

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR012154

RESOLUCIÓN de 5 de diciembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 16, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca unilateral.*(BOE de 27 de diciembre de 2023)***SUMARIO:****Registro de la Propiedad. Cancelación de hipoteca unilateral inscrita, pero no aceptada, a favor de la Agencia Tributaria por transcurso del plazo para la aceptación, tras el requerimiento efectuado a través de la Sede Electrónica de su portal.**

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

Para que empiece a correr el plazo de dos meses a que estos preceptos se refieren, se necesita una especial intimación o **requerimiento al acreedor favorecido** en el que se determinará expresamente que transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación, la hipoteca podrá cancelarse a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona en cuyo favor se constituyó. Se trata, con esta cautela, de avisar al favorecido no sólo de la existencia de la formalización de la hipoteca sino también del carácter claudicante de esa situación registral.

Ni la Ley Hipotecaria ni su Reglamento especifican la **forma que ha de revestir el requerimiento** intimatorio que ha de realizarse al acreedor para poder cancelar la hipoteca unilateral. La doctrina y la jurisprudencia entienden que estas normas exigen la forma notarial o judicial respecto al requerimiento de aceptación al acreedor en el caso de las hipotecas unilaterales. La Ley Hipotecaria regula un régimen especial de las hipotecas unilaterales, sometidas a su propia normativa reguladora, que es la contenida en la propia Ley Hipotecaria, como así lo ha dicho reiteradamente el Tribunal Supremo, por lo que no le es de aplicación la normativa reguladora del procedimiento administrativo, salvo en las contadas excepciones en las que la Ley Hipotecaria se remite a la normativa administrativa, como ocurre en relación con la notificación de la calificación defectuosa.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 18, 79 y 141.

Ley 39/2015 (LPACAP), arts. 9, 10, 14, 31 y 66.

Decreto de 2 de junio de 1944 (Rgto. Notarial), art. 206.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 237.

RD 939/2005 (Rgto. Gral. de Recaudación), art. 66.

En el recurso interpuesto por doña C. J. F. y don C. J. A. M., en nombre y representación de la entidad «Inversiones Inmobiliarias Limara, SLU», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 16, doña María Tenza Llorente, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca unilateral.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 20 de junio de 2023 ante la notaria de Madrid, doña María del Rosario de Miguel Roses, la mercantil «Inversiones Inmobiliarias Limara, SLU» solicitó la cancelación de la hipoteca unilateral constituida a favor de la Agencia Tributaria sobre la finca registral número 20.604 del Registro de la Propiedad de Barcelona número 16, tras haber requerido al acreedor hipotecario para la aceptación de la referida hipoteca el día 1 de febrero de 203 a través de la Sede Electrónica de su portal. Se incorporaba el justificante de la presentación en el Registro electrónico en donde consta la notificación.

II

Presentada la indicada escritura de cancelación de hipoteca en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 16, 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:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña GARSA, el día 7 de julio de 2023, bajo el asiento número 1299, del tomo 73 del Libro Diario y número de entrada 4857, que corresponde al documento otorgado por el notario de Madrid María Rosario de Miguel Roses, con el número 2069/2023 de su protocolo, de fecha 20 de junio de 2023, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Se presenta copia de la escritura otorgada en Madrid el veinte de junio del año dos mil veintitrés, número de protocolo 2069/2023 del notario doña María Rosario de Miguel Roses, por la que Inversiones Inmobiliarias Limara SLU cancela la hipoteca de ochenta y cinco mil doscientos noventa y dos euros con noventa y siete céntimos de principal, de la finca número 20604 del término municipal de Sección 2.^a A.

Fundamentos de Derecho:

La cancelación de hipoteca a favor de la Agencia Tributaria (inscripción tercera) no reúne los requisitos establecidos por los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 de su Reglamento. Disponen los indicados preceptos que se debe efectuar, en caso de no aceptación, un requerimiento fehaciente al acreedor. En este caso, se remiten a comunicaciones telemáticas que no reúne la característica de la fehaciencia a que remite el apartado segundo del artículo 141 de la Ley Hipotecaria ni tampoco consta que contenga la advertencia de que de no constar en el Registro la aceptación de la hipoteca en el plazo de dos meses se procederá a su cancelación. Según el Fundamento de Derecho Cuarto de la RDGSJFP de 21 de mayo de 2021 (BOE número 133, de 4 de junio de 2023, BOE-A-2021-9325), siguiendo otra anterior de 12 de junio de 2017, para que empiece a correr este plazo se necesita una especial intimación o requerimiento en el que se determinará expresamente que transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación, la hipoteca podrá cancelarse a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona en cuyo favor se constituyó. Se trata, con esta cautela, de avisar al favorecido no sólo de la existencia de la formalización de la hipoteca sino también del carácter claudicante de esa situación registral.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra la anterior nota de calificación (...)

Barcelona, diez de julio del año dos mil veintitrés. La registradora de la Propiedad (firma ilegible), Fdo: María Tenza Llorente».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la propiedad de Vilafranca del Penedès, doña Margarita María de Carlos Muñoz, quien confirmó, el día 17 de agosto de 2023, la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 16.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña C. J. F. y don C. J. A. M., en nombre y representación de la entidad «Inversiones Inmobiliarias Limara, SLU», interpusieron recurso el día 18 de septiembre de 2023 alegando lo siguiente:

«Hechos.

Primero. Mi mandante es propietario, en virtud del testimonio judicial del decreto de adjudicación expedido el 15 de junio de 2020 por el Juzgado de Primera Instancia número 25 de Barcelona, en autos de ejecución hipotecaria 221/2018-G finca del Registro de la Propiedad número 16 de Barcelona:

– Finca de Sección 040 Sección 20604, antes 55957 de Sección (común). Código registral único: 08067000027798. El título de mi mandante consta reflejado en su inscripción 8.^a

Sobre dicha finca se encuentran inscrita, una hipoteca unilateral, pendiente de aceptación por el acreedor hipotecario conforme al artículo 141 de la Ley Hipotecaria, constituida por la sociedad L.B.M, SA, a favor del Estado, para asegurar el cumplimiento de la obligación de pago de la deuda aplazada/fraccionada y de los intereses de demora, que cubre un importe de ochenta y cinco mil doscientos noventa y dos euros noventa y siete céntimos, así como para asegurar el pago de los intereses de demora liquidados y que en conjunto ascienden a nueve mil ciento sesenta y ocho euros treinta céntimos, así como para cubrir el veinticinco por ciento de la suma de ambas partidas veintitrés mil seiscientos quince euros treinta y dos céntimos. El vencimiento del último plazo será el día 20 de enero de 2010. Se tasa la finca a efectos de subasta en la cantidad de ciento dieciocho mil setenta y seis euros cincuenta y nueve céntimos, y se fija como domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos el sito en Barcelona (...) Dicha inscripción fue practicada en virtud de escritura autorizada a 6 de mayo de 2008 por el notario de Barcelona don Francisco Miras Ortiz, número 1413 de protocolo, según resulta de la inscripción 3.^a (...)

Segundo. Para lograr la cancelación de la hipoteca reseñada, mi mandante presentó en el Registro de la Propiedad número 16 de Barcelona, la escritura de cancelación otorgada el día 20 de junio de 2023 ante la notario de Madrid doña María del Rosario de Miguel Roses, con el número 2069/2023 de su protocolo.

La escritura ha sido calificada negativamente por la Sra. Registradora de la Propiedad, denegando la inscripción de la cancelación de la hipoteca unilateral a favor del Estado, en virtud de calificación de 10 de julio de 2023, por entender que no reúne los requisitos establecidos en los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 de su Reglamento y, más concretamente:

1. Que la comunicación efectuada por mi mandante a través del Registro Electrónico de la Administración General del Estado no reúne la característica de fehaciencia a la que remite el artículo 141.2 de la Ley Hipotecaria.
2. Que en dicha comunicación no consta que se contenga la advertencia de que de no constar en el Registro la aceptación de la hipoteca en el plazo de dos meses se procederá a su cancelación.

Tercero. Solicitada el 10 de agosto de 2023, calificación sustitutoria [sic] y asignada la misma a la Sra. Registradora titular del Registro de la Propiedad de Vilafranca del Penedés, con fecha 17 de agosto de 2023, la citada Registradora ha confirmado la calificación recurrida, "...en base a los hechos y fundamentos de derecho que resultan de la misma".

Cuarto. (...)

A los hechos anteriores, resultan de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho.

- I. Formales (...)
- II. Materiales.

Primero. Sobre la validez de la notificación a través del Registro Electrónico de la Administración General del Estado.

La calificación recurrida, sostiene que la comunicación efectuada por mi mandante al acreedor de la hipoteca unilateral, no reúne la característica de fehaciencia a la que remite el artículo 141.2 de la Ley Hipotecaria; bueno será, por lo tanto, comenzar esta alegación recordando el tenor literal de dicho párrafo, que reza:

"Si no constare la aceptación después de transcurridos dos meses, a contar desde el requerimiento que a dicho efecto se haya realizado, podrá cancelarse la hipoteca a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó."

La simple lectura del párrafo que se acaba de transcribir permite asegurar que la Ley Hipotecaria no establece una forma concreta en la que deba realizarse la comunicación al acreedor hipotecario; por lo tanto, siempre que pueda acreditarse de forma indubitada que dicha comunicación se ha efectuado, la misma será válida y plenamente eficaz, y ello con independencia del cauce empleado para efectuar dicha notificación. Pues bien, como se explicará a continuación, la comunicación al acreedor realizada por mi mandante, no solo cumple sobradamente con los requisitos exigibles a la misma a la luz de lo establecido en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria sino que, más aún, se realizó en la única forma legalmente posible.

La afirmación anterior se basa en el hecho de que Inversiones Inmobiliarias Limara SLU, en tanto que persona jurídica, está obligada a relacionarse con las administraciones públicas por medios electrónicos, por imponerle así el artículo 14.2.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Recordemos que tal y como resulta del propio Registro de la Propiedad, la hipoteca se formalizó para garantizar un aplazamiento/fraccionamiento de una deuda tributaria, por lo que estamos sin ningún género de dudas ante una comunicación realizada en el ámbito de un procedimiento administrativo, lo que determina que la comunicación tenga que ser forzosamente a través de medios electrónicos.

Además, la comunicación se realiza a través del Registro Electrónico de la Administración General del Estado y se dirige a la Delegación Especial de Economía y Hacienda en Cataluña-Barcelona del Ministerio de Hacienda y Función Pública, organismo de la Administración General del Estado competente territorial y funcionalmente para aceptar la hipoteca unilateral cuya cancelación ha interesado mi mandante. También se incluyen en dicha comunicación los datos del deudor tributario, a efectos de identificación de la deuda.

A mayor abundamiento, la presentación de la comunicación a través del Registro Electrónico de la AGE conlleva el inicio del cómputo del plazo de dos meses que tiene el acreedor para contestar, tal y como lo señala el artículo 31.2.c) de la Ley 39/2015 antes citada.

Pero es que aun en el caso de que no estuviéramos ante una comunicación inserta en un acto administrativo, la validez de la comunicación a la administración acreedora realizada por medios electrónicos sería igualmente incuestionable, no sólo por tratarse de un sistema implantado por la propia Administración General del Estado, controlado, gestionado y validado por ella, sino porque la elección del medio para relacionarse con las administraciones públicas, en aquellos casos en los que no sea obligatorio utilizar uno en concreto, es facultad del administrado y es obvio que cuando, como es el caso, elige hacerlo a través del Registro electrónico de la AGE, no es admisible que se pretenda negar eficacia a esa presentación, como hace la calificación impugnada.

Al margen de lo anterior, tampoco podemos olvidar que en la escritura de cancelación de la hipoteca, el notario autorizante da fe de que, en su presencia, los apoderados de Inversiones Inmobiliarias Limara SLU, accedieron al Registro Electrónico de la Administración General del Estado y obtuvieron el justificante de presentación de la comunicación, que imprimieron y le entregaron para incorporarlo a su matriz. Así resulta del Exponen III de la escritura de cancelación, por lo que no se puede cuestionar que la comunicación fue realizada y la fecha de la misma.

En definitiva y a la vista de lo anterior, esta parte entiende que la comunicación de la constitución de la hipoteca unilateral efectuada al acreedor es válida y que cumple con lo establecido en el párrafo segundo del artículo 141 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. Sobre la constancia de la advertencia de que si a los dos meses no consta la aceptación en el Registro, se procederá a la cancelación de la hipoteca.

Indica la calificación –e indica bien– que para que empiece a correr el plazo de dos meses al que se refiere el artículo 141 de la Ley Hipotecaria, se necesita una especial intimación o requerimiento en el que se determinará expresamente que transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación, la hipoteca podrá cancelarse, a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona en cuyo favor se constituyó; así resulta de lo establecido por el artículo 237 del Reglamento Hipotecario y en ese sentido se pronuncian las Resoluciones de la Dirección General, de 12 de junio de 2017 y de 21 de mayo de 2021 citadas por el Registrador.

Dicho lo anterior, lo que esta parte tiene que manifestar es que la calificación yerra cuando afirma que no consta ese expreso requerimiento en la notificación efectuada por esta parte al acreedor, ya que basta con leer el último párrafo del Exponen (la notificación se encuentra protocolizada en la escritura de cancelación de la hipoteca) para comprobar que ello se recoge en la comunicación efectuada por mi mandante, con claridad meridiana, en los siguientes términos: “De conformidad con lo previsto en el citado artículo 237 del Reglamento Hipotecario, se manifiesta expresamente que, transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación de la hipoteca, podrá cancelarla el dueño de la finca sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó.”

Ante la claridad de la redacción del requerimiento efectuado por mi mandante, la improcedencia de este punto de la calificación queda sobradamente acreditada».

V

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 2 de octubre de 2023 ratificando su calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 79 y 141 de la Ley Hipotecaria; 9, 10, 14, 31 y 66 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 237 del Reglamento

Hipotecario; 66 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; 206 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo de 1 de junio de 1992 y 3 de julio de 1997; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de abril de 1991, 3 de junio de 2000, 23 de octubre y 20 de noviembre de 2008, 4 de marzo de 2010, 12 de junio y 24 de octubre de 2017, 7 de mayo de 2018 y 27 de marzo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de mayo, 15 de julio y 30 de septiembre de 2021.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de cancelar una hipoteca unilateral inscrita a favor de la Agencia Tributaria, no aceptada por la misma, por haber transcurrido más de dos meses desde el requerimiento efectuado al acreedor para la aceptación, habiéndose realizado éste a través de la Sede Electrónica de su portal.

La registradora suspende la inscripción por entender que el requerimiento efectuado al acreedor hipotecario no cumple con el requisito de la fehaciencia exigido por el artículo 141.2 de la Ley Hipotecaria y porque la notificación no contiene la advertencia prevista en el artículo 237 del Reglamento Hipotecario, de que si transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación de la hipoteca, podrá cancelarla el dueño de la finca sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó.

La parte recurrente defiende la validez del requerimiento, pues siendo el dueño de la finca una entidad mercantil, tras la entrada en vigor de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, queda obligada a relacionarse con las Administraciones Públicas por medios electrónicos, por lo que únicamente podía efectuar la notificación de forma electrónica. Por otra parte, refuta la afirmación de la registradora sobre la falta de la advertencia cancelatoria contenida en la comunicación, remitiéndose al texto de la notificación que se incorpora a la escritura.

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

3. Es doctrina de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos») que, conforme a los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario, para que empiece a correr el plazo de dos meses a que estos preceptos se refieren, se necesita una especial intimación o requerimiento al acreedor favorecido en el que se determinará expresamente que transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación, la hipoteca podrá cancelarse a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona en cuyo favor se constituyó. Se trata, con esta cautela, de avisar al favorecido no sólo de la existencia de la formalización de la hipoteca sino también del carácter claudicante de esa situación registral.

Los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento no especifican la forma que ha de revestir el requerimiento intimatorio que ha de realizarse al acreedor para poder cancelar la hipoteca unilateral.

La Resolución de 24 de octubre de 2017 reconoce expresamente que los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 de su Reglamento, tal como son interpretados por la doctrina y jurisprudencia, exigen la forma notarial o judicial respecto al requerimiento de aceptación al acreedor en el caso de las hipotecas unilaterales.

Debe tenerse en cuenta que la normativa administrativa que alega el recurrente se refiere a procedimientos administrativos en general, pero la disposición adicional primera de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en su apartado segundo determina que «las siguientes actuaciones y procedimientos se registrarán por su normativa específica y supletoriamente por lo dispuesto en esta Ley: a) Las actuaciones y procedimientos de aplicación de los tributos en materia tributaria y aduanera, así como su revisión en vía administrativa».

La normativa tributaria regula específicamente los procedimientos tributarios.

A lo anterior debe añadirse que el artículo 141 de la Ley Hipotecaria regula un régimen especial de las hipotecas unilaterales, sometidas a su propia normativa reguladora, que es la contenida en la propia Ley Hipotecaria, como así lo ha dicho reiteradamente el Tribunal Supremo, por lo que no le es de aplicación la normativa reguladora del procedimiento administrativo, salvo en las contadas excepciones en las que la Ley Hipotecaria se remite a la normativa administrativa, como ocurre en el artículo 322 en relación con la notificación de la calificación defectuosa.

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, 5 de diciembre de 2023. Firmado electrónicamente por la Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, P. V. la Subdirectora General de Nacionalidad y Estado Civil, María del Mar López Álvarez (conforme a la disposición adicional cuarta del Real Decreto 453/2020, de 10 de marzo)