

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21414 *Resolución de 4 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de San Fernando n.º 1, por la que se suspende la cancelación de una inscripción de hipoteca unilateral ya aceptada.*

En el recurso interpuesto por don C. V. B. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de San Fernando número 1, don Javier Méndez Rodríguez, por la que se suspende la cancelación de una inscripción de hipoteca unilateral ya aceptada.

Hechos

I

Mediante instancia de fecha 9 de diciembre de 2025, con firma legitimada ante el notario de San Fernando, don Francisco de Asís Gómez Montero, se solicitaba la cancelación de una inscripción de hipoteca unilateral constituida en favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, constando ya practicada la nota marginal de aceptación de la misma.

Son relevantes las siguientes circunstancias:

a) la escritura de constitución de hipoteca unilateral y la inscripción que publicaba dicha garantía identificaban la liquidación de la deuda que se aseguraba (derivada de la suspensión de la liquidación originada en actas de inspección) con la siguiente numeración: A 11850210200000576.

b) el documento de aceptación por parte de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, ya inscrito, identificaba por número de protocolo, fecha y notario la escritura de constitución de la hipoteca, así como al deudor y a la finca, y todo ello coincidía con los datos publicados por el Registro, si bien dicho documento establecía como numeración de la liquidación asegurada otra diferente a la que constaba inscrita, en concreto A 1160020306008245.

c) el oficio de aceptación se firmó por la Agencia Estatal de Administración Tributaria el día 29 de octubre de 2021, y la nota marginal reflejando la aceptación se firmó por el registrador el día 11 de enero de 2022.

d) en la solicitud se alegaba que la aceptación se refería a una obligación diferente de la asegurada, solicitando la cancelación de la nota marginal de aceptación y de la propia inscripción de hipoteca, por «divergencia en el objeto del contrato que se deduce del documento de aceptación».

II

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

«Calificación registral correspondiente a la instancia suscrita por Don Carlos María del Valle Bueno en San Fernando, con firma legitimada por el Notario, Don Francisco de Asís Gómez Montero, el día 10/12/2025.

Hechos

Primero. Con fecha diez de diciembre del año dos mil veinticinco, bajo el asiento 2429 del tomo 2025 del Diario, se ha presentado en este Registro de la Propiedad el indicado documento, en virtud del cual se solicita la cancelación de una hipoteca unilateralmente constituida en favor de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria sobre la finca registral 32.635.

Segundo. Calificado registralmente dentro de los límites previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98, 99 y 100 de su Reglamento, se ha observado la existencia del siguiente defecto que impide su inscripción: La cancelación de la garantía deberá hacerse en documento público o auténtico en el que preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se constituyó la garantía.

Fundamentos de Derecho

I. El artículo 3 de la Ley Hipotecaria dispone que para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.

Por su parte, el artículo 141 apartado primero recalca que 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; y en la misma línea, el artículo 237 de su reglamento advierte que en el requerimiento prescrito por el párrafo segundo 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. Para practicar la cancelación será preciso el otorgamiento por el dueño de la finca de la correspondiente escritura cancelatoria.

La operatividad de la cancelación de las hipotecas unilaterales no aceptadas se deduce con claridad del régimen establecido en el artículo 141 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria y 237 de su Reglamento: 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.

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.

Estando aceptada la hipoteca unilateral, la cancelación debe hacerse por la regla general que marca el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, mediante ejecutoria o escritura pública en la que preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se constituyó, por sí o debidamente representada y a la que también se remite el artículo 40 letra b al decir que cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI.

En cuanto al posible elemento que pudiera desvirtuar el consentimiento para la constitución de hipoteca por parte del sujeto pasivo, el artículo 48 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en principio se parte de la presunción de validez de los actos administrativos favorable a la conservación de los mismos (*favor acti*), por lo tanto, deberá demostrarse la falta de validez del acto administrativo que constituyó la aceptación de hipoteca ya sea nulidad absoluta o relativa mediante los cauces correspondientes en derecho administrativo y tributario.

El número de liquidación que alega el interesado como discrepante no altera el contenido negocial pues señala al sujeto pasivo y activo de la relación jurídica, no impide identificar el inmueble hipotecado pues especifica el número de finca, no existían otros derechos sobre el inmueble, pues contaba con una sola hipoteca en favor de la AEAT, con las cantidades debidamente concretadas y desglosadas en principal e intereses, e identificando la causa de la adopción de la medida (suspensión cautelar de un acto administrativo impugnado) y difícilmente constituye vicio de consentimiento, máxime cuando la presentación del documento administrativo de aceptación de dicha hipoteca fue presentado en este Registro en el año 2021 por el propio deudor, quien ahora alega el posible vicio.

Se definen los actos anulables como aquellos que incurran en cualquier infracción del ordenamiento jurídico, incluso la desviación de poder y refiere la Ley de Procedimiento Administrativo Común antes citada que el defecto de forma sólo determinará la anulabilidad cuando el acto carezca de los requisitos formales indispensables para alcanzar su fin o dé lugar a la indefensión de los interesados y que la realización de actuaciones administrativas fuera del tiempo establecido sólo implicará la anulabilidad del acto cuando así lo imponga la naturaleza del término o plazo, siempre y cuando no constituyan una irregularidad no invalidante, subsanable ad probationem, pero incapaz de destruir la situación creada, y por su parte, el artículo 51 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas refiere que el órgano que declare la nulidad o anule las actuaciones dispondrá siempre la conservación de aquellos actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse cometido la infracción, manteniendo que en los supuestos en los que quede un defecto formal no subsanado, no tiene sentido anular el acto recurrido si, aunque no hubiere existido la infracción formal, la decisión de fondo hubiera sido la misma.

Parte dispositiva

Por todo lo cual, el registrador de la propiedad que suscribe califica negativamente el documento presentado y, en consecuencia, suspende su inscripción por causa del defecto subsanable apuntado en el hecho segundo.

Expresamente se advierte que la presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación negativa (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Méndez Rodríguez registrador/a titular de Registro de la Propiedad San Fernando 1 a día siete de enero del dos mil veintiséis».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la propiedad de San Roque, don José María García Urbano, quien confirmó, el día 16 de febrero de 2026, la nota de calificación del registrador de la Propiedad de San Fernando número 1.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don C. V. B. interpuso recurso el día 6 de marzo de 2026 mediante escrito en base en las siguientes alegaciones:

«Consideraciones

Primera. La cuestión a clarificar es la siguiente:

“si debe o no acceder al Registro de la propiedad el documento de aceptación de hipoteca unilateral en el que la Agencia Tributaria inopinadamente sustituye la obligación garantizada que figura detallada en la escritura pública por otra distinta”.

En el presente caso no solo accedió dicha aceptación al Registro de la Propiedad, sino que una vez advertido el Sr. Registrador de dicha circunstancia, a través de nuestro escrito de 9 de diciembre de 2025 (que es el que ha merecido calificación desfavorable) se niega a realizar de oficio las correcciones correspondientes esgrimiendo, en suma, que el régimen aplicable es el de los arts 141 LH y 237 RH.

Segunda. Interesado el cuadro de sustituciones, el Sr. Registrador de San Roque confirma la calificación basándose, erróneamente, en que la aceptación de la hipoteca unilateral ya se ha producido, con lo que elude el núcleo de la cuestión, toda vez que si el documento de aceptación ha sustituido la obligación garantizada por otra que no es la identificada en la escritura de constitución de hipoteca unilateral la consecuencia no debería ser la inscripción de dicha aceptación sino su rechazo que debería haber acarreado la no perfección del contrato de constitución de hipoteca unilateral.

Tercera. Sin embargo, y a pesar de tratarse de la aplicación de normas elementales de nuestro derecho de obligaciones (arts 1.161 y 1.162 del Código Civil), así como la reiterada doctrina de este centro directivo: DGSJFP acerca de que “todo documento que en virtud del cual se pretenda practicar una inscripción debe cumplir los requisitos de claridad, especialidad y determinación necesarias de acuerdo con las exigencias legales y reglamentarias; y son precisamente esos principios de especialidad y determinación los que llevan al Registrador a la hora de calificar cualquier documento cuyo acceso se pretenda al Registro, a exigir una perfecta determinación de lo que se pretende inscribir...,” nos encontramos con la inscripción de una aceptación en cuyo contenido se ha sustituido la obligación garantizada por otra con negativa del Registrador a cancelar dicha inscripción pese a ser evidente la improcedencia de la misma.

Cuarta. El cauce de los arts. 141 LH y 237 RH que afirma el registrador no es aplicable en el presente caso.

En efecto, dichos artículos regulan el procedimiento a seguir ante la falta o ausencia de aceptación a una hipoteca unilateral, sin embargo, en el presente caso, la aceptación ha tenido lugar mediante la remisión del correspondiente documento al Registro si bien su contenido ha sido pervertido al sustituir la Agencia Tributaria la obligación garantizada que, figura en la escritura de constitución de hipoteca unilateral por otra distinta, con lo que ya no estamos ante una ausencia de aceptación sino ante una aceptación ineficaz por haber sustituido la obligación garantizada por otra, situación esta no regulada por la

ley hipotecaria por lo que son de aplicación las normas al respecto contenidas en el código civil, de aplicación supletoria, al regular las obligaciones y contratos, a saber:

No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes:

- 1.º Consentimiento de los contratantes
- 2.ª Objeto que sea materia del contrato
- 3.ª Causa de la obligación que se establezca

Artículo 1.261 Código Civil.

El consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta y la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato.

Artículo 1.262 Código Civil.

A mayor abundamiento la Resolución de la Dirección general de los Registros y el Notariado de 16 de mayo de 2005 nos recuerda que la hipoteca unilateral es una figura que requiere para su válida constitución de la aceptación como *conditio iuris* para el nacimiento del derecho real, determinando la aceptación la plena eficacia del derecho de hipoteca, tratándose de una oferta vinculante desde el lado del constituyente en los términos que resulten del Registro.

En suma, la referida e inopinada alteración llevada a cabo por la Agencia Tributaria al emitir la aceptación de la hipoteca unilateral constituida no puede tener otra consecuencia que no sea la no perfección del contrato de hipoteca por haber alterado la sustancia del mismo que no es sino la obligación garantizada.

Por lo expuesto,

Solicito: se tenga por presentado este escrito y documentación que lo acompaña, por interpuesto recurso contra la calificación negativa del Registrador número 1 de San Fernando, y, tras los tramites que procedan, revoque la calificación recurrida accediendo, por las razones esgrimidas, a la cancelación de la anotación marginal de la aceptación con entrada 4194/2021 y asiento diario 2102/122 de fecha 28.12.2021».

V

El registrador de la Propiedad elevó el expediente a esta Dirección General el día 11 de marzo de 2026.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 141, 211, 216, 217, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 314 a 331 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de abril de 2005, 17 de septiembre de 2012, 29 de enero y 14 de mayo de 2013, 2 de marzo y 11 de mayo de 2016, 15 de marzo de 2017, 24 de enero y 23 de febrero de 2018 y 17 de mayo y 6 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de noviembre de 2021, 6 de septiembre de 2023, 12 de febrero de 2024 y 12 de mayo de 2025.

1. El presente expediente tiene por objeto determinar si procede cancelar una hipoteca unilateral cuando ya ha recaído la aceptación por parte del acreedor, argumentando el recurrente la existencia de una divergencia «esencial» en el objeto asegurado al apreciar, entre la escritura de formalización de la hipoteca y su inscripción, y el documento que recogía la aceptación, una diferencia en cuanto al número de la liquidación que identifica la deuda asegurada, evidenciando, juicio del recurrente, un error cometido al inscribir la aceptación de la garantía que invalidaría la misma, por lo

que debiera procederse a cancelar no sólo la nota de aceptación sino la propia garantía real inscrita.

2. Pese al propio tenor del escrito de recurso, no cabe emitir pronunciamiento alguno respecto de la inscribibilidad de la aceptación de la hipoteca unilateral, pues ha quedado debidamente acreditado conforme al anterior relato fáctico su previa calificación positiva y acceso al archivo tabular. Se trata, más bien, de decidir si cabe entender que dicha inscripción está indebidamente practicada, por cuanto que el documento que recogía la aceptación contenía un error y, en caso de ser confirmada la indebida práctica de la nota marginal de aceptación, procede no sólo su cancelación sino también la de la inscripción de la propia garantía hipotecaria a la que se refiere.

3. En primer lugar, procede confirmar que, una vez inscrita la aceptación de la garantía, el asiento registral queda bajo la salvaguardia de los tribunales de Justicia, quedando su modificación sujeta a la normativa hipotecaria relativa a la rectificación de errores. Así, como en innumerables ocasiones este Centro Directivo ha dictaminado, una vez firmados los asientos no puede el registrador unilateralmente rectificarlos o dejarlos sin efecto, cuando de ello derivan consecuencias para los titulares de derechos inscritos; otra solución iría en franco detrimento de la seguridad jurídica y los fundamentales efectos que nuestro sistema registral produce, entre ellos la confianza en la inalterabilidad de sus pronunciamientos.

Son muchas las Resoluciones de esta Dirección General (vid. 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), que sientan una consolidada doctrina al efecto al confirmar que 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. Tal aserto se fundamenta en el principio esencial según el cual los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse, estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la ley, requiriendo, en este último supuesto, del consentimiento del titular del derecho o, en su defecto, resolución judicial.

Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento. El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII. Y el artículo 212 de la Ley Hipotecaria exige para considerar un error como material que con el mismo no se cambie el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos; por otra parte, el artículo 216 de la misma ley señala que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido; asimismo, el artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera el error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley Hipotecaria (es decir, los cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulte claramente de las mismas), el contenido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro.

A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso

de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria. El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que: «Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene». Parece claro, a la vista del citado artículo, que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación instada. Y ello porque, en caso de error, en el presente expediente, la inexactitud vendría provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud.

En ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir será necesaria la oportuna resolución judicial.

4. La legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 9 de noviembre de 2009). Esta última modalidad de rectificación se infiere con claridad de lo dispuesto en el párrafo primero del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene», de donde se colige que resultando claramente el error padecido de los propios asientos el registrador no precisa del consentimiento de los interesados para proceder a su rectificación. Así lo ha interpretado también el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de febrero de 1999 al hacer la exégesis del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria –en un caso en que se expresó en la inscripción que la finca estaba libre de cargas, cuando en realidad estaba gravada con una sustitución fideicomisaria condicional– afirmando que a «sensu contrario si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador, ni tampoco acudir a la autoridad judicial. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada». No en vano los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 de noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo y 2 de diciembre de 2011, y 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido. Esta Dirección General ha declarado en diversas ocasiones (cfr., entre otras, las Resoluciones de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre

de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011 y 29 de febrero de 2012) que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pues bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

5. En este caso, analizada la documentación que ha dado inicio a los referidos procedimiento registrales (la escritura de formalización de la garantía, el documento administrativo incorporado a la misma que identifica la obligación asegurada y su importe, el documento administrativo de aceptación y la nota marginal que publica la misma), de todos ellos se desprende claramente que la aceptación identifica sin duda alguna la escritura de formalización de la garantía, con su fecha, circunstancias del notario autorizante y protocolo, circunstancias del deudor, y la finca sobre la que se constituye la garantía, coincidiendo en todo con los datos contenidos en la escritura de formalización de la hipoteca, a excepción, tan sólo una diferencia en cuanto al número con que se identifica la liquidación de la deuda suspendida, que es lo que el interesado cifra como discrepante, por lo que no parece que existan razones fundadas para entender alterado el «contenido negocial», como sostiene el recurrente.

Por tanto, no cabe entender que quepa rectificar el posible error por la sola documentación en su día aportada, sino que, a mayor abundamiento, aunque el registrador admitiera la posibilidad de haber cometido un error al publicar la aceptación, por falta de coincidencia en la numeración de la liquidación, el procedimiento de rectificación de errores, que no se ha planteado, resultaría inexcusable la aquiescencia de la Agencia Tributaria para reconocer y rectificar el error. E incluso, en el supuesto de que se aviniese la Agencia Tributaria a rectificar el error, tal rectificación sólo supondría que la aceptación debiera rectificarse, acaso dejándola sin efecto, quedando entonces la hipoteca inscrita y «pendiente de aceptación», con lo que la mera instancia del deudor tampoco sería título bastante para obtener su cancelación pues, como bien dice el registrador, el artículo 141 de la Ley Hipotecaria arbitra un sistema para cancelar la hipoteca unilateral no aceptada (acreditar el transcurso de dos meses desde el requerimiento efectuado al acreedor para que acepte, sin que haya recaído aceptación), que no cabe aplicar en este caso.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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

Madrid, 4 de junio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.