

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA
Y RELACIONES CON LAS CORTES**

21616 *Resolución de 29 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una escritura de ampliación de capital de una hipoteca unilateral constituida a favor del Estado y ya aceptada.*

En el recurso interpuesto por don Íñigo Fernández de Córdoba Claros, notario de Cádiz, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2, doña Mariana Toscano Lería, por la que se deniega la inscripción de una escritura de ampliación de capital de una hipoteca unilateral constituida a favor del Estado y ya aceptada.

Hechos**I**

Mediante escritura autorizada el día 10 de abril de 2025 por don Íñigo Fernández de Córdoba Claros, notario de Cádiz, con el número 698 de protocolo, la entidad «Olivia Pretroleum, S.A.U.», se otorgó escritura de novación hipoteca unilateral a favor del Estado (Agencia Estatal de Administración Tributaria) en la que se sustituían determinadas medidas cautelares derivadas de un delito contra la Hacienda Pública relativo al Impuesto sobre el Valor Añadido del año 2021, sustitución que consistía en liberar determinadas cuentas bancarias, fondos de inversión y valores de la citada sociedad y, en su lugar, constituir/ampliar la hipoteca unilateral que gravaba, entre otros inmuebles, una concesión administrativa de «Centro de descarga por tuberías y almacenaje en depósitos de aceites vegetales» en la zona portuaria de Cabezuela.

En el Registro de la Propiedad constaba la inscripción de la hipoteca unilateral en virtud de escritura autorizada el día 31 de octubre de 2023 por el notario de Cádiz, don Íñigo Fernández de Córdoba Claros, con el número 2.216 de protocolo, en garantía de la responsabilidad civil derivada del delito citado responsabilidad que ascendía a la cifra de 15.492.755 euros, así como también su aceptación por la Agencia Estatal de Administración Tributaria por resolución de ese organismo según consta al margen de la inscripción 7.ª de hipoteca unilateral.

II

Presentada el día 10 de abril de 2025 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2, fue objeto, resumidamente, de la siguiente nota de calificación:

«Título:

N.º entrada: 2583/2025 Asiento Diario: 859/2025.

Clase: Notarial. Objeto: Novación de hipoteca.

Autorizante: Íñigo Fernández de Córdoba Claros. Prot./Expte. y fecha: 698/2025 - 10/04/2025.

Lugar de otorgamiento o expedición: Cádiz.

Soporte del título presentado, calificado y/o despachado: copia electrónica presentada el día 10/04/2025.

Complementarios: 1.–Carta/s de pago de la/s autoliquidación/es correspondiente/s al citado título.

Mariana Toscano Lería, registrador/a titular del registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María n.º 2, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que he acordado emitir la siguiente:

Calificación registral.

Antecedentes de hecho:

Primero.–Con fecha diez de abril del año dos mil veinticinco se presentó en este Registro de la Propiedad el documento de referencia.

Segundo.–En el día de la fecha el/la /Registrador/a que suscribe, previo examen y calificación de la capacidad de los otorgantes y de la validez de los actos dispositivos contenidos en el documento presentado, de sus formas y solemnidades, y de los asientos del Registro con él relacionados, de conformidad con los artículos 18, 19.Bis y 65 de la Ley Hipotecaria y 98, 99 y 100 de su Reglamento, he dictado la siguiente resolución:

Hechos:

1. (...)
2. La novación o ampliación de hipoteca no puede ser unilateral, ya que la ley solo prevé la posibilidad de constitución unilateral, no prevé la posibilidad de la ampliación de hipoteca unilateral (artículo 141 ley hipotecaria), máxime cuando de la certificación de la agencia tributaria parece que lo que se pretende es la constitución de una nueva hipoteca unilateral, no la ampliación unilateral de la ya constituida, así en la certificación de la agencia tributaria en el acuerdo de sustitución en el disponen tercero se dispone que se va a constituir una hipoteca adicional, es decir otra hipoteca por valor de 4.045.863,36 euros, y se dispone que el presente acuerdo de sustitución se llevará a efecto en el momento en que se formalice la garantía mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de hipoteca, no de ampliación de hipoteca.

Fundamentos Jurídicos:

1. (...)
2. Así dispone la Dirección General en la resolución de 19 de octubre de 2022 en un supuesto en el que el consentimiento de la agencia tributaria a la modificación de la hipoteca resultaba claro de la certificación (no como en nuestro caso que claramente se habla de nueva hipoteca en la certificación, y no de ampliación ni novación) que debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de subsanación de una hipoteca unilateral a favor del Estado en garantía de un acuerdo de concesión de suspensión por aportación de otras garantías en la que concurren las Mediante escritura de fecha 17 de enero de circunstancias siguientes: 2014, se constituyó hipoteca unilateral a favor del Estado en garantía de un acuerdo de concesión de suspensión por aportación. En el Registro consta la aceptación de esta de otras garantías.–Mediante escritura de fecha 25 de mayo de 2022, se subsanó la hipoteca.–escritura de fecha 17 de enero de 2014. En esa escritura de subsanación, se añade que “la hipoteca constituida en este escritura extenderá todos sus efectos a la vía contencioso administrativa, hasta la finalización de la misma por Resolución firme” y en consecuencia, “la hipoteca constituida quedará automáticamente extinguida y será cancelada, a petición de la parte deudora, cuando esta acredite haber cumplido debidamente la obligación asegurada, que resultan del acuerdo dictado, que al efecto me entregan y uno a esta matriz; y en el supuesto de haber interpuesto recurso contencioso administrativo, mediante entrega de la resolución firme del proceso y prueba, en su caso,

del cumplimiento de la misma». Acompaña a la escritura una «certificación de garantía» de la Agencia Tributaria, de fecha 13 de enero de 2022, en la que se expresa lo siguiente: “1.º En cuanto a la eficacia de la hipoteca constituida en vía administrativa, se hace constar que dicha garantía está vigente extendiendo sus efectos exclusivamente al procedimiento económico administrativo. 2.º En cuanto a la cuantía, garantiza (...) de principal, más (...) de recargo de apremio y (...) de intereses estimados correspondientes a la vía económico-administrativa (...)”. La registradora señala como defecto que, al tratarse de una novación de otra anterior, falta la aceptación de la otra parte contratante, por lo que no concurre el consentimiento de una de las partes contratantes, y su contenido no posee eficacia real limitándose a lo meramente obligatorio, por lo que surtirá sus efectos entre las partes; que se falta al principio del tracto sucesivo en la hipoteca que pretende ser objeto de novación sin el concurso de su titular registral. La recurrente alega lo siguiente: que se trata de una escritura de subsanación y no de una novación; que no es necesario el consentimiento del Estado para el otorgamiento de una escritura unilateral de hipoteca a favor de la Agencia Tributaria, no quedando supeditada a su aceptación, y, sin embargo, se exige por la registradora dicha aceptación para que la garantía prolongue sus efectos a la fase contencioso-administrativa, en contra del referido precepto, que es ley especial, respecto de la ley general; y que esta misma subsanación ha causado inscripción en otro Registro.

En cuanto a la alegación de la recurrente relativa a que la escritura ha causado inscripción en otro Registro, como ha reiterado esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Tampoco está vinculado por la calificación efectuada sobre el mismo título por otro registrador aunque este haya sido inscrito. Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias. En definitiva, la nueva presentación significa el inicio –ex novo– de todo el procedimiento registral. El registrador no está vinculado por las calificaciones de sus predecesores, ni siquiera por las realizadas por él mismo respecto de documentos similares (vid. Resoluciones de 18 de junio de 2010, 8 de mayo de 2012, 30 de enero, 19 de marzo, 3, 21, 22, 23 y 24 de mayo y 24 de junio de 2013, 11 de marzo de 2014, 16 de febrero, 25 de marzo, 10 de junio y 15 de julio de 2015, 12 de abril, 12 de mayo, 28 de junio, 7 de noviembre y 13 de diciembre de 2016 y muchas otras).

Entrando en la parte sustantiva del expediente, conviene recordar que la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 16 de mayo de 2005 ha puesto de relieve lo siguiente: “2. El estudio de la naturaleza jurídica de la hipoteca unilateral ha dado lugar a diferentes posturas. Considerada inicialmente como un supuesto de reserva de rango registral, la doctrina ha evolucionado hacia su entendimiento como una figura que requiere para su válida constitución de la aceptación como ‘conditio iuris’ y aún más allá se ha considerado que la constitución plena de la hipoteca se produce mediante la inscripción de la misma antes de su aceptación sin perjuicio de los efectos de ésta que han de referirse a la adquisición del derecho. El Tribunal Supremo ha tendido a considerar la hipoteca unilateral como nacida en virtud de la inscripción de la escritura de constitución mientras este Centro Directivo se ha referido a la teoría de la constitución unilateral como reserva de rango siendo la aceptación del acreedor ‘conditio iuris’ para el nacimiento del derecho real, y en algún otro supuesto ha definido la inscripción de la constitución como ‘hecho real’ con efectos frente a terceros, si bien la aceptación determinará la plena eficacia del derecho de hipoteca. Independientemente de la consideración de su naturaleza jurídica, lo cierto es que la hipoteca unilateral una vez inscrita ha de entenderse existente sin perjuicio de los efectos de una posible no

aceptación en el procedimiento cancelatorio específico a que se refieren los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario. Se crea mediante la inscripción de la escritura de constitución un derecho potestativo o de modificación jurídica desde el lado del acreedor y una oferta vinculante desde el lado del constituyente en los términos que resultan del Registro. Por ello la hipoteca tal y como está configurada e inscrita ha de entenderse que recoge ya todos los elementos requeridos para su constitución, sin perjuicio de los efectos que se deriven de la aceptación». No obstante, esta doctrina es aplicable tan solo a la constitución de hipoteca unilateral a favor del Estado. Siendo que aquélla ya ha sido aceptada en su momento, su regulación se somete a las reglas generales de las hipotecas, y, por tanto, cualquier modificación de la hipoteca, sea una novación o sea una subsanación de otra, requiere el consentimiento del acreedor –en este caso la Agencia Tributaria–, lo que nos lleva a analizar si este consentimiento resulta claro de la certificación aportada. En el concreto supuesto, a la escritura, acompaña una «certificación de garantía» de la Agencia Tributaria, de 13 de enero de 2022, de la que resulta lo siguiente: ‘1.º En cuanto a la eficacia de la hipoteca constituida en vía administrativa, se hace constar que dicha garantía está vigente extendiendo sus efectos exclusivamente al procedimiento económico administrativo. 2.º En cuanto a la cuantía, garantiza (...) de principal, más (...) de recargo de apremio y (...) de intereses estimados correspondientes a la vía económico-administrativa (...)’. Ciertamente, la interpretación del contenido de la ‘certificación de garantía’ lleva a la conclusión de que consiente en las circunstancias que se modifican en la escritura que ahora se otorga: ‘quedará automáticamente extinguida y será cancelada, a petición de la parte deudora, cuando esta acredite haber cumplido debidamente la obligación asegurada, que resultan del acuerdo dictado, que al efecto me entregan y uno a esta matriz; y en el supuesto de haber interpuesto recurso contencioso administrativo, mediante entrega de la resolución firme del proceso y prueba, en su caso, del cumplimiento de la misma’. Por tanto, debe estimarse el recurso.

3- (...)

Parte Dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el/la /Registrador/a que califica acuerda:

1.º Suspender la inscripción del derecho de hipoteca, por el/los defecto/s indicado/s en los hechos.

2.º Suspender la inscripción de los actos, negocios jurídicos, pactos o estipulaciones indicado/s en el apartado 2 de los fundamentos jurídicos, lo que no impedirá la inscripción del/los derecho/s indicado/s en el punto anterior, una vez subsanados los defectos que lo impiden.

3.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

4.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

El Puerto de Santa María. El/la registrador/a. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Mariana Toscano Lería registrador/a titular de El Puerto de Santa María 2 a día diecinueve de mayo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Íñigo Fernández de Córdoba Claros, notario de Cádiz, interpuso recurso el día 27 de mayo de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Son hechos la escritura y nota identificadas.

Sólo se recurre el segundo de los defectos indicados en la nota.

Y de acuerdo con los siguientes

Fundamentos de Derecho:

La nota registral suspende la inscripción de una escritura de novación unilateral de hipoteca a favor de la AEAT bajo el argumento de que el artículo 141 de la Ley Hipotecaria prevé la posibilidad de constitución de hipoteca unilateral, pero no la novación de la misma.

La nota, en apoyo de su tesis, reproduce la resolución de esa Dirección de 19 de octubre de 2022, que, al sentar la evidencia de que “cualquier modificación de la hipoteca, sea una novación o sea una subsanación de otra, requiere el consentimiento del acreedor”, deja ya resuelta la cuestión sin necesidad de ulteriores explicaciones, pero en sentido justamente contrario al pretendido por la nota. No cabe, en efecto, concebir objeción alguna a la novación unilateral de una hipoteca constituida de igual modo.

La nota cree poder acompañar el argumento expuesto (basado en la muy errónea estimación de que, en Derecho, lo que no está previsto está prohibido) con el igualmente inconsistente a deducir supuestamente del término “hipoteca adicional” usado en el acuerdo de la AEAT de que trae causa la escritura, cuyo empleo “parece” sugerir, dice la nota, que lo que se pretende es la constitución de una nueva hipoteca y no la ampliación de la existente. La nota propone así un fútil debate lingüístico –¿el término “adicional” es expresivo de algo nuevo o de la ampliación de algo anterior?– que parece del agrado de la registradora, pero que, seguramente, no lo sería tanto para la AEAT a quien se arrebatara el derecho de aceptar, o no, la hipoteca ampliada y que debiera ser la única voz al respecto.

Por lo expuesto, se solicita que se tenga por admitido el recurso, en unión de copia autorizada de la escritura calificada y copia de la nota de calificación y, en su virtud, se revoque ésta.»

IV

Mediante escrito, de fecha 4 de junio de 2025, la registradora de la Propiedad calificante emitió informe, en el que se señalaba que solo se recurre respecto del segundo de los defectos de la nota de calificación, que el mismo notario recurrente desistió del asiento de presentación de la escritura de ampliación/novación de hipoteca y que éste autorizó una nueva escritura en que se constituía una hipoteca nueva, que ya se encontraba inscrita, por lo que el recurso era solo a efectos doctrinales.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1255, 1261 y 1262 del Código Civil; 1 y 141 de la Ley Hipotecaria; 4 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; 81 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 237 del Reglamento Hipotecario; 153 del Reglamento Notarial; 66 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; las Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de marzo de 1968, 23 de marzo de 1988, 1 de junio de 1992 y 3 de julio de 1997; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 y 20 de noviembre de 1987, 22 de marzo de 1988, 22 de

abril de 1996, 16 de mayo de 1998, 16 de mayo de 2005, 4 de marzo de 2010, 12 de mayo de 2011, 17 de junio de 2013, 12 de junio y 19 de septiembre de 2017 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, 8 de septiembre, 15 de noviembre y 22 de diciembre de 2021 y 19 de octubre de 2022.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de ampliación/novación de una hipoteca unilateral a favor del Estado –Agencia Estatal de Administración Tributaria– en garantía de un acuerdo de segunda sustitución de determinadas medidas cautelares derivadas de un delito contra la Hacienda Pública relativo al Impuesto sobre el Valor Añadido de 2021; sustitución que consistía en liberar determinadas cuentas bancarias, fondos de inversión y valores de la citada sociedad y, en su lugar, constituir/ampliar la hipoteca unilateral que gravaba, entre otros inmuebles, una concesión administrativa de «Centro de descarga por tuberías y almacenaje en depósitos de aceites vegetales» en la zona portuaria de Cabezuela.

Sobre esa finca registral concurren las circunstancias siguientes:

- mediante escritura de fecha 31 de octubre de 2023, se constituyó una hipoteca unilateral a favor del Estado –Agencia Estatal de Administración Tributaria– en garantía de un primer acuerdo de sustitución de determinadas medidas cautelares por hipotecas, que se materializó, en otras fincas, en la concesión administrativa antes indicada.

- en el Registro consta la aceptación de esta hipoteca unilateral por nota al margen de la inscripción de hipoteca en virtud de certificación administrativa de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

- mediante escritura de fecha 10 de abril de 2025 autorizada por el notario recurrente, se otorgó la novación de la hipoteca unilateral inscrita por ampliación de la cantidad asegurada, se procedió a formalizar el indicado segundo acuerdo de sustitución de medidas cautelares, que es la escritura objeto de este recurso.

Adicionalmente se da la circunstancia, que señala la registradora de la Propiedad en su informe, que el notario recurrente, desistió del asiento de presentación de la escritura de ampliación/novación de hipoteca citada y que autorizó una nueva escritura en la que se constituyó una hipoteca unilateral nueva en garantía de la misma cantidad ampliada en la escritura objeto de calificación. Esta segunda hipoteca unilateral ya se encuentra inscrita, por lo que este recurso debe entenderse solo a efectos doctrinales.

2. La registradora de la Propiedad calificante señala como defecto –el único recurrido– que, al haberse escriturado una novación sobre una hipoteca unilateral inscrita y aceptada, la misma no puede tener un carácter unilateral, ya que la Ley solo prevé la posibilidad de constitución unilateral de hipoteca, pero no prevé la posibilidad de la ampliación de la hipoteca unilateral (artículo 141 Ley Hipotecaria), máxime, en este caso, en el cual de la certificación de la Agencia Tributaria resulta que lo que se pretende es la constitución de una nueva hipoteca unilateral, no la ampliación unilateral de la hipoteca ya inscrita y aceptada.

Por su parte, el notario recurrente se limita a señalar que, pese a la doctrina de esta Dirección General, no cabe concebir objeción alguna a la novación unilateral de una hipoteca constituida de igual modo, y que el término «hipoteca adicional» usado en la certificación de la Agencia Tributaria, comprende tanto la constitución de una hipoteca nueva, como la ampliación de la responsabilidad hipotecaria de una hipoteca ya constituida.

3. Respecto de la naturaleza de las hipotecas unilaterales y los requisitos de su novación, cuando su aceptación conste reflejada en el Registro de la Propiedad, ya ha tenido ocasión de pronunciarse este Centro Directivo en las Resoluciones de 16 de mayo de 2005 y 19 de octubre de 2022, en las que se ha puesto de relieve lo siguiente:

«2. El estudio de la naturaleza jurídica de la hipoteca unilateral ha dado lugar a diferentes posturas. Considerada inicialmente como un supuesto de reserva de rango

registral, la doctrina ha evolucionado hacia su entendimiento como una figura que requiere para su válida constitución de la aceptación como “conditio iuris” y aún más allá se ha considerado que la constitución plena de la hipoteca se produce mediante la inscripción de la misma antes de su aceptación sin perjuicio de los efectos de ésta que han de referirse a la adquisición del derecho. El Tribunal Supremo ha tendido a considerar la hipoteca unilateral como nacida en virtud de la inscripción de la escritura de constitución mientras este Centro Directivo se ha referido a la teoría de la constitución unilateral como reserva de rango siendo la aceptación del acreedor “conditio iuris” para el nacimiento del derecho real, y en algún otro supuesto ha definido la inscripción de la constitución como “hecho real” con efectos frente a terceros, si bien la aceptación determinará la plena eficacia del derecho de hipoteca. Independientemente de la consideración de su naturaleza jurídica, lo cierto es que la hipoteca unilateral una vez inscrita ha de entenderse existente sin perjuicio de los efectos de una posible no aceptación en el procedimiento cancelatorio específico a que se refieren los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario. Se crea mediante la inscripción de la escritura de constitución un derecho potestativo o de modificación jurídica desde el lado del acreedor y una oferta vinculante desde el lado del constituyente en los términos que resultan del Registro. Por ello la hipoteca tal y como está configurada e inscrita ha de entenderse que recoge ya todos los elementos requeridos para su constitución, sin perjuicio de los efectos que se deriven de la aceptación.»

No obstante, señala la Resolución de 19 de octubre de 2022, «esta doctrina es aplicable tan solo a la constitución de hipoteca unilateral a favor del Estado. Siendo que aquélla ya ha sido aceptada en su momento, su regulación se somete a las reglas generales de las hipotecas, y, por tanto, cualquier modificación de la hipoteca, sea una novación o sea una subsanación de otra, requiere el consentimiento del acreedor —en este caso la Agencia Tributaria—, lo que nos lleva a analizar si este consentimiento resulta claro de la certificación aportada».

Analiza a continuación esa Resolución las circunstancias particulares del supuesto objeto de aquel recurso, lo que le lleva a la admisión de la inscripción de la novación de hipoteca objeto de mismo porque la interpretación del contenido de la denominada «certificación de garantía de la Agencia Tributaria» que se incorpora a la escritura de novación, lleva a la conclusión de que la Agencia Estatal de Administración Tributaria consiente en las circunstancias que se modifican en la escritura que en ese momento se otorgaba.

En consecuencia, se impone el análisis de las circunstancias concurrentes en el presente expediente, especialmente la naturaleza jurídica de la novación de la hipoteca por ampliación del capital del préstamo o de la cantidad máxima garantizada, para determinar si en este caso es posible la inscripción solicitada.

4. Como señalara la Resolución de 12 de junio de 2017, de los artículos 82.1 de la Ley General Tributaria y 66 del Reglamento General de Recaudación se desprende que en materia de constitución y extinción de hipoteca inmobiliaria carece la normativa tributaria de otra regulación que no sea la previsión de que la aceptación de la constitución, y la cancelación de la hipoteca en su caso, se lleven a cabo por medio de documento administrativo, así como el procedimiento de ejecución vía apremio administrativo; de lo que cabe concluir que las vicisitudes que la hipoteca corra en el marco del procedimiento tributario no afectan a su validez ni a su existencia, ni a sus posibles modificaciones se debe añadir, aspectos que se regirán exclusivamente por la normativa civil que regula la hipoteca unilateral a la que se remiten las normas tributarias.

Por ello, señala la citada Resolución, la cancelación de la hipoteca unilateral en favor de la Agencia Tributaria se habrá de practicar con cumplimiento de los requisitos exigidos al efecto por el párrafo segundo del artículo 141 de la Ley Hipotecaria (conforme a la interpretación que la Dirección General ha hecho del requerimiento al acreedor, para que acepte, como intimación con advertencia de que si no acepta transcurridos dos meses la hipoteca podrá ser cancelada sin su consentimiento); y por eso, en el caso que

se debatía, este Centro Directivo no admitió la cancelación de la hipoteca, aun habiéndose acreditado el pago de la deuda (se invocó aquí el artículo 179 del Reglamento Hipotecario, según el cual, aun pagada la deuda garantizada con la hipoteca, se exige consentimiento expreso del acreedor en escritura pública), y aunque se había aportado escrito de la Agencia Tributaria en la que ésta declaraba no ser necesaria la cancelación de la hipoteca, dado que no había sido aceptada.

5. La doctrina hasta ahora expuesta llevaría sin más al rechazo del supuesto que ocupa en este expediente, que la escritura calificada denomina «novación de hipoteca unilateral a favor de la A.E.A.T.». Sin embargo, como ya se ha indicado anteriormente para dar una adecuada respuesta procede analizar, por un lado, la naturaleza jurídica del negocio de novación de la hipoteca por ampliación del capital del préstamo o de la cantidad máxima garantizada y, por otro lado, qué es lo que la Agencia Estatal de Administración Tributaria ha exigido al deudor para la sustitución de las medidas cautelares.

En un principio, el criterio de esta Dirección General en el caso de ampliación del capital de una hipoteca inscrita, con fijación de nuevos tipos para los intereses ordinarios y los moratorios, era que tal ampliación no puede perjudicar a terceros, por lo que frente a éstos es como si existieran dos hipotecas: una, la inicial (que como preferente le perjudica), y otra, la resultante de la ampliación (que, como posterior que es a su derecho, no puede perjudicarle); y por exigencias del principio de especialidad, se exigía fijar con precisión las responsabilidades hipotecarias resultantes de la ampliación. Ahora bien, entre las partes se mantiene la obligación inicial (eso sí, ampliando su contenido u objeto), al no existir voluntad novatoria de la hipoteca primitiva, ya que se establecen intereses ordinarios y moratorios distintos para cada tipo de interés, sin que exista, por lo demás, incompatibilidad entre la obligación preexistente y la que surge como consecuencia de la ampliación, es decir, se produce una unificación del pago de dos obligaciones. En definitiva, se concluía en esas resoluciones que es una situación semejante a si existieran dos hipotecas, cada una con su rango, y no una sola con dos responsabilidades, y que en la inscripción registral debía quedar perfectamente claro que existen dos hipotecas, cada una con su rango, con exacta determinación de sus respectivas responsabilidades hipotecarias por los diferentes conceptos (vid. Resolución de 12 de mayo de 2011).

Posteriormente se matizó esta doctrina al señalar que no es posible pretender que, tras la ampliación del capital, la hipoteca funcione como una sola, incluso entre las partes, si no se establece un régimen uniforme y único para toda ella (singularmente, en relación con los intereses y la responsabilidad hipotecaria). Así las Resoluciones de 19 de septiembre de 2017 y 8 de septiembre y 22 de diciembre de 2021, entre otras, señalaron que la doctrina de la Dirección General sobre que la ampliación 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, había que entenderla referida exclusivamente 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, debiendo entenderse por tanto que en estos casos existe una sola hipoteca (singularmente, a los efectos de la ejecución hipotecaria).

Ahora bien, para que pueda entenderse que existe una sola hipoteca será preciso, según esa doctrina, que se establezca ese indicado régimen único y uniforme para toda ella, clarificador de la voluntad novatoria de las partes, lo que exigiría que la totalidad de la responsabilidad hipotecaria por intereses ordinarios y de demora se fije por tipos y plazos homogéneos; no siendo posible por tanto que la cobertura hipotecaria se mantenga definida por referencia a unos tipos de interés distintos de los estipulados en la novación, vulnerándose con ello la exigencia de claridad y precisión en el contenido de

los asientos registrales. En caso contrario, si no existe ese régimen homogéneo, deberá entenderse que las partes quieren constituir dos hipotecas distintas.

Finalmente, interpretando el artículo 4 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, tal como quedó por la Ley 41/2007 de 7 de diciembre, este Centro Directivo, al admitir la figura de la denominada hipoteca recargable, ha señalado que podrán las partes, aun existiendo cargas intermedias, optar por una de estas tres soluciones: a) utilizar la recarga que sea posible, no alterando por tanto la responsabilidad hipotecaria en la ya inscrita, si al restar al capital inicial el ya amortizado, cupiera el nuevo capital concedido; b) utilizar en parte la posible recarga existente –hasta donde alcance– y en cuanto al resto, que exceda de la misma, constituir una nueva hipoteca, y c) prescindir de la recarga y constituir directamente una nueva hipoteca por el total capital ampliado (vid. Resoluciones de 8 de septiembre, 15 de noviembre y 22 de diciembre de 2021).

En el supuesto objeto de este expediente, concurren las circunstancias de no existir terceros posteriores a la inscripción de la primitiva hipoteca unilateral, de no haber tenido lugar amortización alguna, al tratarse de una hipoteca de máximo en garantía del resultado de un procedimiento penal por delito fiscal, y de existir un régimen uniforme para todo el capital asegurado; lo que cuadraría con la interpretación de la existencia de una voluntad novatoria de la hipoteca, que es la que refleja la escritura presentada a inscripción. En tal caso, y según la doctrina de este Centro Directivo anteriormente expuesta, y, como modificación de una hipoteca unilateral inscrita, la novación escriturada requeriría el consentimiento simultáneo del acreedor.

Ahora bien, aunque es cierto, como se ha señalado anteriormente, que la figura de la hipoteca unilateral, que es especialmente beneficiosa para el acreedor, al implicar una derogación de la regulación general en materia de hipotecas, ha de interpretarse restrictivamente; el carácter ambivalente de la ampliación del capital, según las circunstancias concurrentes en cada caso, unida, por un lado, a la regulación tributaria de la materia de los medios de garantía sustitutivos de las medidas cautelares, que viene a configurarlo como otra garantía –hipoteca– suficiente (artículo 81.7.c) de la Ley General Tributaria), y, por otro lado, a que en la certificación administrativa de la concesión de la sustitución de las medidas cautelares se usan indistintamente los términos de «incremento de la actual hipoteca» e «hipoteca adicional», así como el carácter imperativo de la normativa fiscal para deudor; permite concluir que la ampliación de la cantidad garantizada por una hipoteca unilateral de carácter tributario ya aceptada, sustitutiva de medidas cautelares, puede constituirse con carácter unilateral ya se configure como una ampliación novatoria de la hipoteca inscrita, cuando sea posible, ya se instrumentalice a través de una segunda hipoteca.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto exclusivamente a los efectos doctrinales anteriormente señalados.

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, 29 de julio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.