

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17410 *Resolución de 12 de julio 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 Málaga n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de carta de pago y liberación de responsabilidad hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don Pedro Díaz Serrano, notario de Málaga, contra la nota de calificación extendida por registradora de la Propiedad de Málaga número 1, doña María Dolores García Martín, por la que se suspende la inscripción de una escritura de carta de pago y liberación de responsabilidad hipotecaria.

Hechos

I

En escritura de carta de pago y liberación de responsabilidad hipotecaria otorgada el día 27 de marzo de 2023 ante el notario de Málaga, don Pedro Díaz Serrano, con el número 851 de protocolo, la entidad «Unicaja Banco, SA» cancelaba la hipoteca de 82.000 euros de principal que gravaba la finca número 1.959/B del Registro de la Propiedad de Málaga número 1.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Málaga número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación.

Calificado el precedente documento presentado el catorce de abril de dos mil veintitrés, según el asiento 345 del Diario 132, de conformidad con los artículos 18 y 19 bis ambos de la ley hipotecaria se deniega su anotación por los siguientes defectos basados en estos hechos y fundamentos de derechos:

Hechos:

En la fecha indicada se presentó, copia de la escritura otorgada en Málaga el veintisiete de marzo del año dos mil veintitrés número de protocolo 851/2.023 del Notario don Pedro Díaz Serrano, por la que la entidad Unicaja Banco SA cancela la hipoteca de 82.000,00 de principal, que grava la finca número 1959/B del término municipal de Málaga Sección 3.^a, pero según el Registro sobre dicha finca se constituyó una hipoteca por la inscripción 4.^o, que responde de un principal de 82.000 euros y la misma fue ampliada por la inscripción 6.^a en un principal de 38.000 euros, por lo que quedó respondiendo de ciento veinte mil euros de principal según escritura autorizada por el notario de Málaga Don Fernando Alcalá Belón el día 21/06/2007, protocolo 1447. Por lo tanto, no se corresponde el capital que se cancela en la Escritura presentada a inscripción con el principal reflejado en el Registro.

Fundamentos de Derecho:

Dispone al artículo 18 de la ley que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase,

en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro, añadiendo el artículo 21 que los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse, expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción, y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos. Artículo 20 de la Ley Hipotecaria sobre el tracto sucesivo.

Por su parte el párrafo 2.º del artículo 98 del Reglamento dispone que del mismo modo el Registrador apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por plazo de sesenta días a contar desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

De conformidad con el artículo 19-bis, párrafo 4.º de la Ley Hipotecaria, se hace constar el derecho que tienen los interesados a solicitar del Registrador el cuadro de sustituciones correspondiente, la calificación del título presentado, dentro del plazo de los quince días siguientes a la notificación de la precedente nota de calificación negativa, mediante la aportación al Registrador Sustituto del texto íntegro del documento presentado. En el momento de instarse la aplicación de dicho cuadro, se indicará el Registro ante cuyo titular pueda ejercerse.

No se toma anotación preventiva de suspensión dado que no se ha solicitado expresamente conforme a los artículos 19, 42.9.º, 65 y 323 párrafo 3.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la precedente calificación (...)

Málaga, a la misma fecha de la firma electrónica. El Registrador: María Dolores García Martín Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Dolores García Martín registrador/a de Registro Propiedad de Málaga 1 a día veinticuatro de abril del dos mil. Veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Pedro Díaz Serrano, notario de Málaga, interpuso recurso el día 9 de mayo de 2023 en base a las siguientes alegaciones:

«Fundamentos de Derecho.

Primero. Señala la nota de calificación en su apartado Hechos como único defecto el siguiente:

En la fecha indicada se presentó, copia de la escritura otorgada en Málaga el veintisiete de marzo del año dos mil veintitrés número de protocolo 851/2.023 del Notario don Pedro Díaz Serrano, por la que la entidad Unicaja Banco SA cancela la hipoteca de 82.000,00 de principal, que grava la finca número 1959/B del término municipal de Málaga sección 3.ª, pero según el Registro sobre dicha finca se constituyó una hipoteca por la inscripción 4.º, que responde de un principal de 82.000 euros y la misma fue ampliada por la inscripción 6.ª en un principal de 38.000 euros, por lo que quedó respondiendo de ciento veinte mil euros de principal según escritura autorizada por el notario de Málaga Don Fernando Alcalá Belón el día 21/06/2007, protocolo 1447. Por lo tanto, no se corresponde el capital que se cancela en la Escritura presentada a inscripción con el principal reflejado en el Registro.

A continuación, la Sra. Registradora apoya la fundamentación jurídica del defecto invocado en su calificación en los artículos 18, 20 y 21 de la L.H. y 98.2 de su Reglamento.

A juicio del recurrente la escritura calificada no vulnera ninguno de los artículos en que la Registradora apoya su fundamentación jurídica, así:

El derecho consta previamente inscrito a favor de la entidad que extingue la hipoteca (art. 20 LH), y la escritura calificada (1) expresa todas las circunstancias que necesariamente debe contener para la cancelación relativas al otorgante, a la finca y al derecho inscrito (art. 21.1 LH) y (2) contiene claramente las circunstancias que debe contener la cancelación de la hipoteca, pues se indica que se cancela la hipoteca en cuanto a la finca descrita, la cual queda liberada de toda responsabilidad por razón de este préstamo hipotecario, con sus respectivas ampliaciones y modificaciones (art. 98-2 del RH).

Ciertamente, no procedería la práctica de los asientos solicitados si además de la cancelación también se estuviese otorgando carta de pago. Pero el caso que nos ocupa no es ese, sino el de una escritura unilateral de liberación de garantía y cancelación de hipoteca, donde no se da en ningún momento carta de pago por principal alguno.

Fuera del registro de la propiedad también hay vida jurídica. La hipoteca es un derecho real de constitución registral en garantía del cumplimiento de una obligación, pudiendo subsistir y extinguirse ambas al mismo tiempo o bien subsistir la obligación y extinguirse la hipoteca por las causas por la que se extingue un derecho real, entre las cuales solo nos interesa a los efectos del presente recurso la que encuentra su fundamento en la renuncia abdicativa del acreedor en aplicación del artículo 6-2 del Código Civil, la cual una vez producida debe tener su reflejo en el registro de la propiedad salvo que se considere contraria al interés u orden público o perjudique a terceros.

La renuncia solamente al derecho real de hipoteca está plenamente admitida en nuestro ordenamiento jurídico, y así lo ha reconocido en diversas resoluciones la DGSJYFP, siempre y cuando:

- La renuncia se refiera al derecho mismo y no solamente a su inscripción, ya que, como tiene declarado la DGRN, no cabe en nuestro Derecho la renuncia abstracta a la inscripción de la hipoteca, como manifestación del denominado consentimiento formal, de modo que el consentimiento para la cancelación ha de tener una causa material como la renuncia a la hipoteca misma y expresarse en el título.
- El titular del derecho real de hipoteca no se limite a dar un mero consentimiento para cancelar, sino que disponga unilateralmente de su derecho a cancelar la hipoteca.

La renuncia al derecho real de hipoteca opera con independencia de la obligación garantizada a la hora de su reflejo registral, siendo indiferente las vicisitudes de la obligación que garantizaba, que pasa al ámbito de las relaciones privadas entre las partes.

Todo lo anterior, además de no tener contraindicación legal o controversia doctrinal alguna, resulta de las resoluciones de la DGSJYFP de 02/11/1.992, 27/09/1.999, 12/09/2.000, 02/12/2.000, 24/09/2.005, 26/09/2.005, 18/01/2.018 y 17/09/2.018. De ellas destacamos la resolución de 18/01/2.018, que trata de un supuesto semejante al que nos ocupa (no desglosarse el importe reintegrado por cada uno de los préstamos), y la de 17/09/2.018, que trata de un supuesto de cancelación de una hipoteca por pago parcial y consentimiento del acreedor a la cancelación total liberando de toda responsabilidad por el préstamo al garante hipotecario.

En los fundamentos jurídicos de ambas resoluciones, la DGSJYFP estableció lo siguiente:

2. [sic]. El artículo 82 de la Ley Hipotecaria exige para cancelar las inscripciones practicadas en virtud de escritura pública el consentimiento de la persona a cuyo favor se hubiera hecho la inscripción o una sentencia firme.

Ciertamente, según la doctrina de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 2 de noviembre de 1992, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre

de 2000, 24 y 26 de septiembre de 2005, 14 de julio y 24 de septiembre de 2015 y 9 de octubre y 4 de diciembre de 2017), este precepto no puede interpretarse de forma aislada, sino en congruencia con el conjunto del ordenamiento, y de él resulta que la admisión del puro consentimiento formal como título bastante para la cancelación no se conviene con las exigencias de nuestro sistema registral, que responde, a su vez, al sistema civil causalista que exige la existencia y expresión de la causa que fundamenta dicha cancelación.

Ahora bien, como expresan las Resoluciones citadas en el párrafo anterior, cuando el titular del derecho real de hipoteca no se limita a dar un mero consentimiento para cancelar, sino que dispone unilateralmente de su derecho a cancelar la hipoteca, hay que interpretar que estamos ante una abdicación unilateral de la hipoteca por su titular, ante una renuncia de derechos, acto que por sí sólo tiene eficacia sustantiva suficiente conforme al artículo 6.2 del Código Civil para, por su naturaleza, producir su extinción y, consiguientemente, dar causa a la cancelación de la hipoteca conforme a los artículos 2.2.º y 79 de la ley Hipotecaria. Por tanto, renunciando el acreedor de forma indubitada al derecho real de hipoteca son intrascendentes, a la hora de su reflejo registral, las vicisitudes del crédito por él garantizadas que se hayan reflejado en la escritura, se haya extinguido o subsista, sea con unas nuevas garantías o tan sólo con la responsabilidad personal del deudor, pues todo ello queda limitado al ámbito obligacional de las relaciones «ínter partes».

Para comprobar si la escritura calificada cumple con todos los requisitos exigidos por la DGSJFP para la cancelación de la garantía hipotecaria se hace necesario transcribir de ella lo siguiente:

Otorgan:

Primero. El señor compareciente extingue y cancela la hipoteca constituida en la escritura antes reseñada, sobre la finca descrita, la que deja libre de toda responsabilidad por razón de tales gravámenes, solicitando, y consintiendo, expresamente, que se proceda a su respectiva cancelación registral, consintiendo expresamente que se haga así constar en el Registro de la Propiedad, dejándola libre de toda responsabilidad por razón de tal gravamen, solicitando, y consintiendo, expresamente, que se proceda a su respectiva cancelación registral.

Segundo. Que se cancela la hipoteca en cuanto a la finca anteriormente descrita, la cual queda liberada de toda responsabilidad por razón de este préstamo hipotecario, con sus respectivas ampliaciones y modificaciones, siendo los gastos y en su caso impuestos que produzca esta escritura, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, de cuenta y cargo de la parte deudora, de conformidad con lo consignado en la escritura de préstamo con hipoteca antes reseñada.

De lo transcrito resulta que sí cumple con la exigencias exigidas por el Centro Directivo en las resoluciones transcritas, pues consta en ella el consentimiento formal y expreso a la cancelación de la garantía hipotecaria mediante el cual la entidad acreedora cancela la hipoteca en cuanto a la finca, liberándola de toda responsabilidad por razón del préstamo originario, con sus respectivas ampliaciones y modificaciones, consintiendo expresamente que se proceda a su respectiva cancelación registral.

Y respecto a la obligación garantizada, si bien como hemos dicho anteriormente no sería necesario hacer ninguna referencia siempre que de ello no resulte duda alguna para la cancelación, la misma está perfectamente identificada en la escritura, pues lo que se está cancelando es la hipoteca que garantiza el préstamo originario con sus respectivas ampliaciones y modificaciones, independientemente de si la ampliación constituye una segunda hipoteca o una hipoteca unitaria con la primera, pues no afecta al caso.

Es la propia Registradora en su nota de calificación la que se refiere a la ampliación que causo la inscripción 6.^a, y si según el artículo 18 de la L.H. la calificación deberá basarse por lo que resulte del título presentado y de los asientos del registro ¿qué duda tiene la Registradora para practicar la cancelación en cuanto a la extensión de la

obligación que garantizada la hipoteca que se cancela si la escritura dice que se cancela la hipoteca con sus ampliaciones?

Entonces, si la escritura contiene el consentimiento expreso para la cancelación, y la obligación garantizada, aun no siendo imprescindible, está perfectamente identificada, ¿por qué la Registradora no practica la cancelación?

A mi juicio, porque parte de un error. La Registradora, al decir que «no se corresponde el capital que se cancela en la escritura presentada a inscripción con el principal reflejado en el Registro», yerra al considerar que en la escritura calificada se está cancelando capital alguno, es decir se está dando carta de pago, cuando ello no es así, siendo suficiente para poner de manifiesto dicho error el contenido otorgamiento primero y segundo antes transcrito, de los que resulta claramente que la escritura solo contiene una renuncia del acreedor de forma indubitada al derecho real de hipoteca, tanto el originado por el préstamo reseñado en el exponen II como por los originados por sus respectivas ampliaciones y modificaciones, siendo por tanto intrascendente a la hora de su reflejo registral el que se haya hecho constar o no en la escritura las circunstancias del préstamo y de sus ampliaciones o modificaciones, pues amén de que las mismas constan claramente (se cancela el préstamo con sus ampliaciones y modificaciones) las vicisitudes del crédito o créditos por ellas garantizados, sean cuales fuere, que pierden la garantía hipotecaria, operan a partir del momento de la cancelación en el ámbito puramente obligacional de las relaciones entre el acreedor y el deudor.

Por todo lo anterior, estimamos con relación al defecto recurrido que la escritura calificada cumple todos los requisitos exigidos para que se lleven a efecto registralmente las cancelaciones en ella operadas y solicitadas, tanto respecto de la primitiva hipoteca como de la ampliación, siendo indiferente en este caso que el acreedor haya configurado o no la ampliación como una hipoteca unitaria con la primera».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1212, 1528, 1857 y 1860 del Código Civil; 1, 12, 24, 25, 40, 66, 82, 114, 115 y 144 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 98, 176 y 220 del Reglamento Hipotecario; 176 del Reglamento Notarial; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 y 26 de septiembre de 2005, 8 de enero de 2009, 8 de abril, 14 y 15 de junio de 2010, 15 de diciembre de 2014, 14 de julio y 24 de septiembre de 2015, 9 de octubre y 4 de diciembre de 2017 y 22 y 30 de enero y 17 de septiembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de marzo de 2020, 8 de septiembre, 15 de noviembre y 22 de diciembre de 2021 y 18 de enero de 2023.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

En el historial registral de la finca número 1.959/B, consta constituida la inscripción de hipoteca 4.^a en virtud de escritura autorizada el día 31 de octubre de 2003 por el notario de Málaga, don Juan Carlos Martín Romero, en la que se garantizaban 82.000 euros de principal.

Mediante escritura autorizada el día 21 de junio de 2007 por el notario de Málaga, don Fernando Alcalá Belón, con el número 1.447 de protocolo, que causó la inscripción 6.^a, se amplió el préstamo garantizado en la cantidad de 38.000 euros, por lo que, como consta en la citada inscripción, el importe total del préstamo queda fijado en la cantidad de 120.000 euros.

Ahora se presenta escritura denominada expresamente de «carta de pago y liberación de responsabilidad hipotecaria», en la que, en su exponendo primero, se dice

«que como consecuencia del crédito concedido a favor de los titulares, Doña M. A. A. G., con DNI (...) y Don M. R. R., con DNI (...) mediante Escritura Pública autorizada el día 31 de octubre de 2003 por el Notario de Málaga Don Juan Carlos Martín Romero, (por la entidad Unicaja Banco, SAU), quedó gravada con hipoteca a favor de la citada entidad, la siguiente finca (...)», y en su exponiendo segundo dice: «En garantía del préstamo reseñado en el expositivo I anterior, la finca descrita en el anterior expositivo quedó respondiendo de: ochenta y dos mil euros (82.000,00€) de principal (...)».

Finalmente, en el punto primero del otorgamiento dice: «El señor compareciente extingue y cancela la hipoteca constituida en la escritura antes reseñada, sobre la finca descrita, la que deja libre de toda responsabilidad por razón de tales gravámenes, solicitando, y consintiendo, expresamente, que se proceda a su respectiva cancelación registral, consintiendo expresamente que se haga así constar en el Registro de la Propiedad, dejándola libre de toda responsabilidad por razón de tal gravamen, solicitando y consintiendo, expresamente, que se proceda a su respectiva cancelación registral», y en el segundo: «Que se cancela la hipoteca en cuanto a la finca anteriormente descrita, la cual queda liberada de toda responsabilidad por razón de este préstamo hipotecario, con sus respectivas ampliaciones y modificaciones, siendo los gastos y en su caso impuestos que produzca esta escritura hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, de cuenta y cargo de la parte deudora, de conformidad con lo consignado en la escritura de préstamo con hipoteca antes reseñada».

El único defecto observado en la nota de calificación consiste en que, a juicio de la registradora, no se corresponde el capital que se cancela en la escritura presentada a inscripción, 82.000 mil euros, con el principal reflejado en el Registro, 120.000 euros.

El notario recurrente argumenta, resumidamente, que en la escritura calificada no se está cancelando capital alguno, es decir no se está dando carta de pago, siendo suficiente el contenido otorgamiento primero y segundo antes transcrito, de los que resulta claramente que la escritura solo contiene una renuncia del acreedor de forma indubitada al derecho real de hipoteca y que la escritura contiene claramente las circunstancias que debe contener la cancelación de la hipoteca, pues se indica que se cancela la hipoteca en cuanto a la finca descrita, la cual queda liberada de toda responsabilidad por razón de este préstamo hipotecario, con sus respectivas ampliaciones y modificaciones.

2. Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo según la cual, la claridad en la redacción de los títulos que pretendan acceder al Registro es presupuesto de su fiel reflejo registral, puesto que al Registro solo pueden acceder situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, por lo que no puede existir atisbo de duda acerca de cuáles sean los elementos esenciales del derecho real a inscribir, sin que pueda obligarse al registrador a hacer presunciones o deducciones al respecto. Esta misma doctrina es aplicable a los documentos que recojan la cancelación de dichos derechos, puesto que las mismas precauciones que deben tomarse para permitir el acceso de los títulos, debido a los importantes efectos derivados de su inscripción, deben observarse para la constancia de su desaparición.

La falta de claridad en la redacción de las escrituras es totalmente contraria a la nitidez que debe presidir el otorgamiento de este tipo de documentos (artículo 176 del Reglamento Notarial) y las exigencias de determinación y claridad que deben presidir los asientos registrales (artículo 97 del Reglamento Hipotecario).

Este principio de especialidad o claridad del Registro es de general observancia en la inscripción de toda clase de derechos reales, especialmente en materia de hipotecas, de donde se sigue la necesidad de extremar la calificación de estas, para evitar el acceso al Registro de derechos de hipoteca que impidan conocer debidamente, y con la necesaria claridad, su contenido y extensión y principalmente las cantidades de que responde el bien hipotecado en caso de formalización, ejecución o cancelación de la hipoteca.

3. En el caso de este expediente se da la circunstancia de que la hipoteca inicialmente constituida fue objeto de ampliación, sin que se haga referencia a la

responsabilidad hipotecaria derivada de la ampliación, y sin que conste con claridad si se cancela la hipoteca por pago o por renuncia.

La doctrina de este Centro Directivo sobre que la ampliación del principal supone el fraccionamiento de la responsabilidad hipotecaria en dos partes, una la de la constitución propiamente dicha y otra la de ampliación, viniendo a equipararse esta última a una segunda hipoteca, hay que entenderla referida básicamente a los supuestos de existencia de cargas o titularidades intermedias entre la constitución inicial o la ampliación; de suerte que, no existiendo tales cargas o titularidades intermedias, ha de primar la voluntad de las partes de establecer un único y uniforme régimen jurídico contractual para la obligación resultante de la ampliación, o, si se quiere, para la total deuda resultante de la acumulación de dos obligaciones, unificando su pago a los efectos del artículo 1169 del Código Civil.

Como ya dijera la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de septiembre de 2017 existe una sola hipoteca si se cumplen los requisitos para que la misma pueda ser considerada como tal, es decir, si se establece también un régimen único y uniforme para la hipoteca, lo que exigiría que la totalidad de la responsabilidad hipotecaria por intereses ordinarios y de demora se fije por tipos y plazos homogéneos, y si no existen titulares de cargas o gravámenes intermedios.

En el caso de este expediente, no consta que la ampliación inscrita se haya configurado como una segunda hipoteca, antes, al contrario, reúne todas las condiciones para considerar que hipoteca inicial y ampliación son una misma hipoteca.

Por todo lo anterior las cantidades de que responde la finca serán las finales resultantes de la ampliación, esto es de 120.000 euros de principal. En consecuencia y con independencia de la causa de la cancelación, que no es objeto de calificación por la registradora, la finca dejara de responder por dicha cantidad y no por la inicial.

4. Queda examinar si la expresión de punto segundo del otorgamiento: «Que se cancela la hipoteca en cuanto a la finca anteriormente descrita, la cual queda liberada de toda responsabilidad por razón de este préstamo hipotecario, con sus respectivas ampliaciones y modificaciones (...) de conformidad con lo consignado en la escritura de préstamo con hipoteca antes reseñada», es suficiente para cancelar la hipoteca sin que quepa duda alguna de ser esta la voluntad del acreedor.

El notario recurrente entiende que no se da carta de pago, sino que se renuncia a toda la hipoteca, y por tanto a las ampliaciones. Pero lo cierto es que se incurre en contradicción, pues la escritura se denomina de «carta de pago y liberación de hipoteca» -y en la cláusula tercera se dice a instancia de los prestatarios-, por lo que tampoco se puede deducir que estemos ante una renuncia de la hipoteca por causa distinta del pago, sino más bien a una cancelación por pago.

En definitiva, no se sabe si se ha pagado sólo el préstamo garantizado o también sus ampliaciones, sin que resulte con claridad -frente a lo que sostiene el recurrente- que estemos ante una renuncia abdicativa de la propia hipoteca, lo cual en efecto incluiría sus ampliaciones.

5. Como se ha dicho anteriormente, del historial de la finca se desprende ser una hipoteca que grava la finca pero en la escritura de cancelación calificada ni se menciona la escritura de ampliación ni la responsabilidad final de que responde la finca, por el contrario, sí se relaciona el título de préstamo hipotecario en virtud del cual se inscribió la primitiva hipoteca y el importe de que respondía y el compareciente, según se indica en el propio documento, extingue y cancela la hipoteca constituida en la reseñada escritura y la deja libre de toda responsabilidad por tal gravamen, solicitando y consintiendo, expresamente, que se proceda a su respectiva cancelación registral.

El punto donde se hace referencia a respectivas ampliaciones y modificaciones vuelve a remitirse a la escritura antes reseñada, es decir a la de la hipoteca inicial. No consta referencia alguna a la ampliación ni desde el punto de vista de los datos identificativos de la concreta ampliación inscrita, ni respecto al propio consentimiento otorgado por el compareciente en representación de la entidad acreedora.

Tampoco consta que el acreedor hay renunciado de forma indubitada al derecho real de hipoteca de forma que resulten intrascendentes, a la hora de su reflejo registral, las vicisitudes del crédito por él garantizadas que se hayan reflejado en la escritura: en la escritura calificada el acreedor no hace referencia alguna a su intención de renunciar y en cualquier caso faltaría igualmente la suficiente claridad y precisión sobre el alcance de la misma conforme se ha expuesto anteriormente.

6. Finalmente, en cuanto a la existencia de una cesión del crédito con anterioridad a la cancelación a que hace referencia la registradora en su informe, no puede tenerse en cuenta para la resolución de este expediente el no haberse referido a dicho extremo la nota de calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

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, 12 de julio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago