo máximo distinto para declarar la aceptación, pero sin que esa cancelación sea automática pasados los dos meses, ni que su transcurso impida la aceptación posterior, dado el término volitivo «podrá» del artículo 141 de la Ley Hipotecaria referido al consentimiento cancelatorio del hipotecante.

Por esta razón, existiendo el requerimiento de aceptación, el acreedor puede aceptar la hipoteca sin obstáculos registrales, durante ese período de dos meses; y transcurrido dicho período también podrá aceptarla mientras no conste en el Registro su cancelación por parte del hipotecante en los términos señalados en el fundamento de derecho anterior, procediendo en ambos casos la extensión de la nota marginal de aceptación de la hipoteca.

La citada nota marginal determina la eficacia de la aceptación respecto de terceros, ya que, en realidad, las relaciones entre el prestatario-hipotecante y el acreedor en cuanto a la aceptación se desarrollan al margen del Registro. Pero, respecto de la constancia registral de la aceptación (nota marginal) operan los principios propios del procedimiento registral: la prioridad y el tracto (vid. Resolución de 4 de marzo de 2010), y, así, si llega al Registro la aceptación antes que la cancelación, podrá practicarse la nota marginal; y si figura registrada ya la aceptación, no podrá ya practicarse la cancelación unilateral del hipotecante aunque se hubiera practicado el requerimiento y hubieran transcurrido los citados dos meses.

7. Sentadas estas premisas jurídicas, es innecesario analizar si la cesión del crédito garantizado con una hipoteca unilateral no aceptada, implica una aceptación tácita de la misma, ya que el registrador no lo alega en su calificación negativa, y porque, como regla general, en nuestro derecho hipotecario no se admiten aceptaciones tácitas de derechos (vid. Resoluciones de 6 de marzo de 2014 y 15 de noviembre de 2019), salvo supuestos especiales normalmente de carácter hereditario (vid. Resolución de 10 de diciembre de 1998 -partición de herencia otorgada por el contador, sujeta a la condición suspensiva de aceptación por los herederos y venta del bien hereditario por todos ellos-).

El obstáculo que el registrador opone a la cancelación de la hipoteca unilateral es que el requerimiento realizado a los efectos de lo establecido en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria no se ha verificado respecto de uno de los titulares registrales de la hipoteca, el cesionario del crédito, la sociedad «Axactor España, S.L.U.», y este defecto tal como está formulado debe ser confirmado,

Ello es así porque, como se ha expuesto anteriormente, la cesión del crédito garantizado con la hipoteca unilateral implica también la transmisión de la facultad de aceptar esa hipoteca, subrogándose el cesionario en la posición jurídica del cedente, y porque en la relación entre el nuevo titular de la hipoteca ya constituida -el cesionario- y el hipotecante actúan los principios propios del procedimiento registral: la prioridad, el tracto sucesivo y la fe pública.

A este respecto debe recordarse que el artículo 1526 del Código Civil establece que la cesión de un crédito hipotecario no surtirá efecto contra tercero sino desde la fecha de su inscripción en el Registro. Ahora bien, la condición de tercero del cesionario no puede afirmarse con carácter absoluto frente al deudor del crédito hipotecario cedido pues, aunque conforme dispone el propio artículo 149 de la Ley Hipotecaria, el cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente, y aunque no es preciso el consentimiento y ni siquiera el conocimiento del deudor cedido para que la cesión produzca el efecto traslativo de la titularidad del crédito, también se señala en ese artículo que el deudor no quedará obligado por el contrato de cesión a más que lo estuviere por el suyo por lo que éste podría alegar que el requerimiento hecho al acreedor original también afecta al cesionario.

No obstante, el carácter personalísimo del requerimiento de aceptación, y el hecho de que la formalización de la cancelación no se trata propiamente de una obligación del deudor para con el acreedor, sino del ejercicio por el primero de una facultad que no ha materializado en forma, hacen que, en este supuesto de cancelación de hipoteca unilateral, si operen los citados principios hipotecarios respecto del prestatario.

Debe señalarse que la escritura de cesión de crédito hipotecario (27 de junio de 2025) y su inscripción registral (consta como fecha de inscripción 9 de septiembre de 2025, por lo que el asiento de presentación será incluso anterior) son de fecha anteriores a la escritura de cancelación de la hipoteca (6 de octubre de 2025) y su presentación en el registro de la Propiedad, por lo que procede aplicar el principio de prioridad registral.

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

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

Madrid, 3 de marzo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.