

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14834 *Resolución de 25 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la decisión del registrador de la propiedad de Avilés n.º 2, de inscribir una escritura de préstamo hipotecario con pacto de igualdad de rango.*

En el recurso interpuesto por don C. M. P. contra la decisión del registrador de la Propiedad de Avilés número 2, don Francisco Javier Vallejo Amo, de inscribir una escritura de préstamo hipotecario con pacto de igualdad de rango.

Hechos

I

Por escritura otorgada el día 24 de agosto de 2021 ante el notario de Oviedo, don Javier Merino Gutiérrez, con el número 2.377 de protocolo, los cónyuges doña A. R. A. y don C. M. P., junto a doña A. R. A., constituyeron hipoteca, entre otras, sobre las fincas 33.674 de Avilés y 23.626 de Castrillón, a favor de «Banco de Sabadell, S.A.». Dicha escritura contenía un pacto de igualdad de rango de la hipoteca formalizada en ella, respecto a otra hipoteca constituida de forma simultánea a favor de la entidad «Sociedad de Garantía Recíproca de Asturias Asturgar», cuyo representante intervino prestando su consentimiento.

Ambas escrituras se presentaron sucesivamente de forma conjunta en el Registro de la Propiedad de Avilés número 2, siendo calificadas negativamente por contener una de ellas defectos subsanables. Finalmente, se presentó solamente bajo el asiento de presentación número 4932 del Diario 25 la escritura aludida anteriormente, a favor de «Banco de Sabadell, S.A.».

II

La escritura indicada se calificó positivamente y se inscribió con el pacto de igualdad de rango en el Registro de la Propiedad de Avilés número 2 el día 29 de octubre de 2025, causando las inscripciones 5.^a y 8.^a de las fincas registrales número 33.674 de Avilés y 23.626 de Castrillón.

III

Contra la decisión del registrador de la Propiedad de practicar las inscripciones, don C. M. P. interpuso recurso el día 26 de diciembre de 2025 alegando lo siguiente:

«I. Objeto del recurso

Que mediante el presente escrito interpone recurso gubernativo al amparo de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria contra la inscripción practicada por el Registrador de la Propiedad de Avilés n.º 2, Don Francisco Javier Vallejo Amo. En relación con la hipoteca constituida el veinticuatro de agosto del dos mil veintiuno a favor del Banco Sabadell sobre las siguientes fincas registrales:

- Finca n.º 33674, Sección 2.^a, CRU 33021002087262, término municipal de Avilés.
- Finca n.º 23626, CRU 33021001405012, término municipal de Castrillón.

Dicha inscripción se ha practicado el treinta de octubre de dos mil veinticinco, pese a que la hipoteca se formalizó en igualdad de rango con otra cuya inscripción fue denegada por el propio Registro durante estos casi cuatro años por contener defectos insubsanados. Datos registrales y notariales:

- Notario: Javier Merino Gutiérrez, número de protocolo 2377
- Número de entrada en el registro 18572/2025, causando asiento 4932 del diario 2025

II. Antecedentes de hecho

1. En fecha veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno se otorgó escritura de constitución de dos hipotecas en igualdad de rango sobre las fincas citadas.

2. El Registrador de Avilés n.º 2 emitió hace cuatro años calificación negativa respecto de una de las hipotecas, al considerar que contenía defectos que impedirían su inscripción. En consecuencia, atendiendo al pacto de igualdad de rango, tampoco se inscribió la otra hipoteca.

3. Sin embargo, hace menos de un mes se ha procedido a inscribir una de las hipotecas, sin haberse producido subsanación alguna, sin notificación previa y sin intervención notarial, alterando el criterio sostenido por este mismo Registro durante cuatro años.

4. Esta modificación resulta contraria al principio de unidad e indivisibilidad del pacto de igualdad de rango.

III. Fundamentos de Derecho

I. Artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, que regulan el procedimiento de recurso contra la calificación o actuación del Registrador.

II. Artículo 17 de la Ley Hipotecaria, relativo al principio de prioridad registral, solo modulable por pacto válido de igualdad de rango.

III. Artículo 227 del Reglamento Hipotecario, que exige simultaneidad y unidad en la inscripción de hipotecas igualadas.

IV. Doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (actual DGSJFP):

– Resolución de 28 de julio de 1986: la igualdad de rango constituye una unidad negocial que exige inscripción simultánea.

– Resolución de 22 de junio de 2006: la imposibilidad de inscribir una hipoteca determina la de la otra igualada.

– Resolución de 21 de marzo de 2012 (BOE 16-4-2012): la igualdad de rango es indivisible.

– Resolución de 7 de mayo de 2018 (BOE-A-2018-6873): no cabe inscripción de una hipoteca si no concurren los requisitos de la otra.

IV. Solicita

Que, teniendo por presentado este escrito y documentos que lo acompañan, se sirva admitirlo y, en su virtud:

1. Se declare la improcedencia de la inscripción practicada sobre las fincas n.º 33674 y n.º 23626.

2. Se revoque la actuación del Registrador de la Propiedad de Avilés n.º 2 por infringir los artículos 17 LH, 227 RH y la doctrina constante de la DGSJFP.

3. Se restablezca la plena eficacia de la calificación negativa emitida hace cuatro años, confirmando que no puede inscribirse una hipoteca cuando la otra, igualada en rango, presenta defectos que impiden su acceso registral.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 29 de diciembre de 2025 en el que solicitó la inadmisión del recurso y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.3.º, 18, 19, 19 bis, 20, 38, 40, 66, 82 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 227 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las reiteradísimas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero de 1990, 14 de junio de 1993, 23 de noviembre de 1998, 28 de julio de 1999, 29 de diciembre de 2004, 13 de octubre de 2009, 14 de marzo y 10 de octubre 2016, 12 y 23 de enero, 23 de febrero, 21 de abril, 9 y 29 de mayo, 6, 7, 12 y 30 de junio y 27 de julio de 2017, 12 de enero, 18 de abril, 17 de mayo y 13 de septiembre 2018 y 14 de marzo y 25 de abril de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de octubre de 2020, 4 de febrero, 3 de marzo, 17 de junio, 26 de julio y 6 de octubre de 2021, 17 de abril de 2023, 9 de abril y 11 de junio de 2024 y 8 de julio de 2025, sobre la improcedencia del recurso para impugnar asientos registrales practicados.

1. El presente recurso tiene por objeto la inscripción practicada por el registrador, de una hipoteca en la que se pacta que la misma se constituya con igualdad de rango respecto de otra hipoteca otorgada entre las mismas partes en distinta escritura pública.

Se da la circunstancia de que la escritura objeto de inscripción se presentó de forma independiente bajo el asiento 4.392 del Diario 25, habiendo sido presentadas con anterioridad ambas escrituras conjuntamente en reiteradas ocasiones y suspendida su inscripción por contener una de ellas defectos que la impedían.

El recurrente sostiene que, habiéndose pactado la igualdad de rango entre ambas hipotecas, no es posible la inscripción de una de ellas mientras la otra no pueda acceder simultáneamente al Registro, por contravenir el principio de unidad e indivisibilidad del pacto de igualdad de rango. Solicita se declare la improcedencia de las inscripciones practicadas y se restablezca la plena eficacia de la calificación negativa emitida hace cuatro años por el registrador.

2. En primer lugar conviene traer a colación la doctrina reiterada de esta Dirección General, en el sentido de que el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos (cfr., por todas, las Resoluciones de 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012, 22 de febrero, 7 de marzo, 3 de abril y 24 de junio de 2013 y 25 de julio y 13 de noviembre de 2017).

En efecto, iniciado un nuevo procedimiento, por haber caducado el asiento anterior, decaen los principios de unidad y globalidad de la calificación, y cobra absoluta primacía el principio de legalidad y la correspondiente libertad e independencia de criterio en la calificación que corresponde al registrador, el cual podrá, por tanto, emitir una nueva calificación, que habrá de ser global y unitaria, pero no estará vinculada a lo hecho con anterioridad, en un procedimiento distinto, pudiendo, si necesario fuere, señalar y argumentar nuevos defectos, tal y como resulta de lo dispuesto en el artículo 108 del Reglamento Hipotecario. Esto, además, en lógica correspondencia con el derecho del interesado de reiterar la presentación de los mismos documentos con solicitud de nueva calificación.

3. En cuanto al objeto del recurso, debe recordarse, que una vez practicado el asiento, dicha calificación positiva no es recurrible ante esta Dirección General.

Conforme a los tres primeros párrafos del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria: «Si la calificación es positiva, el registrador practicará los asientos registrales procedentes

y expedirá certificación electrónica expresiva de ello, identificando los datos del asiento de presentación y título que lo haya motivado, las incidencias más relevantes del procedimiento registral iniciado con dicho asiento de presentación, y reseña de los concretos asientos practicados en los libros de inscripciones, insertando para cada finca el texto literal del acta de inscripción practicada. Asimismo, expedirá certificación electrónica en extracto y con información estructurada de la nueva situación registral vigente de cada finca resultante tras la práctica de los nuevos asientos. La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente. Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la ley».

De ello se deduce que solo cabe interponer recurso ante esta Dirección General cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente.

Y como dispone el artículo 324 de la Ley Hipotecaria «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Con base en estos artículos, ha sido reiterada la doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho.

No tiene, en consecuencia, por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la de dejar sin efecto asientos ya practicados, cuestión extraña al recurso, puesto que los asientos, una vez practicados, están bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, y no pueden rectificarse sin consentimiento del titular registral, o sin sentencia recaída en juicio en el que el titular registral haya sido demandado.

Por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados, ni puede esta Dirección General determinar si las inscripciones fueron o no practicadas correctamente.

Debe recordarse, además que los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) de tal modo que la eventual rectificación de asientos debe realizarse, si procediera, por la vía de los artículos 40.c) y 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria, señalándose, como criterio general, que la rectificación exige el consentimiento de todos los interesados y si el error es de concepto, además el consentimiento del registrador o, en su defecto, resolución judicial.

Por ello, sin entrar en el fondo del asunto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 25 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.