

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**4744** *Resolución de 11 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Murcia n.º 2 a inscribir un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación librados en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. G. L. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Murcia número 2, doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, a inscribir un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación librados en procedimiento de ejecución hipotecaria.

##### Hechos

##### I

Mediante instancia, de fecha 5 de junio de 2025, don J. G. L. solicitaba la inscripción respecto de la mitad indivisa de una finca ejecutada en procedimiento judicial de ejecución hipotecaria.

##### II

Presentado testimonio de decreto de adjudicación y del consiguiente mandamiento de cancelación de cargas dictados en procedimiento de ejecución de hipoteca, junto con la referida instancia por la que se solicitaba la inscripción solo respecto de la mitad indivisa de uno de los adjudicatarios de la finca ejecutada, en el Registro de la Propiedad de Murcia número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«I.—Hechos:

1.º Los documentos calificados son testimonio expedido el día 15 de mayo de 2024 por el Letrado de la Administración de Justicia del Servicio Común General de Murcia de decreto dictado el día 6 de marzo de 2024, y mandamiento de fecha 15 de mayo de 2024 firmado electrónicamente el día 16 de mayo de 2024, en procedimiento de ejecución hipotecaria 8/2021 seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Murcia, presentados bajo el asiento 1440 del Diario electrónico del año 2025.

2.º Se acompaña instancia en que se solicita la inscripción sólo de la mitad indivisa de la finca adjudicada a Don J. G. L., en los siguientes términos:

“Que por medio del presente escrito, conforme establece el artículo 245 de la Ley Hipotecaria, al Registro de la Propiedad de Murcia número Dos solicita la inscripción registral de la mitad indivisa de la finca número 666, folio 32, libro 9, Sección 8.ª, que le fue adjudicada por Decreto 224/24 (Documento núm. 1), dictado el 6 de marzo de 2024 por el Juzgado de Primera Instancia núm. 13 de Murcia, y, conforme a lo ordenado en el Mandamiento expedido por dicho Juzgado el día 15 de mayo de 2024 (Documento núm. 2) se proceda a la cancelación de la hipoteca inscripción 5.ª, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso de las que se hubieran verificado después de expedida la certificación a que se refiere el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de cargas relativa a dicha hipoteca, todo ello conforme a lo ordenado en los

referidos Decreto 224/24 y Mandamiento. De conformidad con lo establecido en el artículo 425 del Reglamento Hipotecario, la presentación de esta solicitud de inscripción se limita expresamente a los actos citados, quedando expresamente excluidos de inscripción los actos referidos a la otra mitad indivisa, adjudicada al ejecutante A. T. M., y a la hipoteca inscripción 4.<sup>a</sup> y nota marginal relativa a esta hipoteca.”

3.º Bajo una presentación anterior-asiento 355 del Diario electrónico del año 2025, los documentos fueron ya objeto de calificación en los siguientes términos:

“María del Carmen García-Villalba Guillamón, Registradora de la Propiedad de Murcia n.º 2, de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, notifico la siguiente calificación negativa acordada el día 23 de septiembre de 2024:

I. Hechos: (...)

II.—Fundamentos de Derecho:

1.º No es posible la ejecución en el mismo procedimiento de dos hipotecas distintas en garantía de obligaciones diversas a favor de distintos acreedores que recaen sobre objetos diversos, ya que cada hipoteca fue constituida no sobre la totalidad de la finca sino sobre cada mitad indivisa de la misma.

Ningún precepto de la Ley de Enjuiciamiento Civil o de la Ley Hipotecaria permite la acumulación de acciones ejecutivas referidas a distintas obligaciones garantizadas con hipotecas distintas, con una única excepción, que es que recaigan sobre el mismo bien hipotecado, recogida en el artículo 555.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que dispone que “cuando la ejecución hipotecaria se dirija exclusivamente sobre bienes especialmente hipotecados, sólo podrá acordarse la acumulación a otros procedimientos de ejecución cuando estos últimos se sigan para hacer efectiva otras garantías hipotecarias sobre los mismos bienes”. Y si no es posible la acumulación de ejecuciones hipotecarias en pago de distintas deudas cuando la garantía recae sobre diferentes fincas, debe entenderse que tampoco procede la presentación simultánea conjunta de acciones hipotecarias en tales supuestos. Dicho precepto sólo permite la acumulación de procedimientos hipotecarios cuando éstos últimos se sigan para hacer efectiva otras garantías hipotecarias sobre los mismos bienes, y en el caso objeto de calificación cada hipoteca recae sobre una mitad indivisa distinta de la finca.

2.º Para el caso de no estimarse el defecto anterior, no es posible la inscripción dado que el procedimiento, teniendo por objeto la ejecución de dos hipotecas distintas recayentes cada una sobre cada mitad indivisa de la finca, es decir, sobre diversas participaciones indivisas, con distinto objeto cada hipoteca, de acuerdo con los trámites seguidos, según resulta del decreto de adjudicación, la ejecución sin embargo se ha realizado sobre la finca como un todo y no sobre cada una de las mitades indivisas, sacándose a subasta unitariamente la totalidad de la finca y por el valor correspondiente a la suma de los tipos de subasta fijados para cada mitad indivisa de aquélla y siendo la finca objeto de adjudicación por mitad, sin que se haya producido la subasta independiente de cada uno de los objetos hipotecados de acuerdo con el tipo de subasta que se fijó para cada mitad u objeto hipotecario y sin que cada uno de los adjudicatarios –titulares de cada hipoteca con carácter presuntivamente ganancial– adquiera precisamente la mitad indivisa que fue hipotecada a su favor.

3.º Para el caso de no estimarse el defecto señalado bajo el número 1.º, dado que se han ejecutado ambas hipotecas conjuntamente siendo objeto de la ejecución de una manera unitaria la totalidad de la finca, la inscripción de la adjudicación requiere la orden de cancelación en el mandamiento de ambas hipotecas, tal como además resulta del acuerdo contenido en el apartado 3 de la parte dispositiva del decreto.

4.º Para el caso de no estimarse el defecto señalado bajo el número 1.º, al haberse ejecutado ambas hipotecas conjuntamente siendo objeto de la ejecución de una manera unitaria la totalidad de la finca es necesaria la inscripción simultánea de la adjudicación de cada mitad indivisa de la finca. No es posible la inscripción tan sólo a favor de uno de

los adjudicatarios de una mitad indivisa de la finca, tal como se solicita por el presentante, al no haberse realizado la adjudicación separada de cada participación basada en su respectivo título ejecutivo y no haberse sacado a subasta cada una de ellas de manera independiente y porque la necesaria cancelación de ambas hipotecas que han sido ejecutadas conjuntamente sobre la totalidad de la finca dejaría libre de los dos gravámenes hipotecarios las dos mitades indivisas de la finca, con el consiguiente beneficio para el ejecutado y perjuicio para el otro adjudicatario que no podría inscribir posteriormente lo que le ha sido adjudicado en la ejecución hipotecaria.

En virtud de lo expuesto, acuerdo el día 23 de septiembre de 2024 denegar la inscripción solicitada y cancelación ordenada por el defecto insubsanable indicado en el número 1.º de los Fundamentos de Derecho. Para el caso de no estimarse el defecto anterior, concurren los defectos subsanables señalados en los números 2.º, 3.º y 4.º de los Fundamentos de Derecho.

Contra el presente fallo (...)

Murcia, a fecha de la firma.”

4.º La precedente nota de calificación de 23 de septiembre de 2024 fue objeto de calificación sustitutoria, procediendo el registrador sustituto el día 20 de noviembre de 2024 a revocar el defecto señalado bajo el número 3.º de los Fundamentos de Derecho y a confirmar los defectos indicados bajo los números 1.º, 2.º y 4.º de los Fundamentos de Derecho.

5.º Se interpuso recurso gubernativo contra la calificación registral de 23 de septiembre de 2024 impugnando los defectos expresados bajo los números 1.º y 2.º de los Fundamentos de Derecho, no habiéndose procedido a la impugnación del defecto número 4.º de tales Fundamentos de Derecho.

6.º En Resolución dictada el día 10 de marzo de 2025, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública procedió a revocar los defectos 1.º y 2.º, únicos objeto de impugnación.

7.º La ejecución va referida a dos hipotecas constituidas cada una sobre una mitad indivisa de la finca 666 de la sección 8.ª de Murcia, en concreto a las hipotecas constituidas por las inscripciones 4.ª y 5.ª de la finca, teniendo cada hipoteca un objeto distinto al gravar distintas partes indivisas de aquélla. En el decreto, se expresa que las hipotecas se formalizaron en escrituras de préstamo hipotecario otorgadas el día 20 de marzo de 2009 ante el Notario Don Gabriel Aguayo Albasini, números 980 y 981 de protocolo, siendo ejercitada la acción hipotecaria contra la finca registral 666 de la sección 8.ª de Murcia.

Es parte ejecutante en el procedimiento J. G. L. y A. T. M. y parte demandada la mercantil Alcanta S.L.

8.º Consultado el Registro, se observa lo siguiente:

1. Por la inscripción 4.ª, se constituyó hipoteca sobre una mitad indivisa de la finca a favor de Don A. T. M., con carácter presuntivamente ganancial, en virtud de escritura otorgada en Murcia el día 20 de marzo de 2009 ante el Notario Don Carlos Peñafiel de Río, número 981 de protocolo, en garantía del pago de una deuda reconocida por la mercantil deudora e hipotecante por razón de diversos pagos realizados por cuenta de la sociedad por importe de 86.000 euros, siendo el valor de tasación a efectos de subasta de la mitad indivisa de la finca objeto de hipoteca de 90.000 euros.

2. Por la inscripción 5.ª, se constituyó hipoteca sobre la otra mitad indivisa de la finca a favor de Don J. G. L., con carácter presuntivamente ganancial, en virtud de escritura otorgada en Murcia el día 20 de marzo de 2009 ante el Notario Don Carlos Peñafiel de Río, número 980 de protocolo, en garantía del pago de una deuda reconocida por la mercantil deudora e hipotecante por razón de diversos pagos realizados por cuenta de la sociedad por importe de 86.000 euros, siendo el valor de

tasación a efectos de subasta de la mitad indivisa de la finca objeto de hipoteca de 90.000 euros.

3. Con fecha 15 de septiembre de 2022 se expidió certificación para el procedimiento de ejecución hipotecaria número 8/2021, seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Murcia en que, según resulta del Legajo correspondiente del Registro, se hizo constar “Que las hipotecas objeto de ejecución se hallan subsistentes y sin cancelar”.

Al margen de la inscripción 4.<sup>a</sup> de hipoteca se practicó nota marginal de expedición de certificación a efectos del procedimiento de ejecución hipotecaria en base a la hipoteca de la inscripción 4.<sup>a</sup> que se sigue bajo el número 8/2021 en el Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Murcia, promovido a instancia de Don A. T. M.

Al margen de la inscripción 5.<sup>a</sup> de hipoteca se practicó nota marginal de expedición de certificación a efectos del procedimiento de ejecución hipotecaria en base a la hipoteca de la inscripción 5.<sup>a</sup> que se sigue bajo el número 8/2021 en el Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Murcia, promovido a instancia de Don J. G. L.

9.º En el antecedente de hecho tercero del decreto de adjudicación, se hace constar que se acordó anunciar la venta en pública subasta “de la finca” que se celebró y finalizó sin postores, solicitándose por la parte ejecutante la adjudicación por el 50% del valor de tasación. Se tuvo en cuenta como tipo de subasta la cantidad de 180.000 euros.

10.º En la parte dispositiva del decreto, se acuerda adjudicar la finca “por el 50% de la propiedad de la finca cada uno de los dos titulares de las hipotecas que se ejecutan:

- 50% de la propiedad a favor de A. T. M. con DNI: (...), casado en régimen de gananciales con Dña. M. L. S. M., domiciliado en (...) por la cantidad de 45.000E correspondientes a 7.740E a intereses remuneratorios y 37.260E a capital pendiente de amortizar.

- 50% de la propiedad a favor de J. G. L. con DNI: (...), casado en régimen de gananciales con P. A. M., domiciliado en (...) por la cantidad de 45.000E correspondientes a 7.740E a intereses remuneratorios y 37.260E a capital pendiente de amortizar”.

11.º En el apartado 3 de la parte dispositiva del decreto, “Se decreta la cancelación de las inscripciones hipotecarias constituidas en garantía del crédito de los ejecutantes en la finca: inscripción 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup>”.

En el mandamiento, se ordena la cancelación de “la inscripción de la hipoteca que ha originado la adjudicación, respecto de la finca que luego se describirá, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso de las que se hubieren verificado después de expedida la certificación a que se refiere el artículo 656 de la L.E.C., y a la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de cargas”.

El Registrador sustituto procedió a la revocación del defecto comprendido en el número 3.º de los Fundamentos de Derecho de la nota de calificación de 23 de septiembre de 2024, en base a las siguientes consideraciones:

“Indicando el decreto de referencia la cancelación de las hipotecas de la inscripción cuarta y quinta, encontrándose dicho decreto incorporado en el mandamiento de cancelación, tras expresar que el único procedimiento se sigue a instancia de ambos acreedores, solicitado por el único procurador de ambos acreedores, y sin que se advierta que ha sido expedido el mandamiento a instancia exclusivamente de uno de los acreedores, se considera que el mandamiento comprende la cancelación de ambas inscripciones de hipoteca así como de sus respectivas inscripciones y anotaciones posteriores (art. 18 LH, 692 LEC).”

De ello resulta que se entiende no solo acordada en el decreto sino también ordenada en el mandamiento la cancelación de las dos hipotecas que han sido objeto de ejecución unitaria.

12.º En la instancia en que se solicita la inscripción de una mitad indivisa y la cancelación de la hipoteca de la inscripción 5.ª, se contienen una serie de consideraciones relativas a: 1) la solicitud en la presentación anterior de la inscripción solo de una mitad indivisa, lo que se acredita con la instancia de presentación anterior, añadiendo haberse solicitado la cancelación sólo de la inscripción 5.ª de hipoteca, lo que no resultaba de dicha instancia que se acompaña. 2) La falta de fundamentación jurídica del defecto número 4.º, lo que produce cierta perplejidad a la vista de la nota de calificación de 23 de septiembre de 2024 y que nada tiene que ver con la solicitud actual de inscripción parcial.

#### II.–Fundamentos de Derecho:

1.º Los documentos presentados fueron objeto de una calificación anterior en que se revocó uno de los defectos por el Registrador sustituto, habiendo interpuesto el presentante recurso gubernativo únicamente respecto de dos defectos que fueron objeto de revocación por el Centro Directivo, por lo que lo procedente es la solicitud de inscripción total de los documentos y no proceder a solicitar una inscripción parcial no habiendo sido objeto de recurso uno de los defectos. Se alega para ello en la instancia que, habiéndose revocado los defectos números 1.º a 3.º de la nota de 23 de septiembre de 2024 “entendemos que dichas revocaciones dejan sin contenido o tácitamente el defecto número 4.º”, cuando lo procedente hubiese sido— de no estar conforme con ese defecto— proceder a su impugnación en el recurso gubernativo que se interpuso y no alegar ahora una pretendida falta de fundamentación jurídica de aquella nota de calificación.

2.º Para el caso de no estimarse el defecto anterior, al haberse ejecutado ambas hipotecas conjuntamente siendo objeto de la ejecución de una manera unitaria la totalidad de la finca es necesaria la inscripción simultánea de la adjudicación de cada mitad indivisa de la finca. No es posible la inscripción tan sólo a favor de uno de los adjudicatarios de una mitad indivisa de la finca, tal como se solicita por el presentante, al no haberse realizado la adjudicación separada de cada participación basada en su respectivo título ejecutivo y no haberse sacado a subasta cada una de ellas de manera independiente y porque la necesaria cancelación de ambas hipotecas que han sido ejecutadas conjuntamente sobre la totalidad de la finca dejaría libre de los dos gravámenes hipotecarios las dos mitades indivisas de la finca, con el consiguiente beneficio para el ejecutado y perjuicio para el otro adjudicatario que no podría inscribir posteriormente lo que le ha sido adjudicado en la ejecución hipotecaria.

La Resolución antes citada de 10 de marzo de 2025, que revocó los defectos impugnados, declara que “Conforme a lo expuesto en el apartado anterior, en el supuesto de este expediente, del historial registral de la finca resulta que las deudas garantizadas corresponden a distintas obligaciones con la misma cobertura hipotecaria, con identidad de deudor y con los mismos tipos de interés, plazo y demás cláusulas financieras; y que las ejecuciones hipotecarias recaen sobre la misma finca, aunque grave cada hipoteca una mitad indivisa diversa del dominio de la misma. A este respecto, es cierto que, como se infiere del artículo 217 del Reglamento Hipotecario, las participaciones indivisas de una finca o derecho son, a falta de pacto expreso entre las partes, objeto independiente de las hipotecas. Pero también es cierto que precisamente esa posibilidad de exclusión de la necesidad de distribución de la responsabilidad hipotecaria por el simple acuerdo de acreedor y deudor, lo cual suele ocurrir, pone de manifiesto una predisposición legal a la consideración de la finca como unidad a efectos de ejecución, precisamente porque en caso de ejecutarse separadamente ambas hipotecas, que recaen sobre cuotas indivisas del dominio en procedimientos distintos, se perjudicaría innecesariamente al deudor, y la posibilidad de su inclusión en el supuesto de admisión de acumulación de ejecuciones hipotecarias del artículo 555.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil”.

De ello, cabe extraer que el Centro Directivo, entre otros argumentos, se basa en la consideración de la finca “como una unidad a efectos de ejecución”, y se observa que

ciertamente en el procedimiento de ejecución no se realiza la adjudicación separada de cada participación basada en su respectivo título ejecutivo ni se saca a subasta cada participación hipotecada de una manera independiente. De ello resulta la necesaria cancelación de las dos hipotecas ejecutadas conjuntamente sobre la finca unitariamente considerada, tal como se ordena en el mandamiento –que de manera imprecisa alude a la cancelación de la “hipoteca”–, sin que pueda procederse a la inscripción únicamente de la mitad indivisa de la finca adjudicada al presentante y a la cancelación únicamente de la hipoteca constituida a su favor sobre una mitad indivisa de la finca. La necesaria cancelación de ambas hipotecas conlleva la necesaria inscripción de las dos mitades indivisas que han sido objeto de adjudicación, ya que de otro modo la cancelación de las dos hipotecas conllevaría un perjuicio para el otro adjudicatario.

No es posible además proceder a la cancelación únicamente de la hipoteca que sobre una mitad indivisa de la finca fue constituida a favor del presentante por la inscripción 5.<sup>a</sup>, ya que, de acuerdo con los trámites seguidos, según resulta del decreto de adjudicación, la ejecución se ha realizado sobre la finca como un todo y no sobre cada una de las mitades indivisas objeto de distintas hipotecas, sacándose a subasta unitariamente la totalidad de la finca y por el valor correspondiente a la suma de los tipos de subasta fijados para cada mitad indivisa de aquélla y siendo la finca objeto de adjudicación por mitad, sin que se haya producido la subasta independiente de cada uno de los objetos hipotecados de acuerdo con el tipo de subasta que se fijó para cada mitad u objeto hipotecario y sin que cada uno de los adjudicatarios–titulares de cada hipoteca con carácter presuntivamente ganancial– adquiera precisamente la mitad indivisa que fue hipotecada a su favor.

3.º Para el caso de no estimarse el defecto señalado bajo el número 1.º, para la procedencia de la inscripción únicamente de la mitad indivisa adjudicada al presentante y de la cancelación de la hipoteca de la inscripción 5.<sup>a</sup>, dejando subsistente la hipoteca constituida por la inscripción 4.<sup>a</sup>, el decreto habría de acordar claramente y el mandamiento ordenar la posible cancelación únicamente de la hipoteca inscrita a favor de quien ha adquirido cada una de las mitades indivisas de la finca, lo que no sucede en este caso en que se acuerda y se entiende que se ordena la cancelación de ambas hipotecas. Aunque ciertamente la inscripción tiene, como alega el presentante, carácter voluntario, la práctica de la cancelación no procede de la voluntad del adjudicatario sino de un acto de la Autoridad judicial, sin que proceda la consideración separada de inscripción y cancelación de conformidad con el artículo 133 de la Ley Hipotecaria. Resulta por otra parte contradictorio que el presentante alegue, fundándose en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, con cita en la Resolución del Centro Directivo de 2 de noviembre de 2021, que “Por tanto, el Registrador de la Propiedad, al calificar, ha de estar a los términos que consten en el documento que se presenta a inscripción” y simultáneamente desconozca que de los términos de los documentos presentados no resulta la posible cancelación únicamente de una de las hipotecas dejando subsistente la otra.

En virtud de lo expuesto, acuerdo el día 30 de junio de 2025 denegar la inscripción solicitada y cancelación ordenada por el defecto insubsanable indicado en el número 1.º de los Fundamentos de Derecho. Para el caso de no estimarse el defecto anterior, concurren los defectos subsanables señalados en los números 2.º y 3.º de los Fundamentos de Derecho.

Contra al presente fallo (...)

Murcia, a fecha de la firma Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María del Carmen García-Villalba Guillamón registrador/a titular del Registro de la Propiedad de Murcia n.º 2 a día treinta de junio de dos mil veinticinco.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. G. L. interpuso recurso el día 8 de agosto de 2025 atendiendo a los siguientes argumentos:

## «Hechos:

I.—Con fecha 12 de junio de 2024 fueron presentados en el Registro de la Propiedad de Murcia núm. Dos Testimonio del Decreto de adjudicación 224/24 dictado el 6 de marzo de 2024 por el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Murcia, en el procedimiento de ejecución hipotecaria 8/2021, por el que se acuerda adjudicar a cada uno de los ejecutantes una mitad indivisa de la finca registral núm. 666, folio 32, libro 9, Sección 8.<sup>a</sup> y Mandamiento expedido por dicho Juzgado el 15 de mayo de 2024, a fin de que, conforme faculta el artículo 425 del Reglamento Hipotecario, se proceda a la inscripción de la mitad indivisa que le fue adjudicada al ejecutante J. G. L. y a la cancelación de la inscripción de la hipoteca inscripción 5.<sup>a</sup>, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso de las que se hubieran verificado después de expedida la certificación a que se refiere el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y a la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de cargas relativa a dicha hipoteca.

II.—La señora Registradora de la Propiedad dictó acuerdo, notificado el día 27 de agosto de 2024, suspendiendo la calificación por no acreditarse haber presentado la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

III.—El día 27 de agosto de 2024 fue presentada en el Registro de la Propiedad la comunicación al Ayuntamiento de Murcia a efectos de la liquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (...) e instancia relativa a la situación arrendaticia de la finca registral número 666, inscrita en el Registro de la Propiedad de Murcia núm. 2, al folio 32, del libro 9, Sección 8.<sup>a</sup> (...)

IV.—El 8 de octubre de 2024 le fue notificada la Resolución del Registro de la Propiedad de Murcia número Dos, en la que se acuerda la calificación negativa de la inscripción registral solicitada y se deniega las cancelaciones ordenadas, por los defectos expresados en los Fundamentos de Derecho números 1.<sup>o</sup> (dice, en síntesis, que no es posible la ejecución en el mismo procedimiento de dos hipotecas distintas en garantía de obligaciones diversas a favor de distintos acreedores que recaen sobre objetos diversos); 2.<sup>o</sup> (resumidamente, dice que no es posible la inscripción dado que la ejecución se ha realizado sobre la finca como un todo y no sobre cada una de las mitades indivisas); 3.<sup>o</sup> (básicamente, dice que la inscripción de la adjudicación requiere la orden de cancelación en el mandamiento de ambas hipotecas); y 4.<sup>o</sup> (en síntesis, dice que al haberse ejecutado ambas hipotecas conjuntamente es necesaria la inscripción simultánea de la adjudicación de cada mitad indivisa de la finca al no haberse realizado la adjudicación separada).

V.—En virtud de lo establecido en los artículos 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y en el artículo 6 del Real Decreto 1039/2003, se solicitó del Registro de la Propiedad de Murcia núm. Dos la indicación del Registrador sustituto para la aplicación de la calificación sustitutoria, habiéndosele manifestado que correspondía ésta al Registrador de la Propiedad de Torre Pacheco, registro donde fue presentada la solicitud y documentación para dicha calificación y que se tuvo que retirar posteriormente al comunicársele que el Registrador sustituto que correspondía no era el de Torre Pacheco, que por error se le había indicado, sino el Registrador de Alhama de Murcia, registro donde fue presentada dicha solicitud acompañada de la documentación correspondiente el 29 de octubre de 2024.

VI.—El Registrador de la Propiedad de Alhama de Murcia emitió fallo sobre la calificación sustitutoria el 19 de noviembre de 2024, notificado el día 27 siguiente, en el que acuerda confirmar la nota de calificación del Registro de la Propiedad de Murcia

número Dos en cuanto a los defectos números 1.º, 2.º y 4.º y revocar la calificación en cuanto al defecto número 3.º

VII.—Con fecha 16 de diciembre de 2024 fue presentado recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública contra la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Murcia núm. 2 que le fue notificada el 8 de octubre anterior.

VIII.—La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública dictó resolución el 10 de marzo de 2025 (BOE núm. 82, de 4 de abril) en la que acuerda estimar el recurso gubernativo y revocar la calificación impugnada en cuanto a los defectos objeto de impugnación (1.º y 2.º).

IX.—Conforme establece el artículo 245 de la Ley Hipotecaria, se solicitó nuevamente al Registro de la Propiedad de Murcia número Dos el 10 de junio de 2025 la inscripción registral de la mitad indivisa de la finca número 666, folio 32, libro 9, Sección 8.ª, que le fue adjudicada al presentante por Decreto 224/24, dictado el 6 de marzo de 2024 por el Juzgado de Primera Instancia núm. 13 de Murcia, y conforme a lo ordenado en el Mandamiento expedido por dicho Juzgado el día 15 de mayo de 2024, se proceda a la cancelación de la hipoteca inscripción 5.ª así como de las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso de las que se hubieran verificado después de expedida la certificación a que se refiere el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de cargas relativa a dicha hipoteca, de acuerdo con lo que establece el artículo 134 de la Ley Hipotecaria que dispone que “El testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, determinarán la inscripción de la finca o derecho a favor del adjudicatario y la cancelación de la hipoteca que motivó la ejecución, así como la de todas las cargas, gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ellas, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento”. De conformidad con lo establecido en el artículo 425 del Reglamento Hipotecario, la presentación de dicha solicitud de inscripción y cancelaciones se limitaba expresamente a los actos citados, quedando expresamente excluidos de inscripción los actos referidos a la otra mitad indivisa adjudicada al otro ejecutante, A. T. M., y a la hipoteca inscripción 4.ª y nota marginal relativa a esta hipoteca.

X.—El Registro de la Propiedad de Murcia núm. Dos dictó fallo el 30 de junio de 2025, notificado el 17 de julio siguiente, en el que “acuerda denegar la inscripción solicitada y cancelación ordenada por el defecto insubsanable indicado en el número 1.º de los Fundamentos de Derecho. Para el caso de no estimarse el defecto anterior, concurren los defectos subsanables en los números 2.º y 3.º de los Fundamentos de Derecho”.

#### Fundamentos de Derecho:

Primero.—En cuanto al defecto número 1.º que figura en el Fundamento de Derecho 1.º del fallo citado, se basa en que “Los documentos presentados fueron objeto de una calificación anterior en que se revocó uno de los defectos por el Registrador sustituto, habiendo interpuesto el presentante recurso gubernativo únicamente respecto de dos defectos que fueron objeto de revocación por el Centro Directivo, por lo que lo procedente es la inscripción total de los documentos y no proceder a solicitar una inscripción parcial no habiendo sido objeto de recurso uno de los defectos. Se alega para ello en la instancia que, habiéndose revocado los defectos 1.º a 3.º de la nota de 23 de septiembre de 2024 “entendemos que dichas revocaciones dejan sin contenido o tácitamente (sic) el defecto número 4.º”.

Una vez revocados los defectos números 1.º 2.º y 3.º de la nota de calificación negativa acordada el 23 de septiembre de 2024 por la señora Registradora de la Propiedad de Murcia número 2, quedaba pendiente el defecto número 4.º que, resumidamente, dice que al haberse ejecutado las hipotecas conjuntamente es necesaria la inscripción simultánea de la adjudicación de cada mitad indivisa de la finca al no haberse realizado la adjudicación separada.

Ha de señalarse que en la nueva nota de calificación negativa, expedida el 30 de junio de 2025, se acuerda “denegar la inscripción solicitada y cancelación ordenada por el defecto insubsanable indicado en el número 1.º de los Fundamentos de Derecho. Para el caso de no estimarse el defecto anterior, concurren los defectos subsanables señalados en los números 2.º y 3.º de los Fundamentos de Derecho”. Por tanto, lo que antes era un solo defecto pendiente de subsanar, es decir el defecto número 4.º antes citado de la nota de calificación de 23 de septiembre de 2024, sorprendentemente ahora aparecen dos más sin que esta parte entienda el por qué de ello.

En relación con dicho defecto número 1.º de la nota de calificación negativa de 30 de junio de 2025, ha de señalarse que el artículo 425 del Reglamento Hipotecario establece que presentado un título en el Registro, si expresamente se limita o excluye parte del mismo, como en este caso en el que ya en la primera solicitud de inscripción, presentada el 12 de junio de 2024, “se pedía la inscripción del 50 por ciento de la finca adjudicada al presentante” y, lógicamente, las cancelaciones correspondientes. En relación con el principio de rogación, ha de recordarse que la DGRN, en su Resolución de 19 de enero de 1988 declaró que “Es regla general en nuestro sistema la de petición tácita de inscripción por simple presentación de la documentación correspondiente y que tal petición no ha de especificar los concretos asientos que hayan de extenderse, sino que basta la genérica de registración para que el Registrador deba practicar todos aquellos de que sea susceptible la titulación presentada, evitando así que el desconocimiento de la mecánica interna del Registro de la Propiedad se convierta en restricción injustificada del derecho a la inscripción. El principio de rogación no exige la expresa solicitud del asiento, pues la misma se deriva implícitamente de la propia solicitud de inscripción (vid. Resolución de 16 de septiembre de 2003)”.

En la segunda solicitud de inscripción, presentada el 10 de junio de 2025, consta expresa y claramente que la presentación de la solicitud de inscripción se limita expresamente a la inscripción registral de la mitad indivisa de la finca número 666, folio 32, libro 9, Sección 8.ª, que le fue adjudicada al presentante por Decreto 224/24 dictado el 6 de marzo de 2024 por el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Murcia, y a la cancelación de la hipoteca inscripción 5.ª, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso de las que se hubieran verificado después de expedida la certificación a que se refiere el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como de la nota marginal de expedición de certificación de cargas relativa a dicha hipoteca inscripción 5.ª; quedando también clara y expresamente excluidos de inscripción los actos referidos a la otra mitad indivisa adjudicada al otro ejecutante y a la hipoteca inscripción 4.ª y nota marginal relativa a esta hipoteca. Por consiguiente, las dos solicitudes presentadas no afectan a la totalidad de los actos comprendidos en los citados Decreto de adjudicación y Mandamiento de cancelación. Esta parte desconoce la fundamentación jurídica de que “lo procedente es la solicitud de inscripción total de los documentos y no proceder a solicitar una inscripción parcial” como sostiene la señora Registradora. Entendemos que, conforme establece el artículo 425 del Reglamento Hipotecario –que permite la inscripción parcial–, nada impide la inscripción registral y cancelaciones correspondientes a la mitad indivisa adjudicada a J. G. L., presentante de las dos solicitudes de inscripción y cancelaciones referidas, no originando ello ningún beneficio al ejecutado ni perjuicio al ejecutante que aún no haya solicitado la inscripción y cancelaciones relativas a su mitad indivisa, que podrá inscribir posteriormente si lo considera conveniente por cuanto la inscripción de los títulos es una facultad del titular de los derechos inscribibles. Nuestra opinión es manifiestamente opuesta a la interpretación que de los documentos presentados hace la señora Registradora, dicho sea en términos de respeto y en defensa de nuestra posición jurídica.

Segundo.—En cuanto al defecto núm. 2, el Fundamento de Derecho 2.º dice que, “al haberse ejecutado ambas hipotecas conjuntamente siendo objeto de ejecución de una manera unitaria la totalidad de la finca es necesaria la inscripción simultánea de la adjudicación de cada mitad indivisa de la finca. No es posible la inscripción tan sólo a favor de uno de los adjudicatarios de una mitad indivisa de la finca, (...) porque la

necesaria cancelación de ambas hipotecas que han sido ejecutadas conjuntamente sobre la totalidad de la finca dejaría libre de los dos gravámenes hipotecarios las dos mitades indivisas de la finca, con el consiguiente perjuicio para el otro adjudicatario que no podría inscribir posteriormente lo que le ha sido adjudicado en la ejecución hipotecaria". El fundamento de derecho 2.º dice también que "No es posible además proceder a la cancelación únicamente de la hipoteca que sobre una mitad indivisa de la finca fue constituida a favor del presentante por la inscripción 5.ª ya que, de acuerdo con los trámites seguidos, según resulta del decreto de adjudicación, la ejecución se ha realizado sobre la finca como un todo y no sobre cada una de las mitades indivisas objeto de distintas hipotecas (...) y sin que cada uno de los adjudicatarios –titulares de cada hipoteca con carácter presuntivamente ganancial– adquiera precisamente la mitad indivisa que fue hipotecada a su favor".

Para evitar repeticiones innecesarias damos por reproducidas las alegaciones formuladas en el Fundamento de Derecho primero respecto al defecto número 1.º; así como lo que establece el artículo 425 del Reglamento Hipotecario.

Tercero.–En el Fundamento de Derecho 3.º relativo al defecto número 3.º se dice que, para la procedencia de la inscripción únicamente de la mitad indivisa adjudicada al presentante y de la cancelación de la hipoteca de la inscripción 5.ª dejando subsistente la hipoteca constituida por la inscripción el decreto habría de acordar claramente y el mandamiento ordenar la posible cancelación únicamente de la hipoteca inscrita a favor de quien ha adquirido cada una de las mitades indivisas de la finca, lo que no sucede en este caso en que se acuerda y se entiende que se ordena la cancelación de ambas hipotecas. (...) sin que proceda la consideración separada de inscripción y cancelación de conformidad con el artículo 133 de la Ley Hipotecaria". Parece innecesario recordar que el presentante, J. G. L., de acuerdo con lo que establece el artículo 425 del Reglamento Hipotecario, en los dos escritos presentados, uno el 12 de junio de 2024 y otro el 10 de junio de 2025, solicita la inscripción de la mitad indivisa que le fue adjudicada y la cancelación de la hipoteca inscripción 5.ª de dicha mitad indivisa, de conformidad con lo que establece el artículo 134 de la Ley Hipotecaria que dispone: "El testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, determinarán la inscripción de la finca o derecho a favor del adjudicatario y la cancelación de la hipoteca que motivó la ejecución (...)". En definitiva, en las dos solicitudes presentadas se solicita inscripción de la mitad indivisa de la finca que le fue adjudicada al presentante, la cancelación de la hipoteca inscripción 5.ª la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de cargas relativa a dicha hipoteca inscripción 5.ª y la cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores incluso de las que se hubieran verificado después de expedida la certificación a que se refiere el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Cuarto.–El artículo 100 del Reglamento Hipotecario prevé que la calificación de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. La Dirección General de los Registros y del Notariado recuerda, en su Resolución de 26 de julio de 2019, la limitación del Registrador para entrar en competencias que únicamente corresponden al Juez o Tribunal del que dimana el asunto. Asimismo la Resolución de la DGRN de 18 de junio de 2002 (BOE 192/2002) dice en su Fundamento Jurídico Segundo "...que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que tratándose de calificación de documentos judiciales, el Registrador ha de limitarse a los obstáculos que surjan del Registro y a los defectos formales del propio documento, sin entrar a valorar sobre el acierto intrínseco de la decisión judicial que en aquellos se contiene, pues ello supondría interferirse en la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a jueces y tribunales (cfr. arts. 1 17 de la Constitución Española, 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario)".

Quinto.–Ha de recordarse la Resolución de 16 de enero de 2019 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que señala que, "según reiterada doctrina (vid.,

por todas, Resolución de 16 de octubre de 2017), cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 18 de noviembre de 2013, 12 de febrero de 2016, 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo de 2019 y 27 de enero de 2020, entre otras muchas). La DGRN recuerda, en su Resolución de 20 de julio de 2012, entre otras, que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse, ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma. Es indudable que, de ese modo, serán efectivas las garantías del interesado, quien al conocer los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador.

Sexto.—En el caso que nos ocupa, la señora registradora se limita básicamente a señalar que “para la procedencia de la inscripción únicamente de la mitad indivisa adjudicada al presentante y de la cancelación de la hipoteca inscripción 5.<sup>a</sup>, dejando subsistente la hipoteca constituida por la inscripción 4.<sup>a</sup> el decreto habría de acordar claramente y el mandamiento ordenar la posible cancelación únicamente de la hipoteca inscrita a favor de quien ha adquirido cada una de las mitades indivisas de la finca, lo que no sucede en este caso en que se acuerda y se entiende que se ordena la cancelación de ambas hipotecas”. (...) sin que proceda la consideración separada de inscripción y cancelación de conformidad con el artículo 133 de la Ley Hipotecaria”. Nuevamente nuestra opinión es claramente opuesta a la interpretación que hace la señora Registradora, dicho sea con el máximo respeto y en defensa de nuestra posición jurídica. Ha de subrayarse que no se pretende la inscripción separada de inscripción y cancelación, sino que lo que realmente se solicita es la inscripción de la mitad indivisa adjudicada al presentante, J. G. L., y la correspondiente cancelación de la hipoteca inscripción 5.<sup>a</sup> la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de cargas relativa a dicha hipoteca, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores e incluso de las que se hubieran verificado después de expedida la certificación a que se refiere el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, todo ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 425 del Reglamento Hipotecario.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su nota de calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 7 del Código Civil; 3, 17, 18, 24, 42, 66, 96, 248.3, 258.4, 322 y siguientes —en especial, el artículo 327— de la Ley Hipotecaria; 21, 24, 35, 93, 94 y 109 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 136, 400, 727.5 y 738.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 97, 108, 111, 165, 420 y 432 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, y, Sala Primera, de 23 de febrero de 2006, 20 de septiembre de 2007, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 3 de enero y 24 de octubre de 2011 y 4 de marzo y 12 de septiembre de 2013; la Resolución de 5 de septiembre de 2019 de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques del Departament de Justicia de la Generalitat de Catalunya; las Resoluciones

de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de febrero de 1980, 12 de diciembre de 1986, 20 de febrero de 1989, 25 de septiembre de 1991, 23 de marzo de 1998, 15 de junio de 2000, 15 de marzo y 5 de julio de 2006, 3 de abril, 7 de junio y 19 de julio de 2007, 11 de febrero, 4 y 10 de noviembre y 23 de diciembre de 2008, 10 de junio de 2009, 18 de junio de 2010, 14 de enero, 8 de marzo 3 de mayo, 14 de julio y 7 de diciembre de 2012, 15 de julio y 13 y 20 de noviembre de 2013, 30 de enero, 17 de febrero, 8 de abril, 19 de mayo y 21 de octubre de 2014, 17 de diciembre de 2015, 12 de junio de 2018 y 21 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de febrero y 5 de marzo de 2020 y 10 de marzo de 2025.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa de la registradora a acceder a la inscripción parcial de un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación derivados de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Dichos documentos fueron ya calificados mediante nota de 23 de septiembre de 2024, en la que se apreciaron cuatro defectos. Instada la calificación sustitutoria, el registrador sustituto revocó el defecto número 3. Contra dicha calificación, se interpuso recurso ante esta Dirección General, que dictó Resolución de 10 de marzo de 2025 por la que acordó revocar los dos defectos que fueron objeto de impugnación, y que eran los señalados como primero y segundo en la calificación impugnada.

El cuarto defecto de la nota de calificación de fecha 23 de septiembre de 2024, que no fue objeto de impugnación y que, por tanto, quedó firme, consistía en los siguiente: «Para el caso de no estimarse el defecto señalado bajo el número 1.º, al haberse ejecutado ambas hipotecas conjuntamente siendo objeto de la ejecución de una manera unitaria la totalidad de la finca es necesaria la inscripción simultánea de la adjudicación de cada mitad indivisa de la finca. No es posible la inscripción tan sólo a favor de uno de los adjudicatarios de una mitad indivisa de la finca, tal como se solicita por el presentante, al no haberse realizado la adjudicación separada de cada participación basada en su respectivo título ejecutivo y no haberse sacado a subasta cada una de ellas de manera independiente y porque la necesaria cancelación de ambas hipotecas que han sido ejecutadas conjuntamente sobre la totalidad de la finca dejaría libre de los dos gravámenes hipotecarios las dos mitades indivisas de la finca, con el consiguiente beneficio para el ejecutado y perjuicio para el otro adjudicatario que no podría inscribir posteriormente lo que le ha sido adjudicado en la ejecución hipotecaria».

Vuelta a presentar la misma documentación en el Registro, se solicita que se practiquen operaciones registrales solo respecto de la participación indivisa que se adjudica uno de los ejecutantes, ante lo que la registradora reitera su oposición con el mismo defecto que en la nota de calificación de fecha 23 de septiembre de 2024 se identificó como defecto número cuatro y que se acaba de transcribir.

2. Es correcta y totalmente ajustada a Derecho la decisión de la registradora plasmada en su nota de calificación, denegando la práctica de operaciones registrales respecto de un título que ya fue objeto de una calificación negativa, allanándose el interesado en relación con el defecto que ahora se reitera en la calificación, dado que no lo impugnó en el recurso que planteó ante este Centro Directivo.

Y es que, la ilimitada e indefinida posibilidad de reiterar todo el procedimiento de recursos contra las calificaciones registrales respecto de un mismo título, sin alteración de circunstancias fácticas o jurídicas sobrevenidas que permitan apreciar una falta de identidad en la pretensión, supondría admitir la posibilidad discrecional del postulante de provocar el cierre registral de la finca y la inviabilidad de inscribir sobre la misma otros títulos posteriores, conforme al principio de prioridad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, de forma indefinida, con perjuicio de terceros.

Y sin olvidar que el procedimiento registral se trata, como ratifica la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, de un procedimiento especial, especialidad que se extiende también al recurso contra la calificación, integrando uno de los denominados procedimientos triangulares, en el que ha de primar la seguridad jurídica y en el que no se enfrentan el interés de la Administración y del administrado, sino el de

diversos administrados entre sí –quien solicita la inscripción y quien como consecuencia de ella va a verse expulsado del Registro o afectado por su contenido–, por lo que no hay razón alguna para que prime el interés de uno de ellos (quien no recurrió la Resolución denegatoria) frente al de otros terceros (los perjudicados o afectados por la inscripción) –como ha declarado la sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 26 de abril de 2010, «razones de certeza y seguridad jurídica, así como de incidencia respecto de terceros, exigen el cumplimiento estricto de los plazos y la especialidad procedimental registral»–.

Por ello, debe mantenerse en el presente supuesto la reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resoluciones de 14 de enero, 8 de marzo y 7 de diciembre de 2012, 30 de enero, 19 de mayo y 21 de octubre de 2014 y 27 de febrero y 5 de marzo de 2020). La regulación del artículo 108 del Reglamento Hipotecario, al amparar la posibilidad de reproducir la presentación del título, una vez caducado el asiento de presentación anterior, y la subsiguiente petición de nueva calificación y cierre registral de la finca a los títulos posteriores, puede generar disfunciones y abusos que pueden resultar incompatibles con las exigencias de seguridad jurídica, situaciones que han de tener su remedio en los mecanismos legales frente al abuso de derecho (cfr. artículo 7 del Código Civil), y que, con independencia de su posible revisión de «lege ferenda» postulada por algunos autores, encuentra fundamento, además de en el carácter sumario del procedimiento registral, en la previsión de posibles cambios en las circunstancias del caso particular o de modificaciones en el régimen legal aplicable que permitan sobrevenidamente acceder al despacho del título, así como en la necesidad de responder a la eventual apreciación de errores en la calificación inicial o de circunstancias excepcionales que no pueden ser subsanadas en sede de calificación registral mediante los recursos extraordinarios de revisión, declaración de lesividad o revisión de oficio de los actos anulables o nulos de pleno derecho (cfr. artículos 106 y siguientes de la Ley 39/2015), por ser inaplicables en este ámbito. Ahora bien, esta facultad de reiterar la presentación y la petición de calificación, ya por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. artículo 324 de la Ley Hipotecaria), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión.

Así lo ha entendido la Dirección General de los Registros y del Notariado al afirmar que «la posibilidad que brinda el artículo 108 del Reglamento Hipotecario, y en la que pretende ampararse el recurrente, de presentar de nuevo a calificación los títulos que ya lo hubieran sido previamente (...) no puede desenfocarse hasta el punto de pretender que en el caso de haberse interpuesto dicho recurso y pendiente de resolución, puede volver a plantearse y en igual sede la misma cuestión. La seguridad jurídica y la propia eficacia y utilidad del sistema de recursos que el legislador ha arbitrado como mecanismos de tutela jurídica, exigen, por un lado, que en tanto la cuestión planteada no se resuelva definitivamente, el mismo interesado no puede volver a plantearla por igual vía, y, por otro, que las resoluciones que la agoten sean definitivas sin posibilidad de reproducir en ella la misma pretensión (cfr. arts. 533.5.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1252 del Código Civil, 109 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común, 69 d) de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa)» (cfr. Resolución de 15 de junio de 2000).

3. Es cierto que el defecto que ahora ha vuelto a esgrimir la registradora y que es reproducción del que identificó como defecto número cuatro en la calificación de fecha 23 de septiembre de 2024 no fue objeto de impugnación en el recurso que dio lugar a la Resolución de esta Dirección General de 10 de marzo de 2025. Pero no puede desconocerse que dicho defecto está íntimamente relacionado con los que sí fueron objeto de análisis en la citada Resolución.

Recordemos que la cuestión de fondo discutida en dicho recurso versaba sobre la posibilidad de inscribir una ejecución de dos hipotecas constituidas de forma

independiente, cada una sobre la mitad indivisa de una finca, ejecución que se tramitó acumulando ambos procedimientos de ejecución y adjudicando la finca en su totalidad. Dicha posibilidad fue admitida por la señalada Resolución de 10 de marzo de 2025.

Consecuentemente, si la ejecución se ha llevado a cabo como si se tratara de una sola hipoteca y la adjudicación se ha realizado de la finca en su totalidad, ordenándose la cancelación de la hipoteca en su conjunto, así como de las cargas posteriores, estaba plenamente justificada la exigencia que la registradora planteó en el año 2024 y que ahora ha vuelto a reiterar en los mismos términos de que se lleve a cabo el despacho unitario del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas en coherencia con la forma en que se tramitó el procedimiento.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 11 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.