III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22863 *Resolución de 17 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Guadix de una solicitud de rectificación registral por error material y de concepto.*

En el recurso interpuesto por don I. G. N., abogado, y don J. M. L., en nombre y representación y como administrador único de la entidad «Lance Ejido, S.L.», contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Guadix, don Miguel Ángel Álvarez Delgado, de una solicitud de rectificación registral por error material y de concepto.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 27 de enero de 2026, acompañada de una escritura ya inscrita de ampliación de hipoteca y novación que motivó la inscripción 6.ª de la finca matriz, autorizada el día 10 de diciembre de 2008 por el notario de El Ejido don Alfonso Rodríguez García, con el número 2.481 de protocolo, se solicitaba expresamente la rectificación del Registro de la Propiedad por supuesto error de concepto e inexactitud en la identificación del título causal de la carga hipotecaria que se publicitaba respecto de la finca matriz número 30.886 y de las fincas segregadas resultantes de su división horizontal, las registrales números 31.000 a 31.030 de Guadix, pretendiendo que en la inscripción de una hipoteca (la cual gravaba inicialmente un solar, sobre el cual se declaró con posterioridad un complejo inmobiliario y, posteriormente, la obra nueva de un edificio y siguiente división horizontal, hipoteca que fue novada, ampliada, distribuida entre los elementos resultantes de la división horizontal, y nuevamente ampliada por la mencionada escritura con el número 2.481 de protocolo sobre el total edificio, procediéndose a la distribución de responsabilidad de esta última ampliación mediante instancia privada y escritura de liberación parcial de ciertos componentes), se reflejase expresamente como título origen o causal la última escritura de ampliación de la misma.

Según resultaba del Registro de la Propiedad, la reseñada ampliación de capital y de responsabilidad hipotecaria se formalizó en dicha escritura y se inscribió sobre la finca matriz, registral 30.886, pese a estar ya dividida horizontalmente, expresándose en la propia escritura que, por instancia privada, ulterior se realizaría la distribución de responsabilidad, la cual tuvo lugar, en efecto, con posterioridad.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Guadix, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por el Registrador de la Propiedad de Guadix y su Distrito Hipotecario, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 537 del año 2026 e iniciado como consecuencia de la presentación bajo el Asiento 279 del Diario n.º 2026 del día veintiocho de enero del año dos mil veintiséis de instancia telemática, en la que se insta la rectificación de inscripción registral.

cve: BOE-A-2026-22863
Verificable en https://www.boe.es

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos:

I. El documento objeto de la presente calificación, es el identificado anteriormente; acompañado de copia autorizada de la escritura otorgada el 10 de diciembre de 2008, ante el Notario de El Ejido, D. Alfonso Rodríguez García, protocolo n.º 2481, expedida el 24 de febrero de 2026 y aportada el 26 de febrero de 2026.

II. En dicho documento se contienen las cláusulas que a continuación se reseñan y que han sido objeto de calificación desfavorable:

Se solicita:

S1. Se rectifique la inscripción 6.ª, o la que salvo mejor criterio corresponda, de la finca registral núm. 30.886 del Registro de la Propiedad de Guadix, para que conste y se declare expresamente como “Constitución de Hipoteca” o “Ampliación, División y Novación de préstamo y Constitución de hipoteca” en lugar de “Ampliación y modificación de préstamo hipotecario”, en fiel concordancia con el contenido de la escritura de ampliación y novación de préstamo y constitución de hipoteca de fecha 10 de diciembre de 2008, protocolo núm. 2.481 (...), y no de la escritura de liberación de cargas de fecha 25 de febrero de 2009, protocolo núm. 313 (...), quedando esta última, en su caso, referida únicamente a la liberación de las garantías hipotecarias sobre las fincas registrales que en ella consta.

S2. Se rectifique la inscripción 2.ª, o la que salvo mejor criterio corresponda, de los asientos de las fincas núm. 31.000 a 31.030, fruto de la división horizontal de la finca registral núm. 30.886 (…), y cuantos asientos de la finca matriz núm. 30.886 resulten afectados, en el sentido de hacer constar que la “Constitución de Hipoteca” o “Ampliación, División y Novación de préstamo y Constitución de Hipoteca” distribuida a dichas fincas trae causa de la escritura de ampliación y novación de préstamo y constitución de hipoteca de fecha 10 de diciembre de 2008, protocolo núm. 2.481 (...), y no de la escritura de liberación de cargas de fecha 25 de febrero de 2009, protocolo núm. 313 (...) quedando esta solicitud de rectificación de inscripción registral por error de concepto 12

[sic] última, en su caso, referida únicamente a la liberación de las garantías hipotecarias sobre las fincas registrales que en ella consta.

S3. Se practique nueva inscripción comprensiva de la rectificación conforme a lo previsto en el artículo 219 de la Ley Hipotecaria y 328 del Reglamento Hipotecario, acreditando el registrador haber reconocido el error de concepto mediante la comparación entre el asiento defectuoso y el título originario, con plena salvaguarda de los derechos de terceros y con las notificaciones que correspondan, y se expida certificación acreditativa de la rectificación practicada.

A fin de que donde consta “ampliación y modificación de hipoteca” se haga constar, en su lugar, “constitución de hipoteca” o bien “ampliación, división y novación de préstamo y constitución de hipoteca”, no procede acceder a la rectificación solicitada, manteniéndose la inscripción tal y como fue practicada, al reflejar correctamente la operación de modificación y ampliación de hipoteca documentada en la escritura correspondiente, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Primero. Sobre la naturaleza de la operación inscrita.

La inscripción cuya rectificación se solicita se practicó en virtud de escritura otorgada el 10 de diciembre de 2008, ante el Notario de El Ejido, D. Alfonso Rodríguez García, protocolo n.º 2481, en la que, conforme a su tenor literal y a la calificación registral entonces emitida, se documentó una modificación y ampliación de un préstamo

cve: BOE-A-2026-22863
Verificable en https://www.boe.es

preexistente, ya garantizado con hipoteca inscrita sobre la finca. De la citada escritura resulta que:

– No se produjo extinción del préstamo anterior.
– No se pactó cancelación de la hipoteca previamente inscrita.
– La operación consistió en la novación modificativa de determinadas condiciones del préstamo y en la ampliación del capital, con la consiguiente ampliación de la responsabilidad hipotecaria.

En consecuencia, la inscripción practicada reflejó fielmente la verdadera naturaleza jurídica del negocio, conforme a los artículos 9, 18 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

Segundo. Imposibilidad de rectificar la inscripción en los términos solicitados.

La rectificación de los asientos registrales únicamente procede:

– Por error material,
– Por error de concepto, o
– Por inexactitud registral derivada de documento público posterior, en los términos de los artículos 40 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso:

– No existe error material, pues la inscripción coincide con el contenido de la escritura.
– No existe error de concepto, ya que la calificación se ajustó a la naturaleza jurídica del negocio documentado.
– No se aporta documento alguno que acredite una inexactitud sobrevenida o una modificación posterior del negocio.

Debe recordarse que el Registro no inscribe la denominación que las partes quieran dar al negocio, sino su contenido real, y que no puede calificarse como “constitución de hipoteca” una operación en la que no se produjo cancelación de la hipoteca anterior ni extinción del préstamo previo.

Tercero. Sobre la imposibilidad de transformar una novación en constitución.

La solicitud de que la inscripción se sustituya por la expresión “constitución de hipoteca” o por “ampliación, división y novación de préstamo y constitución de hipoteca” no puede ser atendida, por cuanto:

– La operación inscrita no fue una constitución de hipoteca, sino una modificación y ampliación de una hipoteca ya existente.
– La hipoteca es un derecho accesorio de la obligación garantizada, y mientras esta subsista, la garantía no puede considerarse extinguida ni sustituida por una nueva sin los requisitos legales correspondientes.
– La rectificación pretendida implicaría alterar la naturaleza del negocio y modificar un asiento válido y bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 LH), lo cual no es jurídicamente posible sin consentimiento de todos los interesados o resolución judicial.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el/la Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de

cve: BOE-A-2026-22863
Verificable en https://www.boe.es

los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los Art. 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las concretas cláusulas o partes de las mismas reseñadas en el Hecho II) anterior, debe tenerse en consideración los preceptos relacionados.

III. De conformidad con la regla contenida en el Art. 322 de la Ley Hipotecaria, el/la Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa total o parcial del documento presentado. En dicho caso, aun cuando se practique parcialmente la inscripción solicitada por haberlo consentido así el presentante o interesado, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días desde la práctica de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los Art. 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. No obstante, de conformidad con la regla contenida en el Art. 433 del Reglamento Hipotecario, el presentante o interesado, pueden, durante la vigencia del asiento de presentación, desistir parcialmente de la práctica de la inscripción. Y en dicho caso, no siendo ya procedente la práctica de la inscripción parcial en relación con los pactos, cláusulas o extremos a que se refiere el desistimiento, pierde su eficacia y debe ser cancelado el asiento de presentación del título presentado. Una pérdida de eficacia o cancelación que, de esta forma, permite de modo inmediato la práctica de la inscripción, si procede, de los títulos posteriores, relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, de otro modo, habrían quedado tácitamente prorrogados.

En su virtud,

Acuerdo:

Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las cláusulas o partes concretas de las mismas, expresamente consignadas en el Hecho II) de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II) de la misma nota, sin que proceda la extensión de anotación preventiva de suspensión, al no haberse solicitado. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el Art. 42.9 de la L.H.

Contra la presente nota de calificación (…)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Miguel Ángel Álvarez Delgado registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Guadix a día cinco de marzo del dos mil veintiséis.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora Mercantil y de Bienes Muebles II de Granada, doña María Cristina Palma López, quien confirmó, el día 31 de marzo de 2026, la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Guadix.

cve: BOE-A-2026-22863
Verificable en https://www.boe.es

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don I. G. N., abogado, y don J. M. L., en nombre y representación y como administrador único de la entidad «Lance Ejido, S.L.», interpusieron recurso el día 26 de abril de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Primero. Objeto del recurso y delimitación precisa de la rectificación interesada.

El presente recurso no pretende cancelar una hipoteca, alterar su rango, modificar la responsabilidad hipotecaria, perjudicar a terceros ni sustituir el contenido económico-real de la garantía inscrita.

La rectificación interesada tiene un objeto mucho más preciso: corregir la discordancia registral existente en la identificación y descripción jurídica del título causante de la hipoteca que grava las fincas registrales núm. 31.000 a 31.030, procedentes de la división horizontal de la finca registral núm. 30.886, (…) del complejo inmobiliario promovido por Lance Ejido.

En concreto, se interesa que se rectifique la referencia registral que vincula la hipoteca real que grava las fincas (…) con la Escritura de Liberación de cargas autorizada el 25 de febrero de 2009, Prot. 313, ante el Notario D. Joaquín López Hernández (…), pues dicha escritura no constituye ni amplía hipoteca alguna, sino que se limita a instrumentar una liberación de cargas respecto de concretas fincas y a servir, en su caso, de título complementario o instrumental para la distribución o concreción de responsabilidad hipotecaria.

El título que contiene el negocio jurídico hipotecario relativo a (…) es la Escritura autorizada el 10 de diciembre de 2008 por el Notario de El Ejido D. Alfonso Rodríguez García, Prot. 2.481, de ampliación y novación de préstamo hipotecario, en cuya cláusula novena se contiene expresamente la constitución de hipoteca (…) en garantía de la obligación principal resultante de dicha operación, con responsabilidad conjunta de cuatro millones cuatrocientos noventa y cinco mil trescientos dieciocho euros con cuarenta céntimos de principal, más intereses y costas en los términos pactados.

Por tanto, la cuestión no consiste en imponer al Registro una denominación voluntarista elegida por las partes, sino en hacer coincidir el asiento registral con el verdadero contenido del título formal que causó la operación hipotecaria, evitando que una escritura de liberación de cargas figure como si fuera el título constitutivo o causante de la hipoteca distribuida, que es lo que sucede actualmente y nos lleva al presente recurso, ante la reticencia del Registro de Guadix de acoger una rectificación por error de concepto tan absolutamente obvia y objetiva como la que es objeto de este innecesario recurso gubernativo.

Segundo. Trazabilidad de la operación: préstamo originario, división de la finca matriz y separación funcional entre (…)

El 9 de enero de 2007 se otorgó escritura de préstamo hipotecario ante el Notario de Almería D. Luis Enrique Lapiedra Frías, Prot. 50 (…), por la que Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid concedió a Lance Ejido, un préstamo por importe de 3.300.000,00 euros, garantizado inicialmente con hipoteca sobre la finca registral núm. 27.587 de Guadix.

Dicho préstamo fue objeto de modificación posterior mediante escritura de 9 de enero de 2008, autorizada por el Notario de El Ejido D. Alfonso Rodríguez García, Prot. 33. (…)

Posteriormente, mediante escritura autorizada el 22 de abril de 2008 por el Notario de El Ejido D. Joaquín López Hernández, Prot. 856 (…), se formalizó la constitución de complejo inmobiliario privado, asignación de responsabilidad hipotecaria, declaración de obra nueva en construcción, constitución de signos aparentes de servidumbre y división horizontal, resultando, entre otras, las siguientes fincas:

1. La (…), finca registral núm. 30.885.

cve: BOE-A-2026-22863
Verificable en https://www.boe.es

2. La (…), finca registral núm. 30.886.

La financiación originaria quedó funcionalmente separada en dos operaciones vinculadas a las dos manzanas del complejo:

A. La operación correspondiente a (…), con referencia 10.757.405/72, afectante a la finca registral núm. 30.885 y, posteriormente, a las fincas resultantes de su división horizontal.

B. La operación correspondiente a (…), con referencia 11.336.949/03, afectante a la finca registral núm. 30.886 y, posteriormente, a las fincas resultantes de su división horizontal.

Esta separación funcional resulta determinante, porque la operación discutida en este recurso no es la correspondiente a (…), sino la relativa a (…), finca matriz núm. 30.886 y fincas resultantes núm. 30.998 a 31.030.

Debe destacarse en este momento, que las operaciones de préstamo recaídas sobre las distintas manzanas se corresponden con contratos independientes, con condiciones contractuales independientes entre sí y garantizada con fincas resultantes de dos momentos constructivos diferentes.

Véase, que las condiciones contractuales, económico financieras, hipotecarias y de toda índole relacionadas con el proyecto constructivo de (…), esto es, el préstamo hipotecario núm. 10.757.405/72 se regula y formaliza en la Escritura de Constitución de Complejo Inmobiliario de fecha 22/4/2008, Prot. 856 (…), mientras que las condiciones contractuales, económico financieras e hipotecarias del proyecto constructivo (…), esto es, el préstamo hipotecario núm. 11.336.949/03 se regula en el Contrato de Ampliación, Novación de Préstamo y Constitución de Hipoteca de fecha 10/12/2008, Prot. 2481 (…).

Tercero. La escritura de 10 de diciembre de 2008, prot. 2.481, (…) es el título realmente causante de la operación hipotecaria sobre (…)

El 10 de diciembre de 2008, en unidad temporal con la Escritura de Obra Nueva y División Horizontal de (…), Prot. 2.480 (...), se otorgó ante el Notario de El Ejido D. Alfonso Rodríguez García la Escritura de Ampliación y Novación de Préstamo y de Constitución de Hipoteca Prot. 2.481 (…)

Dicha Escritura (…) se refiere a la operación correspondiente a la Segunda Fase o (…), es decir, a la finca registral matriz núm. 30.886 y a las fincas resultantes de su división horizontal, las fincas 30.998 a 31.000.

Nótese, que la citada Escritura no titula la Constitución del Préstamo Hipotecario, no obstante, ello no es óbice para que dicha cualidad constitutiva se derive del clausulado inserto en la misma.

En la propia escritura se hace constar que la operación se tramita bajo el número de préstamo 11.336.949/03, procediéndose a constituir un nuevo préstamo con garantía hipotecaria correspondiente a la (...), si bien, se indica que previamente se amplía el préstamo en la cantidad de 3.142.318,40 euros, de modo que la suma total del préstamo concerniente a la (...) asciende a 4.495.318,40 euros, en cuya garantía, se constituye hipoteca sobre las fincas segregadas de dicha (...), las registrales 30.998 a 31.030.

Esta constitución de hipoteca, y esto es lo esencial, se articula en la cláusula novena del Prot. 2.481 (…), la cual no formaliza una mera modificación obligacional, sino que contiene expresamente la constitución de hipoteca a favor de Caja Madrid, aceptada por ésta, sobre las fincas pertenecientes a la (...) descritas en la escritura, quedando las mismas respondiendo conjuntamente del principal, intereses y costas pactados en relación con el préstamo hipotecario núm. 11.336.949/03, por tanto, de contrato de préstamo con garantía hipotecaria absolutamente autónomo, distinto y contractualmente diferente al contrato de préstamo hipotecario constituido sobre la finca matriz 30.885 y las fincas que de ella se segregaron y que no son objeto del presente recurso.

La literalidad del título es inequívoca: “(…) Lance Ejido, S.L. constituye hipoteca a favor de Caja Madrid, que la acepta, sobre las fincas pertenecientes a la segunda fase descritas en el número II del Exponen de esta escritura, las cuales quedan

cve: BOE-A-2026-22863
Verificable en https://www.boe.es

respondiendo, en conjunto, de la suma de cuatro millones cuatrocientos noventa y cinco mil trescientos dieciocho euros con cuarenta céntimos (4.495.318,40 euros) de capital (…)". (…).

Por tanto, aunque la escritura contenga, como efectivamente contiene, una novación modificativa y ampliación del préstamo correspondiente a la (...), también contiene un negocio jurídico hipotecario con trascendencia real, cuya expresión registral no puede quedar desplazada ni confundida por una Escritura posterior de Liberación de Carga Hipotecaria, de fecha 25/2/2009, Prot. 313 (…), que se limita a cancelar la garantía hipotecaria de las fincas 30.998 y 30.999.

La tesis de la calificación recurrida parte de una premisa incompleta: que la escritura Prot. 2.481 documenta una novación y ampliación de préstamo preexistente. Eso es cierto, pero no agota el contenido del título. Lo determinante es que la misma escritura contiene igualmente la garantía hipotecaria real que debía reflejarse correctamente en el folio de la finca matriz núm. 30.886 y, por derivación, en los folios de las fincas núms. 31.000 a 31.030.

Cuarto. Las escrituras posteriores de modificación de préstamo confirman la existencia de dos operaciones hipotecarias diferenciadas: una referida a (…) y otra referida a (...)

La conclusión anterior no resulta únicamente de la Escritura de 10 de diciembre de 2008, Prot. 2.481 (…), sino que aparece reforzada por las escrituras posteriores de modificación de préstamo hipotecario otorgadas en fechas 19 de julio de 2011, 8 de marzo de 2012 y 27 de julio de 2012 (…), que confirman la existencia de dos operaciones hipotecarias diferenciadas, con distinto origen documental, distinta referencia interna de expediente y distinto soporte registral objetivo.

Las Escrituras de Modificación de Préstamo de 19 de julio de 2011, Prot. 966, y de 27 de julio de 2012, Prot. 784 (…), se refieren a la operación hipotecaria vinculada a la (...), derivada de la Escritura de Préstamo Hipotecario originario otorgada el 9 de enero de 2007, Prot. 50 (…), posteriormente modificado por Escritura de 9 de enero de 2008, Prot. 33 (…), y ampliado en virtud de la escritura de 22 de abril de 2008, Prot. 856 (…), al cual se le atribuyó el número de préstamo 10.757.405/72, quedando dicha operación referida a las fincas registrales 30.889 a 30.934 resultantes de la segregación de la (...) (Finca 30.885), tal y como puede observarse del propio exponendo I de ambas Escrituras (…)

Por el contrario, la Escritura de Modificación de Préstamo de 8 de marzo de 2012, Prot. 240 (…), se refiere a la operación hipotecaria correspondiente a la (...), identificando expresamente la constitución de la garantía hipotecaria en virtud de la Escritura autorizada el 10 de diciembre de 2008, Prot. 2.481 (…), así como el número de préstamo afecto a esta operación (11.336.949/03) y la garantía real hipotecaria constituida sobre las fincas registrales resultantes de dicha (...), esto es, las fincas núm. 31.000 a 31.030. (…)

Esta documentación posterior es especialmente relevante porque no constituye una reconstrucción interesada efectuada a posteriori por esta parte, sino que refleja la propia trazabilidad jurídica, bancaria, notarial y registral de la operación. Las partes, la entidad acreedora y los títulos notariales posteriores tratan separadamente la financiación de (...) y la financiación de (...), manteniendo la individualidad de cada préstamo y de cada paquete de fincas hipotecadas.

De este modo, las escrituras posteriores confirman que la operación relativa a (...) no puede confundirse con la operación de (...), ni puede quedar registralmente anudada a una escritura posterior de liberación de cargas como si esta fuera su título constitutivo.

La (...) tiene su propio título hipotecario, su propia referencia de expediente, su propia finca matriz y sus propias fincas resultantes, siendo el título nuclear de dicha operación la Escritura de 10 de diciembre de 2008, Prot. 2.481 (…)

La existencia de dos operaciones diferenciadas refuerza, por tanto, la tesis de esta parte: el error registral no es meramente terminológico, sino causal y conceptual, porque

cve: BOE-A-2026-22863
Verificable en https://www.boe.es

afecta a la correcta identificación del título del que trae causa la hipoteca que grava las fincas núm. 31.000 a 31.030.

La Escritura de 25 de febrero de 2009, Prot. 313 (...), podrá tener relevancia como instrumento posterior de liberación de cargas de determinadas fincas, pero no como título constitutivo ni como título causal de la hipoteca propia de la (...)

Quinto. La escritura de 25 de febrero de 2009, prot. 313 (...), no es título constitutivo ni causante de la hipoteca distribuida

La Escritura autorizada el 25 de febrero de 2009 por el Notario de El Ejido D. Joaquín López Hernández, Prot. 313 (…), es una escritura de liberación de cargas y nada más, no es constitutiva de ningún derecho real de hipoteca.

Su función jurídica no es constituir hipoteca, ni ampliar préstamo, ni crear una garantía real nueva, ni sustituir el título hipotecario de 10 de diciembre de 2008.

Su función consiste en liberar de responsabilidad hipotecaria determinadas fincas, concretamente las número 30.998 y 30.999 y dejar afectas las restantes, en conexión con la distribución de responsabilidad hipotecaria derivada de la previa división horizontal.

Precisamente por ello, resulta jurídicamente improcedente que las fincas registrales núm. 31.000 a 31.030 aparezcan vinculadas, en cuanto al origen de la hipoteca, a la Escritura de 25/2/2009, Prot. 313 (...).

La Escritura de Liberación de Cargas de 25/2/2009 presupone necesariamente la existencia previa de la carga que se libera. No puede, por definición, constituir originariamente la hipoteca que simultáneamente presupone y de la que libera determinados elementos.

Y esa hipoteca previa, en lo que ahora interesa, trae causa de la Escritura de 10 de diciembre de 2008, Prot. 2.481, (...) en cuyo contenido se formalizó la operación de la (...) y la garantía hipotecaria correspondiente que recae sobre la finca matriz 30.886 y las segregadas de ésta, las fincas 30.998 a 30.030.

Por ello, la referencia registral al Prot. 313 como título de la hipoteca que grava las fincas núm. 31.000 a 31.030 constituye una inexactitud registral por error de concepto, al atribuir al documento posterior de liberación la naturaleza y función jurídica que corresponde al título hipotecario anterior.

Sexo [sic]. La calificación recurrida no resuelve el verdadero núcleo del problema: la confusión entre el título causante de la hipoteca y el título posterior de liberación.

La calificación negativa recurrida centra su razonamiento en que la operación no puede calificarse como constitución de hipoteca porque no hubo extinción del préstamo anterior ni cancelación de la hipoteca previa.

Sin embargo, esa argumentación no da respuesta al núcleo de la solicitud. Esta parte no pretende que se declare extinguida una hipoteca anterior, ni que se cancele una garantía, ni que se desconozca la existencia de una novación modificativa.

Lo que se solicita es que el Registro no atribuya a una Escritura de Liberación de Cargas (...) la condición de título causante de la hipoteca que grava las fincas núm. 31.000 a 31.030.

La calificación confunde dos planos distintos:

a) El plano obligacional, relativo a la novación modificativa y ampliación del préstamo en su parte económica.

b) El plano real hipotecario, relativo a la garantía inscrita, su título formal, su responsabilidad y su extensión objetiva sobre las fincas de la (...).

Que exista novación modificativa del préstamo no impide que el mismo título contenga una constitución, ampliación, concreción o modificación de garantía hipotecaria con eficacia real. La Escritura de Ampliación y Novación de Préstamo y Constitución de Hipoteca de 10/12/2008, Prot. 2.481 (...) contiene ambos planos: el obligacional y el hipotecario.

Por tanto, la rectificación interesada no “transforma” una novación en constitución. Lo que hace es exigir que el asiento refleje correctamente el contenido completo del título y

cve: BOE-A-2026-22863
Verificable en https://www.boe.es

que no se impute a una escritura de liberación de cargas una función hipotecaria constitutiva que no tiene.

Séptimo. El error es de concepto, no una simple discrepancia interpretativa.

El artículo 216 de la Ley Hipotecaria dispone que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido.

El artículo 327 del Reglamento Hipotecario añade que se considera error de concepto, comprendido en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley Hipotecaria, el cometido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro.

En este caso, el error no es una cuestión meramente nominal o terminológica. No se discute si el asiento debe utilizar una fórmula estilística u otra. Lo que se discute es si el Registro puede mantener una atribución causal errónea, haciendo derivar la hipoteca de un título posterior de liberación de cargas, cuando el verdadero negocio hipotecario consta en una escritura anterior, autónoma y expresamente hipotecaria.

La inexactitud afecta a elementos esenciales del asiento:

a) La identificación del título causante.
b) La naturaleza jurídica del acto formalizado.
c) La relación entre la finca matriz núm. 30.886 y las fincas resultantes núm. 30.998 a 31.030 (tras la Escritura de Liberación de Cargas, Prot. 313, las fincas 31.000 a 31.030).
d) La correcta trazabilidad registral de la hipoteca y de su responsabilidad distribuida.

Por ello, no estamos ante una mera preferencia terminológica entre “constitución”, “ampliación” o “modificación”. Estamos ante una alteración del verdadero sentido del título y de su causa registral.

Si la Escritura de Ampliación y Novación de Préstamo y Constitución de Hipoteca de 10/12/2008, Prot. 2.481 (...) declara la operación de financiación de la (...) y contiene cláusula expresa de constitución de hipoteca sobre las fincas de la Segunda Fase o (...), y si la Escritura de Liberación de Cargas Prot. 313 (...) es posterior y se limita a liberar determinados elementos (Fincas 30.998 y 30.999), el Registro no puede mantener que la hipoteca trae causa de esta última como si fuera su título constitutivo.

Octavo. El error resulta claramente de los propios asientos registrales y de los títulos presentados, por lo que no es necesario remitir a la parte a un procedimiento judicial.

La doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública a la que tengo el honor de dirigirme, junto con el Tribunal Supremo distinguen dos supuestos claramente diferenciados:

A. Cuando el error de concepto no resulta claramente de los asientos, se exige acuerdo unánime de interesados y Registrador o resolución judicial.

B. Cuando el error resulta claramente de los propios asientos o de su contraste con los títulos obrantes en el expediente registral, procede la rectificación por el cauce registral correspondiente, sin necesidad de provocar un procedimiento judicial innecesario.

La STS, Sala Primera, núm. 160/1999, 28 de febrero, Rec. 2158/1994; ROJ STS 1370/1999, citada reiteradamente por esta Dirección General, declaró que, si los errores de concepto resultan claramente de los propios asientos, no es necesario acudir a la autoridad judicial ni reunir el acuerdo de todos los interesados, bastando que el Registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia.

La doctrina de dicha Sentencia fue asumida expresamente por la Resolución DGRN de 12 de julio de 2001 (BOE núm. 200, de 21 de agosto de 2001), que declaró que, si la

cve: BOE-A-2026-22863
Verificable en https://www.boe.es

limitación fideicomisaria constaba en la inscripción primera y debía producir sus efectos conforme al artículo 1 LH, la omisión de dicha limitación en asientos posteriores constituía un error de concepto resultante claramente de los propios asientos, rectificable conforme al artículo 217 LH, interpretado a contrario, y al artículo 327 RH, sin necesidad de consentimiento de los titulares posteriores, por quedar estos afectados por el contenido de todos los asientos vigentes del folio real.

La Resolución DGRN de 16 de abril de 2015 (BOE núm. 119, de 19 de mayo, Págs. 42671 a 42681), recoge precisamente esa doctrina del Tribunal Supremo, señalando que, cuando el error se evidencia de los propios asientos, la rectificación sigue pautas mucho más sencillas que las ordinarias del artículo 217 de la Ley Hipotecaria.

La Resolución DGSJFP de 6 de noviembre de 2025 (BOE núm. 51, de 26 de febrero, Págs. 29184 a 29191), reitera que el error de concepto puede consistir en una apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro, y que la legislación hipotecaria diferencia entre el procedimiento que exige acuerdo unánime o resolución judicial y el que permite la rectificación cuando el error resulta claramente de los asientos practicados.

Aplicada dicha doctrina al presente caso, la referencia registral que atribuye a la Escritura de Liberación de Cargas de 25 de febrero de 2009, Prot. 313 (...), la condición de título causante de la hipoteca sobre las fincas 31.000 a 31.030 constituye un error de concepto, pues el verdadero título hipotecario resulta de la Escritura de 10 de diciembre de 2008, Prot. 2.481 (...), y la Escritura posterior de Liberación de Cargas presupone la existencia previa de la carga, pero no la constituye.

El error resulta de la simple confrontación entre los títulos y los asientos, sin necesidad de prueba externa ni de alteración del rango, responsabilidad hipotecaria, titularidad ni derechos inscritos.

Este es exactamente el supuesto y objeto del presente recurso. El error resulta de la propia confrontación entre:

a) La Escritura de 10 de diciembre de 2008, Prot. 2.481 (...), que contiene la operación de constitución hipotecaria sobre la (...).

b) La Escritura de 25 de febrero de 2009, Prot. 313 (...), que no constituye hipoteca, sino que libera determinadas fincas.

c) La referencia registral discutida, que atribuye a esta última una función causal que no le corresponde.

d) Las notas y certificaciones posteriores, que revelan la contradicción entre la existencia de una hipoteca con responsabilidad total de 4.495.318,40 euros y la indebida atribución causa a una Escritura de Liberación de Cargas, Prot. 313 (...).

No se precisa prueba externa compleja, ni valoración contradictoria de terceros, ni reconstrucción de voluntades no documentadas. Basta con leer y confrontar los títulos y los asientos.

Noveno. La rectificación no perjudica a terceros, sino que preserva la seguridad jurídica registral.

La calificación recurrida invoca la salvaguardia judicial de los asientos, principio que esta parte no discute.

Pero dicho principio no puede convertirse en un obstáculo absoluto a la rectificación de errores registrales cuando la propia Ley Hipotecaria regula expresamente los cauces de rectificación de errores materiales y de concepto.

En efecto:

a) La rectificación solicitada no altera la titularidad dominical.
b) No altera la titularidad del crédito hipotecario.
c) No modifica el importe de responsabilidad hipotecaria.
d) No altera el rango registral.
e) No cancela cargas posteriores.

cve: BOE-A-2026-22863
Verificable en https://www.boe.es

f) No modifica la extensión objetiva de la garantía.
g) No introduce una hipoteca nueva contra terceros.

Lo que se pretende es depurar la correcta identificación del título causante y la naturaleza jurídica de la operación documentada, haciendo constar que el título hipotecario de la (...) es la Escritura Prot. 2.481 (...), y que la Escritura Prot. 313 (...) queda limitada a su función propia de liberación de cargas y, en su caso, instrumento complementario de distribución o concreción de responsabilidad hipotecaria, tras la liberación operada por la misma.

Lejos de perjudicar a terceros, la rectificación solicitada mejora la claridad registral, elimina una contradicción causal y permite que la publicidad formal refleje correctamente la trazabilidad del gravamen.

Décimo. La Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios no impide la rectificación solicitada; al contrario, confirma que novación modificativa y garantía hipotecaria pueden coexistir en una misma escritura.

El artículo 4 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, contempla expresamente que las escrituras públicas de modificación de préstamos hipotecarios puedan referirse, entre otras circunstancias, a la ampliación o reducción de capital, la alteración del plazo, las condiciones del tipo de interés, el sistema de amortización y las garantías personales.

Asimismo, dicho precepto contempla que determinadas modificaciones no alteren el rango de la hipoteca inscrita, salvo cuando impliquen incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria o ampliación del plazo en los términos legalmente previstos.

De ello se desprende una conclusión relevante para este recurso: la existencia de una novación modificativa no excluye la existencia de un efecto real hipotecario inscribible ni impide que el título contenga pactos de garantía, ampliación, concreción o distribución hipotecaria.

La propia calificación recurrida reconoce que la operación comporta ampliación de capital y responsabilidad hipotecaria. Por tanto, no resulta coherente negar toda trascendencia real al contenido hipotecario del título ni reducir la Escritura de Novación y Ampliación de Préstamo y de Constitución de Hipoteca Prot. 2.481 (...) a una mera novación obligacional.

Lo que debe decidirse no es si hubo o no novación y ampliación modificativa del préstamo hipotecario primitivo, sino si, además de ello, se constituyó hipoteca y el asiento debe reflejar correctamente EL título hipotecario real y no atribuir indebidamente tal función a una escritura posterior de liberación de cargas (...).

Undécimo. La calificación sustitutoria no supera los defectos de la calificación inicial y confirma la necesidad del presente recurso.

La calificación sustitutoria de 31 de marzo de 2026 (...) confirmó la calificación negativa, si bien fue objeto de adición rectificatoria de fecha 1 de abril de 2026 (...) al haberse identificado erróneamente el protocolo de la escritura de 10 de diciembre de 2008 como “248”, siendo el dato correcto “2481”.

Conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, la calificación sustitutoria no constituye un recurso, sino una segunda calificación ceñida a los defectos señalados por el Registrador sustituido.

Por ello, el presente recurso se dirige contra la calificación del Registrador sustituido, esto es, la calificación negativa de 5 de marzo de 2026 (...), en los concretos defectos confirmados por la calificación sustitutoria.

La adición rectificatoria de 1 de abril de 2026 resulta relevante porque confirma que la propia calificación sustitutoria identifica finalmente el problema como una alegación de error de concepto en la inscripción causada por la escritura de 10 de diciembre de 2008, Prot. 2.481 (...), al trasladarse de forma inexacta la realidad jurídica contenida en dicha escritura.

Y precisamente esa es la cuestión que debe resolver esta Ilustre Dirección General: si procede mantener una publicidad registral que confunde el título hipotecario causal y de constitución de hipoteca (...) con una escritura posterior de liberación de cargas (...), o

cve: BOE-A-2026-22863
Verificable en https://www.boe.es

si, por el contrario, debe ordenarse la rectificación para que el Registro publique correctamente la relación entre la finca matriz 30.886, las fincas 31.000 a 31.030 y la escritura de constitución de hipoteca Prot. 2.481 (...).

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes;

Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia, legitimación, plazo y procedencia del recurso.

El presente recurso se interpone al amparo de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. El artículo 324 de la Ley Hipotecaria permite recurrir potestativamente las calificaciones negativas del Registrador ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece que el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones directa e inmediatamente relacionadas con la calificación del Registrador, debiendo interponerse dentro del plazo de un mes desde la notificación de la calificación.

En el presente caso, la calificación negativa inicial fue objeto de solicitud de calificación sustitutoria, que fue confirmatoria, con adición rectificatoria posterior. Conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, el recurso procede frente a la calificación del Registrador sustituido, en los defectos confirmados por el Registrador sustituto.

La mercantil Lance Ejido ostenta interés legítimo y legitimación directa para recurrir, en cuanto titular registral de las fincas afectadas y directamente perjudicada por la inexactitud registral cuya rectificación se interesa.

Segundo. Régimen legal del error de concepto.

El artículo 216 de la Ley Hipotecaria dispone que se entiende cometido error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido.

El artículo 217 de la Ley Hipotecaria regula el régimen de rectificación de tales errores, distinguiendo entre los supuestos en que el error no resulta claramente de los asientos y aquellos en que sí resulta claramente de los mismos.

El artículo 327 del Reglamento Hipotecario considera error de concepto el cometido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro.

El artículo 329 del Reglamento Hipotecario prevé la rectificación del error de concepto advertido por cualquier interesado cuando exista conformidad de Registrador e interesados, remitiendo, en caso de oposición, al régimen legal correspondiente.

La interpretación conjunta de estos preceptos, conforme a la doctrina consolidada de la Dirección General y del Tribunal Supremo, permite afirmar que cuando el error resulta claramente del propio Registro o de la confrontación entre los asientos y los títulos que los causaron, no es necesario imponer al interesado la carga de promover un juicio declarativo.

Tercero. Doctrina del Tribunal Supremo y de la Dirección General sobre rectificación de errores de concepto resultantes claramente de los asientos.

La STS, Sala Primera, núm. 160/1999, 28 de febrero, Rec. 2158/1994; ROJ STS 1370/1999, citada por la Dirección General en resoluciones publicadas en el BOE, declaró que cuando el error de concepto resulta claramente de los asientos, la rectificación no exige acuerdo de todos los interesados ni resolución judicial, bastando que el Registrador compruebe la equivocación y la subsane mediante la oportuna diligencia.

La Resolución DGRN de 16 de abril de 2015 reproduce dicha doctrina y la aplica precisamente para diferenciar los casos en que el artículo 217 de la Ley Hipotecaria

cve: BOE-A-2026-22863
Verificable en https://www.boe.es

impone acuerdo o resolución judicial de aquellos otros en los que el error resulta claramente de los propios asientos.

La Resolución DGSJFP de 6 de noviembre de 2025 reitera esa misma doctrina, recordando que el artículo 327 del Reglamento Hipotecario permite calificar como error de concepto la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro, y que la legislación hipotecaria contempla una modalidad de rectificación más sencilla cuando el error resulta claramente de los asientos practicados.

La Resolución DGSJFP de 29 de julio de 2024 recuerda igualmente que los asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales, pero que uno de los supuestos legalmente previstos de inexactitud registral viene constituido por los errores materiales o de concepto, cuya rectificación se rige por los artículos 40 y 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

La Resolución DGSJFP de 26 de marzo de 2024, citada también por la calificación y por la doctrina registral, confirma que la rectificación por error de concepto exige consentimiento o resolución judicial cuando el error no resulta claramente de los asientos, sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la rectificación por los cauces de los artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 314 a 329 del Reglamento Hipotecario.

Aplicada dicha doctrina al caso presente, la conclusión es clara: la rectificación no depende de una controversia fáctica externa, sino de la confrontación entre los propios títulos y asientos.

Cuarto. Error en la premisa de la calificación: no se pretende transformar una novación en constitución, sino rectificar la causa registral y la expresión del título.

La calificación recurrida sostiene que no puede calificarse como “constitución de hipoteca” una operación en la que no se produjo cancelación de la hipoteca anterior ni extinción del préstamo previo.

Tal razonamiento sería admisible si la solicitud consistiera en cancelar una hipoteca y constituir otra distinta, con efectos frente a terceros y alteración del rango. Pero no es eso lo solicitado.

Lo solicitado es que se corrija la discordancia consistente en atribuir a la Escritura de 25 de febrero de 2009, Prot. 313 (...), la condición de título de la hipoteca que grava las fincas núm. 31.000 a 31.030.

La Escritura de 25 de febrero de 2009, Prot. 313 (...) no puede ser título constitutivo ni título de ampliación de hipoteca porque su propio contenido es de liberación de cargas.

La Escritura que contiene el negocio real hipotecario es la de Novación y Ampliación de Préstamo y de Constitución de Hipoteca de 10 de diciembre de 2008, Prot. 2.481 (...).

Por tanto, aun admitiendo dialécticamente que la fórmula registral más técnica no fuera exclusivamente “constitución de hipoteca”, sí resulta ineludible rectificar el asiento para que no se mantenga como título causante una escritura de liberación de cargas.

La calificación recurrida reduce indebidamente la solicitud a una cuestión de nomen iuris, cuando en realidad se trata de una cuestión de causa registral, trazabilidad y correspondencia entre título y asiento.

Quinto. La rectificación es compatible con la conservación del asiento, del rango y de la responsabilidad hipotecaria.

La estimación del recurso no exige cancelar la inscripción existente ni practicar una nueva inscripción incompatible con los derechos actualmente inscritos.

Basta con practicar la rectificación o aclaración registral procedente para que conste:

a) Que la operación hipotecaria relativa a la (...) trae causa de la Escritura autorizada el 10 de diciembre de 2008 por el Notario de El Ejido D. Alfonso Rodríguez García, Prot. 2.481 (...).

cve: BOE-A-2026-22863
Verificable en https://www.boe.es

b) Que la Escritura autorizada el 25 de febrero de 2009 por el Notario D. Joaquín López Hernández, Prot. 313 (...), queda circunscrita a su función propia de liberación de cargas, pero no como título constitutivo ni causante de la hipoteca sobre las fincas resultantes de la segregación de la (...) (Fincas 30.998 a 30.030).

c) Que la inscripción de la Escritura de 10/12/2008, Prot. 2.481 (...) debe describir la operación de forma completa, como ampliación y novación modificativa de préstamo hipotecario con constitución, novación, ampliación o concreción de garantía hipotecaria sobre la (...), según resulte técnicamente procedente del asiento y del título, pero sin atribuir el origen de la garantía hipotecaria a la Escritura de Liberación de Cargas del Prot. 313 (...).

Tal rectificación no altera los derechos inscritos, sino que depura la publicidad registral para que resulte fiel al título.

Sexto. Subsidiariamente, procede al menos la rectificación de la referencia al protocolo 313 como título causante de la hipoteca.

Para el caso de que la Dirección General entendiera que no procede ordenar la sustitución de la expresión “ampliación y modificación de hipoteca” por la expresión “constitución de hipoteca”, esta parte interesa subsidiariamente que se estime el recurso en cuanto a la rectificación de la identificación del título causante.

Es decir, aun cuando se mantuviera la calificación registral de la operación como ampliación y novación modificativa con trascendencia hipotecaria, no puede mantenerse que la hipoteca con total responsabilidad de 4.495.318,40 euros traiga causa de la Escritura de Liberación de Cargas, Prot. 313 (...).

La rectificación mínima e imprescindible consiste en hacer constar que la hipoteca sobre la finca matriz 30.886 y las fincas resultantes núms. 30.998 a 30.030 trae causa de la Escritura de 10/12/2008, Prot. 2.481 (...), quedando la Escritura de Liberación de Cargas, Prot. 313 (...) limitada a su función propia de liberación y distribución.

Esta petición subsidiaria permite, en todo caso, preservar plenamente la seguridad jurídica, el rango, los derechos de terceros y la continuidad registral, eliminando únicamente la referencia causal errónea.

Séptimo. Incongruencia material de la calificación al no dar respuesta efectiva a la petición relativa a las fincas 31.000 a 31.030.

La solicitud formulada ante el Registro no se limitaba a la inscripción de la finca matriz núm. 30.886, sino que interesaba también la rectificación de los asientos de las fincas núm. 31.000 a 31.030.

Sin embargo, la calificación recurrida centra su fundamentación en la naturaleza de la Escritura de 10/12/2008, Prot. 2.481 (...) como novación o ampliación de préstamo, pero no ofrece una explicación jurídica suficiente sobre por qué las fincas 31.000 a 31.030 pueden seguir publicando, directa o indirectamente, que la hipoteca trae causa de la Escritura de Liberación de Cargas, Prot. 313 (...).

La calificación tampoco explica cómo una Escritura de Liberación de Cargas, Prot. 313 (...) puede ser idónea para causar la inscripción de una hipoteca sobre treinta y una fincas.

Esta falta de respuesta al núcleo de la petición impide mantener la calificación, pues la denegación se apoya en una premisa que no resuelve la verdadera discordancia denunciada.

Octavo. Principio de especialidad y necesidad de correcta identificación del título causante.

El principio de especialidad exige que el asiento registral exprese con claridad la naturaleza, extensión, condiciones y causa del derecho real inscrito.

cve: BOE-A-2026-22863
Verificable en https://www.boe.es

La hipoteca, por su carácter de derecho real de garantía y por su eficacia frente a terceros, exige una especial precisión en la identificación de su título formal, su responsabilidad, su extensión objetiva y su causa.

La identificación errónea del título causante no es un defecto menor. En materia hipotecaria, la confusión entre el título constitutivo y una Escritura posterior de Liberación de Cargas compromete la claridad del folio real, dificulta la interpretación de la responsabilidad distribuida y afecta a la coherencia de la publicidad registral.

Por ello, la rectificación solicitada es exigida por el principio de especialidad y por el principio de concordancia entre el Registro y la realidad jurídica documentada.

Noveno. Principio de rogación y congruencia de la rectificación solicitada.

La rectificación solicitada ha sido expresamente rogada por la parte interesada, acompañando la documentación necesaria y delimitando con claridad el alcance de la pretensión.

No se solicita del Registrador una actuación de oficio ilimitada, sino una rectificación concreta de asientos determinados, respecto de fincas determinadas y sobre la base de títulos igualmente determinados. La petición se formula con plena congruencia: se solicita corregir la discordancia existente entre el asiento y el título que lo fundamenta. Por tanto, no existe obstáculo desde el principio de rogación para acceder a la rectificación pretendida.

Décimo. Corolario del recurso y conclusión jurídica.

La calificación debe ser revocada por los siguientes motivos:

1. La Escritura de Novación y Ampliación Modificativa y de Constitución de Hipoteca de 10 de diciembre de 2008, Prot. 2.481 (...) contiene la operación hipotecaria de la (...) y la cláusula expresa de constitución de hipoteca.
2. La Escritura de Liberación de Cargas, Prot. 313 (...) es posterior y tiene naturaleza de liberación de cargas, simplemente, y no se deriva de la misma ningún rango constitutivo y, mucho menos, de un derecho real como la hipoteca.
3. La atribución registral de la hipoteca a la Escritura de Liberación de Cargas, Prot. 313 (...) constituye una alteración del verdadero sentido de los títulos.
4. La rectificación interesada no altera rango, responsabilidad, titularidad ni derechos de terceros.
5. El error resulta claramente de la confrontación de los propios títulos y asientos.
6. La doctrina de la Dirección General y del Tribunal Supremo permite la rectificación registral cuando el error de concepto resulta claramente de los asientos, sin necesidad de juicio declarativo.

En consecuencia, procede estimar el recurso y ordenar la práctica de la rectificación interesada.

Por todo lo expuesto,

Solicito al Registro de la Propiedad de Guadix que tenga por presentado este escrito, junto con los documentos que lo acompañan, se sirva admitirlo y, en sus méritos, tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la Calificación Negativa de fecha 5 de marzo de 2026 (...), dictada por el Sr. Registrador de la Propiedad de Guadix en relación con el procedimiento registral instado por esta parte con número de entrada 537 del año 2026, Asiento 279 del Diario 2026 (...) y, previos los trámites legales oportunos, remita el expediente completo a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Y, en su virtud;

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, teniendo por presentado este escrito, en tiempo y forma, se sirva admitirlo y, previo examen del mismo

cve: BOE-A-2026-22863
Verificable en https://www.boe.es

y análisis de toda la prueba documental acompañada, tenga por bien dictar resolución, por la cual:

S1. Se estime el presente recurso, revoque la calificación negativa recurrida y declare procedente la rectificación registral solicitada, acordando que se practique la rectificación de los asientos correspondientes de la finca matriz núm. 30.886 y de las fincas registrales núms. 30.998 a 31.030 o, subsidiariamente, de las fincas 31.000 a 31.030 en el sentido de hacer constar que la hipoteca distribuida sobre dichas fincas trae causa de la Escritura autorizada el día 10 de diciembre de 2008 por el Notario de El Ejido D. Alfonso Rodríguez García, Prot. 2.481, (...), cuya copia autorizada consta adjunta a las actuaciones por petición del Registro de la Propiedad de Guadix, y no de la Escritura de Liberación de Cargas autorizada el 25 de febrero de 2009 por el Notario D. Joaquín López Hernández, Prot. 313 (...).

S2. Subsidiariamente, para el caso de no estimarse procedente la expresión "constitución de hipoteca" en los términos principales interesados, por medio del presente;

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que se estime parcialmente el recurso y se ordene, cuanto menos, la rectificación de la identificación del título causante, haciendo constar que la Escritura de Liberación de Cargas, Prot. 313 (...), queda limitada a su función de liberación de cargas, pero no como título constitutivo ni causante de la hipoteca con responsabilidad total de 4.495.318,40 euros que recae sobre la finca 30.886 (...) y de las fincas segregadas de la misma tras el proyecto constructivo, esto es, las fincas 30.000 a 30.030 y cuya hipoteca fue constituida en virtud de la Escritura de 10 de diciembre de 2008, Prot. 2.481 (...).

Otrosí único digo que, a efectos de claridad registral y de plena congruencia con el principio de especialidad, la rectificación deberá practicarse sin alteración del rango, titularidad, responsabilidad hipotecaria, modificaciones posteriores ni derechos de terceros inscritos, limitándose a depurar la correcta identificación del título causante y la naturaleza jurídica de la operación documentada.»

V

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 38, 40, 211 a 220, 221 a 241, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 y 13 de enero, 12 de septiembre y 20 de diciembre de 2016 y 24 de mayo de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio y 22 de octubre de 2020, 6 de octubre de 2021, 6 de noviembre de 2023, 25 de abril, 28 de mayo, 11 de julio y 2 de octubre de 2024, 12 de febrero y 5 y 12 de mayo de 2025 y 13 de enero de 2026.

1. En primer lugar debe este Centro Directivo recordar que, conforme prescribe el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el objeto del recurso contra las calificaciones de los registradores se circunscribe única y exclusivamente a las cuestiones relacionadas directamente con la calificación impugnada, debiendo, por tanto, ceñirse a los términos estrictos de la instancia presentada.

En el presente expediente, como ha quedado expuesto, el recurrente presenta una petición formal dirigida de manera explícita a la «rectificación del registro» solicitando la práctica de nuevos asientos comprensivos de una rectificación por error de concepto al amparo del artículo 219 de la Ley Hipotecaria.

cve: BOE-A-2026-22863
Verificable en https://www.boe.es

El registrador de la Propiedad de Guadix, ciñéndose al tenor literal de lo solicitado, resolvió denegar dicha rectificación tabular tras constatar que los libros de inscripciones reflejan con absoluta exactitud formal y sustantiva las operaciones realmente acontecidas.

Por tanto, el objeto de este expediente radica en determinar si la denegación de la rectificación de los asientos es o no ajustada a Derecho.

2. Como ha reiterado esta Dirección General, los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud (artículo 1 de la Ley Hipotecaria). El procedimiento de rectificación de los libros (artículos 40 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria) exige como presupuesto ineludible la existencia de una discordancia real entre el Registro y la realidad jurídica extratabular, o un error material o de concepto en el propio asiento.

Ahora bien, en el presente caso, el recurrente instó formalmente la rectificación del historial registral de la finca bajo la errónea premisa de que los datos recogidos en la publicidad formal evidenciaban una inexactitud en el asiento registral. Sin embargo, del examen del expediente y de los folios de las fincas resulta acreditado de forma indubitada que los asientos registrales originales son plenamente correctos, exactos y fieles al título que les dio origen. No existe, en consecuencia, error alguno en el archivo tabular.

3. No obstante lo anterior, este Centro Directivo no puede obviar el origen de la presente controversia. El examen del expediente revela que la aparente contradicción manifestada por el interesado no dimana del contenido del folio registral, sino de un defecto de traslación e interpretación cometido, en su caso, de forma exclusiva en los documentos de publicidad formal expedidos por el propio Registro. El recurrente, confundiendo la naturaleza instrumental de la publicidad formal con los efectos sustantivos de los asientos, encauzó de forma errónea su pretensión, solicitando la modificación de una inscripción que formalmente no adolecía de vicio alguno. Por su parte, el registrador, mediante una interpretación literal del escrito presentado, procedió a denegar la rectificación del asiento, sin reconducir la petición del ciudadano al ámbito que verdaderamente originaba la solicitud: la mera rectificación de las erratas detectadas en la publicidad formal entregada.

Por tanto, el cauce procedente no consiste en instar una rectificación tabular por la vía del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, sino en solicitar ante la propia oficina la subsanación del documento de publicidad formal emitido, a juicio del recurrente, de manera errónea, expidiendo uno nuevo que sea fiel reflejo del asiento, el cual permanece inalterado e incólume.

4. La rectificación de errores materiales en la publicidad formal es a todas luces posible, mediante instancia dirigida al registrador y, si los errores resultan claramente del Registro, como parece resultar del presente expediente, debe expedirse nueva publicidad rectificando el contenido erróneo del registro; la subsanación de este error material en la publicidad formal se encuentra amparada por la exigencia del tratamiento profesional de la información que impone el artículo 222 de la Ley Hipotecaria, el cual obliga a que toda nota o certificación guarde estricta fidelidad con los asientos que reproduce.

Además, la reciente transformación digital de la institución registral introducida por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, obliga a delimitar con precisión la arquitectura informática del Registro Electrónico. Conforme al artículo 241 de la Ley Hipotecaria, la realización de cualquier operación registral genera un documento electrónico con información estructurada y un repositorio de datos actualizado. Como ha señalado la doctrina de este Centro Directivo, debe existir una correlación y total congruencia entre los asientos (firmados con la firma electrónica cualificada del registrador) y las bases de datos auxiliares que sirven para la gestión de la publicidad formal.

En el texto literal de la certificación de dominio y cargas y de las notas simples expedidas por la oficina registral y aportadas a este expediente, se aprecia una evidente incorrección o imprecisión de traslación. Al exteriorizar la información y explicar que las fincas resultantes de la división (31.000 a 31.030) están gravadas por procedencia con

cve: BOE-A-2026-22863
Verificable en https://www.boe.es

una hipoteca, la literalidad del documento expedido omite toda referencia al título último de la ampliación (la ya mencionada escritura de fecha 10 de diciembre de 2008, protocolo 2.481), y en su lugar, asigna erróneamente el carácter de título de ampliación al protocolo número 313 de fecha, 25 de febrero de 2009, escritura autorizada por el notario de El Ejido, don Joaquín López Hernández, protocolo claramente posterior al de ampliación, el cual contiene tan sólo una liberación parcial de algunos componentes, respecto a esa previa ampliación –por eso el recurrente requiere «precisamente esa es la cuestión que debe resolver esta Ilustre Dirección General: si procede mantener una publicidad registral que confunde el título hipotecario causal y de constitución de hipoteca (...) con una escritura posterior de liberación de cargas (...), o si, por el contrario, debe ordenarse la rectificación para que el Registro publique correctamente la relación entre la finca matriz 30.886, las fincas 31.000 a 31.030 y la escritura de constitución de hipoteca Prot. 2.481 (...)».

En conclusión, el interesado ha recurrido la negativa del registrador en cuanto a su petición de rectificación del Registro y, como ha quedado patente, no hay error en el Registro, por lo que el recurso debe ser desestimado, debiendo el recurrente solicitar del registrador la rectificación de la publicidad formal expedida, tan sólo en cuanto a la referencia que se ha hecho –en las notas simples y en la certificación–, al título que origina la ampliación de hipoteca, después distribuida, que claramente no puede ser sólo la escritura de liberación de algunos de los componentes, sino que junto a ese título debe relacionarse la escritura de ampliación y novación protocolo 2.481, ya reseñado y que no se repite ahora para evitar reiteraciones.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación recurrida.

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, 17 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-22863
Verificable en https://www.boe.es