

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21727 *Resolución de 22 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 1 a inscribir un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don F. T. T., en nombre y representación de la entidad «Berjusa Promociones, SL», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Eivissa número 1, don Francisco Javier Misas Tomás, a inscribir un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

En el Tribunal de Instancia Sección Civil Plaza número 3 de Eivissa, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 50/2022, se dictó decreto de adjudicación el día 19 de diciembre de 2025.

II

Presentado mandamiento de cancelación librado el día 27 de enero de 2026, en unión de testimonio del citado decreto, en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Mandamiento judicial dictado por Tribunal de Instancia Sección Civil Plaza n 3 de Eivissa, el día 27/01/2026, en procedimiento de número 50/2022, seguido a instancias de frente a

Presentación: presentado a las 11:00:20 del día doce de febrero del año dos mil veintiséis, asiento número 148 del Diario 2026.

El Registrador que suscribe, de conformidad con las funciones de calificación y control de la legalidad que le confiere el artículo 18 Ley Hipotecaria, acuerda:

1.º Hechos:

Presentado Mandamiento judicial dictado el día 27 de Enero del año 2026, por el Tribunal de Instancia Sección Civil Plaza número 3 de Eivissa, en Procedimiento de Ejecución Hipotecaria 50/2022, en unión de Decreto de adjudicación dictado el 19 de Diciembre del año 2025, con el que debe inscribirse conjuntamente, por el que se ordena la cancelación de la inscripción de hipoteca que ha originado el procedimiento, e inscripciones y anotaciones posteriores, respecto de las fincas registrales 17092 y 681-8 de Ciudad 1.^a.

Fundamentos de Derecho:

Primero. En el punto 3 de la parte dispositiva del Decreto de adjudicación consta que existe sobrante, lo que es incongruente con las cantidades que figuran por cubrir en el apartado 4 (633,23 euros, 26.242,3 euros y 20.525,78 euros). Visto el artículo 18 Ley

Hipotecaria y 100 Reglamento Hipotecario. ("Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro") y 100 Reglamento Hipotecario ("La calificación por los Registradores 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").

Segundo. No se justifican las notificaciones a los arrendatarios, o se declara la situación de no estar arrendada/s la/s finca/s adjudicada/s, todo ello conforme al artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y en especial entre otras, a las Resoluciones de 19 y 20 de Noviembre de 1987, que permiten que la declaración de no estar arrendada/s la/s finca/s la haga el nuevo propietario en lugar del transmitente, bien en las actuaciones judiciales, bien por Acta o por instancia con firma legitimada notarialmente o firmada y ratificada ante el Registrador -ó en su caso por su representante, con facultades suficientes para ello, debidamente acreditadas mediante las escrituras correspondientes-, conforme al artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y en especial, entre otras, a las Resoluciones de 19 y 20 de Noviembre de 1987.

Tercero. No puede inscribirse conjuntamente con el mandamiento de cancelación de cargas presentado el testimonio judicial del Decreto de Adjudicación relativo a la misma finca, al haberse calificado con defectos subsanables, conforme a los artículos 133 y 134 de la Ley Hipotecaria y artículo 674.2 de la LEC.

En consecuencia, resuelvo

- Suspender la inscripción solicitada, por los defectos mencionados en los párrafos precedentes.
- No tomar anotación de suspensión, por no haber sido solicitada.
- Prorrogar automáticamente el asiento de presentación, en los términos establecidos por el Art. 19 LH.

Sin perjuicio de proceder a la subsanación de los defectos anteriores y a obtener la inscripción del documento, en relación con la presente calificación: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Misas Tomás, registrador titular del Registro de la Propiedad de Eivissa 1 el día dieciséis de marzo de dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. T. T., en nombre y representación de la entidad «Berjusa Promociones, SL», interpuso recurso el día 23 de marzo de 2026 atendiendo, resumidamente, a los siguientes argumentos:

- «I. (...)
- II. Fundamentos de Derecho

Primero. Improcedencia del defecto primero: inexistencia de incongruencia entre el sobrante y las cantidades pendientes de cubrir.

El Registrador aprecia incongruencia entre la declaración de sobrante contenida en el punto 3 de la parte dispositiva del decreto de adjudicación y las cantidades que aparecen como "por cubrir" en el punto 4 del mismo (633,23 euros, 26.242,3 euros y 20.525,78 euros).

Sin embargo, tal incongruencia no existe. El decreto es perfectamente coherente en sus propios términos:

- a) El precio de adjudicación fue de 536.402,32 euros.
- b) El total debido al ejecutante ascendía a 338.875,31 euros (principal e intereses, costas e intereses de la ejecución).
- c) La diferencia entre ambas cantidades arroja un sobrante real de 244.929,32 euros, que el propio Decreto destina a los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado.

Las cantidades que el Registrador denomina “por cubrir” no son deudas impagas ni déficit de cobertura en el sentido ordinario del término: son importes que sobrepasan el límite de la responsabilidad hipotecaria pactada para cada concepto (262.625 euros para principal e intereses, 28.848 euros para intereses de ejecución). Su consignación en el decreto responde a la exigencia del artículo 692 LEC en relación con el artículo 654 LEC, que obliga a desglosar con precisión la imputación del precio de remate respecto de los distintos conceptos de la responsabilidad hipotecaria, con independencia de que el precio total obtenido sea superior a la deuda reclamada.

En consecuencia, la existencia de cantidades que superan el límite de la cobertura hipotecaria no es incompatible con la existencia de sobrante; antes al contrario, es precisamente la superación de dichos límites, junto con la adjudicación por un precio superior a la deuda total, lo que determina la existencia del sobrante. Interpretar la mención de estas cantidades como una contradicción con el sobrante supone confundir dos planos jurídicos distintos: el de la responsabilidad hipotecaria (que tiene un techo convencional) y el del precio de remate (que puede superar dicho techo y generar sobrante).

La función calificadora del Registrador respecto de los documentos judiciales está limitada, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, a la competencia del Juzgado, la congruencia del mandato con el procedimiento, las formalidades extrínsecas y los obstáculos registrales. No le corresponde revisar ni cuestionar el contenido sustantivo de las resoluciones judiciales cuando estas son claras y coherentes en su propio razonamiento, como ocurre en el presente caso.

En apoyo de lo anterior cabe citar la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que de forma reiterada ha señalado que la calificación registral de documentos judiciales no puede extenderse al fondo de la resolución ni a la valoración de los criterios seguidos por el órgano judicial, debiendo el registrador limitarse a los extremos señalados en el artículo 100 RH.

En el presente, la apreciación realizada por el registrador implica entrar a valorar la corrección jurídica de la liquidación efectuada en el decreto de adjudicación, lo cual excede claramente de los límites del artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

La Dirección General ha declarado reiteradamente que el registrador no puede revisar:

- La cuantificación del crédito
- La imputación de pagos
- Ni la determinación del sobrante

Cuando tales extremos resultan de una resolución judicial firme dictada en procedimiento de ejecución.

Segundo. Improcedencia del defecto segundo: las notificaciones a arrendatarios ya constan acreditadas en el propio mandamiento.

El Registrador exige que se justifiquen las notificaciones a los arrendatarios o que se declare la situación de no arrendamiento de las fincas adjudicadas, conforme al artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Sin embargo, el propio texto del Mandamiento judicial objeto de calificación contiene, en su página tercera, la siguiente declaración expresa de la Letrada de la Administración de Justicia:

“De conformidad a lo dispuesto en el art. 692.3 LEC, se hace constar que se hicieron las notificaciones a que se refiere el art. 689 LEC”.

El artículo 689 LEC es precisamente la norma que regula las notificaciones a los ocupantes de hecho y arrendatarios del inmueble hipotecado en el proceso de ejecución hipotecaria. La constancia expresa en el Mandamiento de que tales notificaciones fueron practicadas constituye una declaración oficial de la LAJ certificando el cumplimiento de dicho trámite, lo que satisface plenamente las exigencias del artículo 25 LAU a los efectos registrales.

La Dirección General ha señalado reiteradamente que la exigencia de acreditación de las notificaciones a arrendatarios queda satisfecha cuando el propio documento judicial hace constar que se han efectuado las notificaciones legalmente previstas. Exigir documentación adicional cuando el propio Mandamiento contiene esa declaración supone imponer al proceso judicial una carga probatoria que va más allá de lo que la normativa requiere y que el artículo 100 RH expresamente veda al Registrador.

Aún así, y a efectos de subsanar dicho defecto, adjuntamos como doc. anexo al presente, declaración del adquirente relativa a este extremo, al amparo del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y en especial, entre otras, a las Resoluciones de 19 y 20 de Noviembre de 1987 (...)

Tercero. Improcedencia del defecto tercero: la calificación conjunta del mandamiento y el decreto no puede quedar indefinidamente bloqueada por defectos subsanables del decreto.

El Registrador suspende la inscripción del mandamiento de cancelación de cargas argumentando que no puede inscribirse conjuntamente con el decreto de adjudicación porque este último ha sido calificado en la misma fecha con defectos subsanables, con cita de los artículos 133 y 134 LH y 674.2 LEC.

Es, por tanto, que este defecto no es un defecto autónomo per se, sino consecuencia del primero, por lo tanto a la vista de las alegaciones vertidas en el presente, y sin perjuicio de reconocer que la inscripción conjunta del Decreto y el Mandamiento es un requisito legalmente establecido, se formulan las siguientes consideraciones:

Primera. La suspensión del Mandamiento es una consecuencia refleja y derivada de la suspensión del Decreto, no un defecto autónomo del propio mandamiento. El Mandamiento de cancelación de cargas, en sí mismo considerado, no adolece de ningún defecto que le sea imputable: fue dictado por órgano competente, contiene todos los elementos exigidos legalmente, y ordena la cancelación en los términos previstos por el artículo 674 LEC. La suspensión de su inscripción se produce exclusivamente porque el Decreto al que va ligado presenta defectos que, según el registrador, impiden su inscripción.

Segunda. Ambos documentos fueron presentados conjuntamente y calificados en la misma fecha. El hecho de que el Registrador haya apreciado defectos en el Decreto no puede convertirse en un obstáculo sine die para la cancelación de las cargas. Una vez que los defectos del Decreto sean subsanados -o en su caso, estimado el presente recurso en lo relativo a los defectos primero y segundo-, decae automáticamente el fundamento de la suspensión del Mandamiento, debiendo procederse a la inscripción de ambos documentos de forma simultánea.

Tercera. La inscripción conjunta exigida por los artículos 133 y 134 LH y 674.2 LEC tiene por finalidad garantizar la coherencia registral y evitar que se cancelen cargas sin que conste inscrita la adjudicación que justifica dicha cancelación. Esta finalidad queda plenamente salvaguardada si, subsanados los defectos del Decreto, ambos documentos se inscriben de forma simultánea, que es precisamente lo que se solicita. En

consecuencia, el defecto tercero no es propiamente un defecto autónomo del mandamiento, sino una consecuencia instrumental de la situación del decreto, y desaparecerá en el momento en que este quede en condiciones de ser inscrito.

Cuarta. En todo caso, el asiento de presentación ha sido prorrogado automáticamente conforme al artículo 19 LH, por lo que la vigencia del título queda garantizada durante la tramitación del presente recurso y la eventual subsanación de los defectos apreciados en el Decreto.

El mandamiento judicial y el decreto de adjudicación cumplen todos los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria y procesal para su acceso al Registro, sin que concurra defecto alguno que justifique la suspensión acordada».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que «rectifica la calificación del defecto segundo» y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 12, 18, 20, 38, 40, 129, 130, 132 y 258 de la Ley Hipotecaria; 654, 670, 671, 672, 688, 692 y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de febrero de 1999, 12 de abril de 2000, 6 de julio 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, 26 de febrero, 11 de marzo, 14 de mayo, 24 de junio, 31 de julio y 29 de septiembre de 2014, 14 de mayo de 2015, 19 de febrero de 2016, 9 de marzo, 14 de julio y 31 de octubre de 2017, 6 de agosto, 5 y 20 de diciembre de 2019 y 23 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de febrero de 2020, 14 de junio y 28 de julio de 2023 y 27 de febrero y 20 de septiembre de 2024.

1. El presente recurso tiene como objeto un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas derivados de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

El registrador, además de otro defecto que ha quedado subsanado y respecto del que desiste en un su preceptivo informe, entiende que hay una incongruencia entre el punto 3 de la parte dispositiva del decreto, donde consta que existe sobrante, y el apartado 4, del que resulta que existen unas cantidades pendientes de cubrir (633,23 euros, 26.242,3 euros y 20.525,78 euros).

El recurrente estima que no existe esta incongruencia, puesto que lo que se denomina cantidades pendientes son en realidad importes reclamados por el ejecutante que exceden de los límites de responsabilidad hipotecaria, cuestión que, según su criterio, escapa a la calificación y control por parte del registrador.

De igual forma rebate la suspensión de la inscripción del mandamiento de cancelación porque los defectos afectarían solo al decreto.

2. Respecto de la calificación registral de los testimonios de decretos de adjudicación hipotecaria y mandamiento de cancelación de cargas, el artículo 132 de la Ley Hipotecaria señala en su número tercero que «la calificación del registrador se extenderá (...) a comprobar: (...) 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».

El registrador debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado, habiendo terceros, la cantidad asegurada, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares posteriores, lo que significa, entre otras cosas, que si alguno de los límites de su cobertura no se hubiese llenado con el tipo de deuda garantizado y realmente vencida y exigible (principal, intereses, etc.), no se puede

cubrir con otra de las clases de deuda en lo que excediera de su propia cobertura (por ejemplo, se reclama más capital o intereses de los garantizados).

Así, el artículo 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que: «El precio del remate se destinará, sin dilación, a pagar al actor el principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas, sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria; el exceso, si lo hubiere, se depositará a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado. Satisfechos, en su caso, los acreedores posteriores, se entregará el remanente al propietario del bien hipotecado. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, 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 conclusión, los registradores, en estos supuestos de no aplicación del régimen legal de reparto del sobrante de una adjudicación hipotecaria, no revisan el fondo de la resolución judicial, sino que se limitan a calificar la congruencia del título judicial con el procedimiento en que se ha dictado y sus trámites, así como la existencia de obstáculos que surgen del mismo Registro, al concurrir acreedores posteriores a la hipoteca ejecutada, en garantía de los derechos de esos titulares de asientos posteriores.

3. Debe recordarse que uno de los principios estructurales de nuestro Derecho registral es el de especialidad o determinación, que exige, como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del derecho objeto de solicitud, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos de manera que cualquiera que adquiriera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito.

Este principio aparece consagrado en diversos preceptos de nuestro ordenamiento jurídico, artículos 9 y 112 de la Ley Hipotecaria, al precisar todas las circunstancias que debe contener la inscripción, y artículo 54 del Reglamento Hipotecario, al exigir que las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisen la porción ideal de cada uno de los condueños con datos matemáticos que permitan conocerla de forma indubitada. Es así doctrina reiterada de este Centro Directivo que el principio de especialidad impone una delimitación precisa de los derechos que pretenden su acceso al Registro, así en sus elementos subjetivos y objetivos como en cuanto a su alcance y contenido, afirmándose en la Resolución de 21 de junio de 1991, que una de las circunstancias esenciales de cualquier asiento es la fijación o extensión del mismo. En este sentido es función de los registradores verificar los documentos inscribibles a fin de realizar debidamente el asiento y en su caso su cancelación.

Partiendo de esta consideración, debe confirmarse el defecto señalado por el registrador en su calificación. Del texto del testimonio del decreto de adjudicación no resulta con suficiente claridad la determinación de los importes que se entregan al acreedor ejecutante y los que se han de consignar en favor de los titulares de cargas posteriores, teniendo en cuenta los límites de responsabilidad hipotecaria respecto de cada una de las fincas hipotecadas.

Las dos fincas ejecutadas son adjudicadas en subasta por un precio total de 536.402,32 euros.

Del historial de ambas fincas resulta una responsabilidad hipotecaria global por todos los conceptos de 291.523 euros. Ya con esta simple aproximación a las cifras globales, entenderíamos que existe un sobrante del precio de adjudicación con relación al límite de responsabilidad de 244.879,32, diferente del importe indicado en el decreto de adjudicación: 244.929,32 euros.

Pero es que esta forma de cálculo no es la correcta, porque lo procedente es que en el testimonio del decreto se especifique el importe de la deuda reclamada por cada uno

de los conceptos asegurados con la responsabilidad hipotecaria: principal, intereses ordinarios, intereses de demora, prestaciones accesorias y costas.

Compete al registrador verificar, dentro de su función calificadoras, que lo entregado al ejecutante no sobrepasa por cada uno de esos conceptos el importe de la cifra fijada como límite responsabilidad, para poder así determinar con exactitud cuál ha de ser la cantidad que ha de consignarse en favor de los titulares de cargas posteriores.

De los términos expresados en el decreto no es posible llevar a cabo esta comprobación, puesto que se incluyen en una sola cifra sin desglose alguno, principal, intereses ordinarios, intereses de demora y gastos incluidos en el despacho de ejecución, fijándose otra cifra correspondiente a los intereses de la ejecución.

4. En relación con las alegaciones realizadas en el escrito de recurso sobre la independencia de calificación y despacho entre el testimonio del decreto y el mandamiento de cancelación, debe recordarse que en la actualidad, el artículo 133 de la Ley Hipotecaria exige que junto con el testimonio expedido por el secretario judicial comprensivo del decreto de remate o adjudicación, siempre se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas, sin perjuicio de la posibilidad establecida en el apartado segundo del mismo artículo 133; de modo que la presentación conjunta determina que la calificación también habrá de ser conjunta, los defectos de que adolezca cualquiera de ellos impedirían la inscripción de los dos, saliendo así al paso de las disfunciones que pudiera provocar su inscripción independiente.

De igual forma, una vez subsanados los defectos apreciados en el decreto, se procederá al despacho e inscripción conjunta tanto del decreto de adjudicación, como del mandamiento de cancelación.

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

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