

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5797 *Resolución de 27 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 Aspe a inscribir el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas recaídos en procedimiento concursal, por el que se transmite la mitad indivisa de una vivienda unifamiliar y se ordena la cancelación de una hipoteca que lo grava.*

En el recurso interpuesto por don R. A. L., abogado, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Aspe, doña Sofía María Romero Rodríguez, a inscribir el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas recaídos en procedimiento concursal, por el que se transmite la mitad indivisa de una vivienda unifamiliar y se ordena la cancelación de una hipoteca que lo grava, por razón de faltar la concreción de la responsabilidad hipotecaria que debe gravar la otra mitad indivisa de finca con el consentimiento de sus titulares.

Hechos

I

En decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación dictados el día 16 de diciembre de 2024 por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 7 de Elche, en el procedimiento de concurso número 772.1/2020, seguido contra doña G. B. L., se adjudicaba en subasta de la mitad indivisa de una vivienda unifamiliar, finca registral número 31.577 de Aspe, a favor de don R. A. L., ordenándose la cancelación de la hipoteca que gravaba la finca, en cuanto a la mitad indivisa transmitida.

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Aspe, que causó el asiento de presentación número 1.326 del Diario 2025, fue objeto de una primera calificación negativa el día 16 de julio de 2025, que no fue recurrida, tomándose anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables en la misma fecha, y siendo notificada la calificación negativa al interesado el mismo día de su fecha vía telemática.

Aportada por el interesado nueva documentación, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Fecha firma: Aspe a veintiséis de junio del año dos mil veinticinco.
Juzgado/Tribunal: Elche 7.
Número de expediente: 772.1/2020.
Presentado el: 26/06/2025.
Asiento: 1326.
Diario: 2025.

Calificado el precedente documento de conformidad con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su reglamento he resuelto suspender su inscripción en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos y fundamentos de Derecho:

Se presentan testimonio del decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento concursal 772.1/2020 dirigido contra la señora G. B. L. (concurzada) sobre una finca que pertenece a ésta última y a D. A. R. B., D.^a L. R. B. y D.^a C. R. C. (no concursados). Como consecuencia de la nota de calificación firmada en fecha dieciséis de julio, se aportan documentos subsanatorios. No obstante, a la vista de los mismos y, en concreto, habiendo podido calificar el plan de liquidación, suspendo igualmente la inscripción por el siguiente motivo:

Imprecisión en las disposiciones relativas a la cancelación de la hipoteca constituida a favor de Abanca: de acuerdo con resolución judicial se ordena a la Registradora que suscribe cancelar la anotación de declaración de concurso y de cualesquiera cargas y gravámenes que pesen sobre la mitad indivisa de la finca por deudas del concursado atendiendo a lo dispuesto en el plan de liquidación aprobado judicialmente.

En aplicación de los arts. 123 y 125 de la LH así como el art. 216 RH, no cabe cancelar parcialmente la hipoteca como consecuencia de la adjudicación en concurso existiendo otros codeudores/hipotecantes de la misma finca que no se han visto inmersos en el procedimiento concursal. Los cotitulares de la finca (D. A. R. B., D.^a L. R. B. y D.^a C. R. C.) han de prestar consentimiento a la operación de cancelación puesto que, en virtud de los artículos 1.169 y 1.159 del Código Civil, aunque se extinga parcialmente el crédito no se extingue en igual medida la hipoteca, por lo que no se podría aplicar el artículo 80 de la Ley Hipotecaria, en virtud de la remisión que al mismo hace el artículo 136 de dicha Ley, pudiéndose constatar tal circunstancia mediante nota marginal: artículos 144 de la Ley Hipotecaria, 240 de su Reglamento. La falta de consentimiento de los otros codeudores podría dar lugar a que el gravamen se concentrara de forma arbitraria, e incluso desproporcionada, sobre las otras partes indivisas pertenecientes a éstos (un 16,66% cada uno). En consecuencia, habrá de determinarse cuál es la nueva responsabilidad de la finca por medio de una operación de novación hipotecaria en la que habrían de comparecer no sólo la entidad hipotecaria sino los antiguos codeudores no concursados ajustándose en sus disposiciones a lo estrictamente dispuesto en sede concursal para lo cual habrá de aprobarse igualmente en sede judicial (puesto que tiene que cumplir lo dispuesto en el plan de liquidación).

A mayor abundamiento, en consonancia con el fragmento del auto de 2024 dictado por la Sección 9.^a de la Audiencia Provincial de Valencia aportado para la subsanación que reza: la hipoteca en cuanto derecho real de garantía no puede realizarse parcialmente ni extinguirse en proporción (...) Sin embargo, la indivisibilidad de la hipoteca debe armonizarse con la finalidad liquidatoria del concurso, razona la registradora que suscribe que dicha armonización habrá de llevarse a cabo por medio del procedimiento de novación hipotecaria antedicho con prestación del consentimiento por parte de los codeudores afectados, no pudiendo obviarse principios hipotecarios tales como el de tracto sucesivo (20 L.H.) y/o legitimación registral (1, 38, 82 L.H.) Este defecto por tanto implica lo siguiente:

- Falta de consentimiento de los codeudores a la operación de cancelación parcial de la hipoteca constituida a favor de Abanca.
- Falta de determinación de la nueva responsabilidad hipotecaria consecuencia de las operaciones de liquidación concursal.

Fundamentos comunes:

Artículos 1084, 1.085, 1.087, 1.144, 1.145, 1.146, 1.159, 1.169, 1.837 y 1.844 del Código Civil; 122, 123 y 125 de la LH y 216 RH de la Ley Hipotecaria, RDGRN de 17 de

marzo de 1969 y de 12 de febrero de 1988 así como RDGSJYFP de 28 junio de 2024 y 18 de septiembre de 2019.

Contra esta decisión

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Sofía María Romero Rodríguez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Aspe a día cuatro de agosto del dos mil veinticinco.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Almoradí, don Julio Garrido Requena, quien confirmó la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Aspe el día 20 de agosto de 2025 en los siguientes términos:

«El registrador que suscribe, previo examen y calificación de los documentos precedentes, en relación con los antecedentes del Registro, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su reglamento, ha resuelto: Confirmar el defecto advertido en la nota de calificación de la registradora sustituida.»

IV

Contra la anterior nota de calificación, don R. A. L., abogado, interpuso recurso el día 27 de agosto de 2025 con base en los siguientes argumentos:

«Consideraciones

Primera. (...)

Cuarta. Motivos y fundamentación del presente recurso gubernativo.

4.1 Invocamos la Resolución de 30 de noviembre de 2020 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de la que destacamos:

“Conforme se ha dicho anteriormente el carácter unitario de la hipoteca impide, como regla general, que su cancelación pueda llevarse a cabo de forma parcial.

No obstante en el supuesto concreto de este expediente la purga de la hipoteca no es consecuencia de la ejecución de la garantía sino de la subasta judicial de la mitad indivisa del concursado que debe conducir a su adjudicación libre de cargas conforme al artículo 149.5 de la Ley Concursal en su redacción aplicable a este supuesto, que dispone la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, salvo las que gocen de privilegio especial conforme al artículo 90 y se hayan transmitido al adquirente con subsistencia del gravamen, lo que no sucede en este caso...

En consecuencia, la adquisición por el postor, en este caso el acreedor hipotecario, de la mitad indivisa del concursado, implicará que la garantía hipotecaria pase a recaer únicamente sobre la otra mitad indivisa de la finca, si bien, como consecuencia de la subasta, quedará minorada en la cantidad correspondiente al remate, sin perjuicio de las relaciones internas entre codeudores.”

4.2 Invocamos el art. 225 de la Ley Concursal cuando prescribe que la adjudicación deba producirse libre de cargas al mejor postor:

Artículo 225. Ley Concursal. Cancelación de cargas.

1. En el decreto del Letrado de la Administración de Justicia por el que se apruebe el remate o en el auto del juez por el que autorice la transmisión de los bienes o

derechos ya sea de forma separada, por lotes o formando parte de una empresa o unidad productiva, se acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales. Los gastos de la cancelación serán a cargo del adquirente.

2. Por excepción a lo establecido en el apartado anterior, no procederá acordar la cancelación de cargas cuando la transmisión de bienes o derechos afectos a la satisfacción de créditos con privilegio especial se hubiera realizado con subsistencia del gravamen.

4.3 Invocamos el Auto 143/2024 dictado por la Sección 9.^a de la Audiencia Provincial de Valencia (...) que planteó este supuesto:

El Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Paterna aprobó el plan de liquidación, rechazando la oposición de Caixabank, que alegaba que, al tratarse de una finca en proindiviso, la realización del 50% indiviso perteneciente a los concursados no debía implicar la cancelación de la hipoteca que gravaba la totalidad del bien.

Caixabank interpone recurso de apelación sosteniendo que el fallo vulnera el principio de indivisibilidad de la hipoteca (arts. 125 LH y 217 RH), ya que la hipoteca recaía sobre el bien en su integridad y, por tanto, la enajenación de una parte indivisa no puede conllevar la extinción parcial del gravamen.

La Audiencia Provincial desestima el recurso y confirma la aprobación del plan de liquidación, reiterando su criterio en línea con el AAP Valencia, Sección 9.^a, 57/2024, de 23 de abril.

Fundamenta su decisión en los siguientes puntos:

– Compatibilidad entre el régimen hipotecario y la disciplina concursal:

La hipoteca, en cuanto derecho real de garantía, no puede realizarse parcialmente ni extinguirse en proporción, conforme a los artículos 1860 CC, 125 LH y 217 RH. Sin embargo, la indivisibilidad de la hipoteca debe armonizarse con la finalidad liquidatoria del concurso.

– Transmisión libre de cargas en sede concursal:

El Juzgado de instancia ha aplicado correctamente la doctrina registral que permite la transmisión de bienes libres de cargas en el marco de un proceso concursal, asegurando la viabilidad del procedimiento liquidatorio.

– Precedente relevante:

El supuesto es sustancialmente idéntico al resuelto en el Auto 57/2024 de la Audiencia Provincial de Valencia, que confirmó que la transmisión concursal de bienes proindivisos hipotecados puede operar sin que ello afecte a la totalidad del gravamen.

– Implicaciones prácticas:

Reafirma la prevalencia de la normativa concursal sobre la especialidad registral en determinados supuestos, y limita la oponibilidad del acreedor hipotecario en la fase de liquidación, reforzando la doctrina de transmisión libre de cargas en concurso, condicionando la garantía hipotecaria en casos de cotitularidad en proindiviso.

Por todo ello, y conforme a la expresada doctrina de esta Dirección General, la jurisprudencia citada, y la conjugación del art. 225 LC:

a) No es preciso que los otros codeudores/hipotecantes deban estar inmersos en el procedimiento concursal.

b) No es preciso que los otros codeudores/hipotecantes deban prestar consentimiento a la operación de cancelación.

c) No es preciso que deba determinarse cuál es la nueva responsabilidad de la finca mediante una operación de novación hipotecaria.

Estos condicionantes no tienen amparo en ninguna norma legal y la Sra. Registradora obvia de los copropietarios de la restante mitad indivisa (la no transmitida) no son hipotecantes ni deudores, puesto que adquirieron su propiedad con posterioridad a la constitución de la hipoteca por parte de su causante; y que la garantía hipotecaria pasa a recaer únicamente sobre la otra mitad indivisa, la cual quedará minorada en la cantidad correspondiente al remate. Tampoco aquí nos afectaría si esos copropietarios fuesen hipotecantes y deudores.

La regla general es la adjudicación libre de cargas, y la excepción es la adjudicación con cargas cuando así se haya hecho constar la subsistencia del gravamen, lo que en nuestro caso no sucede.

Quinta. Apunte final.

Finalmente, no hay motivo alguno y no alcanzamos a entender que no se proceda a la inscripción de la adjudicación de la mitad indivisa de la finca transmitida (decreto de adjudicación), ello sin perjuicio de la cancelación o no de las cargas (mandamiento de cancelación).

Son la adjudicación y la cancelación de cargas dos hechos jurídicos con distinta naturaleza (aunque aquí complementarios) de tal forma que puede darse la primera sin que se dé lugar a la segunda.»

V

La registradora de la Propiedad emitió el preceptivo informe el día 11 de septiembre de 2025, confirmando su nota de calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General. En cumplimiento de lo prescrito en el párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, se procedió notificar el día 2 de septiembre de 2025 la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 7 de Elche a los efectos de que pudiera realizar las alegaciones que estimase pertinentes, no habiendo recibido respuesta alguna por parte de éste.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1084, 1085, 1087, 1144, 1145, 1146, 1156, 1159, 1169, 1172, 1255, 1837, 1844, 1857 y 1860 del Código Civil; 18, 20, 38, 80, 82, 119, 120, 122, 123, 124, 125 y 144 de la Ley Hipotecaria; 644 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 145, 149, 210, 212, 213, 225 y 415 de Real Decreto Legislativo 1/2020 de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal; 216, 217, 218, 221 y 240 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 diciembre de 2020; los autos número 57/2024 y 143/2024 de la Audiencia Provincial de Valencia; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de marzo de 1969, 12 de febrero de 1988, 21 de febrero de 1994, 3 de enero de 1996, 2 de marzo de 2015 y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de febrero, 5 de marzo y 30 de noviembre de 2020 y 28 de junio de 2024.

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

a) doña G. B. L es dueña de la mitad indivisa de una vivienda unifamiliar en el municipio de Aspe, finca registral número 31.577, por adjudicación en liquidación de gananciales por fallecimiento de su cónyuge, perteneciendo la otra mitad indivisa a sus tres hijos por terceras partes, por herencia de su padre, esposo de doña G. B. L., todo ello según la inscripción 7.^a

b) la citada finca se encuentra gravada con una hipoteca, inscrita en la inscripción 4.^a y ampliada por la inscripción 6.^a, en la que figuraban como prestatarios solidarios doña G. B. L. y su esposo –hoy, por sucesión hereditaria, sus hijos–; préstamo hipotecario del que es titular la entidad «Caja de Ahorro de Galicia» (hoy «Abanca, SA») y sobre el cual no consta ninguna nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas a los efectos de los artículos 656 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dicha hipoteca se constituyó con carácter unitario y sin distribución de responsabilidad hipotecaria entre las cuotas indivisas, cuotas que, por otra parte, no existían en el momento de su constitución.

c) en el procedimiento de concurso número 772.1/2020 seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Elche número 7 contra la citada doña G. B. L., en ejecución del plan de liquidación concursal –no de la hipoteca–, se adjudicó en subasta de la mitad indivisa de la mencionada finca de Aspe al recurrente don R. A. L., en virtud de decreto de adjudicación de fecha 16 de diciembre de 2024.

d) en el mismo de decreto de adjudicación, aclarado por auto de fecha 25 de abril de 2025, se ordena que se «proceda a la cancelación de la anotación de la declaración del concurso y de cualesquiera cargas y gravámenes [anteriores y posteriores se entiende] que pesen sobre la mitad indivisa de la finca por deudas del concursado atendiendo a lo dispuesto en el plan de liquidación aprobado judicialmente»; lo que incluye a la hipoteca antes relacionada.

2. La registradora calificante suspende la inscripción del testimonio del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de la hipoteca por entender que, por aplicación de principio de indivisibilidad de la hipoteca y de legitimación de los titulares registrales, no puede procederse a la cancelación de la hipoteca respecto de una mitad indivisa de la finca pues la responsabilidad hipotecaria no aparece distribuido entre las distintas cuotas de propiedad sobre la misma, y considera necesario el previo otorgamiento de una escritura de distribución de la hipoteca, por parte de todos los titulares registrales de la finca, para poder proceder a dicha cancelación registral.

El recurrente, por su parte, opina que no resulta pertinente el requerimiento de indicar la distribución del crédito entre los deudores y/o titulares registrales –ni recabar el consentimiento previo del acreedor hipotecario–, ya que según el artículo 225 de la Ley Concursal, en el decreto por el que se apruebe el remate o en el auto del juez por el que autorice la transmisión de los bienes o derechos del concursado se debe acordar la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, es decir, que la finca se debe adquirir por el adjudicatario como libre de cargas. Y en el caso de la transmisión concursal de bienes proindivisos hipotecados, el recurrente entiende que sigue rigiendo ese principio de libertad de cargas, sin que ello afecte a la totalidad del gravamen que seguirá vigente respecto de las otras cuotas indivisas no afectadas por el concurso, con responsabilidad reducida según proceda, pero sin que sea necesario ni el consentimiento de sus titulares registrales ni la distribución previa de la responsabilidad hipotecaria.

3. Esta cuestión ya fue analizada y resuelta por la Resolución de este Centro Directivo de 30 de noviembre de 2020, cuyo contenido se reproduce a continuación, adaptándolo en lo que proceda al supuesto de hecho objeto de este recurso.

Así, es cierto que la exigencia de distribución de responsabilidad hipotecaria entre varias fincas hipotecadas o cuotas indivisas de las mismas es una consecuencia del principio de especialidad registral (cfr. artículo 119 de la Ley Hipotecaria).

El artículo 216 del Reglamento Hipotecario señala que no se inscribirá ninguna hipoteca sobre varias fincas, derechos reales o porciones ideales de unas y otros, afectos a una misma obligación, sin que por convenio entre las partes o mandato judicial se determine la cantidad de que cada finca porción o derecho deba responder.

Consecuentemente con lo anterior, no se admiten, por regla general las denominadas hipotecas solidarias, es decir, las hipotecas por las que cada una de las fincas responde en su integridad de la totalidad de la deuda garantizada.

Esta prohibición se consagra expresa y terminantemente en el citado artículo 119 de la Ley Hipotecaria, y se corrobora en otros como el artículo 124 o el 126 del mismo texto legal.

No obstante lo anterior, la titularidad proindiviso de las fincas no impide la posibilidad de constituir una única hipoteca sobre su totalidad. En efecto, cuando se hipotequen varios derechos integrantes del dominio o participaciones indivisas de una finca o derecho, los titulares respectivos podrán acordar la indivisibilidad de la hipoteca al amparo de lo dispuesto en el artículo 217 del Reglamento Hipotecario; esto es, «la constitución de una sola hipoteca sobre la totalidad de los derechos, sin que sea necesaria la previa distribución».

La regla de la indivisibilidad de la hipoteca supone que la misma persiste íntegra e idéntica, aunque el crédito o la finca posteriormente se dividan o, aunque se extinga la comunidad entre los titulares, salvo que así lo acuerden acreedor y deudor procediendo a la distribución de la garantía (cfr. artículo 123 de la Ley Hipotecaria).

Mientras esto no suceda, el acreedor hipotecario sólo podrá hacer efectivo su derecho en estos casos dirigiéndose contra la totalidad de la finca. Por su parte, cualquiera de los deudores podrá cumplir la prestación exigida para la satisfacción del interés del acreedor con efectos liberatorios para todos los demás obligados al pago.

El carácter unitario de la hipoteca afecta asimismo a la hora de su ejecución, no pudiendo llevarse a cabo la misma de forma parcial. De este modo ni el acreedor podrá exigir que recaiga sobre una parte del crédito garantizado, puesto que no hay atribución de cuotas del crédito, ni tampoco podrá llevarse a cabo la ejecución sobre la parte ideal de la finca que le corresponda a uno de los deudores aun cuando el impago procediese solo de este. Para que ello fuera posible, debería mediar el consentimiento de todas las partes implicadas.

Por la misma razón, no podrá cancelarse parcialmente la hipoteca respecto de una porción indivisa de la finca si no media previa distribución. Lo que sí podrá tener reflejo registral es la minoración de la deuda (cfr. artículo 240 del Reglamento Hipotecario), pero esta minoración no implicará por sí sola la distribución de la responsabilidad hipotecaria.

4. Sin embargo, el supuesto de este expediente presenta características propias ya que nos encontramos no ante una ejecución hipotecaria, sino ante una venta en subasta pública derivada de la aplicación del plan de liquidación de un procedimiento concursal, lo que exige armonizar el principio de indivisibilidad de la hipoteca con la finalidad liquidatoria del concurso y su principio de adquisición de la finca libre de cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales.

Así, en cumplimiento del plan de liquidación aprobado en el concurso, se subasta la mitad indivisa de la finca perteneciente a la deudora concursada, ordenándose la cancelación de la hipoteca que grava dicha cuota. Pero la referida hipoteca recae sobre la totalidad de la finca concurriendo como deudores los titulares de todas las cuotas indivisas de la misma, unos por asunción en la constitución de la misma y otros por sucesión hereditaria en el pasivo (cfr. artículos 1003 y 1084 del Código Civil), y sin que en la constitución de la hipoteca se hiciera distribución alguna del crédito, ni de la responsabilidad hipotecaria, encontrándonos pues en el supuesto de una hipoteca unitaria.

En consecuencia, la mitad indivisa de la deudora concursada consta como activo en la masa del concurso, pero debiendo computarse la totalidad del crédito garantizado con la hipoteca como pasivo, pues conforme se ha dicho anteriormente, la responsabilidad es global no pudiendo circunscribirse a parte de la deuda ni a una porción ideal del inmueble, teniendo, además, los deudores la condición de solidarios.

El decreto de adjudicación se limita a indicar que se adjudica la mitad indivisa de la finca, inmueble subastado propiedad de la concursada, a favor del recurrente, don R. A. L. Y, en cuanto al mandamiento de cancelación de cargas, en el mismo se ordena también la cancelación de la hipoteca en cuanto a la mitad indivisa de la finca vendida, lo que se confirma en el auto de aclaración de fecha 25 de abril de 2025, en el que se

especifica que la cancelación de la hipoteca se ordena únicamente en relación con la parte indivisa del concursado.

Conforme se ha dicho anteriormente, el carácter unitario de la hipoteca impide, como regla general, que su cancelación pueda llevarse a cabo de forma parcial. No obstante, en el supuesto concreto de este expediente la purga de la hipoteca no es consecuencia de la ejecución de la garantía, sino de la subasta judicial de la mitad indivisa de la concursada que debe conducir a su adjudicación libre de cargas conforme al artículo 225 de la Ley Concursal, que dispone la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, salvo las que gocen de privilegio especial y se hayan transmitido al adquirente con subsistencia del gravamen, lo que no sucede en este caso.

Por otra parte, debe tenerse en cuenta que la situación concursal de uno de los deudores solidarios no altera ni modifica la relación del otro u otros deudores con el acreedor hipotecario que puede seguir reclamando de éste el pago íntegro de la deuda en tanto no le ha sido satisfecha, por lo que la hipoteca de la mitad indivisa sigue asegurando la totalidad de la deuda contraída, pudiéndose reflejar en el Registro aquella parte que hubiere sido amortizada.

En consecuencia, la adquisición por el mejor postor de la mitad indivisa del concursado implica que la garantía hipotecaria pase a recaer únicamente sobre la otra mitad indivisa de la finca, si bien, como consecuencia de la subasta y por la necesidad de armonizar ambas normativas, quedará minorada la responsabilidad hipotecaria en la cantidad correspondiente al remate, si consta su entrega al acreedor hipotecario, y ello sin perjuicio de las relaciones internas entre codeudores.

Por tanto, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar 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, 27 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.