

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17470 *Resolución de 13 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Santiago de Compostela n.º 1, por la que se suspende la cancelación de un crédito hipotecario en virtud de instancia privada.*

En el recurso interpuesto por doña A. J. L. P. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1, doña Ana Cristina Nogueira Ramadas, por la que se suspende la cancelación de un crédito hipotecario en virtud de instancia privada.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 28 de noviembre de 2025 por doña A. J. L. P., se solicitaba la rectificación del historial registral de la finca registral número 10.635 del término municipal de Vedra, con cancelación de un crédito hipotecario inscrito por nulidad radical del mismo.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento: Instancia de rectificación y cancelación registral.

Asiento de presentación número: 3188 del Diario 2025.

Presentante: don [sic] A. J. L. P.

Calificado el precedente documento por la registradora que suscribe de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, se ha observado lo siguiente:

Hechos:

1. Expone la citada doña A. J. L. P.:

– Que el crédito de UCI no era ejecutable en el año 2008. Dispone del documento original del crédito UCI donde consta expresamente que no era ejecutable en la fecha en la que se presentó en el Registro (19/02/2008). Este documento nunca ha sido título válido de ejecución.

– La inscripción se practicó fuera de plazo, sin calificación, y sin asiento válido. El crédito entró en el Registro el 19/02/2008 a las 17:42, pero no se inscribió hasta el 19/05/2008, superando el plazo máximo de 60 días del asiento de presentación. No consta calificación registral válida ni nota de despacho conforme a los arts. 18 LH y 98-100 RH.

– Existía ya un embargo inscrito a su favor desde el 24 de julio de 2008. A esa fecha tenía un embargo inscrito y plenamente vigente derivado de un procedimiento judicial

con sentencia firme a su favor. El principio de prioridad registral (arts. 17 y 24 LH) impide que un crédito posterior e inválido perjudique mi derecho.

– Se alteró el carácter del crédito mediante una “diligencia de error” años después. El crédito UCI, que no era ejecutable, aparece convertido en “ejecutable” mediante una diligencia de error de fecha 14 de febrero de 2011, tres años después de la inscripción inicial y cuatro días después de mi sentencia firme. Una diligencia de error no puede crear, modificar ni perfeccionar derechos reales (arts. 9, 33 y 322 RH).

– Sigue inscrito un crédito nulo de origen en el asiento 1006/102. Mientras este asiento continúe vigente, existe una inexactitud registral (art. 40 LH). Toda esta situación está documentada y adjunto copia de los documentos.

Con fundamento en los arts. que en dicha instancia detalla, solicita la rectificación del historial registral de la finca 10635 del Ayuntamiento de Vedra y la cancelación del crédito hipotecario de UCI inscrito en el asiento 1006/102, por nulidad radical.

Acompaña fotocopia de nota simple informativa de la finca a fecha de 29 de julio de 2008, fotocopia de nota de despacho del asiento que indica y fotocopia de una diligencia de error de copia de una escritura que allí se indica.

Se observan los siguientes defectos impeditivos de la cancelación solicitada:

– Los asientos practicados, están bajo la salvaguardia de los tribunales y solo pueden rectificarse con consentimiento del titular registral, o por orden de la autoridad judicial, mediante sentencia recaída en juicio en el que el titular registral haya sido parte.

Fundamentos de Derecho

Constituye un principio básico en nuestro derecho hipotecario que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado la DGSJFP (cfr., por todas, las resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015 entre otras muchas), conforme al artículo 40 LH, 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.

En consecuencia, con arreglo a lo expuesto, se suspende, la cancelación solicitada.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1º de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Cristina Nogueira Ramadas registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Santiago n.º 1 a día diecinueve de diciembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. J. L. P. interpuso recurso el día 16 de febrero de 2026 mediante escrito en los siguientes términos:

«Expongo

Primero.–Que con fecha 29 de diciembre de 2025 me ha sido notificada calificación negativa emitida por el Registro de la Propiedad n.º 1 de Santiago de Compostela, relativa a mi escrito de rectificación registral presentado el 28 de noviembre de 2025, que causó el Asiento de Presentación n.º 3188 del Diario 2025.

Segundo.—Que, dentro del plazo legal establecido en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, interpongo mediante el presente escrito recurso gubernativo contra dicha calificación negativa, impugnando expresamente la inscripción practicada a favor de Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A. (UCI) por concurrir causas objetivas de nulidad registral.

Inscripción que se impugna

Diario 102 - Asiento 1006 - Folio 156, Crédito presentado el 19/02/2008 a las 17:42 horas e inscrito el 19/05/2008.

Motivos del recurso

Primero.—Inscripción practicada fuera del plazo legal de vigencia del asiento de presentación. Entre la fecha de presentación (19/02/2008) y la fecha de inscripción (19/05/2008) transcurrió un plazo superior al legalmente permitido, toda vez que, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 96 a 98 de su Reglamento el asiento de presentación tiene una vigencia máxima de 60 días hábiles. A efectos del cómputo del plazo se ha tenido en cuenta el calendario de días hábiles correspondiente a la Comunidad Autónoma de Galicia y, en particular, al ámbito territorial del Registro de la Propiedad n.º 1 de Santiago de Compostela, excluyendo sábados, domingos y festivos autonómicos y locales aplicables, resultando un total de 61 días hábiles transcurridos, lo que determina la caducidad del asiento y la improcedencia de la inscripción practicada.

Segundo.—Inexistencia de ejecutividad del crédito en la fecha de presentación. Del propio título aportado se desprende que el crédito no tenía carácter ejecutivo en la fecha de su presentación registral, careciendo por tanto de aptitud para acceder al Registro con los efectos propios atribuidos a los títulos ejecutivos, sin que la posterior diligencia notarial de fecha 14 de febrero de 2011 pueda subsanar ni alterar retroactivamente la naturaleza del título ni convalidar una inscripción ya viciada por caducidad.

Tercero.—Vulneración del principio de prioridad registral. Con posterioridad a la presentación irregular del crédito UCI y con plena validez jurídica consta anotación preventiva de embargo a favor de esta parte, practicada el 24/07/2008 y derivada de sentencia firme, de modo que conforme a los artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria el principio de prioridad registral impide que un crédito posterior o irregular pueda perjudicar un derecho previamente inscrito o anotado legalmente.

Cuarto.—Improcedencia de modificación sustancial del título por vía de diligencia de error. La diligencia de error de copia de fecha 14/02/2011 no puede modificar la esencia del título ni atribuirle carácter ejecutivo que no tenía en el momento de su presentación, conforme a los artículos 9, 33 y 322 del Reglamento Hipotecario».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 2 de marzo de 2026 manteniendo en su integridad el contenido de su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 18, 34, 38 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1991, 18 de octubre de 1991, 25, 26, 27, 28, 29 y 30 de mayo de 1993, 6 de febrero de 1999, 17 de julio de 2000, 17 de enero de 2001, 15 de junio de 2010, 16, 21 y 28 de marzo, 8 de julio y 7 de diciembre de 2011, 20 de enero y 17 de mayo de 2012, 5 de septiembre de 2013,

8 de enero de 2016 y 21 de marzo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 26 de marzo de 2024 y 4 de noviembre de 2025.

1. Debe decidirse en este expediente si procede o no la cancelación de un crédito hipotecario en virtud de instancia privada.

La registradora suspende la práctica de la cancelación solicitada porque los asientos practicados están bajo la salvaguardia de los tribunales y solo pueden rectificarse con consentimiento del titular registral, o por orden de la autoridad judicial, mediante sentencia recaída en juicio en el que el titular registral haya sido parte.

La recurrente alega que la inscripción del crédito hipotecario nunca debió practicarse por nulidad radical del mismo.

2. En primer lugar procede recordar que no compete a este Centro Directivo pronunciarse sobre la posible nulidad de un título ni de las inscripciones ya practicadas que pudieran haber dado lugar, siendo materia reservada al poder judicial conforme a las previsiones contenidas en el propio artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria. Por tal motivo en ningún caso corresponde a esta Dirección General realizar manifestación alguna sobre la adecuación a la legalidad o no de la inscripción del crédito hipotecario practicada, debiendo limitarse el recurso, conforme a las previsiones contenidas en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria sobre «las calificaciones negativas del registrador», limitando su contenido a «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» (artículo 326 Ley Hipotecaria).

3. Conviene también recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los medios de calificación deben limitarse a los asientos vigentes en el momento de su realización y no caducados, de tal manera que el registrador no puede tener en cuenta en su calificación títulos presentados otros elementos, tales como asientos caducados, no vigentes, que a efectos del procedimiento registral es como si no hubieran estados presentados nunca (cfr. Resolución de 5 de septiembre de 2013), siendo la información que de ellos pudiera tener el registrador extrarregistral y por tanto ajena a la calificación. Del mismo modo tampoco podrá el registrador, en su función calificadora, enjuiciar la legalidad de un asiento registral ya practicado quedando limitada tal facultad al poder judicial por aplicación del principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales.

4. Es por todo ello por lo que en el presente expediente este Centro Directivo debe pronunciarse exclusivamente sobre si una instancia privada es título suficiente para solicitar la cancelación de un crédito hipotecario practicado en virtud de escritura pública. Esta cuestión ha sido resuelta por este Centro Directivo (cfr. Resolución de 28 de marzo de 2011) al entender que «la respuesta a la cuestión planteada ha de ser negativa y, por tanto, el recurso debe ser desestimado. Al carácter excepcional del documento privado en el procedimiento registral que implica, como regla general, no sólo su falta de aptitud formal para la práctica de asientos en los libros de inscripciones del Registro, sino incluso la denegación de su presentación en el Libro Diario (cfr. artículos 3 y 246 de la Ley Hipotecaria, y 420.1 del Reglamento Hipotecario), se une el hecho de que practicado un asiento en el Registro, éste queda bajo la salvaguardia de los Tribunales y sólo puede ser rectificado o dejado sin efecto de acuerdo a los procedimientos legalmente previstos (cfr. artículos 1.2, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria), sin que una mera instancia privada tenga virtualidad alguna, cualquiera que sea la causa que se invoque, para rectificar o cancelar una anotación».

En el mismo sentido se manifiesta en Resolución de 7 de diciembre de 2011 al disponer que «al tratarse de asientos que ya fueron practicados, no puede sino reiterarse la doctrina de este Centro Directivo en el sentido de que el recurso sólo cabe contra la calificación hecha por el registrador en la que se suspenda o deniegue el asiento solicitado, de modo que no procede cuando lo que se insta es la cancelación de un asiento ya practicado. Los asientos del Registro, una vez extendidos, quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria) y producen sus efectos

mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Este principio reconduce al examen de los medios que, para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto, se recogen en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, medios entre los que no se contempla este recurso (cfr. Resoluciones de 7 de marzo de 1980, 18 de marzo de 1994, 31 de marzo de 2003, 16 de junio de 2005, 16 de enero de 2006 y 12 de marzo de 2009)».

Por su parte, el artículo 82 de la Ley Hipotecaria es claro cuando determina que: «Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos».

En consecuencia, si la recurrente estima que la inscripción del crédito hipotecario no debió practicarse por nulidad radical del mismo, puede acudir a la vía judicial, no siendo el recurso ante esta Dirección General el medio hábil para obtener dicha cancelación.

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

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