

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22199 *Resolución de 6 de julio 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 Calviá n.º 1, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca sobre sendas fincas por caducidad, solicitada en virtud de instancia al amparo del artículo 82.2.º de la Ley Hipotecaria, por razón de entender que el plazo pactado a la hipoteca por las partes contratantes no es de caducidad convencional, sino un plazo de cobertura hasta el cual quedarán garantizadas las obligaciones incumplidas hasta esa fecha.*

En el recurso interpuesto por don J. L. C. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad Calviá número 1, don Francisco Delgado-Iribarren Pastor, por la que suspende la cancelación de una hipoteca sobre sendas fincas por caducidad, solicitada en virtud de instancia al amparo del artículo 82.2.º de la Ley Hipotecaria, por razón de entender que el plazo pactado a la hipoteca por las partes contratantes no es de caducidad convencional, sino un plazo de cobertura hasta el cual quedarán garantizadas las obligaciones incumplidas hasta esa fecha.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 3 de noviembre de 2025 por don J. L. C. G. se solicitaba, conforme a lo dispuesto en el artículo 82, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, la cancelación registral de la hipoteca constituida el día 27 de abril de 2012 a favor de la entidad «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.» que gravaba las fincas registrales número 60.249 y 60.284 del término de Calvià, por haber transcurrido el plazo de tiempo pactado por caducidad convencional y legal según el artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada el día 3 de noviembre de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Calviá número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, tras el despacho de los documentos previos (Asientos 3549 y 3300 del Diario 2025), y previa calificación del documento privado presentado en base a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 y 101 del Reglamento Hipotecario, emite la siguiente:

Nota de calificación

Hechos:

Se presenta instancia privada suscrita el día tres de noviembre de dos mil veinticinco por don J. L. C. G., en la que solicita –sic– “que se practique la cancelación registral de la hipoteca constituida el 27 de abril de 2012 a favor de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. que grava las fincas números 60249 y 60284 del Registro de la Propiedad de Calviá N.º 1, por encontrarse extinguida por el vencimiento del plazo máximo de duración

pactado, conforme al artículo 82, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria y a la doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.". Acompañándose a la instancia privada copia simple de la escritura de constitución de hipoteca.

Del historial registral de las fincas 60249 y 60284 de Calviá 1 resulta que con fecha veintisiete de abril de dos mil doce ante el Notario de Badalona don Ramón José Vázquez García, número mil veintiocho de su protocolo, se otorgó escritura pública de constitución de hipoteca de máximo a favor de la entidad "Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Sociedad Anónima", en garantía de la devolución del saldo deudor de la cuenta especial de liquidación, hasta una cantidad máxima de ciento cuarenta y dos mil euros, lo que motivó la inscripción 5.^a de la finca 60249 y la inscripción 4.^a de la finca 60284, ambas de fecha veintinueve de mayo de dos mil doce.

Fundamentos de Derecho

La regla general para la cancelación de una inscripción de hipoteca es que es necesario el consentimiento del acreedor hipotecario para tal cancelación en escritura pública o bien resolución judicial firme que lo ordene dictada en procedimiento seguido contra dicho acreedor hipotecario (artículo 82 Ley Hipotecaria y artículo 179 Reglamento Hipotecario). No obstante, se admite la posibilidad de pactar un plazo de duración del propio derecho de hipoteca de manera que el trascurso de dicho plazo la misma se extingue automáticamente en cuyo caso puede cancelarse conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, es decir sin consentimiento del titular registral de la hipoteca, pues en este caso la extinción de la hipoteca, una vez pasado el plazo pactado en la escritura de formalización de la misma, resulta del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción.

El artículo 82 de la Ley Hipotecaria proclama en su párrafo primero el principio general en materia de cancelación, al establecer 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 el 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». Junto a ello introduce en su párrafo segundo la llamada «cancelación sin el consentimiento del titular registral», al disponer que: «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".

Así, según doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado -vid. artículos 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 del Código Civil-, de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo, salvo que en ese instante estuviera ya en trámite de ejecución hipotecaria, en cuyo caso, la hipoteca se extinguiría al concluir el procedimiento, ya por consumación de la ejecución, ya por cualquier otra causa.

Ahora bien, no siempre es fácil decidir, en cada caso concreto, si el plazo señalado es efectivamente de duración de la hipoteca misma con el alcance anteriormente señalado, o si se trata de definir únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca y, en este caso, una vez nacida la obligación dentro de dicho plazo, la acción hipotecaria podrá ejercitarse mientras no haya prescrito, aun cuando ya hubiere vencido aquél -vid. Resolución de 17 de octubre de 1994, entre otras-.

Si estuviéramos ante la caducidad convencional del mismo derecho de hipoteca, resultaría aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca cuando la extinción del derecho inscrito resulte del título en cuya virtud se practicó la inscripción.

En otro caso debería esperarse a la caducidad legal por transcurso del plazo de prescripción de la acción hipotecaria, por aplicación de la norma del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, introducido mediante la disposición adicional vigésima séptima de la Ley 24/2001, que posibilita la cancelación de la hipoteca, mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada; o a los supuestos de caducidad o de extinción legal del derecho real de garantía inscrito recogidos en el artículo 210.1.8.^a de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 13/2015.

La cancelación convencional automática, como viene reiterando la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, sólo procede cuando la extinción del derecho real tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida por no saberse si el plazo pactado se está refiriendo a la caducidad misma del derecho real de garantía o si se está refiriendo al plazo durante el cual las obligaciones contraídas en dicho lapso son las únicas garantizadas por la hipoteca o del derecho real de que se trate.

Y para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho, es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, al que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca –Resoluciones de 29 de septiembre de 2009 y 10 de enero de 2014–. O bien, el transcurso de los plazos que figuran en el artículo 210.1.8.^a de la Ley Hipotecaria que se aplicarán a las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias de todo tipo y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, es decir, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, siempre que hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía -Resoluciones de 2 de diciembre de 2015, 21 de abril y 14 de noviembre de 2016 y 8 de marzo de 2019 entre otras-.

Por ello, la naturaleza de la hipoteca tiene gran importancia práctica ya que en “las hipotecas en garantía de una cuenta corriente de crédito”, el plazo o duración que se estipula lo es del crédito, llegado el cuál es cuando comienza a contar el plazo de prescripción de la acción real hipotecaria; por ello la inscripción de hipoteca no se podrá cancelar por caducidad hasta el transcurso de 21 años desde la fecha de finalización de la última de las prórrogas posibles del crédito -artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria-. Sin embargo, en las “hipotecas flotantes” el plazo estipulado lo es de la hipoteca y, por tanto, la inscripción respectiva podrá cancelarse por caducidad llegado el término pactado o la última de sus prórrogas posibles -artículos 82, párrafo segundo, y 153 bis de la Ley Hipotecaria-, y ello siempre y cuando del análisis de las cláusulas de la hipoteca inscrita pueda extraerse de manera concluyente que el plazo de duración de la hipoteca sea realmente un plazo de caducidad automática y no un plazo de cobertura, en cuyo caso en aplicación de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria sería posible ejercitar la acción hipotecaria al vencimiento pactado por los otorgantes.

En el presente supuesto, son particularmente relevantes las siguientes cláusulas:

Segunda. 2.5. Plazo de duración de la hipoteca.

La hipoteca que en esta escritura se constituye por un plazo máximo de duración de seis años a contar desde hoy, por lo que, salvo el supuesto de terminación anticipada, dicho plazo terminará el día 27 de abril de 2018. Hasta esta última fecha, incluida, podrán adeudarse en el saldo garantizado de la cuenta especial débitos derivados del incumplimiento de las obligaciones aseguradas.

Tercera. Constitución de hipoteca.

Don D. C. C. constituye hipoteca, que el Banco acepta, sobre las fincas que a continuación se describen, para garantizar la devolución del saldo de la referida “cuenta especial de liquidación”, en la que se adeudarán, sin efectos novatorios, los débitos resultantes de las obligaciones aseguradas, respondiendo:

a) de la devolución del saldo deudor de la cuenta especial de liquidación, en los términos y condiciones convenidos, hasta una cantidad máxima de 142.000- euros.

b) el pago de los intereses de demora pactados en la estipulación segunda, al tipo máximo del 29,00% nominal anual, limitándose hipotecariamente la responsabilidad por este concepto en la cantidad máxima de 51.120 euros.

c) del pago de las costas procesales, limitándose esta responsabilidad a un importe máximo igual al 17% de la cantidad máxima del saldo garantizado y del pago de los gastos producidos tras el cierre de la cuenta de liquidación, limitándose esta responsabilidad a un importe máximo igual al 3% de dicha cantidad. Hasta la cantidad máxima de 24.140 euros y, hasta la cantidad máxima de 4.260 euros, respectivamente.

Cuarta. Domicilio. Tipo de subasta. Título ejecutivo.

A los efectos del ejercicio de la acción ejecutiva hipotecaria, y conforme a lo dispuesto en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria y 245 de su Reglamento, se notificará judicial o notarialmente al deudor un extracto de la cuenta, pudiendo éste alegar, en la misma forma, dentro de los ocho días siguientes, error o falsedad; procediéndose en estos casos, como determinan los cuatro últimos párrafos del citado artículo 153 que se dan aquí por reproducidos.

Del análisis de las cláusulas de la hipoteca inscrita, el Registrador que suscribe, considera, más allá de que estemos ante la hipoteca en garantía de una cuenta corriente de crédito prevista en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria o ante la hipoteca flotante prevista en el artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, que no puede extraerse de manera concluyente que el plazo de duración de la hipoteca sea realmente un plazo de caducidad automática, lo que provocaría, en el supuesto de que así se entendiera, la aplicación del precepto indicado en el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria con las radicales consecuencias que ello conlleva (la pérdida de un derecho real sin intervención de su titular), o se trata de un plazo dentro del cual se da cabida a todas las relaciones obligatorias que van a quedar amparadas por la cobertura de la hipoteca constituida, en el sentido de que van a quedar garantizadas las obligaciones surgidas hasta la fecha pactada (el día 27 de abril de 2018), pero no las que se generen con posterioridad, en otras palabras, que sólo las obligaciones contraídas hasta el cumplimiento de ese término son las garantizadas con la hipoteca; y por tanto para que la caducidad convencional de la hipoteca pudiera operar sería necesario que el pacto al respecto fuera absolutamente concluyente, lo que no sucede en el caso que nos ocupa, a criterio del Registrador que suscribe, de la redacción de las cláusulas de la hipoteca inscrita.

Además, en el caso de que se tratara de la hipoteca flotante regulada en el artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, aunque se ha fijado un plazo de duración de la hipoteca y pueda parecer que se trata de un plazo de caducidad automática una vez transcurrido el mismo, el propio artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria señala en su último párrafo que “al vencimiento pactado por los otorgantes, o al de cualquiera de sus prórrogas, la acción hipotecaria podrá ser ejercitada de conformidad con lo previsto en los artículos 129 y 153 de esta Ley y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil”. Conforme a este párrafo, con relación a la hipoteca, existen dos fases: la primera durante todo el plazo de duración pactado que opera como garantía de todas las obligaciones incumplidas dentro de dicho plazo; la segunda fase sucesiva a partir de la fecha de vencimiento del plazo de duración pactado, en la que el acreedor hipotecario puede ejecutar la hipoteca para hacer efectiva esa garantía, mientras no prescriba la

acción hipotecaria, que sería de veinte años desde la fecha pactada. Es decir, que el plazo de duración de la hipoteca delimita la duración temporal de la cobertura, esto es, el derecho del acreedor a integrar en su ámbito las obligaciones garantizadas incumplidas hasta ese momento y fijar el saldo exigible, pero, el vencimiento de ese plazo no supone cancelación automática de la inscripción de la hipoteca por el carácter excepcional de los artículos 82.2.º de la Ley Hipotecaria y 174.1 y 353.3 del Reglamento Hipotecario. El hecho de tener que convenir un plazo de duración de la cobertura no implica necesariamente que las partes hayan querido además una caducidad automática de la hipoteca, sino que al vencimiento del plazo el saldo deudor ha de quedar fijado y sería exigible y además que a partir de ahí empezaría a correr el plazo de prescripción y el de la eventual caducidad del asiento en los términos señalados en los artículos 128 y 82.5.º de la Ley Hipotecaria. Todo ello, sin perjuicio de que las partes pudieran haber configurado el plazo de duración de la hipoteca como un plazo de caducidad automática, es decir que una vez transcurrido el plazo fijado se extinguiría la hipoteca tanto en su fase de seguridad como en el de su ejecutividad.

En base a los anteriores fundamentos de derecho y al análisis de las cláusulas de la hipoteca inscrita, de las que son particularmente relevantes –sic– “a) que la hipoteca se constituye hasta el 27 de Abril de 2018 y que hasta esta última fecha, incluida, podrán adeudarse en el saldo garantizado de la cuenta especial débitos derivados del incumplimiento de las obligaciones aseguradas; y b) que a los efectos del ejercicio de la acción ejecutiva hipotecaria, y conforme a lo dispuesto en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria y 243 de su Reglamento, se procederá como determinan los cuatro últimos párrafos del citado artículo 153 de la Ley Hipotecaria; el Registrador que suscribe, ha decidido suspender la práctica de la cancelación solicitada, por el defecto de que en el caso que nos ocupa no puede extraerse de modo nítido y manifiesto que el plazo de duración de la hipoteca sea realmente un plazo de caducidad automática o por el contrario sea un plazo de cobertura, esto es, el plazo hasta el cual quedarían garantizadas las obligaciones incumplidas hasta esa fecha, pero no las que fueran incumplidas a partir de la misma, en cuyo caso en aplicación de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 153 bis de Ley Hipotecaria sería posible ejercitar la acción hipotecaria al vencimiento pactado por los otorgantes; por tanto no cabe cancelar la hipoteca ni por caducidad convencional automática del párrafo segundo del artículo 82, ni por prescripción legal del párrafo quinto del mismo artículo por no haber transcurrido los veintinueve años previsto en dicho párrafo.

No se ha procedido a la práctica de anotación preventiva de suspensión por efecto subsanable por no haber sido solicitada expresamente (artículos 42.9.º y 65, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria).

De la presente nota de calificación se da traslado al interesado.

Queda prorrogado el Asiento de Presentación del referido documento notarial en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la calificación negativa (...)

Calviá Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Delgado-Iribarren Pastor registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Calviá n.º 1 a día doce de enero del dos mil veintiséis».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Mahón, doña Silvia Núñez Sánchez, quien confirmó, el día 18 de febrero de 2026, en todos sus extremos y con sus mismos argumentos la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Calviá número 1

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. L. C. G., interpuso recurso el día 6 de abril de 2026 mediante escrito con los siguientes argumentos:

«Hechos:

Primero. Por escritura otorgada el 27 de abril de 2012 ante el Notario de Badalona, D. Ramón José Vázquez García, se constituyó hipoteca de máximo a favor de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., en garantía de las obligaciones derivadas de un préstamo y un crédito -dos obligaciones distintas- suscritos por Catalana d'Obres i Servéis Eléctrics, S.A., como deudora, y don D. C. C., como hipotecante no deudor de las obligaciones garantizadas, constituyendo hipoteca sobre las fincas registrales 60249 y 60284 inscritas en el Registro de la Propiedad de Calvià N.º 1. La escritura causó las inscripciones 5.ª y 4.ª, respectivamente, de fecha 29 de mayo de 2012.

Segundo. El hipotecante no deudor, don D. C. C., falleció el 3 de mayo de 2013. Mediante escritura de adjudicación de herencia otorgada el 30 de septiembre de 2025 ante la Notaría de Calvià, D.ª Patricia Gala Ramírez López (protocolo n.º 1905), su heredero don J. C. G. se adjudicó las fincas. Acto seguido, por escritura de compraventa otorgada ante la misma Notaría (protocolo n.º 1906), las fincas fueron transmitidas al recurrente, actual titular registral.

Tercero. Las notas simples continuadas de 30 de septiembre de 2025, protocolizadas en la escritura de compraventa, acreditan que en esa fecha no constaba en el Registro ninguna nota marginal de ejecución, ninguna prórroga, ninguna anotación preventiva ni asiento pendiente de despacho relativo a la hipoteca de máximo objeto de este recurso.

Cuarto. El 3 de noviembre de 2025 el recurrente solicitó mediante instancia privada, al amparo del artículo 82, párrafo segundo, de la LH, la cancelación registral de la hipoteca por vencimiento del plazo máximo de duración pactado. La nota de calificación negativa de 12 de enero de 2026 suspendió la cancelación, defecto confirmado por la calificación sustitutoria de 18 de febrero de 2026, notificada al recurrente el 26 de febrero de 2026.

El presente recurso se interpone dentro del plazo de un mes del artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

Fundamentos Jurídicos

I. Naturaleza flotante de la hipoteca.

Las calificaciones del registrador de Calvià y de la registradora de Maó omiten pronunciarse sobre la naturaleza de la hipoteca, dejando deliberadamente abierta la cuestión de si nos encontramos ante una hipoteca del artículo 153 o del 153 bis de la LH. Esta omisión resulta determinante porque de su calificación depende directamente el régimen aplicable a la cancelación por caducidad.

La hipoteca es evidentemente una hipoteca de máximo o flotante del artículo 153 bis de la LH, pues concurren todos los requisitos legales exigidos para su constitución:

- La escritura se denomina expresamente “escritura de hipoteca de máximo”.
- El acreedor es Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., entidad financiera sujeta a la Ley 2/1981 de Regulación del Mercado Hipotecario.
- La hipoteca garantiza dos obligaciones distintas –un préstamo y una póliza de crédito– sin pacto novatorio entre ellas.
- La cuenta especial de liquidación tiene carácter “meramente instrumental y Liquidatorio”. con exclusión expresa de efectos novatorios; la cláusula 2.1 establece que “el adeudo de los débitos de la obligación asegurada en la cuenta especial de liquidación no supone ninguna novación de las mismas”.

– La escritura especifica su denominación, descripción de los actos jurídicos básicos, cantidad máxima de responsabilidad hipotecaria, plazo de duración de la hipoteca y forma de cálculo del saldo final líquido garantizado.

– La cláusula cuarta remite expresamente al artículo 153 bis de la LH para la determinación del saldo exigible, lo que evidencia que el propio título se configura en el ámbito de las hipotecas de máximo.

Además de este conjunto de elementos definitorios, la hipoteca cuya cancelación se solicita coincide exactamente con la estructura del supuesto de la Resolución de 5 de julio de 2023 (BOE-A-2023-1 7020), FD 2 y 3, donde consolida la distinción entre los artículos 142, 153 y 153 bis de la LH, precisando que la hipoteca del artículo 153 bis que (...)

permite constituir una sola hipoteca en garantía de una o diversas obligaciones, de cualquier clase, presentes o futuras, sin necesidad de pacto novatorio de las mismas, bastando la expresión de su denominación y, si fuera preciso, la descripción general de los actos Jurídicos básicos de los que deriven o puedan derivaren el futuro las obligaciones garantizadas, la cantidad máxima de que responde la finca, el plazo de duración de la hipoteca, y la forma de cálculo del saldo final líquido garantizado.

En el mismo sentido, la Resolución de 24 de octubre de 2017 (BOE-A- 2017-13605), en el FD 2 analizó una situación idéntica: hipoteca de máximo con cuenta especial de carácter meramente instrumental y liquidatorio, sin efectos novatorios, y confirmó su naturaleza flotante del artículo 153 bis con el siguiente argumento:

La apertura de una cuenta “a los efectos de fijar el saldo final líquido garantizado” en nada desdice esta conclusión ya que tal posibilidad expresamente se encuentra reconocida en los dos últimos párrafos del citado artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria y porque la hipoteca garantiza una pluralidad de obligaciones “respecto a las que se señala que su adeudo en la cuenta no supondrá novación de las mismas”, lo que es propio únicamente de la hipoteca global o flotante del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, tratándose de una hipoteca flotante, el artículo 153 bis de la LH exige para su constitución que se especifique el plazo de duración de la hipoteca -no de la cobertura-, operando como plazo de caducidad del asiento registral. Así se afirma en la Resolución de 27 de mayo de 2025, que, a su vez, cita la Resolución de 22 de septiembre de 2016, “el plazo de duración propio de la hipoteca flotante opera como un plazo de caducidad del asiento registral correspondiente”.

II. Caducidad convencional de la hipoteca.

El Registrador sustituido considera que de las cláusulas de la hipoteca no puede extraerse de manera concluyente que el plazo de duración de la hipoteca sea convencional o, por el contrario, que sea un plazo de cobertura –idéntica conclusión y redacción de la Registradora sustituta–, aunque, tipificando la hipoteca como flotante, ya se debería distinguir que su plazo de duración es convencional, pues, de lo contrario, la hipoteca sería de otro tipo y no la regulada en el artículo 153 bis de la LH.

La propia literalidad de la cláusula 2.5 de la hipoteca, tanto su título: “plazo de duración de la hipoteca”: como de su contenido: “La hipoteca que en esta escritura se constituye por un plazo máximo de duración de 6 años a contar desde hoy (...) dicho plazo terminará el día 27 de abril de 2018. “elimina cualquier duda interpretativa dado que expresa de “modo nítido y manifiesto que el plazo pactado lo es de duración de la hipoteca misma”.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 1281 del Código Civil, cuando los términos de un contrato son claros y no dejan lugar a dudas sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Este criterio ha sido seguido por la doctrina de la DG, entre otras, la Resolución de 21 de octubre de 2016 (BOE-A-2016-10818), estimó la cancelación de una hipoteca

de máximo que incluía una cláusula que establecía “Esta constitución de hipoteca se hace por un plazo de ocho años, a contar de la fecha de esta escritura” por entender que dicho plazo se refiere a la duración de la hipoteca y no a las obligaciones garantizadas.

Otro ejemplo es la Resolución de 24 de octubre de 2017 (BOE-A-201 7-13605), indica que cuando la escritura fija expresamente un plazo de duración de la hipoteca ‘no deja lugar a dudas, si no fuere suficiente con la propia naturaleza declarada e inscrita de la hipoteca, acerca de que el plazo lo es de la hipoteca y no de la cuenta u obligación.’

Asimismo, señala que este plazo de duración de la hipoteca flotante no tiene que coincidir con el plazo de vencimiento de ninguna de /as obligaciones garantizadas, porque en la hipoteca flotante no existe la accesoriedad propia del resto de las hipotecas que garantizan una única obligación, siendo esta la razón fundamental por la que la ley ha establecido la necesidad de dicho pacto acerca de la duración de la hipoteca, ya que la duración de las distintas obligaciones garantizadas pueden no coincidir entre sí, e incluso ser desconocida en el momento de constitución de la hipoteca flotante por incluir ésta la garantía de obligaciones futuras aun no nacidas ni pactados sus términos definitorios.

El Registrador de Calvià inscribió que “La hipoteca se constituye por un plazo máximo de duración de seis años a contar desde la fecha de la escritura...”. Sin embargo, no consta el plazo de ninguna de las obligaciones garantizadas –ni del préstamo ni de la póliza de crédito–. Que ahora en su nota de calificación sostenga que ese único plazo registrado podría ser un mero plazo de cobertura de las obligaciones garantizadas resulta contradictorio en sí mismo.

III. Vulneración de doctrina reiterada de la DGSJFP.

Las calificaciones impugnadas argumentan, con carácter subsidiario, que incluso asumiendo que la hipoteca sea flotante del artículo 153 bis de la LH y que el plazo pactado lo sea de duración de la hipoteca, el último párrafo de dicho artículo implica la existencia de dos fases sucesivas: una primera, durante el plazo pactado, en la que la hipoteca opera como garantía de las obligaciones incumplidas; y una segunda, a partir del vencimiento, en la que el acreedor puede ejecutar la hipoteca mientras no prescriba la acción hipotecaria. Es decir, ambos Registradores interpretan que el vencimiento del plazo delimita únicamente la cobertura temporal de la hipoteca, pero no produce su cancelación automática, la cual solo operaría si las partes la hubieran pactado expresamente, por el carácter excepcional del artículo 82.2 de la LH.

Esta interpretación es contraria a la doctrina consolidada de la DGSJFP: “se cancelará automáticamente llegado su vencimiento”. El último párrafo del artículo 153 bis de la LH regula la mecánica procedimental de la ejecución al vencimiento. Si la interpretación de los Registradores fuera correcta, la doctrina reiterada de la DGSJFP sería contradictoria con el propio texto legal que regula esa figura, lo que resulta inverosímil.

La Resolución de 27 de mayo de 2025 (BOE-A-2025-1 2939) ratifica la doctrina sobre la caducidad automática como regla general. En su FD 4 declara que:

(...) el plazo de duración propio de la hipoteca flotante opera como un plazo de caducidad del asiento registral correspondiente, el cual se cancelará automáticamente llegado su vencimiento en aplicación del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario, a semejanza de lo que ocurre con las anotaciones preventivas, salvo que en tal momento conste practicada la nota marginal acreditativa de que se ha iniciado la ejecución de la hipoteca por aplicación analógica de lo dispuesto en el artículo 82 párrafo 5 de la Ley Hipotecaria.

IV. Legitimación activa e inoponibilidad registral.

De acuerdo con la doctrina de la DGSJFP es suficiente para instar la cancelación de una hipoteca flotante, “la solicitud de cancelación en instancia privada firmada por el titular registral del dominio o cualquier derecho sobre la finca gravada” debiendo

rechazarse la exigencia de escritura pública y consentimiento del acreedor hipotecario (RDGSJFP 27/05/2025, FD 5).

En el presente caso el recurrente ostenta la condición de titular registral del pleno dominio de las fincas 60249 y 60284, acreditada por las inscripciones practicadas tras el despacho de las escrituras de adjudicación de herencia y compraventa.

Además, concurre una circunstancia de especial importancia: la adquisición de las fincas por el recurrente se produjo el 30 de septiembre de 2025, cuando el plazo de duración de la hipoteca ya llevaba siete años y cinco meses vencido.

En la fecha de transmisión no constaba en el Registro ningún acto: prórroga, ejecución, anotación preventiva ni nota marginal que pusiera de manifiesto la vigencia del derecho real o de su ejecución.

De conformidad con el artículo 32 de la LH, los actos no inscritos no perjudican a terceros. Cualquier eventual acto de prórroga o de ejecución no inscrito en la fecha de la transmisión resulta inoponible al recurrente.

Así lo confirma la Resolución de fecha 24 de octubre de 2017 (BOE-A- 2017-1 3605), FD 2. al señalar que no es necesaria prueba del acto o acción “pues basta con la aplicación del principio de inoponibilidad de lo no inscrito”.

Por todo ello,

Solicito que, habiendo presentado este escrito en tiempo y forma, se tenga por interpuesto recurso gubernativo, y, tras su admisión y estimación, se acuerde revocar la nota de calificación negativa del Registro de la Propiedad de Calvià N.º 1 de 12 de enero de 2026 y la calificación sustitutoria de la Registradora de la Propiedad de Maó de 18 de febrero de 2026, ordenando la práctica del asiento de cancelación registral de la hipoteca de máximo constituida el 27 de abril de 2012 a favor de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., sobre las fincas registrales 60249 y 60284, inscripciones 5.ª y 4.ª, ambas del Registro de la Propiedad de Calvià N.º 1».

V

El registrador de la Propiedad, conforme lo exigido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, emitió informe el día 16 de abril de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 513.2, 529, 546.4, 1280 y siguientes, 1843.3, 1964 y 1969 del Código Civil; 79, 82, 103, 105, 118, 128, 142, 153, 153 bis y 325 de la Ley Hipotecaria; 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 166, 174 a 177, 193 y 245 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de noviembre de 2004; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de julio de 1989, 6 de febrero y 18 de mayo de 1992, 17 de octubre de 1994, 22 de junio de 1995, 18 de junio y 17 de julio de 2001, 8 de enero de 2002, 8 de marzo de 2005, 15 de febrero de 2006, 26 de septiembre de 2007, 4 de junio y 29 de septiembre de 2009, 15 de febrero de 2010, 30 de junio de 2011, 27 de julio de 2012, 2 de enero, 4 de julio y 19 de diciembre de 2013, 10 de febrero de 2014, 9 de enero, 8 de abril y 2 de diciembre de 2015, 13 de abril, 8 de julio, 22 de septiembre, 21 de octubre y 7 y 14 de noviembre de 2016, 21 de julio, 24 de octubre y 14 de diciembre de 2017, 20 de febrero y 9 y 31 de julio de 2018 y 8 de marzo, 19 de junio y 10 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de julio de 2020, 19 de abril, 9 de junio, 16 de julio, 13 de septiembre y 4 de octubre de 2021, 13 y 24 de mayo y 13 de junio de 2022, 1 de febrero, 27 de marzo y 5 de julio de 2023, 26 de julio de 2024 y 27 de mayo de 2025.

1. En el supuesto objeto de este recurso, se presenta en el Registro de la Propiedad una instancia del representante del titular de las fincas afectadas, heredero

del hipotecante, mediante la cual se solicita, conforme a los artículos 82, párrafo segundo, y 153 bis de la Ley Hipotecaria, la cancelación por caducidad de dos hipotecas constituidas a favor de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», que se alegan de naturaleza flotante, en garantía del importe resultante de las dos operaciones garantizadas, un préstamo y un crédito concretos, ya concertados y vigentes, y que han sido contraídas por otra sociedad distinta de la parte hipotecante.

Dichas hipotecas se constituyeron mediante la escritura otorgada el día 27 de abril de 2012 ante el notario de Badalona, don Ramón José Vázquez García, protocolo 1.028, en la que se establecieron, entre otros, los siguientes pactos:

«Estipulaciones

Primera. Objeto.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de las obligaciones que correspondan “Catalana D’Obres I Serveis Electricis, Sociedad Anónima” (en adelante también el deudor), ambas partes acuerdan la apertura a nombre del deudor, de una “Cuenta especial de liquidación”, identificada con el número (...), cuyo objeto es meramente instrumental y liquidatorio, en la que se consignarán las cantidades que a favor del Banco resulten impagadas por las obligaciones garantizadas en el préstamo y el crédito descritos en los Exponendos I y II.

Segunda. Cuenta especial de liquidación.

2.1 Adeudos. Inexistencia de novación de las obligaciones garantizadas (...)

El adeudo de los débitos de la obligación asegurada en la “cuenta especial de liquidación” no supone ninguna novación de las mismas, sin que implique por tanto extinción, modificación o pago de tal obligación, con excepción del devengo de intereses moratorias, que desde el momento del adeudo en la cuenta se regularán por lo que más adelante se pacta sobre los intereses de demora del saldo de la cuenta especial de liquidación.

2.2 Naturaleza.

La “cuenta especial de liquidación” tiene un carácter meramente instrumental y liquidatorio sirviendo de soporte contable donde adeudar las cantidades que resulten debidas derivadas de la obligación asegurada, por lo que su saldo siempre reflejará una posición deudora vencida y exigible, junto con los intereses de demora devengados, en cualquier momento (...)

2.5 Plazo de duración de la hipoteca.

La hipoteca que en esta escritura se constituye por un plazo máximo de duración de 6 años a contar desde hoy, por lo que, salvo el supuesto de terminación anticipada, dicho plazo terminará el día 27 de abril de 2018. Hasta esta última fecha, incluida, podrán adeudarse en el saldo garantizado de la cuenta especial débitos derivados del incumplimiento de las obligaciones aseguradas.

No obstante, el plazo máximo pactado, ambas partes podrán resolver el presente contrato de garantía hipotecaria, avisando por escrito mediante comunicación fehaciente realizada con un mes de antelación a la fecha de efecto de la resolución anticipada. La facultad de instar la resolución anticipada de este contrato por parte del deudor solo podrá ejercerse cuando se hubieren satisfecho previamente las obligaciones garantizadas de las relacionadas en el exponen de la presente escritura y hubiesen terminado o cancelado tales obligaciones sin que exista por tanto ningún riesgo derivado de las obligaciones garantizadas.

Tercera. Constitución de hipoteca.

Don D. C. C. constituye hipoteca, que el Banco acepta, sobre las fincas que a continuación se describen, para garantizar la devolución del saldo de la referida "cuenta especial de liquidación", en la que se adeudarán, sin efectos novatorios, los débitos resultantes de las obligaciones aseguradas, respondiendo: (...).

Cuarta. Domicilio. Tipo de subasta. Título ejecutivo.

(...) A efectos de lo dispuesto en el artículo 153 y 153 bis de la Ley Hipotecaria, se pacta expresamente por los contratantes que para el cumplimiento de las obligaciones del deudor se considerará cantidad líquida y exigible el saldo que resulte de la liquidación de la cuenta que el Banco practique con arreglo a su contabilidad (...)

Una vez producido el cierre de la cuenta especial de liquidación, el Banco podrá instar acción ejecutiva, conforme al artículo 517.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y demás disposiciones concordantes, con el fin de reintegrarse del saldo deudor que presente dicha cuenta, más los intereses de demora devengados con posterioridad al cierre, más los gastos y costas que se originen en el procedimiento».

De los documentos de los anexos que recogen las obligaciones garantizadas resulta que el plazo de duración de la póliza de crédito en cuenta corriente venció el 23 de abril de 2013, no prorrogable (vencimiento definitivo); no constando el plazo de duración del préstamo al no incorporarse íntegra la póliza referida al mismo.

2. El registrador calificador y la registradora que emitió la calificación sustitutoria consideran, del análisis de las cláusulas de la hipoteca inscrita, que más allá de que ésta se trate de una hipoteca en garantía de una cuenta corriente de crédito prevista en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria o de una hipoteca flotante prevista en el artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, de dichas cláusulas no puede extraerse de manera concluyente que el plazo de duración de la hipoteca sea realmente un plazo de caducidad automática o, al contrario, se trate de un plazo dentro del cual se da cabida a todas las relaciones obligatorias que van a quedar amparadas por la cobertura de la hipoteca constituida, en el sentido de que van a quedar garantizadas las obligaciones surgidas hasta la fecha pactada (el día 27 de abril de 2018).

Además, en el caso de que se tratara de una hipoteca flotante regulada en el artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, aunque se ha fijado un plazo de duración de la hipoteca y pueda parecer que se trata de un plazo de caducidad automática una vez transcurrido el mismo, el propio artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria señala en su último párrafo que «al vencimiento pactado por los otorgantes, o al de cualquiera de sus prórrogas, la acción hipotecaria podrá ser ejercitada de conformidad con lo previsto en los artículos 129 y 153 de esta Ley y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil», lo que entienden que implica también en la hipoteca flotante la existencia de dos fases con relación a la hipoteca: la primera durante todo el plazo de duración pactado que opera como garantía de todas las obligaciones incumplidas dentro de dicho plazo; la segunda fase sucesiva a partir de la fecha de vencimiento del plazo de duración pactado, en la que el acreedor hipotecario puede ejecutar la hipoteca para hacer efectiva esa garantía, mientras no prescriba la acción hipotecaria, que sería también de veinte años desde la fecha pactada; sin perjuicio de que las partes hubieran configurado el plazo de duración de la hipoteca expresamente como un plazo de caducidad automática.

Por su parte, el recurrente considera que la hipoteca inscrita, cuya cancelación se pretende tiene la naturaleza de una hipoteca flotante del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, pues concurren todos los requisitos legales exigidos para su constitución. Así, destaca que de sus cláusulas resulta: a) la hipoteca garantiza dos obligaciones distintas -un préstamo y una póliza de crédito-sin pacto novatorio entre ellas; b) la cuenta especial de liquidación tiene carácter «meramente instrumental y liquidatorio»; c) se señala un plazo máximo de duración de la hipoteca, no de la cuenta corriente, y d) la cláusula cuarta remite expresamente al artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria para la determinación del saldo exigible.

Además, señala que la interpretación de la nota de calificación acerca de la naturaleza de la hipoteca flotante del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, y la consideración del plazo pactado en la misma, no como de duración de la hipoteca o caducidad, sino de delimitación de la cobertura temporal de la hipoteca, a partir del cual empieza a correr el plazo de prescripción de la acción hipotecaria, es contraria a la doctrina de esta Dirección General recogida en las Resoluciones que cita y figuran en los «Vistos».

3. Para la resolución de este expediente procede examinar las cláusulas de la escritura de constitución de la hipoteca para determinar, en primer lugar, qué tipo de hipoteca se encuentra inscrita, y luego, en segundo término, valorar cuál es el régimen de cancelación aplicable a la misma, si el del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria o el del párrafo quinto del mismo. A este respecto, en favor de su configuración como hipoteca flotante, como señala el recurrente, concurren los siguientes pactos:

a) el objeto de la garantía, según los exponen I y II y la estipulación primera de la escritura, son una póliza de préstamo de negocios a interés variable suscrita el día 27 de abril de 2012, copia de la cual se incorpora a la escritura de hipoteca, aunque no completa, y una póliza de crédito en cuenta corriente a interés variable suscrita en la misma fecha y copia de la cual también se incorpora a la escritura, en este caso completa.

b) se establece una cuenta especial de liquidación con objeto meramente instrumental y liquidatorio, son que el adeudo de los débitos de las obligaciones garantizadas suponga ninguna novación de las mismas (estipulaciones primera, segunda 2.1, segunda 2.2 y tercera).

c) la hipoteca se constituye por un plazo máximo de duración de 6 años a contar desde el 27 de abril de 2012 (fecha de la escritura), por lo que, salvo el supuesto de terminación anticipada, dicho plazo terminará el día 27 de abril de 2018 (estipulación segunda 2.5).

d) aunque no se indica expresamente que se constituye una hipoteca flotante, y el juicio de suficiencia notarial de las facultades representativas habla genéricamente de hipoteca de máximo, existe una remisión expresa al artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, lo que unido a todas las características anteriores, propias exclusivamente de este tipo de hipoteca, conducen a entender que la hipoteca que se pretende cancelar es una hipoteca flotante con su propio plazo de duración.

Así, el artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, como señalara la Resolución de 5 de julio de 2023, permite constituir una sola hipoteca en garantía de una o diversas obligaciones, de cualquier clase, presentes o futuras, sin necesidad de pacto novatorio de las mismas (lo que es propio únicamente de la hipoteca global o flotante del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria), bastando la expresión de su denominación y, si fuera preciso, la descripción general de los actos jurídicos básicos de los que deriven o puedan derivaren el futuro las obligaciones garantizadas, la cantidad máxima de que responde la finca, el plazo de duración de la hipoteca, y la forma de cálculo del saldo final líquido garantizado; todo lo cual concurre en este supuesto.

La expresión de la estipulación segunda que indica que «hasta esta última fecha, incluida, podrán adeudarse en el saldo garantizado de la cuenta especial débitos derivados del incumplimiento de las obligaciones aseguradas», ciertamente no es muy afortunada, pero teniendo en cuenta el plazo de vencimiento de las mismas, que tiene lugar el día 23 de abril del 2013, solo puede referirse a intereses moratorios. Precisamente ese período o decalaje de tiempo que va desde esa fecha de vencimiento obligacional (y sus posibles prórrogas) al final de la fecha de duración de la hipoteca, es el plazo que tiene el acreedor para ejercitar la acción hipotecaria, por lo que es usual establecerlo en las hipotecas flotantes.

4. Esta naturaleza de la hipoteca inscrita tiene gran importancia práctica ya que en «las hipotecas en garantía de una cuenta corriente de crédito», el plazo o duración que

se estipula lo es del crédito, llegado el cual es cuando comienza a contar el plazo de prescripción de la acción real hipotecaria, por lo cual la inscripción de hipoteca no se podrá cancelar por caducidad hasta el transcurso de 21 años desde la fecha de finalización de la última de las prórrogas posibles del crédito (artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria).

Sin embargo, en las «hipotecas flotantes» el plazo estipulado lo es de la hipoteca y, por tanto, la inscripción respectiva podrá cancelarse por caducidad llegado el término pactado o la última de sus prórrogas posibles (artículos 82, párrafo segundo, y 153 bis de la Ley Hipotecaria), según reiterada doctrina de este Centro Directivo.

En consecuencia, dado que de los términos dimanantes de la escritura de constitución de hipoteca recogidos en el fundamento de derecho anterior, se concluye que la hipoteca de que se trata tiene la naturaleza de «máximo flotante», el asiento registral de derecho real de hipoteca es susceptible de cancelación de caducidad al haber transcurrido el plazo convenido sin que exista nota marginal de haberse iniciado una ejecución hipotecaria, siendo aplicable lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

5. Respecto de la naturaleza de la hipoteca flotante y los efectos de la determinación de su duración, en la Resolución de 27 de julio de 2020 se decía:

«4. El artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria eleva el plazo de duración de la hipoteca flotante, cualquiera que fuere el número, clase o naturaleza de las obligaciones garantizadas ya que no distingue a este respecto, al carácter de requisito estructural o de constitución de la misma, de tal manera que sin el mismo no se podrá inscribir la hipoteca.

Este plazo de duración de la hipoteca flotante no tiene que coincidir con el plazo de vencimiento de ninguna de las obligaciones garantizadas, porque en la hipoteca flotante no existe la accesoriedad propia del resto de las hipotecas que garantizan una única obligación, siendo esta la razón por la que la Ley ha establecido la necesidad de dicho pacto, ya que la duración de las distintas obligaciones garantizadas pueden no coincidir entre sí, e incluso ser desconocida en el momento de constitución de la hipoteca flotante por incluir ésta la garantía de obligaciones futuras aun no nacidas ni pactados sus términos definitivos.

La consecuencia jurídica más importante de la fijación de este plazo, propio de duración de la hipoteca flotante o global, es que, como queda señalado, su duración no vendrá determinada, por accesoriedad, por el plazo de la obligación única garantizada, a partir del cual empezaría a operar la prescripción de la acción ejecutiva hipotecaria o la caducidad del derecho real de hipoteca –arts. 128 y 82-5 LH–, no pudiéndose cancelar la hipoteca hasta el transcurso de esos segundos plazos. Según se señaló en la resolución de 22 de septiembre de 2016, el plazo de duración propio de la hipoteca flotante opera como un plazo de caducidad del asiento registral correspondiente, el cual se cancelará automáticamente llegado su vencimiento en aplicación del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario, a semejanza de lo que ocurre con las anotaciones preventivas, salvo que en tal momento conste practicada la nota marginal acreditativa de que se ha iniciado la ejecución de la hipoteca por aplicación analógica de lo dispuesto en el artículo 82 párrafo 5 de la Ley Hipotecaria.

Precisamente es este efecto jurídico tan radical de caducidad, como ya se indicaba en la resolución de 13 de abril de 2016, el que motiva que en la práctica bancaria el plazo de duración de las hipotecas flotantes no se haga coincidir con la fecha de vencimiento de ninguna de las obligaciones garantizadas, ni siquiera de la de mayor duración, sino que en las mismas se suele fijar, en presencia sólo de obligaciones presentes, en un margen temporal superior al de la obligación garantizada más longeva para posibilitar el ejercicio de la acción ejecutiva en caso de impago de alguno de los últimos vencimientos de las obligaciones garantizadas. A partir de esta circunstancia, válida, por responder a una causa adecuada, y específica de este tipo de hipotecas, el artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria no establece ninguna limitación a la fijación de

dicho plazo por lo que debe tenerse como ajustado a derecho el establecer la posibilidad de prórrogas, siempre que figure una duración máxima».

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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

Madrid, 6 de julio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.