

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22024 *Resolución de 17 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de León n.º 4 con ocasión de la solicitud de cancelación de una hipoteca unilateral, por faltar resolución judicial expresa de dicha cancelación o consentimiento en escritura pública de los acreedores hipotecarios.*

En el recurso interpuesto por don A. L. A., como administrador único de la sociedad «Recuperación Materiales Diversos, SA», contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de León número 4, doña María Fernández-Figueroa Martínez-Sagrera, con ocasión de la solicitud de cancelación de una hipoteca unilateral, por faltar resolución judicial expresa de dicha cancelación o consentimiento en escritura pública de los acreedores hipotecarios.

Hechos

I

Por testimonio de la sentencia dictada el día 31 de marzo de 2022 por el Juzgado de Primera Instancia número 8 y Mercantil de León, dentro de procedimiento concursal y en relación a la efectividad del «convenio del mismo», se acreditaban los pagos realizados en ejecución de dicho convenio y su plan de pagos previsto, si bien no existía declaración judicial de cancelación de la hipoteca, sino que, únicamente, por diligencia de ordenación, de fecha 11 de septiembre de 2024, incorporada, se tenía presentado el informe semestral de cumplimiento del convenio.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de León número 4, junto con instancia de la parte hipotecante solicitando la cancelación de las hipotecas que garantizaban dicho pago, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

María Fernández-Figueroa Martínez-Sagrera, Registradora de la Propiedad de León número 4, previo examen y calificación de la instancia privada suscrita el día 3 de febrero de 2026 por don A. A. L. A. como Administrador Único de la mercantil Recuperación Materiales Diversos, S.A., presentada en este Registro con el Asiento 192 del Diario 2026, en unión de testimonio de la Sentencia número 23/2022 del Juzgado de Primera Instancia Número 8 y Mercantil de León y de diversa documentación, se suspende la cancelación solicitada en la misma en cuanto a las fincas registrales números 8773 y 8774 de Chozas de Abajo, únicas radicantes en la demarcación de este

Registro, conforme a los artículos 18, 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes, con base a los hechos y fundamentos que siguen:

Hechos:

1. En la referida instancia se solicita la cancelación de la hipoteca unilateral aceptada e inscrita en favor de las dos entidades reseñadas en la misma, es decir: Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Investcapital Malta LTD (Deutsche Bank + Unicaja), Abanca, Randstad Empleo Empresa de Trabajo Temporal, S.A., Brammer Iberia, S.A., Grupo Electro Stocks, S.L.U., Guerin, S.A., Industrias del Neumático, S.A., Álvarez Beltrán, S.A., Blinker España, S.A., Industrias Plásticas Orensanas, S.L., Klingelberg Imexama, S.A.U., Iberaval SGR, Caja Laboral Popular Coop. de Crédito, San Bernardino, S.A., Caixa Geral de Depósitos, Transportes Hilario Suárez, S.L., Talleres Astorga, S.A., Herederos de Gerardo Santín Santín Transportes, S.L., Bankinter, Aiqon Capital Luz y Tyrolit, S.A.; no solicitándose la cancelación de la misma en cuanto a las entidades: Orión Investors, S.a.R.L., Banco Santander, S.A., Banco Popular Español, S.A. y Meseta Inversiones Designated Activity Company.

2. De los datos obrantes en el Registro resulta lo siguiente: a. Que la hipoteca fue aceptada por las siguientes entidades: Deutsche Bank, S.A.E., con C.I.F. (...), Abanca Corporación Bancaria, S.A., con C.I.F. (...), Randstad Empleo Empresa de Trabajo Temporal, S.A., con C.I.F. (...), Brammer Iberia, S.A., con C.I.F. (...), Grupo Electro Stocks, S.L.U., con C.I.F. número (...), Guerin, S.A., con C.I.F. número (...), Industrias [sic] del Neumático, S.A., con C.I.F. (...), Álvarez Beltrán, S.A., con C.I.F. (...), Blinker España, S.A., con C.I.F. (...), Industrias Plásticas Orensanas, S.L., con C.I.F. (...), Klingelberg Imexama, S.A.U., con C.I.F. (...), Iberaval, Sociedad de Garantía Recíproca, con C.I.F. (...), Caja Laboral Popular Coop. de Crédito, con C.I.F. (...), San Bernardino, S.A., con C.I.F. número (...), Orión Investors, S.a.R.L., con C.I.F. (...), Transportes Hilario Suárez, S.L., con C.I.F. (...), Talleres Astorga, S.A., con C.I.F. (...), Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A., con C.I.F. (...), Banco Santander, S.A., con C.I.F. (...), Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., con C.I.F. (...), Banco Popular Español, S.A., con C.I.F. (...), Herederos de Gerardo Santín Santín Transportes, S.L., con C.I.F. (...), Caixa Geral de Depósitos, S.A., Sucursal en España, con C.I.F. (...), Meseta Inversiones Designated Activity Company, con C.I.F. (...) b.—Que según resulta de la inscripción 12.^a: "...las mercantiles Tyrolit, S.A.U., Aiqon Capital Lux -Lux-, S.A. R.L., y Bankinter, S.A., no han presentado sus escrituras en los registros correspondientes con la finalidad de hacer constar por nota marginal su aceptación, considerando tal aceptación Recuperación Materiales Diversos, S.A., quien instará el cumplimiento de su presentación a los efectos indicados."

Fundamentos de Derecho:

Se suspende la cancelación solicitada por lo siguiente:

1. Porque con arreglo al artículo 3 de la ley Hipotecaria: "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. También podrán ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior en virtud de testimonio del auto de homologación de un plan de reestructuración, del que resulte la inscripción a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que lo hayan suscrito o a los que se les hayan extendido sus efectos".

Así, como ha señalado en numerosas ocasiones la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe pública, la elección del título formal no es arbitraria, sino que, según el acto o negocio cuya inscripción se pretenda, habrá que optar por la escritura pública, por la resolución judicial o por el documento expedido por autoridad administrativa. Y a mayor abundamiento cada acto o negocio cuya inscripción se pretenda tiene su título formal propio y previsto en la ley —no cabe en consecuencia aplicar criterios de analogía (auto

de homologación de un plan de reestructuración) cuando no hay laguna legal– y así con arreglo al artículo 82 de la Ley Hipotecaria:

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. Aún presentada documentación acreditativa de los pagos realizados en ejecución del Plan de pagos previsto– si bien no existe declaración judicial de estar la consignación bien hecha –Resolución de 10 de Septiembre de 2005– sino tan solo –según recoge la instancia– diligencia de ordenación de 11 de septiembre de 2024 teniendo por presentado el informe Semestral de Cumplimiento del Convenio– debe aplicarse en todo caso lo ordenado por el precitado artículo 82 y por el artículo 179 del Reglamento Hipotecario: “Aun cuando se haya extinguido por pago el crédito hipotecario, no se cancelará la correspondiente inscripción sino en virtud de escritura pública... o en su defecto, en virtud de ejecutoria”.

Esto es, no se acompaña a los testimonios presentados ningún mandamiento, que es necesario para ordenar la práctica de cualquier actuación cuya ejecución corresponda a los Registradores de la Propiedad (artículo 149 Ley de Enjuiciamiento Civil: “Clases de actos de comunicación. Los actos procesales de comunicación serán:... 5.º Mandamientos, para ordenar el libramiento de certificaciones o testimonios y la práctica de cualquier actuación cuya ejecución corresponda a los Registradores de la Propiedad, Mercantiles, de Buques, de ventas a plazos de bienes muebles, notarios, o funcionarios al servicio de la Administración de Justicia). Así se recoge en Resolución e 10 de diciembre de 2019 que recogiendo –al menos a efectos registrales– la tesis de la diferenciación absoluta entre los derechos de reales y los derechos de crédito –confirma la calificación registral y entiende que “no basta, por lo tanto una cancelación automática mediante la acreditación del pago de la obligación, sino que se hace necesario para que la hipoteca se extinga frente a todos, su cancelación mediante negocio cancelatorio... y aplicando los artículos 82 LH y 179 RH proclaman que para cancelar un crédito hipotecario extinguido por pago es siempre necesaria una escritura pública más el consentimiento del acreedor a tal efecto –para el supuesto allí contemplado– o para el presente un mandamiento que ordene la cancelación.

Como recoge la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017, por la que se acaba confirmando la Resolución, de la entonces DGRN, de 18 de noviembre de 2013: “Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

Está función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal.” Es por tanto incontestable que es competencia y obligación del registrador de la propiedad comprobar que la documentación presentada es la idónea para causar el asiento de que se trate– artículo 3 LH y comprobar en el caso que nos ocupa que el mandamiento deja constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los

titulares de los derechos inscritos en el Registro cuya cancelación se ordena por el tribunal. Y a lo cual –como señala la Resolución de 2 de Septiembre de 2025– “deben añadirse (tras citar los artículos 82 LH y 179 RH) los principios hipotecarios de legitimación registral del artículo 38 de la Ley hipotecaria, de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley hipotecaria, que no es sino el reflejo en el ámbito hipotecario del principio de interdicción de la indefensión procesal del artículo 24 de la Constitución española y de salvaguardia judicial de los asientos recogido en el artículo 1 de la misma Ley Hipotecaria”.

2. Por no constar el consentimiento para la cancelación de las titulares registrales Deutsche Bank, S.A.E., y Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, (cfr. arts. 20 y 82 de la L.H.), y en su caso, no constar inscrita previamente la transmisión de la hipoteca efectuada a favor de la mercantil Investcapital Malta LTD (cfr. arts. 1.3, 20, 38 y 40 de la L.H.).

Por razón de los principios mencionados anteriormente (legitimación registral y tracto sucesivo– aún en su versión de tracto abreviado) será preciso en todo caso acreditar la cesión de los créditos– como se recoge en la documentación presentada Pólizas intervenidas por el Notario de Madrid Don Rafael González Gozalo los días 16 de diciembre de 2019 y 7 de septiembre de 2017–. Así lo recoge la Resolución de 24 de noviembre de 2021 que recoge los siguientes principios generales: “El encadenamiento formal de los asientos –un asiento por acto– registrable está sujeto a excepciones, admitiéndose ciertos supuestos en que se permite que en una misma inscripción consten varios actos dispositivos, siendo el último de ellos el que determinará la titularidad registral vigente.

Pero en estos casos de tracto abreviado, salvo en este limitado sentido formal, no se produce excepción alguna al principio del tracto, entendido en su vertiente material como la exigencia de un enlace o conexión entre el titular registral y el nuevo titular según el título que pretende su acceso al Registro, extremo que habrá de ser en todo caso calificado y exigido por el registrador.

Según las anteriores consideraciones, de acuerdo con las exigencias del tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesario que la sucesión en la titularidad de la hipoteca se haga constar en el Registro, aunque sea por el mecanismo del tracto abreviado, pues sólo de esta forma se produce la conexión entre el titular registral originario de la hipoteca y el nuevo titular, otorgante de la escritura – en el caso concreto de la Resolución–cuya inscripción se pretende.”

Se advierte que en cuanto a las entidades Tyrolit, S.A.U., Aiqon Capital Lux –Lux, S.A.R.L., y Bankinter, S.A., no se procederá a la cancelación de la hipoteca al no constar previamente inscrita la aceptación del derecho real de hipoteca por las mismas. Como señalan las Resoluciones de 16 de mayo de 2005 o de 4 de marzo de 2010 en relación a la naturaleza jurídica de la hipoteca unilateral, la ha venido considerando como “una reserva de rango”, siendo la aceptación del acreedor “conditio iuris” para el nacimiento del derecho real.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Fernández-Figueroa Martínez-Sagrera registrador/a titular de Registro de León número 4 a día veinticuatro de febrero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. L. A., como administrador único de la sociedad «Recuperación Materiales Diversos, S.A.», interpuso recurso el día 23 de marzo de 2026 mediante escrito con base en los siguientes argumentos:

«Hechos:

Previo. Procedente acumulación del recurso de referencia al recurso gubernativo presentado en relación con la calificación dictada por el Registro de la Propiedad de

Móstoles N.º 3. Identidad subjetiva y objetiva, al referirse a una hipoteca unilateral que grava, de forma idéntica, a la Finca Registral número 2.452 de Serranillos del Valle.

1. Con anterioridad a referir los hechos y fundamentos que determinan la procedente estimación del recurso presentado –y correlativamente, la revocación de la calificación dictada– conviene apuntar que a la fecha ha sido presentado un recurso gubernativo idéntico al que nos ocupa, sobre la calificación dictada por el Registro de la Propiedad N.º 3 de Móstoles, derivada de una solicitud de calificación idéntica a la que nos ocupa, formulada sobre la Finca Registral N.º 2.452 de Serranillos del Valle.

2. En consecuencia, a la vista de la identidad subjetiva y de objeto de los mismos – con pretensión idéntica de solicitud de cancelación de hipoteca unilateral gravada sobre distintas fincas– interesa el derecho de esta parte la acumulación de los citados recursos, al concurrir los presupuestos exigidos en el artículo 57 y ss de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. Así las cosas, tanto la calificación objeto del presente recurso, como la dictada por el Registro de la Propiedad N.º 3 de Móstoles que son objeto de impugnación, denegaron la cancelación de la hipoteca unilateral existente sobre las fincas de mi representada por los siguientes motivos:

3.1 Por aplicación del artículo 3 LH, por falta de aportación de testimonio que ordene la cancelación de la hipoteca, y por no existir “declaración judicial de estar la consignación del plan de pagos realizado bien hecha (...) de forma que “aunque se haya extinguido por pago el crédito hipotecario, no se cancelará la correspondiente inscripción sino en virtud de escritura pública... o en su defecto, en virtud de ejecutoria. Esto es, no se acompaña a los testimonios presentados ningún mandamiento, que es necesario para ordenar la práctica de cualquier actuación cuya ejecución corresponda a los Registradores de la Propiedad”

3.2 Por no constar el consentimiento para la cancelación de las titulares registrales Deutsche Bank S.A.E y Banco de Caja España de Inversiones Salamanca y Soria (cfr. arts. 20 y 82 de la LH), y en su caso, por no constar inscrita previamente la transmisión de la hipoteca efectuada en favor de la mercantil Investcapital Malta LTD (cfr. arts 1, 3, 20, 38 y 40 LH).

4. Tal y como se referirá a lo largo del presente escrito, la citada argumental empleada carece de soporte normativo alguno, por desconocer la operativa, eficacia y circunstancias de constitución de garantías reales (hipoteca unilateral) en el ámbito concursal, esto es, en el caso de un reconvenlo concursal al corriente de pago, para cuyos vencimientos parciales de las obligaciones devengadas ningún Tribunal otorga carta parcial de pago, por no existir ningún precepto que prevea la posibilidad de declarar el cumplimiento parcial de convenio, reservada al cumplimiento total.

5. Sentado lo anterior, para contextualizar la resolución del expediente, se referirán a lo largo del presente escrito los hechos y fundamentos jurídicos que determinan la procedente revocación del recurso presentado (...)

Primera. Sobre las circunstancias de constitución de hipoteca unilateral. Garantía inmobiliaria conferida a los acreedores concursales de RMD en virtud del primer reconvenlo aprobado mediante Sentencia de 234/2016, de 18 de diciembre de 2016.

6. En el procedimiento ordinario 1205/2008 seguido ante el entonces Juzgado de lo Mercantil de León (hoy, Sección de lo Mercantil del Tribunal de Instancia de León), una vez declarado el concurso voluntario de acreedores de RMD con fecha 11 de diciembre de 2008, el 1 de julio de 2009 se dictó auto declarando la finalización de la fase común del concurso, acordando la tramitación escrita de la fase de convenio.

7. Seguida la tramitación oportuna, mediante Sentencia de 11 de enero de 2010, y por las mayorías entonces aplicables, se aprobó el convenio concursal de mi representada (primer convenio concursal) (...)

8. Llegado el 3 de agosto de 2015 y a la vista de la imposibilidad de que mi representada cumpliera el convenio aprobado, se presentó propuesta de modificación, aprobándose mediante Sentencia 234/16, de 18 de febrero de 2016 el primer reconvenio concursal de mi representada (o segundo convenio concursal), con las adhesiones y mayorías entonces aplicable.

9. En virtud de la cláusula decimosegunda del reconvenio aprobado, se estableció que:

“La aprobación de la presente modificación de convenio no supone, en ningún caso, merma o renuncia a las acciones o derechos que pudieran tener los acreedores frente a terceros en virtud de avales, fianzas o aseguramiento de créditos o deudas relativas a la concursada.

Al objeto de ofrecer a los acreedores una mayor garantía de pago la sociedad concursada Recuperación Materiales Diversos S. A otorgara hipoteca a favor de todos y cada uno de los acreedores ordinarios y subordinados que constan en los textos definitivos de acreedores emitidos por la Administración Concursal en el presente Concurso, dentro de los doce meses siguientes como máximo a la aprobación y firmeza de la presente modificación de Convenio sobre sus instalaciones de Andorcino (León) y Serranillos del Valle (Madrid).

Para ello la concursada formalizará hipoteca voluntaria sobre sus bienes y a favor de sus acreedores, quienes deberán comparecer ante el Notario otorgante con la finalidad de aceptar la misma dentro del plazo de treinta días desde su otorgamiento.

La Concursada notificará por cualquier medio que deje constancia de su recepción a los acreedores en los domicilios que consten en los textos definitivos, el Notario donde se ha otorgado la misma.

Transcurrido dicho término se cerrará la escritura correspondiente entendiéndose que los acreedores que no han aceptado esa garantía se considerará que no tienen interés en ello.” (...)

10. En ejecución del citado reconvenio, con fecha 21 de diciembre de 2016 y ante el Notario de León D. José Ángel Tahoces Rodríguez (Protocolo N.º 1.679) mi mandante constituyó la citada hipoteca unilateral sobre distintos inmuebles de su propiedad, correspondientes con las Fincas Registrales N.º 8.773 y 8.774 de Chozas de Abajo del Registro de la Propiedad N.º 4 de León; y la N.º 5.452 del Registro de la Propiedad N.º 3 de Móstoles (...)

11. En cumplimiento de lo dispuesto en el citado convenio y de las correlativas estipulaciones de la escritura de constitución de hipoteca unilateral, la misma sólo fue aceptada, en el plazo previsto, por 26 acreedores de mi representada, correspondiéndose con 14 proveedores comerciales y 12 acreedores financieros, con el siguiente detalle:

[se señalan las escrituras de adhesión al convenio concursal de los distintos acreedores]

12. Correlativamente, y en los términos referidos en la Sentencia aprobatoria de la modificación del convenio de RMD así como en la escritura de constitución de hipoteca unilateral y en las notas simples de los inmuebles hipotecados que posteriormente se referirán, la gran mayoría de los acreedores concursales de RMD no aceptaron expresamente la garantía constituida en el plazo conferido en la escritura de constitución de hipoteca unilateral, por lo que, de acuerdo con la normativa aplicable (artículos 141 de la Ley y 237 del Reglamento Hipotecario) se procedió a la cancelación parcial de la hipoteca, por lo que respecta a los acreedores que no aceptaron la misma, por transcurso del plazo máximo para su aceptación.

13. En resumidas cuentas, a la fecha, únicamente constan anotadas las hipotecas unilaterales aceptadas por los acreedores reseñados en el expositivo sexto.

Las reseñadas aceptaciones y la cancelación parcial referida constan debidamente identificadas en las notas simples de las Fincas Registrales hipotecadas (...)

Segunda. Sobre la aprobación de un nuevo reconvenio, mediante propuesta de modificación presentada en julio de 2021. Aprobación mediante Sentencia 23/2022, de 31 de marzo, confirmada por la Audiencia Provincial de León mediante. Firmeza de la resolución.

14. Llegado julio de 2021, tal y como consta en el procedimiento de referencia, y con fundamento en el artículo 3 de la Ley 3/2020, de 18 de septiembre, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al Covid-19 en el ámbito de la Administración de Justicia y correlativa disposición Final 7.^a del Real Decreto-ley 5/2021, de 12 de marzo, de medidas extraordinarias de apoyo a la solvencia empresarial en respuesta a la pandemia de la Covid-19, en relación con el artículo 99 y siguientes de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, mi patrocinada, a la vista de la imposibilidad de cumplir el plan de pagos aprobado judicialmente en 2016, presentó una propuesta de modificación de convenio, cuyas principales características del plan de pago, fueron las siguientes:

C. Contenido de la propuesta de modificación de convenio: "La propuesta de modificación del convenio que se propone, tiene carácter alternativo. No obstante, en caso de adhesiones en las que no se opte expresamente por una alternativa u otra, se entenderá que el acreedor opta por la opción o alternativa 'A'.

Opción A. Quita y pago.

Los créditos reconocidos en la Lista Definitiva de Acreedores quedarán sometidos a las siguientes quitas, según su clasificación:

a) Créditos privilegiados y ordinarios

Quita del ochenta y nueve con veintiséis por ciento (89,26%) y pago del crédito modificado en el plazo de un mes desde la firmeza de la aprobación de la propuesta.

b) Créditos participativos y créditos subordinados:

Quita del cien por ciento (100%).
(...)

D. Plan de pagos

Como se ha expuesto con anterioridad el plan de pagos previsto, es el de la liquidación de los créditos con quita en el plazo de un (1) mes, desde la firmeza de la aprobación de la propuesta de modificación del convenio.

Una vez repagados los créditos se procederá al pago de la deuda concursal no concurrente (en los mismos términos que los del resto de la deuda concursal).

15. Requerido por el Juzgado de lo Mercantil de León para aclarar determinados aspectos de la propuesta mediante Providencia de 26 de julio de 2021, esta representación aclaró (entre otros extremos ajenos al trámite que nos ocupa) los términos de la propuesta de modificación de convenio por lo que respecta a la hipoteca unilateral constituida como garantía de las obligaciones asumidas en el reconvenio aprobado en 2016.

16. A este respecto, esta representación aclaró al Juzgado de lo Mercantil de León que:

i. Sobre la supresión de condición a la eficacia de la modificación del convenio propuesta, en los términos del artículo 319 TrLC (artículo 101.1 TrLC) (...)

A estos efectos, la citada renuncia y cancelación de garantías inscritas prevista en la reseñada opción A se producirá –en caso de aprobarse la citada alternativa conforme a las mayorías aplicables– con posterioridad al pago previsto, como consecuencia intrínseca e inherente a la aplicación de las normas generales del derecho de obligaciones que comportan que la extinción de la obligación principal garantizada (en este caso, por cumplimiento mediante el pago) supone la extinción del derecho real de hipoteca (artículo 857 Cc en relación con el artículo 1.156 Cc), y su posterior cancelación registral (...)

17. Seguida la tramitación oportuna y obtenidas las correspondientes adhesiones por parte de los acreedores concursales –proclamadas mediante Decreto de 7 de diciembre de 2021, y corregidas mediante Auto de 4 de enero de 2022–, estas incluyeron a un 70,76% del pasivo ordinario, representativo de 64.168.938,45.–€.

18. Finalmente, tras la desestimación de la oposición formulada por una de las acreedoras minoritarias, la modificación del convenio concursal de RMD –segundo reconvenio, por razón de la modificación aprobada mediante Sentencia de 234/2016, de 18 de diciembre de 2016, a su vez modificativa del primer convenio concursal de 2010– fue aprobada mediante Sentencia 23/2022, de 31 de marzo de 2022.

19. La citada resolución fue confirmada íntegramente por la Sección 1.^a de la Audiencia Provincial de León, mediante Sentencia 419/2024, de 31 de mayo, cuya firmeza –producida el 6 de julio de 2024– fue declarada mediante diligencia de ordenación de 16 de julio de 2024 (...)

Tercera. Acreditación del cumplimiento de las obligaciones de pago derivadas de la opción A del Plan de Pagos, con respecto a los acreedores adheridos a la citada opción, así como frente a todos los acreedores concursales no adheridos. Informe de cumplimiento de convenio presentado en agosto de 2024.

20. Firme la Sentencia de la Audiencia Provincial aprobatoria de la modificación del reconvenio de mi representada, y llegado el vencimiento del plazo de pago de los acreedores vinculados a la alternativa “A” –cuyo plan de pagos estableció una quita del 95,96%, pagadera en el plazo de un mes desde la firmeza de la aprobación de la propuesta de modificación del convenio– RMD presentó el correspondiente Informe Semestral de Cumplimiento de Convenio ante el Juzgado de lo Mercantil de León, acreditando ante el citado Tribunal el pago de la totalidad de los acreedores integrados en la alternativa A (4,04% del crédito, por razón de la quita del 95,96%).

21. Remitiéndonos al contenido del citado escrito y documentación adjunta aportada, el resumen de los pagos realizados a los acreedores asociados al tramo A, es el siguiente:

21.1 18 acreedores financieros (N.º 1 a 22, salvo N.º 3, 4, 6 y 11), cuya deuda concursal ascendía a 55.651.933,86.–€, procediéndose al pago del 4,04%, 2.248.338,13.–€.

21.2 140 acreedores no financieros (N.º 24 a 140) con cuenta corriente confirmada, ya sea expresamente, a través de la remisión de certificado de titularidad y/o por obrar en los archivos de RMD desde 2020 por motivo del convenio anterior y/o relación comercial mantenida), cuya deuda concursal ascendía a 1.839.098,97.–€, procediéndose al pago del 4,04%, 74.299,60.–€.

1.1 131 acreedores no financieros (N.º 164 a 294), con cuenta corriente no confirmada –por falta de identificación de la misma en las dos comunicaciones remitidas, así como por obrar en los archivos de RMD números de cuenta extrajeros y/o pertenecientes a entidades financieras extinguidas–, cuya deuda concursal ascendía a 1.641.788,81.–€, procediéndose al pago del 4,04%, a través de la consignación judicial de 66.328,27.–€.

22. Acreditados ante el Juzgado de lo Mercantil de León los pagos reseñados, mediante diligencia de ordenación de 11 de septiembre de 2024 se tuvo por presentado el correspondiente Informe Semestral de Cumplimiento de Convenio, procediendo igualmente a transferir a la cuenta de Fondos Provisionalmente Abandonados (conforme al artículo 14 del Real Decreto 467/2006, de 21 de abril, por el que se regulan los depósitos y consignaciones judiciales en metálico) las cantidades rehusadas por los acreedores concursales.

23. En consecuencia, cumplidas las obligaciones de pago devengadas en virtud del convenio aprobado (tramo A), a la fecha únicamente restan pendiente de pago los créditos asociados al tramo B, esto es, los titulados por las entidades expresamente adheridas a la citada opción del plan de pagos, cuya deuda concursal reconocida asciende a 31.860.619,33.-€. La citada deuda concursal deberá ser pagada por mi representada en los términos definidos en la Alternativa B, conforme al plan de pagos aprobado.

Cuarta. Acreditación del cumplimiento de las obligaciones de pago derivadas de la opción A del Plan de Pagos, con respecto a los acreedores adheridos a la citada opción, así como frente a todos los acreedores concursales no adheridos. Informe de cumplimiento de convenio presentado en agosto de 2024.

24. En definitiva, constituida la garantía hipotecaria (hipoteca unilateral) como consecuencia de la aprobación del reconvenio concursal de RMD aprobado por Sentencia de 18 de febrero de 2016, la modificación aprobada mediante Sentencia de 31 de marzo de 2022 del Juzgado de lo Mercantil de León –confirmada mediante Sentencia 419/2024, de 31 de mayo de la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial– y el correlativo pago a los acreedores vinculados a la alternativa A, provoca, de facto, la procedente cancelación de la hipoteca unilateral constituida, por novación y cumplimiento de la obligación garantizada, en los términos establecidos en el artículo 144 LH, toda vez que su falta de cancelación registral, no ocasiona efecto alguno frente a terceros:

“Todo hecho o convenio entre las partes, que pueda modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, como el pago, la compensación, la espera, el pacto o promesa de no pedir, la novación del contrato primitivo y la transacción o compromiso, no surtirá efecto contra tercero, como no se haga constar en el Registro por medio de una inscripción nueva, de una cancelación total o parcial o de una nota marginal, según los casos”.

25. Correlativamente, y por razón de que la hipoteca unilateral constituida sobre tres inmuebles propiedad de RMD fue formalizada (lógicamente) mediante una escritura pública, resulta de aplicación, la excepción contenida en el segundo párrafo del artículo 82 LH –que si bien referida a un plan de reestructuración homologado judicialmente–, puede ser aplicado analógicamente al supuesto que nos ocupa (modificación de convenio concursal o reconvenio, en el que la obligación principal de pago contenida en la propuesta presentada ha sido aprobada por una Sentencia aprobatoria de la modificación de un convenio concursal:

“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.

La cancelación de inscripciones o anotaciones preventivas a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que resulte de un plan de reestructuración homologado respecto a quienes lo hubieran suscrito o a quienes se les hubieran extendido sus efectos se practicará por testimonio del auto de homologación de ese acuerdo.

Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva.

Si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario.

Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de las normas especiales que sobre determinadas cancelaciones se comprenden en esta Ley. (...)"

26. A este respecto, nótese que la calificación dictada exige un imposible a esta representación, toda vez que no existe una declaración de cumplimiento parcial de convenio, reservada, ex. artículo 400 y 401 TrLC a la declaración judicial de cumplimiento (íntegro del convenio). En el caso que nos ocupa, la precitada declaración se producirá una vez se devenguen las obligaciones derivadas de la Alternativa B del convenio, esto es, una vez transcurra el plazo de 10 años:

Artículo 400. Información periódica.

Con periodicidad semestral, contada desde la fecha de eficacia total o parcial de la sentencia aprobatoria del convenio, el concursado informará al juez del concurso acerca de su cumplimiento.

Artículo 401. Cumplimiento.

1. El concursado, una vez que estime íntegramente cumplido el convenio, presentará al juez del concurso el informe correspondiente con la justificación adecuada y solicitará la declaración judicial de cumplimiento. El Letrado de la Administración de Justicia acordará poner de manifiesto en la oficina judicial el informe y la solicitud.

2. Transcurridos quince días desde la puesta de manifiesto, el juez, si estimare cumplido el convenio, lo declarará mediante auto, al que dará la misma publicidad que la de su aprobación.

27. A este respecto nótese que el propio escrito presentado por esta representación solicitó la declaración judicial de cumplimiento de las obligaciones de pago de los Acreedores vinculados a la alternativa A y la declaración judicial de estar bien hecha la consignación (obligación exigida en el primer motivo de suspensión), trámite expresamente denegado mediante la diligencia de ordenación de 13 de septiembre de 2024 (...)

"Se tiene por presentado el informe semestral sobre el cumplimiento del convenio.

En lo que respecta a la solicitud de la concursada, apartados B y C de su escrito de fecha 02/08/2024, no ha lugar a lo solicitado, sino, en su lugar, a la transferencia al Tesoro Público, Cuenta de Fondos Provisionalmente Abandonados, conforme al art. 14 del Real Decreto 467/2006, de 21 de abril, por el que se regulan los depósitos y consignaciones judiciales en metálico, de efectos o valores, según se viene haciendo en este Juzgado para casos similares, realizando una transferencia, por el importe que corresponde, por cada acreedor al constar suficientemente identificados.

En lo que respecta a la solicitud de la concursada, apartado D, de su reiterado escrito, de que se declare cumplido respecto de los acreedores que optaron por la alternativa A, es de aplicación el art. 401 del TrLC, que dispone que el concursado, una vez que estime íntegramente cumplido el convenio, presentará al juez del concurso el informe correspondiente con la justificación adecuada y solicitará la declaración judicial de cumplimiento. El Letrado de la Administración de Justicia acordará poner de manifiesto en la oficina judicial el informe y la solicitud. En el caso de autos, la concursada manifiesta que está pendiente de cumplimiento el convenio respecto de los créditos que se adhirieron a la alternativa B, por lo que, no habiendo sido cumplido este íntegramente, no cabe un pronunciamiento sobre su cumplimiento parcial.

28. En definitiva, acreditado ante el Juzgado de lo Mercantil de León el cumplimiento, por pago, de las obligaciones de pago de la totalidad de los acreedores de la Alternativa A –incluidos lógicamente, los 27 acreedores que aceptaron la hipoteca unilateral constituida por mi representada tras el reconvención aprobado en 2016, la representación procesal de RMD interesó al Juzgado Mercantil de León la expedición de testimonio de la Sentencia 23/2022 de 31 de marzo de 2022, con la finalidad de cancelar la hipoteca unilateral constituida sobre las siguientes (22) entidades reseñadas en color azul, todas ellas, acreedoras concursales adheridas o vinculadas a la Alternativa “A”, cuyo crédito ha sido extinguido, por pago:

a) Créditos privilegiados y ordinarios

Quita del ochenta y nueve con veintiséis por ciento (89,26%) y pago del crédito modificado en el plazo de un mes desde la firmeza de la aprobación de la propuesta.

b) Créditos participativos y créditos subordinados:

Quita del cien por ciento (100%) (...)

29. En consecuencia, y en virtud del pago de los acreedores vinculados al tramo A del plan de pagos del convenio aprobado, la hipoteca unilateral quedará vigente única y exclusivamente, en favor de los cuatro acreedores concursales que –además de aceptar expresamente la hipoteca unilateral constituida– se adhirió a la alternativa B, en tanto no se devengue la obligación de pago a los mismos, conforme al plan de pagos aprobado (...)

30. A los citados hechos, le son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

31. En los términos anticipados en el previo, y a la vista de que son dos los motivos de suspensión de la cancelación solicitada –eminente relacionados–, se dividen en dos motivos correlativos la fundamentación jurídica que determina la procedente revocación de la resolución dictada.

Primero. Sobre el título elegido (testimonio de la Sentencia aprobatoria del convenio ex. artículo 82 LH). Imposible aportación de un mandamiento de cancelación, a la vista de que la hipoteca unilateral constituida toma su origen en una escritura pública, no en un título judicial.

32. Deniega la resolución dictada la posibilidad de aplicar analógicamente las reglas contenidas en los artículos 82 LH y 179 RH –referidas a los planes de reestructuración– al asunto que nos ocupa, donde la hipoteca unilateral constituida e inscrita deriva de un convenio concursal y sus sucesivas modificaciones, a través del cauce concursal del reconvención.

Artículo 82. Ley Hipotecaria.

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. La cancelación de inscripciones o anotaciones preventivas a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que resulte de un plan de reestructuración homologado respecto a quienes lo hubieran suscrito o a quienes se les hubieran extendido sus efectos se practicará por testimonio del auto de homologación de ese acuerdo.

Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva.

Si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario.

Artículo 179. RH.

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.

33. Si bien a juicio de la entidad firmante –por los motivos que se referirán en el punto segundo, procedería la cancelación de la hipoteca unilateral por declaración de la Ley– la exigencia de título únicamente puede referirse a un testimonio de la Sentencia aprobatoria del reconvenio de mi representada –acreditativa de las condiciones de pago de las Alternativas A y B y su posterior cumplimiento– no pudiéndose exigir un mandamiento de una resolución judicial, pues la misma (sentencia aprobatoria del reconvenio) no ha ordenado ni la inscripción de la hipoteca ni su posterior cancelación, pues la constitución del citado derecho real no ha sido objeto de la resolución referida

34. En los términos acreditados, es obvio que la hipoteca unilateral que nos ocupa trae causa de una escritura pública otorgada por mi mandante y las sucesivas aceptaciones, en los términos previstos en la normativa hipotecaria de aplicación, no derivando de ninguna resolución judicial.

35. En el presente caso, no estamos ante una simple cancelación por pago en una relación bilateral ordinaria, sino ante la extinción de una obligación en el marco de un convenio concursal aprobado judicialmente. La Sentencia 23/2022, una vez firme, constituye la “ejecutoria” o “sentencia firme” que el ordenamiento exige como título para la cancelación. Dicha sentencia no solo aprueba el convenio, sino que dota de eficacia novatoria a sus términos, estableciendo que la obligación garantizada se extinguiría con el pago en las condiciones de la Alternativa A.

36. Acreditado judicialmente dicho pago, la extinción del crédito es un hecho incontrovertible, y con él, la extinción de la hipoteca por su carácter accesorio. Pretender que, además del testimonio de la sentencia que configura todo el marco extintivo, se precise un mandamiento judicial específico de cancelación es un formalismo que no se deriva de la ley y que ignora que la cancelación opera como un efecto ex lege derivado del cumplimiento de una resolución judicial firme, en los términos establecidos en la normativa de aplicación.

37. Así las cosas, conviene apuntar que la resolución notificada cita –de forma sesgada– el contenido de la Resolución dictada por este centro directivo el 10 de diciembre de 2019, en virtud de la cual se refiere que “así se recoge en resolución de 10 de diciembre de 2019 que recogiendo – al menos a efectos registrales –a tesis de diferenciación absoluta entre los derechos reales y los derechos de crédito– confirma la calificación registral y para que la hipoteca se extinga frente a todos, su cancelación mediante negocio cancelatorio... y aplicando los artículos 82 LH y 179 RH proclaman que para cancelar un crédito hipotecario extinguido por pago es siempre necesaria una escritura pública más el consentimiento del acreedor a tal efeto para el supuesto allí contemplado –o para el presente un mandamiento que ordene la cancelación”.

38. Así las cosas, se obvia que el contenido de la citada Resolución, dictada en 2019, aplica normativa cuya redacción, a la fecha no se encuentra en vigor, y ello como consecuencia de que el artículo 82 LH y correlativo artículo 3 LH han sido modificados por motivo de la disposición final 2.2 de la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, ampliando la relación de títulos, al caso del auto de homologación de un plan de

reestructuración, esto es, un título judicial idéntico al que nos ocupa (sentencia aprobatoria de la modificación del convenio concursal)

Segunda. Procedente cancelación de las hipotecas unilateralmente inscritas por aplicación del principio general de accesoriedad. Extinción de la deuda principal como consecuencia de los efectos recogidos en una resolución judicial firme: aprobación del reconvenio y posterior pago al tramo A de los acreedores. Adhesión expresa de Investcapital, como nueva titular del crédito entonces titulado por Unicaja y Deutsche Bank, S.A a la Alternativa A cuyo pago se ha producido en agosto de 2024.

39. Si bien constan efectivamente abonados los créditos asociados a la Alternativa A, a la fecha, aún no ha sido cancelada la hipoteca unilateral que grava a las Fincas N.º 8.773 y 8.774, finalidad principal del trámite que nos ocupa.

40. El trámite cancelación de anotaciones y/o derechos reales ha sido analizada de forma recurrente por autorizada doctrina, destacando a estos efectos el contenido y efectos de las resoluciones consagradas en la Resolución de 11 de diciembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Mula, por la que se deniega la inscripción de una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca) reiterada con ocasión de la Resolución de 10 de diciembre de 2019 de este centro Directivo (en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Castelldefels, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca).

41. La doctrina reseñada en las citadas resoluciones es aplicable a la situación del acreedor Invescapital LTD, titular de un crédito ordinario de 13.873.977.-€ –entidad adherida expresamente a la alternativa A del reconvenio con fecha 13 de septiembre de 2021 tras la adquisición del crédito a las entidades Unicaja y Deutsche Bank–, tal y como consta en el Acta de Adhesión de 13 de septiembre de 2021, y ello, sin constar debidamente inscrita la correspondiente subrogación en la hipoteca unilateral inscrita de las entidades Unicaja Banco y Deutsche, quienes a la fecha constan formalmente como acreedoras de la citada hipoteca, pese a no ostentar derecho de crédito alguno sobre la concursada (...)

42. Las citadas resoluciones –dictadas con ocasión de los recursos planteados en relación con diversas solicitudes de cancelación registral de inscripciones de hipoteca, por pago– han recordado la tradicional discusión doctrinal existente por lo que respecta a la relación entre los derechos reales y los derechos de crédito, refiriéndola, en concreto, al derecho real de hipoteca y al crédito que asegura:

a) La tesis de la accesoriedad absoluta de la hipoteca respecto al crédito que garantiza, y la correspondiente dependencia de los derechos reales de garantía con respecto a los de crédito. Los defensores o partidarios de esta tesis sostienen que la hipoteca depende absolutamente de la obligación principal, de manera que la extinción de esta lleva automáticamente a la extinción de aquella. Por tanto, en coherencia con esta concepción, bastará que se acredite o justifique que la obligación principal se ha extinguido por pago, para que se extinga directamente la hipoteca. La extinción de lo principal exige la extinción de lo accesorio. Luego, la cancelación de la inscripción de esa hipoteca –necesaria siempre para su completa extinción frente a terceros– puede hacerse de forma automática nada más acreditarse la extinción por pago de la obligación principal, pues, indiscutiblemente, el derecho de hipoteca también se ha extinguido.

b) La tesis de la diferenciación absoluta entre los derechos reales y los derechos de crédito. Esta tesis sostiene que el derecho real de hipoteca es tan distinto del crédito que garantiza que, aunque este se haya extinguido por pago, y en teoría debería extinguirse también por accesoriedad el derecho real de garantía, bastando una cancelación automática para ello, esto no ocurre. Partiendo de que el pago del crédito solo extingue la obligación garantizada, pero no la hipoteca, cuya completa extinción –frente a terceros– requerirá de un acto especial de cancelación, hay que decir que esta cancelación, necesaria para la eficaz extinción de la hipoteca, no es automática, como

bastaría por la teoría de la accesoriedad, sino una cancelación para la que se necesita un requisito más: la nueva escritura en la que el acreedor hipotecario preste su consentimiento a la cancelación. No basta, por lo tanto, una cancelación automática mediante la acreditación del pago de la obligación, sino que se hace necesario, para que la hipoteca se extinga frente a todos, su cancelación mediante negocio cancelatorio.

La polémica se zanjó con las reformas operadas en la legislación hipotecaria, concretamente en el artículo 82, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, y el artículo 179 del Reglamento Hipotecario que proclaman que para cancelar un crédito hipotecario extinguido por pago es siempre necesaria una escritura pública más el consentimiento del acreedor a tal efecto.

En base a lo expuesto, la separación entre los derechos reales y los de crédito en relación con la extinción de crédito hipotecario por pago implica que, para extinguir uno y otro, es necesario seguir procedimientos distintos. En concreto y tal como ha manifestado la doctrina y la jurisprudencia registral, la diferenciación entre ambos implica dos cosas: a) para extinguir un derecho real frente a todos es necesario cancelarlo con el consentimiento del acreedor hipotecario a tal efecto –negocio jurídico cancelatorio–, no siendo suficiente una cancelación automática en virtud de accesoriedad del derecho de garantía respecto al crédito, pues tal cancelación supone un desprendimiento de derechos, cuyo titular debe, consecuentemente, consentir, y b) en segundo lugar, ese consentimiento cancelatorio debe prestarse por el acreedor hipotecario –titular–.

Por ello, la razón última del consentimiento exigido en el artículo 179 del Reglamento Hipotecario, no es otra que la protección que se pretende dar al titular registral. De manera que ningún acto relativo al derecho del cual es titular, pueda llevarse a cabo sin su consentimiento o aprobación. Esto es, lógicamente, consecuencia de un desarrollo del principio de legitimación registral, y no tanto de la diferenciación entre los derechos reales y los de crédito que, como ya se ha visto, tiene sus excepciones. Asimismo, y en consonancia con esto, encuentra su justificación en el hecho de que la cancelación es un procedimiento de rectificación registral que no puede hacerse sin el propio consentimiento del titular cuyo derecho se ha extinguido.

La cancelación de un crédito hipotecario extinguido por pago deberá hacerse mediante otra escritura pública en la que conste el consentimiento del acreedor hipotecario (titular registral), como consecuencia de la aplicación estricta del principio de legitimación, que trata de proteger, sobre todo, a ese titular registral, bastando para ello la capacidad de administrar sus bienes.

43. En el supuesto que nos ocupa –al igual que en la resolución de diciembre de 2019– no se trata de aplicar la citada norma general, sino que nos encontramos con la una excepción: es innecesario que el titular registral (Deutsche Bank y Unicaja Banco) presten consentimiento alguno, tal y como expresamente se contempla con las excepciones contenidas, en la normativa aplicable, y ello, por derivar la cancelación del derecho real de hipoteca de los efectos ex. lege, derivados de la Sentencia aprobatoria del convenio.

44. A estos efectos, el artículo 82 de la Ley Hipotecaria como el artículo 179 del Reglamento Hipotecario, amparan tal solución, toda vez que la hipoteca unilateral inscrita en favor de los acreedores concursales que en su día la aceptaron ha sido extinguida como consecuencia de la firmeza de la Sentencia aprobatoria del convenio de RMD, de 31 de marzo de 2024, tal y como se constata de la literalidad del artículo 82 LH antes transcrito, así como del propio artículo 179 del Reglamento Hipotecario: “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”.

45. En este caso, deviene innecesario el consentimiento del acreedor (hipotecario) como consecuencia de la firmeza de la Sentencia aprobatoria del convenio concursal en cuya alternativa A contemplaba el pago o cumplimiento, con quita, con anterioridad a la cancelación, bastando para ello, contar con el testimonio de la citada resolución judicial

exigido en el 82 LH, resultando además que el derecho inscrito (hipoteca unilateral para garantizar los créditos de distintos acreedores) queda extinguido por declaración de la ley (extinción de la obligación principal como consecuencia del cumplimiento de las obligaciones de pago del tramo A), y ello, a salvo de los derechos de los perjudicados, quién en su caso, siguiendo la literalidad del artículo 82, podrán impugnarlo en juicio ordinario.

46. En idéntico sentido, y para dar cabida de cancelaciones ex lege como la que nos ocupan, dispone el artículo 83 de la Ley Hipotecaria, lo siguiente:

“Las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria.

Si los interesados convinieren válidamente en la cancelación, acudirán al Juez o al Tribunal competente por medio de un escrito, manifestándolo así, y después de ratificarse en su contenido, si no hubiere ni pudiere haber perjuicio para tercero, se dictará providencia ordenando la cancelación.

También dictará el Juez o el Tribunal la misma providencia cuando sea procedente, aunque no consienta en la cancelación la persona en cuyo favor se hubiere hecho.”

47. Así las cosas, careciendo Unicaja Banco y Deutsche Bank de la condición de acreedoras en el procedimiento concursal de referencia (tras la venta de su crédito a la acreedora Investcapital) carece de sentido alguno que el Registro exija su concurrencia a efectos del otorgamiento de una escritura de cancelación, pues para su otorgamiento se deberá acreditar la previa subrogación de un derecho de real ya extinguido, como paso previo a la inscripción de la cancelación, pues no puede existir garantía de un derecho inexistente, como manifestación elemental del principio de accesoriedad.

48. En idéntico sentido, la actual acreedora Investcapital tiene pleno conocimiento del devenir procesal del procedimiento –y en particular, sobre la solicitud de testimonio de la Sentencia a estos fines– estando personada en autos, a través de abogado y procurador, desde hace años. Adicionalmente, la propia acreedora se adhirió expresamente a la Alternativa A (...)

49. En términos similares, conviene destacar el contenido de la reciente Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 22 de septiembre de 2025 –dictada con ocasión de un recurso presentado frente a una nota de calificación negativa derivada de una enajenación de distintos inmuebles hipotecados acordada en una liquidación concursal–:

“La DGRN señala que quien debiera considerarse en todo caso acreedor con privilegio especial estuvo personado y tuvo acceso en todo momento al procedimiento concursal para haber hecho valer su derecho, en caso de que el crédito no hubiera estado extinguido. Por tanto, habiéndose cumplido con todas las previsiones de la Ley Concursal se debe acceder a la cancelación de la hipoteca (ex art. 149.5 LC).

Asimismo, en la Resolución de 11 de febrero de 2021. de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, señala: 8. Por tanto, si en el procedimiento judicial se ha considerado que se han cumplido los requisitos que la Ley Concursal prevé para que se pueda llevar a cabo la cancelación de las hipotecas existentes sobre la finca, entendiendo que los acreedores con privilegio especial afectados han tenido la intervención adecuada en el proceso concursal, excede de las facultades de calificación que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario otorga a los registradores, el discrepar de esta valoración y entender incumplidos dichos requisitos.

Debe recordarse también como este Centro Directivo ya manifestó (cfr. Resolución de 6 de agosto de 2014) que, en la cesión de un crédito hipotecario, dada la accesoriedad de la hipoteca respecto del crédito, lo relevante son las normas reguladoras de la cesión de créditos frente a las que regulan la cesión de hipotecas. Por lo que si el crédito hipotecario está extinguido en el procedimiento concursal (y el plan de liquidación ya estaba aprobado antes de la cesión del crédito hipotecario) aunque la

situación concursal no esté publicada en el Registro de la propiedad, no puede invocar el cesionario la fe pública registral.

(...) Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal".

50. Así las cosas, concluye la citada resolución –dictada con ocasión de una venta de inmuebles acordada en el curso de una liquidación concursal, pero aplicable al supuesto que nos ocupa– que "(...) Esta cancelación de la hipoteca, en el ámbito del concurso de acreedores, será posible, en primer lugar, si el acreedor hipotecario consiente expresamente en ella, por sí o debidamente representado, en escritura pública, sea esta la misma escritura de transmisión o una específica de cancelación. También será posible la cancelación de la hipoteca si se presenta, junto con la escritura de enajenación, mandamiento de cancelación de cargas del Juzgado Mercantil, donde se inserte la resolución del juez del concurso, que deberá ser firme (artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), en la que acuerde la cancelación y donde se exprese, en relación con los acreedores privilegiados cuya garantía se cancele, la intervención que hayan tenido en el procedimiento y el destino dado al precio obtenido en la transmisión, es decir, que se han respetado los derechos del acreedor con privilegio especial; y que se ha pagado o consignado el precio del bien a su favor".

51. En este caso, una vez firme la Sentencia aprobatoria del Convenio, y acreditado el pago extraconcursal de todos los acreedores adscritos a la alternativa A –incluido Investcapital como nueva titular del crédito antes perteneciente a Deutsche Bank y Unicaja– procede inscribir la cancelación de la hipoteca unilateral constituida con respecto a todos los acreedores adheridos a la citada alternativa, como consecuencia del pago y extinción del derecho de crédito garantizado, y sin necesidad de aportar mandamiento de cancelación alguno, pues el Juez del concurso no podrá exigir la cancelación de un derecho real constituido de forma extrajudicial, esto es, que no ha sido objeto del procedimiento, sin perjuicio de que el mismo haya formado parte de los términos y condiciones de los convenios de mi representada.

Por lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, teniendo por presentado este escrito y por interpuesto en tiempo y forma recurso gubernativo, y previos los trámites legales oportunos, dicte Resolución por la que:

- i. Estime íntegramente el presente recurso.
- ii. Revoque la nota de calificación negativa de 24 de febrero de 2026 dictada por el Registro de la Propiedad N.º 4 de León
- iii. Ordene a dicho Registro proceder a la cancelación de la hipoteca unilateral inscrita sobre las fincas de referencia, en favor de las entidades acreedoras cuyo crédito ha quedado extinguido por el cumplimiento de la "Alternativa A" del convenio concursal aprobado por Sentencia firme 23/2022, de 31 de marzo, del Tribunal de Instancia. Sección Civil N.º 8 y Mercantil de León.

Otrosí digo: Que, para el caso de que esta Dirección General apreciase algún impedimento para la cancelación respecto de alguna de las entidades, se interesa expresamente, al amparo del artículo 240 del Reglamento Hipotecario, que se ordene la inscripción parcial de la cancelación respecto de todas aquellas para las que no exista impedimento u obstáculo alguno».

IV

La registradora de la Propiedad emitió el informe preceptivo confirmando su nota de calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General. En cumplimiento del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, se procedió a notificar la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 8 y Mercantil de León, como autoridad de la que emanaba el título calificado, para que pudiera realizar las alegaciones que estimara oportunas, sin que se haya recibido alegación alguna por parte de dicho órgano judicial.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 76, 79, 82 y 144 de la Ley Hipotecaria; 209 a 213, 225, 555 y 558 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal; 100 y 179 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 2011, 23 de julio de 2013, 11 de septiembre de 2015, 4 de noviembre de 2016 y 21 de noviembre de 2017; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de noviembre de 2013, 1 de abril, 5 de septiembre y 13 de octubre de 2014, 6 y 8 de julio y 2, 22 y 29 de septiembre de 2015, 16 de marzo y 28 de junio de 2016, 10 de enero y 11 de septiembre de 2017, 20 de julio, 20 de septiembre y 24 de octubre de 2018 y 29 de abril, 5 de junio y 10 de diciembre de 2019, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 11 de febrero y 13 de octubre de 2021, 13 de febrero y 26 de mayo de 2023, 5 de junio de 2024 y 2 de septiembre de 2025, respecto de la calificación de documentos judiciales, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 y 17 de octubre de 2013, 5 de mayo y 9 de octubre de 2014 y 11 de julio de 2016, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de noviembre de 2021, respecto de la aplicación del principio de tracto sucesivo a las resoluciones judiciales.

1. El primero de los defectos que es objeto de recurso en este expediente consiste en dilucidar si es necesario que en el testimonio judicial presentado, expedido en un procedimiento concursal, y referido al cumplimiento provisional del convenio concursal aprobado –informe semestral sobre cumplimiento del convenio–, se ordene expresamente la cancelación de las hipotecas, cuyos acreedores han resultado ya pagados de sus créditos según resulta dicho informe.

El testimonio presentado y calificado, se refiere a una diligencia de ordenación de fecha 11 de septiembre de 2024 por la que «se tiene por presentado el informe semestral sobre el cumplimiento del convenio» concursal tras la modificación aprobada mediante la sentencia número 23/2022, de 31 de marzo de 2022, del Juzgado de Primera Instancia y Mercantil número 8 de León, confirmada por la Audiencia Provincial de León por sentencia de fecha 31 de mayo de 2024. En concreto el informe se refiere al cumplimiento de la alternativa A del convenio respecto de los acreedores que optaron por ella (todos sus acreedores, salvo los cuatro expresamente adheridos a la alternativa B).

La alternativa u opción A del convenio concursal consistía en la quita de determinado porcentaje de los créditos privilegiados y ordinarios (con constitución de hipoteca a favor de éstos últimos), y en el pago del resto de dichos créditos modificados en el plazo de un mes desde la firmeza de la aprobación judicial de la propuesta; alternativa a la que se han adherido los acreedores respecto de los que se quieren cancelar las hipotecas

El cumplimiento de la obligación de pago contenida en la alternativa A, del convenio modificado se ha articulado de dos formas: 1) a través de la correspondiente transferencia de importes realizada a los números de cuenta cuyos certificados de titularidad han sido remitidos por los propios acreedores concursales, y 2) mediante la consignación judicial de los importes debidos a aquellos acreedores concursales que no han colaborado después de haber recibido dos comunicaciones, la primera de

ofrecimiento de pago y solicitud de certificado de titularidad de cuenta, y una segunda, reiterando el ofrecimiento de pago y anunciando la consignación judicial.

En el testimonio presentado se indica que: 1) se tiene por presentado el informe del cumplimiento del convenio, y 2) se declara «no ha lugar» la consignación judicial solicitada, sino que lo procedente es la transferencia al Tesoro Público a la Cuenta de Fondos Provisionalmente Abandonados. Pero, por lo que respecta a la declaración del pago por transferencia a los acreedores colaboradores, no se declara expresamente el cumplimiento de la misma ni se indica que se haya verificado por el Juzgado, ni tampoco se declara la extinción de los derechos de crédito de los acreedores concursales vinculados a dicha alternativa A, ni se ordena la cancelación de las hipotecas constituidas a su favor.

El segundo defecto recurrido, deriva de la no inscripción de la hipoteca a favor de uno de los acreedores a los que se afirma que se ha pagado su crédito, concretamente a favor de la entidad «Investcapital Malta LTD», que adquirió la titularidad de su crédito por cesión de las entidades «Deutsche Bank, S.A.E.», y «Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.» («Unicaja Banco, S.A.»), que son las que figuran en el Registro como acreedores hipotecarios.

2. Como cuestión previa debe recordarse que el alcance de la calificación registral de los documentos judiciales, se trata de una cuestión que ya ha sido examinada por el Tribunal Supremo y por esta Dirección General, en diversas Sentencias y Resoluciones citadas en los «Vistos».

Así, Como recordó la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídica que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

También se debe citar a este respecto la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, afirma lo siguiente: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular (...) no puede deparar efectos inaudita

parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquel le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquellos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

De todo ello resulta que es competencia y obligación del registrador de la propiedad comprobar que el mandamiento o título judicial presentado deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el Registro cuya cancelación se ordena por el tribunal, así como el cumplimiento de los requisitos formales y materiales de carácter registral necesarios para practicar la inscripción, cancelación o anotación preventiva de que se trate.

3. En cuanto al primer defecto de la nota de calificación, la cancelación de hipotecas cuyos titulares registrales se han adherido a un convenio concursal, sin que en el documento judicial presentado recoja una resolución –decreto o auto– ordenando la cancelación de las mismas, sino que se ha aportado es el testimonio de una diligencia de ordenación por la que «se tiene por presentado el informe semestral sobre el cumplimiento del convenio», su análisis debe partir del artículo 3 de la ley Hipotecaria, según el cual «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. También podrán ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior en virtud de testimonio del auto de homologación de un plan de reestructuración, del que resulte la inscripción a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que lo hayan suscrito o a los que se les hayan extendido sus efectos».

Pues bien, como señala la registradora de la Propiedad calificante, el documento aportado ni es una ejecutoria judicial con una resolución o fallo concreto, ni tampoco un testimonio judicial de un auto de homologación de un plan de reestructuración de deudas, título inscribible que no puede aplicarse al presente supuesto, no solo porque su carácter excepcional impide su aplicación extensiva, sino también porque del testimonio presentado no resulta ordenado asiento alguno a favor de alguna de las partes afectadas. En este sentido, en numerosas ocasiones esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe pública, ha declarado que la elección del título formal no es arbitraria, sino que, según el acto o negocio cuya inscripción se pretenda, habrá que optar por la escritura pública, por la resolución judicial o por el documento expedido por autoridad administrativa, sin que quepan, por regla general, aplicar en este ámbito criterios de analogía, especialmente cuando no exista una laguna legal.

En concreto, con relación al título para la cancelación de asientos registrales en general, el artículo 82 de la Ley Hipotecaria dispone 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», añadiendo que: «La cancelación de inscripciones o anotaciones preventivas a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que resulte de un plan de reestructuración homologado respecto a quienes lo hubieran suscrito o a quienes se les hubieran extendido sus efectos se practicará por testimonio del auto de homologación de ese acuerdo».

Por su parte, el artículo 555.1 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, en relación con el título formal que debe presentarse en el Registro de la Propiedad para comunicar las resoluciones concursales que deben ser objeto de publicidad, establece que: «Los asientos exigidos

por esta ley en los registros públicos de personas y de bienes se practicarán en virtud de mandamiento librado por el Letrado de la Administración de Justicia. En el mandamiento se expresará el órgano judicial que hubiera dictado la resolución, la fecha y la naturaleza de la resolución, el número de autos y si la correspondiente resolución es o no firme».

Y el artículo 225.1 del citado Real Decreto, respecto al tipo de resolución necesaria para la cancelación de las cargas que gravaren los bienes del concursado, aclara que: «En el decreto del Letrado de la Administración de Justicia por el que se apruebe el remate o en el auto del juez por el que autorice la transmisión de los bienes o derechos ya sea de forma separada, por lotes o formando parte de una empresa o unidad productiva, se acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales»; es decir, la resolución concursal susceptible que generar la cancelación de las hipotecas debe adoptar en todo caso la forma bien de decreto del letrado de la Administración de Justicia, o bien auto del juez.

En el presente supuesto, además de la improcedencia de la aplicación extensiva al testimonio de aprobación del convenio concursal de la regla especial referida al testimonio de la homologación judicial del plan de reestructuración de deudas, debe recordarse que, en cualquier caso, el testimonio presentado no lo es de la resolución de la aprobación del convenio concursal, que por otra parte no contiene cancelación de hipoteca alguna, sino que tiene el carácter de una certificación de la presentación en el juzgado de un informe de cumplimiento parcial del citado convenio, la cual ha sido expedida en virtud de una diligencia de ordenación del letrado de la Administración de Justicia.

Por ello, aun cuando se considerara que la documentación presentada si resulta acreditativa de los pagos realizados en ejecución del plan de pagos previsto en el convenio concursal, debe aplicarse el artículo 179 del Reglamento Hipotecario que establece 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», y el artículo 180 del mismo Reglamento, según el cual: «Cuando la cancelación de una inscripción deba hacerse en virtud de consignación, será preciso el mandamiento judicial a que se refiere el artículo 1.180 del Código civil, en el cual conste que se ha declarado bien hecha la consignación y se ordene la cancelación referida». Criterio éste de la diferenciación absoluta entre los derechos de reales y los derechos de crédito ha sido ratificado por este Centro Directivo en diversas Resoluciones como la de 10 de diciembre de 2019.

En consecuencia, sin perjuicio que la cancelación solicitada pudiera no necesitar, como título formal inscribible, la presentación de un mandamiento judicial, y de que fuera suficiente con presentar testimonio judicial de la ejecutoria firme (vid Resolución de 6 de febrero de 2012), uno u otro título formal deberían contener necesariamente la transcripción de una resolución judicial (decreto del letrado de la Administración de Justicia o auto del juez) en que se ordene expresamente la práctica de la cancelación de la hipoteca, previa declaración, también expresa, de que se ha verificado la realidad de los pagos a unos acreedores y la corrección de la consignación a otros –los no colaboradores–; circunstancias todas ellas que no concurren en el presente expediente.

Esto es así porque, igual que el ámbito de la función calificadoradora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento o título de la cancelación, ese ámbito tampoco le permite, fuera de los casos establecidos legalmente, asumir competencias judiciales y determinar de oficio los asientos a cancelar, cuando no concurre la correspondiente resolución judicial que los ordene, ya que es a la autoridad judicial a la que corresponde velar por el cumplimiento de los requisitos legales de tal cancelación.

4. En cuanto al segundo defecto, la falta de la inscripción de la hipoteca a favor de uno de los acreedores adheridos al convenio concursal, su análisis debe partir de lo

dispuesto en los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria que recogen los principios de tracto sucesivo y legitimación registral.

Se trata de un supuesto semejante a la ejecución judicial de hipoteca instada por la entidad bancaria sucesora, ya lo fuera por la vía de cesión del crédito concreto (artículo 149 de la Ley Hipotecaria) ya por la vía de la cesión global de activos, de la entidad que en el Registro figura como titular de la hipoteca. En tales casos, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 10 y 17 de octubre de 2013, 5 de mayo y 9 de octubre de 2014 y 11 de julio de 2016, entre otras) que no es inscribible el decreto de adjudicación, y la subsiguiente cancelación de cargas, si, con carácter previo, no se inscribe la hipoteca a favor de la entidad ejecutante; si bien dicha inscripción se afirma podría hacerse también en la misma inscripción de la adjudicación, por el mecanismo del tracto abreviado, si el título presentado contuviere los requisitos necesarios para ello.

Esta ininscribibilidad del documento judicial referido a persona o entidad distinta de aquella que tiene inscrita la hipoteca a su favor se fundamenta en la aplicación del principio general de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria y también artículos 16, 28 y 130 de la misma ley), señalando a este respecto la Resolución de 24 de noviembre de 2021 que: «Según las anteriores consideraciones, de acuerdo con las exigencias del tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesario que la sucesión en la titularidad de la hipoteca se haga constar en el Registro, aunque sea por el mecanismo del tracto abreviado, pues sólo de esta forma se produce la conexión entre el titular registral originario de la hipoteca y el nuevo titular, otorgante de la escritura –en el caso concreto de la Resolución– cuya inscripción se pretende».

Sin embargo, esta circunstancia no concurre en el supuesto objeto de este expediente, en el que, por tanto, se hace necesaria la previa presentación a inscripción de la cesión del crédito hipotecario a favor de la sociedad «Investcapital Malta LTD», otorgada por «Deutsche Bank, S.A.E.» y «Unicaja Banco, S.A.» (éste como sucesor universal de «Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.»), entidad que, si bien se señala que se ha adherido al convenio concursal mediante acta de adhesión de fecha 13 de septiembre de 2021, número 3.771 de protocolo, autorizada por el notario de Madrid, don Ignacio Martínez–Gil Vich y que ha recibido el pago por transferencia, en lugar de los titulares registrales de la hipoteca; en realidad no ha inscrito su derecho, como sí lo han verificado el resto de los cesionarios. Es esta entidad, «Investcapital Malta LTD», la que, una vez inscrito su derecho, debería consentir en escritura pública la cancelación de hipoteca por pago, para el caso que el juez del concurso no la ordene expresamente mediante resolución judicial expresa y firme, como se ha señalado en el fundamento de Derecho anterior.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el 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, 17 de junio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.