



Naturaleza: Testimonio Judicial.

Objeto: adjudicación por ejecución de hipoteca y cancelación de cargas.

N.º Juicio: 56/2007 de 04/02/2020.

Juzgado: Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Morón de la Frontera, Morón de la Frontera.

Alberto García Ruiz de Huidobro, Registrador de la Propiedad de Morón de la Frontera (Sevilla), de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria (en adelante L.H.), presentado el documento arriba relacionado, notifico la siguiente calificación negativa:

Hechos.

Se presentan testimonios del decreto de adjudicación y cancelación de cargas dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria seguido a instancias de Banco de Andalucía S.A. contra El Hundidero, S.L., sobre las viviendas fincas registrales 14.474 a 14.484, ambas inclusive, todas de la sección segunda de esta ciudad, hallándose inscritas las fincas a nombre del deudor y las hipotecas a favor de la entidad ejecutante, habiendo terminado la puja sin efecto por falta de licitadores.

Se acompaña justificante de la presentación de la documentación en el Ayuntamiento de Morón a los efectos del impuesto de Plus Valía, copia del escrito dirigido al Juzgado de 1.ª Instancia n.º 2 de Morón, por el que se solicita adición al auto de adjudicación de fecha 28/09/2009, y testimonio del decreto de fecha 23/01/2023, y de la diligencia de adición de igual fecha en la que consta que la parte ejecutante tomó posesión de las fincas adjudicadas, indicándose además el importe total de la deuda.

Igualmente se aporta testimonio judicial del decreto de fecha 22/05/2020, en el que consta que con fecha 28/09/09 de dictó auto de adjudicación posteriormente modificado mediante auto de fecha 15/03/10, adjudicándose las fincas hipotecadas a favor de Banco Santander S.A., por la suma total de 405.752,87 euros, cuyo desglose es 341.800,50 euros de principal, 42.477,68 euros de intereses de demora, y 21.474,69 euros de costas.

También se aporta instancia suscrita por doña C. J. F y don C. J. A. M., cuya firma está notarialmente legitimada, en nombre y representación de Banco Santander S.A., en virtud de escritura de poder que se relaciona, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, emitiendo el Notario juicio de suficiencia de las facultades representativas acreditadas, en la que se pone de manifiesto la situación arrendaticia de las fincas objeto del procedimiento.

Se solicita ahora la inscripción de la adjudicación de las fincas objeto del procedimiento al haber denegado el Juzgado la solicitud de desglose del importe de adjudicación por cada una de las fincas registrales, por diligencia de ordenación de fecha 17/12/2020 y por decreto de fecha 23/01/2023.

Fundamentos de Derecho:

Tratándose en este caso de once fincas adjudicadas y dos las hipotecas ejecutadas en el mismo procedimiento, y existiendo cargas posteriores, debe aclararse el precio de adjudicación, desglosando el de cada finca y respecto de cada una de las dos hipotecas que se ejecutan, haciendo constar de dicho precio de adjudicación, la cantidad adjudicada por cada concepto, cuánta por principal, cuánta por intereses ordinarios, por intereses de demora y cuánta por costas, con la finalidad de que el Registrador abajo firmante pueda comprobar que por ningún concepto se ha sobrepasado la cantidad máxima asegurada, todo ello conforme a lo dispuesto en los artículos 132.3 de la Ley Hipotecaria, 654.3 (tras la reforma operada por la ley 1/2013), 962.1.1.º y 2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de julio de 2.001 y 11 de febrero de 1.998, entre otras.

Acuerdo: en virtud de lo anteriormente expuesto, suspendo los asientos solicitados, por defectos subsanables.

De acuerdo con el art. 323 L.H., queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación. Los legalmente legitimados pueden (...)

Morón De La Frontera a la fecha de la firma. El registrador. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alberto García Ruiz de Huidobro registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Morón Fra. a día veinte de noviembre del dos mil veinticinco.»

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Sevilla número 8, don Antonio Carapeto Martínez, quien confirmó, el día 19 de diciembre de 2025, la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Morón de la Frontera.

### IV

Contra la nota de calificación sustitutoria, doña Y. P. V., en nombre y representación de la entidad «Banco Santander, SA», interpuso recurso el día 8 de enero de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

Primero. De la normativa existente en el momento de la adjudicación de las fincas, y la ausencia de riesgo de sobrante que hace innecesario el desglose.

Mi representada Banco Santander S.A. (antiguo Banco Popular Español S.A.), se adjudicó las fincas registrales n.º 14.474 a 14.484, inscritas en el Registro de la Propiedad de Morón de la Frontera, en el marco del procedimiento de Ejecución Hipotecaria 56/2007, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Morón de la Frontera, por Auto de 28 de septiembre de 2009 (...)

En este sentido, cabe destacar que la deuda reclamada era unitaria, conforme la doctrina establecida en torno a los arts. 119 a 125 Ley Hipotecaria, y art. 1860 Código Civil, que establece como principio general la indivisibilidad de la hipoteca. Es por ello por lo que, en fecha 27 de febrero de 2007 se dictó Auto despachando ejecución por el importe total de 341.800,50 €, el cual se desglosaba en 3.070,09 € a intereses ordinarios, 338.695,60 € a capital y 34,81 € a intereses de demora.

Y, posteriormente, mediante Auto de 16 de abril de 2009 se aprobó la Liquidación de intereses por importe de 42.477,68 € y las costas procesales por importe de 21.474,69 € (...). Por todo ello, el importe reclamado ascendió a 405.752,87 €, siendo esta la cuantía por la que se adjudicó el Banco Santander las fincas ejecutadas.

De hecho, el desglose de las cantidades que se prevé en el actual artículo 654 de la LEC, lo es con posterioridad a la reforma de la LEC del año 2015, mientras que, como se ha acreditado, el auto de adjudicación es de fecha 28 de septiembre de 2009, cuando no había obligatoriedad alguna de realizar dicha distribución de cantidades.

Resulta lógico que, en ejecuciones de cierta antigüedad como lo es la ejecución hipotecaria que nos ocupa, no es posible imponer retroactivamente una exigencia de desglose que no estaba expresamente prevista en la doctrina y normativa del momento.

A mayor abundamiento, y dado que el importe reclamado coincide con el valor de adjudicación, y según destaca la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antigua DGRN), no es imprescindible el desglose cuando no existe posibilidad de sobrante, dado que el valor adjudicado es inferior tanto a la deuda como a la responsabilidad hipotecaria (Resolución de 28 de julio de 2015, publicada en el BOE en fecha 30 de septiembre de 2015).

En consecuencia, cuando no hay riesgo de sobrante, no resulta necesario proceder con el desglose requerido.

Segundo. De la negativa del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Morón de la Frontera a librar mandamiento adicional.

A la vista de la calificación negativa emitida por el Registro de la Propiedad de Morón de la Frontera, esta parte solicitó al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Morón de la Frontera, el desglose del importe de adjudicación por cada una de las fincas registrales, si bien el mismo denegó dicha solicitud por Diligencia de Ordenación de 17 de diciembre de 2020 (...)

Ante dicha negativa, y la reiteración del requerimiento por parte del Registro de la Propiedad, esta parte insistió en solicitar mandamiento adicional a fin de hacer constar el desglose de las cantidades por cada finca, si bien el Juzgado nuevamente se negó a ello, mediante Diligencia de Ordenación de 26 de enero de 2022. Dicha resolución fue recurrida en reposición por mi representada, dictándose Decreto, de 23 de enero de 2023, por el que se estimó parcialmente el mismo, denegándose proceder al detalle del importe de adjudicación por cada finca (...), y ello por cuanto el precepto en cuestión no preveía dicho desglose con anterioridad a la reforma de la LEC del 2015, siendo dicha normativa anterior la que resulta de aplicación a la ejecución hipotecaria que nos ocupa.

En efecto, por mi representada se han ejercido cuantas acciones y derechos la asisten a fin de poder obtener el desglose del precio de adjudicación requerido por el Sr. Registrador, si bien ello ha resultado infructuoso pues el Juzgado, que es el organismo que debe proceder a dicho desglose, ha denegado dicha solicitud. En consecuencia, la no inscripción de la adjudicación y cancelación de las cargas posteriores por parte de este Registro supone una clara y evidente indefensión generada a esta parte, pues no dispone de mecanismo alguno para solventar dicha situación, máxime cuando, tal como se ha indicado, no existe sobrante en el procedimiento de ejecución hipotecaria, toda vez que el importe reclamado coincide con el valor de adjudicación de las fincas.

Por todo ello, consideramos que no son ajustadas a derecho las calificaciones emitidas.»

V

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 28 de enero de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo. El día 15 de enero de 2026, se procedió a dar traslado del recurso interpuesto a la autoridad judicial competente a los efectos de realizar, en su caso, las alegaciones que tuviese por conveniente, sin resultar del presente expediente la formulación de las mismas.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 119, 120, 121, 124, 129, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 650, 651, 688, 670, 671, 672 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 216 y 221 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de enero de 2005, 27 de julio de 2010, 9 de mayo de 2011 y 16 de julio de 2015, en relación con la calificación de documentos judiciales, de 16 de marzo de 1929, 3 de mayo de 2000 y 16 de mayo de 2012, en relación con la prohibición de las hipotecas solidarias, y de 8 de febrero de 1999, 12 de abril y 24 de octubre de 2000, 6 de julio y 1 y 17 de octubre de 2001, 23 de septiembre y 20 de diciembre de 2002, 7 de marzo y 8 de noviembre de 2012, 30 de agosto de 2013, 11 de marzo, 14 de mayo y 31 de julio de 2014, 14 de mayo y 28 de julio de 2015 y 29 de febrero, 12 de mayo y 1 de junio de 2016.

1. El presente expediente tiene por objeto determinar si resulta exigible la distribución del importe del remate o adjudicación, entre los diferentes conceptos adeudados en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria. Son hechos relevantes del presente expediente:

a) consta inscrita una sola hipoteca, novada y ampliada en repetidas ocasiones, y subrogada en favor del actual acreedor sobre varias fincas.

b) no constan inscritas cargas posteriores pues, si bien del historial de las fincas resulta la existencia de anotaciones de embargo posteriores, las mismas se encuentran caducadas al tiempo de la presentación del decreto y mandamiento cancelatorio.

c) seguida la ejecución hipotecaria sobre las once fincas objeto del decreto se adjudican todas ellas al acreedor, por falta de postores, por una suma total coincidente con el importe total reclamado; consta expresado el total importe del capital reclamado y el total importe de los intereses y costas liquidados, si bien no se desglosa por cada finca la cantidad por la que cada una de ellas se adjudica.

d) el registrador considera exigible el desglose por finca y conceptos, si bien la recurrente alega que no habiendo sobrante esta consideración resulta inútil, y añade que el decreto se dicta en el año 2009 y que es sólo tras la reforma efectuada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que resulta exigible este desglose, por finca y por conceptos. Para finalizar, el Juzgado se ha negado a desglosar, por finca y conceptos, las cantidades por las que se adjudica cada finca el acreedor.

2. En primer lugar, conviene recordar que la regla que exige, en caso de adjudicación por ejecución hipotecaria de varias fincas, se determine respecto de cada finca la cantidad por la que se le adjudica el ejecutante no es «nueva» ni procede de la «reforma de 2015», como alega la recurrente, sino que la misma se encuentra vigente desde hace ya más de 25 años, en concreto desde que se aprueba la gran reforma de la ejecución hipotecaria con la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, cuya redacción originaria estableció en el artículo 654 lo siguiente: «Pago al ejecutante y destino del remanente. 1. El precio del remate se entregará al ejecutante a cuenta de la cantidad por la que se hubiere despachado ejecución y, si sobrepasare dicha cantidad, se retendrá el remanente a disposición del tribunal, hasta que se efectúe la liquidación de lo que, finalmente, se deba al ejecutante y del importe de las costas de la ejecución. 2. Se entregará al ejecutado el remanente que pudiere existir una vez finalizada la realización forzosa de los bienes, satisfecho plenamente el ejecutante y pagadas las costas». En el mismo sentido, el artículo 132 de la Ley Hipotecaria, en redacción aprobada por la Ley 1/2000, dispone que: «A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes: 1.º Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento. 2.º Que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación. 3.º Que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria. 4.º Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores».

Por tanto, podemos aclarar que las sucesivas reformas de los artículos 654, 670 y 671 (reformas operadas por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, y por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia), y su interpretación cada vez más progresista e integradora con la realidad social del tiempo en que se aplican, debida sin duda a la encomiable labor de registradores y jueces y letrados de Administración de Justicia, nada tienen que ver con el aspecto que se debate en este expediente: no se está discutiendo aquí si puede o no el ejecutante adjudicarse las fincas por cantidad inferior al 50% del valor de tasación, ni si se trata o no de vivienda habitual y los límites de adjudicación en ese caso; ni siquiera se debate acerca de si es necesaria la certificación de la deuda pendiente. Se debate tan sólo, si siendo varias las fincas hipotecadas y adjudicadas, tiene el decreto de adjudicación que

señalar la cantidad por la que cada una de ellas se adjudica al acreedor, desglosando, además, por cada finca, la cantidad por la que se le adjudica por principal, intereses y costas.

3. Es doctrina consolidada de este Centro Directivo, y desde luego existente al tiempo en que se dicta el decreto de adjudicación, año 2009 (vid. Resoluciones de 24 de octubre 2000 y 1 y 17 de octubre 2001), que si se ejecutan varias fincas en un mismo procedimiento, debe resultar del decreto de adjudicación que del precio de remate no se han entregado al actor cantidades superiores a las garantizadas hipotecariamente, o que las fincas no se le han adjudicado por cantidades que excedan de tales límites, sin que los excesos de lo reclamado por algún concepto –principal, intereses, costas, etc.–, en la medida en que excedan de su respectiva cobertura hipotecaria, puedan ser satisfechos con cargo al excedente de la cobertura de otro concepto respecto de lo reclamado por el mismo, debiendo constar el adecuado depósito del mismo.

Al respecto, es importante no confundir la innecesidad de que el actor exprese en la demanda lo que reclama, respecto a cada finca y por cada concepto, pues le basta expresar el total adeudado por cada uno –no hay división del crédito en tantas fincas cuantas se hayan hipotecado–, y al acreedor sólo se le exige la especificación de la cantidad que por todos los conceptos es objeto de reclamación única, indicando las razones determinantes de la certeza, subsistencia y exigibilidad de ese crédito, y acompañando el título del que deriva y que ha de tener fuerza ejecutiva, siendo el juez o letrado quien que deberá observar las anteriores exigencias en la aplicación del remate; respecto de la necesidad de señalar, por cada finca, la cantidad por la que se adjudica al acreedor, y desglosando además cada concepto –capital, intereses, costas–.

4. Esta última exigencia resulta esencial, puesto que del precio del remate o adjudicación no puede destinarse para pagar al actor una cantidad superior a la asignada a cada finca; los terceros poseedores de las mismas podrán liberarlas pagando hasta el límite de la respectiva cobertura hipotecaria; y el registrador deberá calificar que no se detraiga del precio del remate o adjudicación mayor cantidad de la que responde la finca y que lo detraído se destine efectivamente al pago del actor.

Si bien en el supuesto del presente expediente resulta que no existen acreedores posteriores, ya que las anotaciones de embargo están caducadas, y sólo se encuentra gravada con una hipoteca varias veces ampliada, que es la que se ejecuta, debe confirmarse la citada exigencia si tenemos en cuenta que el preceptivo desglose no juega sólo en favor de los titulares de cargas posteriores, sino también en favor del eventual hipotecante no deudor y, en definitiva, en favor de la necesaria claridad que debe predicarse de los pronunciamientos registrales.

En relación con lo anterior, cabe recordar que en el procedimiento de ejecución directa, el acreedor puede reclamar al deudor por todo lo que le deba, incluso por encima de la cifra de responsabilidad hipotecaria; ahora bien, en tal caso, el decreto de adjudicación deberá determinar con meridiana claridad las cantidades que, por cada finca, se adjudican al acreedor, y por cada concepto, precisamente para que el registrador pueda admitir esta adjudicación por cantidades incluso superiores a las aseguradas (siempre, claro está, que no existan terceros posteriores); la Resolución de 6 de septiembre de 2019 señaló, en un caso en que inicialmente se reclamaba una cantidad mayor a la garantizada, que el hecho de que la reclamación inicial incluyera importes superiores a la cifra de responsabilidad hipotecaria no constituye defecto que impida la inscripción pero, para los terceros registrales posteriores, la cifra de responsabilidad hipotecaria actúa como límite en su perjuicio, de manera que, no existiendo dichos terceros, el ejecutante podrá percibir íntegro el importe de su crédito. Por tanto, para comprobar el cumplimiento de este requisito, es imprescindible que en el decreto de adjudicación se concrete, dentro de la cantidad por la que se adjudica la finca, cuánto corresponde a principal, cuánto a intereses remuneratorios, cuánto a intereses moratorios y cuánto a costas, de modo que el registrador, en cumplimiento del artículo 132 de la Ley Hipotecaria, pueda calificar que ninguna de las cantidades desglosadas por cada uno de estos conceptos excede de la que se estableció en la

inscripción de hipoteca como tope máximo de responsabilidad. Todo ello con independencia, de que, si no hay exceso, y así queda patente y claro, ni hay terceros, pueda el decreto señalar que la finca, una vez agotadas las cifras respectivas de responsabilidad hipotecaria, se adjudica por mayor cantidad de la que consta en la inscripción de la garantía por ser la deuda de cuantía superior.

Hay que diferenciar nítidamente entre la aplicación del límite de la responsabilidad hipotecaria pactada en relación con cada uno de los distintos conceptos que integran la deuda (capital, intereses, etc.), que se desenvuelve exclusivamente frente a terceros, y la cantidad de la que responde efectivamente el deudor hipotecario, que alcanza al total de la deuda pactada.

En caso de existir acreedores posteriores o tratarse del hipotecante no deudor, los importes que no puedan saldarse por la aplicación del referido límite, podrán ser reclamados por el acreedor en una posterior ejecución ordinaria o en un proceso declarativo; recordemos que el artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que «cuando el propietario del bien hipotecado fuera el propio deudor, el precio del remate, en la cuantía que exceda del límite de la cobertura hipotecaria, se destinará al pago de la totalidad de lo que se deba al ejecutante por el crédito que sea objeto de la ejecución, una vez satisfechos, en su caso, los créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca y siempre que el deudor no se encuentre en situación de suspensión de pagos, concurso o quiebra». En consecuencia, sin perjuicio de los límites de la responsabilidad hipotecaria y de la protección de los derechos de los acreedores posteriores, el deudor hipotecario lo sigue siendo, por el préstamo garantizado, de la deuda que pueda superar aquellos límites.

La responsabilidad personal que exceda de las sumas garantizadas puede continuar siéndole exigible al deudor hipotecario, como se ha dicho, y así se deduce de los artículos 121 de la Ley Hipotecaria y 579.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al permitir la continuación de la ejecución respecto del resto del patrimonio del ejecutado: «Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución»; igual deducción cabe hacer de lo establecido en el artículo 693.2 y.3, párrafo primero, en relación con la previsión del apartado 2 del artículo 578 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Sin embargo, el correcto funcionamiento de todas estas normas, que no constituyen excepciones al principio de especialidad y de responsabilidad hipotecaria, sino que juegan como corolario del principio de responsabilidad patrimonial universal, exige la precisión en el decreto de adjudicación acerca de las cantidades por las que se adjudica cada finca y por cada concepto.

Así, el artículo 132, apartados tercero y cuarto, de la Ley Hipotecaria, reconoce la competencia del registrador para calificar este extremo, confirmando que no es posible el «trasvase» entre los diferentes conceptos (no es posible utilizar el exceso de cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro distinto, pues la cantidad sobrante o por conceptos no asegurados específicamente, como pueden ser comisiones no garantizadas por la hipoteca, ha de ponerse a disposición de los titulares de asientos posteriores (vid. Resolución de 9 de febrero y de junio 2016), o del dueño de la finca, y no destinarse a cubrir el pago de otros conceptos; de igual modo, tampoco es posible englobar las cantidades correspondientes a intereses ordinarios y de demora en una única partida, sino que deben desglosarse entre ellos, ya que cada uno de los conceptos garantizados actúa con total independencia del otro. Evidentemente, el referido desglose es también exigible en el supuesto en que la adjudicación sea por la cantidad debida por todos los conceptos (vid. Resolución de 1 de junio de 2016).

5. Esta Dirección General ha declarado que, en el caso en que el valor por el que se ha adjudicado la finca sea inferior a la responsabilidad hipotecaria por principal, no será necesario que en el decreto de adjudicación se desglosen por conceptos las demás cantidades reclamadas, dada la insuficiencia del importe de adjudicación para hacer efectivas las restantes cantidades garantizadas, teniendo en cuenta el orden de imputación fijado por la propia Ley de Enjuiciamiento Civil (vid. Resolución de 28 de julio de 2015) –sin perjuicio del caso de ejecución de vivienda habitual, en cuyo caso sí será necesaria tasación de costas y el correspondiente desglose para comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 575 bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil–.

En el caso que nos ocupa, en el cual son 11 las fincas adjudicadas, el decreto de adjudicación no ha establecido el precio de adjudicación de cada una de ellas, por lo que no cabe deducir si se supera o no el principal garantizado en su respectiva inscripción y, por tanto, si debe especificarse el desglose por cada uno de los conceptos y para cada una de ellas. En definitiva, resulta procedente exigir aclaración del destino del precio de adjudicación, especificando para cada finca individualmente la parte del mismo que se entrega al acreedor, por cada uno de los conceptos garantizados con la hipoteca separadamente, importes que en ningún caso podrán ser superiores a los señalados como límites de responsabilidad hipotecaria para cada finca.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar este recurso y confirmar la nota de 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, 30 de marzo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.