

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22046 *Resolución de 6 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por el registrador de la propiedad de Alcázar de San Juan n.º 1, en relación con el rechazo de la cancelación de una hipoteca de personas físicas concursadas, por faltar una resolución judicial expresa en que se ordene dicha cancelación o consentimiento en escritura pública del acreedor hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don A. P. P. y doña R. M. M. C. contra la nota de calificación negativa emitida por el registrador de la Propiedad de Alcázar de San Juan número 1, don Francisco Javier Martínez Colmenarejo, en relación con el rechazo de la cancelación de una hipoteca de personas físicas concursadas, por faltar una resolución judicial expresa en que se ordene dicha cancelación o consentimiento en escritura pública del acreedor hipotecario.

Hechos

I

Por sentencia dictada el día 19 de diciembre de 2025 por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Ciudad Real, en procedimiento concursal de dos personas físicas, se acordó la exoneración parcial y definitiva del pasivo insatisfecho de los concursados, que comprendía la parte insatisfecha de los créditos ordinarios, subordinados y contingentes ordinarios pendientes a la fecha de admisión-conclusión del concurso que específicamente se señalaban, así como de los créditos de igual naturaleza posteriores aunque no hubieran sido comunicados y que existieran a día de su fecha, excluyendo una parte de los créditos públicos remanentes y el importe íntegro del crédito hipotecario a favor de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.» que gravaba la vivienda familiar de los deudores.

II

Presentado el día 13 de marzo de 2026 testimonio de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan número 1, junto con una instancia suscrita el día 12 de marzo de 2026 por don A. P. P. y doña R. M. M. C., como prestatarios y titulares de la finca registral número 56.482 de Alcázar de San Juan, en la que se solicitaba la cancelación de una hipoteca inscrita a favor de «Banco de Sabadell, S.A.», alegando la extinción del crédito garantizado como consecuencia de la concesión del beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho, fue objeto de la siguiente nota de calificación de fecha 23 de marzo de 2026:

«Previo examen y calificación de la instancia suscrita en Alcázar de San Juan el 12 de marzo de 2026, por don A. P. P. y doña R. M. M. C., como titulares de la finca registral 56.482 de Alcázar de San Juan, que motivó el asiento 507 del Diario 2026, y en vista de los libros del Registro, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el

Registrador ha decidido suspender la inscripción solicitada por adolecer de los siguientes defectos, en base a los siguientes:

Hechos

I. Se presenta instancia privada suscrita por los interesados en la que se solicita la cancelación total de la hipoteca inscrita a favor de Banco de Sabadell, S.A., alegando la extinción del crédito garantizado como consecuencia de la concesión del beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho (BEPI) acordado en sentencia dictada por el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Ciudad Real.

II. Se acompaña copia de la referida sentencia n.º 00074/2025

Fundamentos de Derecho

I. Conforme a los artículos 1, 3, 18, 20, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley.

II. Para la cancelación de una hipoteca inscrita se requiere el consentimiento del titular registral o resolución judicial firme dictada en procedimiento seguido contra el mismo en la que se ordene expresamente la cancelación del derecho inscrito artículos 82 de la Ley Hipotecaria y 174 de su Reglamento).

III. La exoneración del pasivo insatisfecho prevista en el Texto Refundido de la Ley Concursal produce efectos respecto de la responsabilidad personal del deudor, pero no determina por sí sola la extinción ni cancelación registral de las garantías reales constituidas, las cuales subsisten mientras no se acuerde expresamente su cancelación o concurran las causas legales para ello.

IV. La instancia privada no constituye título hábil para la cancelación de asientos registrales (artículo 3 de la Ley Hipotecaria).

V. No resulta del documento presentado un pronunciamiento judicial expreso que ordene la cancelación registral de la hipoteca inscrita.

VI. No consta debidamente acreditada la firmeza de la resolución judicial en los términos exigidos por la legislación hipotecaria, sin que baste a tal efecto la mera manifestación de la parte interesada, siendo preciso testimonio judicial expreso de firmeza.

Acuerdo

Calificar negativamente el documento presentado y, en consecuencia, suspender la cancelación solicitada, por los siguientes defectos:

1. Falta de título formal adecuado para la cancelación de la hipoteca, al no constar escritura de cancelación otorgada por la entidad acreedora ni resolución judicial firme que ordene expresamente la cancelación registral.

2. Inexistencia de pronunciamiento judicial expreso de cancelación de la hipoteca, siendo insuficiente la declaración de exoneración del pasivo insatisfecho.

3. Falta de acreditación de la firmeza de la resolución judicial en forma auténtica, mediante el correspondiente testimonio expedido por el Letrado de la Administración de Justicia.

Acuerdo suspender la inscripción del precedente documento por las causas y en los términos que resultan de la presente Nota de Calificación.

Esta nota de calificación puede: (...)

El Registrador En Alcázar de San Juan.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. P. P. y doña R. M. M. C. interpusieron recurso mediante escrito fechado el día 7 de abril de 2026 y con base en los siguientes argumentos:

«Hechos:

Primero. Presentación del Título y Naturaleza de la Solicitud.

Con fecha 12 de marzo de 2026, causando el asiento 507 del Diario del año 2026, los hoy recurrentes presentaron ante el Registro de la Propiedad N.º 1 de Alcázar de San Juan una instancia privada suscrita por ambos titulares registrales. En dicho documento se solicitaba la cancelación registral total de la hipoteca constituida a favor de la entidad acreedora Banco de Sabadell, S.A., que grava la finca registral 56.482 de su propiedad

Como fundamento material y título jurídico inatacable para provocar la referida cancelación tabular, se acompañó a la instancia copia testimoniada de la Sentencia N.º 00074/2025, dictada con fecha 19 de diciembre de 2025 por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de lo Mercantil N.º 1 de Ciudad Real.

Segundo. Contenido y Alcance Extintivo de la Sentencia Aportada.

La referida Sentencia Mercantil, recaída en el seno del procedimiento de Concurso Abreviado 0000037/2023 instado por esta parte, estimó íntegramente la solicitud de concesión del Beneficio de Exoneración del Pasivo Insatisfecho (EPI). Resulta de trascendencia capital destacar que la resolución judicial no operó sobre el patrimonio de forma genérica, sino que descendió al detalle, procediendo a desglosar el pasivo y declarando, en su parte dispositiva, la extinción total y definitiva de los créditos de naturaleza ordinaria y subordinada titularidad de diversas entidades, identificándose específicamente cinco operaciones de préstamo y crédito pertenecientes al Banco de Sabadell, S.A. Dichas posiciones extinguidas ascendían, tal y como refleja fielmente la resolución, a las sumas de 7.261 €, 9.581 €, 45.379 €, 143.154 € y 13.663 C, sumando un principal exonerado muy significativo.

El fallo de la sentencia no deja margen a la interpretación, determinando sin ambages que “la exoneración conlleva la extinción de los créditos –ordinarios, subordinados y contingentes” y ordenando de forma coactiva a las entidades acreedoras (entre ellas el titular registral, Banco de Sabadell) proceder a la cancelación definitiva de dichos créditos y deudas, bajo apercibimiento expreso de incurrir en delito de desobediencia grave a la autoridad judicial.

Tercero. Resolución de Calificación Negativa.

Concluido el plazo de examen, mediante nota de calificación de fecha 23 de marzo de 2026, el Sr. Registrador acuerda denegar la práctica del asiento y suspender la cancelación solicitada, aduciendo la concurrencia de tres defectos que textualmente transcribimos:

1. “Falta de título formal adecuado para la cancelación de la hipoteca, al no constar escritura de cancelación otorgada por la entidad acreedora ni resolución judicial firme que ordene expresamente la cancelación registral”.
2. “Inexistencia de pronunciamiento judicial expreso de cancelación de la hipoteca, siendo insuficiente la declaración de exoneración del pasivo insatisfecho”, razonando que el EPI “produce efectos respecto de la responsabilidad personal del deudor, pero no determina por sí sola la extinción ni cancelación registral de las garantías reales”.
3. “Falta de acreditación de la firmeza de la resolución judicial en forma auténtica, mediante el correspondiente testimonio expedido por el Letrado de la Administración de Justicia”.

Frente a la citada calificación, y por considerarla contraria a Derecho, lesiva para los intereses patrimoniales de los recurrentes y vulneradora de los efectos imperativos de una resolución judicial dictada en procedimiento concursal universal, se oponen los siguientes:

Fundamentos de Derecho

I. Subsanación Total y Sobrevenida del Defecto Tercero: Acreditación Fehaciente de la Firmeza de la Resolución Judicial.

El defecto consignado bajo el número 3 de la nota de calificación, relativo a la supuesta falta de acreditación de la firmeza de la sentencia mediante testimonio judicial expreso, ha devenido subsanado de manera sobrevenida e incuestionable.

Se adjunta y acompaña al presente escrito de recurso, para su unión al expediente (...) el preceptivo Testimonio de Firmeza de Resolución expedido y firmado electrónicamente con fecha 16 de febrero de 2026 por doña I. G. F., Letrada de la Administración de Justicia del Tribunal de Instancia, Sección de lo Mercantil de Ciudad Real.

Dicho documento público da fe auténtica, inatacable y procesal de que la Sentencia N.º 00074/2025, de 19 de diciembre de 2025, es absolutamente firme, habiendo precluido los plazos para la interposición de recurso ordinario o extraordinario alguno. Por consiguiente, se da estricto cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria y en el artículo 174 de su Reglamento, removiendo de plano el único obstáculo puramente procedimental que obstaría a que la sentencia sirviera como título hábil para la cancelación.

Queda, por tanto, ceñido el objeto del debate exclusivamente al análisis de la suficiencia material del título judicial aportado.

II. Extralimitación Injustificable del Ámbito de la Calificación Registral de Documentos Judiciales (Infracción del Artículo 100 del Reglamento Hipotecario) y Vulneración del Fallo Jurisdiccional.

Los defectos primero y segundo consignados en la nota de calificación incurren en una extralimitación competencial proscribida por nuestro ordenamiento. El perímetro de actuación del funcionario calificador respecto a resoluciones emanadas de los tribunales de justicia se encuentra tasado de forma restrictiva en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

El Registrador deniega la inscripción argumentando, en una clara incursión en la labor hermenéutica del derecho material sustantivo, que la exoneración del pasivo insatisfecho concedida “produce efectos (solo) respecto de la responsabilidad personal del deudor, pero no determina por sí sola la extinción”.

Esta aseveración doctrinal, propia de un recurso de apelación civil mas no de una nota de calificación, entra en colisión directa, frontal e inaceptable con el tenor literal, expreso y ejecutivo del fallo material de la resolución judicial que se pretende llevar a puro y debido efecto. La Sentencia aportada no se limita a exceptuar la exigibilidad de la deuda al amparo del artículo 191 1 del Código Civil (como erróneamente presupone el Registrador); muy al contrario, el Juzgador Mercantil, en su Fundamento de Derecho Segundo y en la Parte Dispositiva, establece como *res judicata* que “la exoneración conlleva la extinción de los créditos –ordinarios, subordinados contingentes” mantenidos con la entidad Banco de Sabadell, S.A.

Es doctrina reiteradísima, inveterada y unánime, tanto de la propia DGSJFP como de la Sala Primera del Tribunal Supremo (a título ilustrativo, STS de 21 de octubre de 2013), que el Registrador de la Propiedad, al calificar documentos judiciales, bajo ningún concepto puede entrar a valorar, revisar, cuestionar o fiscalizar el fondo de la decisión adoptada por el Juez, ni someter a escrutinio los fundamentos jurídicos que condujeron a este a dictar el fallo.

Al cuestionar en su calificación que la deuda se encuentre material y legalmente extinguida, contraponiendo su criterio interpretativo de la Ley 16/2022 al criterio ya juzgado por el magistrado, el Registrador está revisando materialmente un pronunciamiento firme del Juez del Concurso. Este proceder no solo menoscaba gravemente el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva en su vertiente de ejecución de resoluciones firmes (art. 24.1 CE), sino que usurpa funciones jurisdiccionales que la Carta Magna reserva en exclusiva a los integrantes del Poder Judicial (artículo 117 de la Constitución Española).

El Registrador debe acatar el pronunciamiento de extinción del crédito, no debatir doctrinalmente sobre sus límites jurídicos.

III. Innecesariedad de Mandamiento Formal Específico en Aplicación Imperativa del Principio Constitutivo de Accesoriedad de las Garantías Reales (Arts. 1857.1 CC y 79.2 LH).

El Registrador exige perentoriamente, amparado en resoluciones previas de este Centro Directivo, un pronunciamiento judicial que emplee explícitamente una fórmula sacramental ordenando al Registro la cancelación de la hipoteca. A esta exigencia hiperformalista se opone diametralmente el carácter estrictamente accesorio, dependiente e inescindible del derecho real de hipoteca en nuestro secular ordenamiento civil.

El artículo 1857.1 del Código Civil impone, como requisito esencial para la existencia de la hipoteca, “Que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal”. Habiendo declarado una Sentencia firme la extinción total y definitiva del crédito asegurado a favor del Banco de Sabadell, la carga hipotecaria decae automáticamente por vaciamiento absoluto de su causa jurídica. Nuestro sistema no admite las hipotecas de propietario o hipotecas abstractas sin crédito subyacente vivo.

La traslación de este axioma civil al ámbito del Registro de la Propiedad se halla en el artículo 79.2.º de la Ley Hipotecaria, el cual determina imperativamente que procederá la cancelación total de la inscripción “cuando se extinga también por completo el derecho inscrito”. Si el crédito no existe en la realidad extrarregistral por ministerio judicial, la pervivencia de la hipoteca en la realidad tabular supone consagrar la falsedad del Registro.

Resulta manifiestamente errónea la interpretación de que el artículo 82 de la Ley Hipotecaria impone que la sentencia firme deba contener, ineludiblemente, un mandamiento rituario ordenando al Registrador la baja tabular. El título material apto y suficiente para cancelar es la propia resolución judicial de la que dimana, como consecuencia jurídica incontestable, la extinción de la relación jurídico-real inscrita. Exigir la interposición de pleitos ulteriores o la emisión de autos aclaratorios exclusivamente para arrancar del Juzgado la palabra “cancélese registralmente” atenta contra los principios de celeridad, economía procesal y tutela judicial efectiva.

IV. Inaplicabilidad de la Doctrina Restrictiva de la DGSJFP sobre la Revocabilidad del EPI y la Supervivencia de Garantías de Terceros (Inaplicabilidad de la STS 178412025 al caso de autos).

Esta parte recurrente es plena y profundamente conocedora de la línea doctrinal emanada de esa DGSJFP (cristalizada, por ejemplo, en la controvertida Resolución de 4 de marzo de 2024, BOE-A-2024-6177). En dichas resoluciones se procede a denegar cancelaciones de hipotecas concursales argumentando que la extinción derivada del EPI se halla sujeta a un periodo de revocación legal de tres años, o que la garantía real pervive cuando afecta a fiadores o terceros.

Se opone enérgicamente que dicho criterio resulta palmariamente inaplicable al supuesto fáctico sometido a calificación, constituyendo su invocación genérica por el Registrador un flagrante error de subsunción.

En primer lugar, respecto a la presunta revocabilidad temporal del EPI: la eventual e hipotética revocación futura del beneficio concedido reviste, dogmáticamente, la naturaleza innegable de una condición resolutoria sobrevenida respecto de los efectos

del fallo, pero bajo ningún concepto jurídico opera como una condición suspensiva que enerve, paralice o impida la eficacia tabular inmediata de una Sentencia Firme y ejecutiva en el momento presente. Subordinar el reflejo registral de la exoneración a la incierta expiración de un plazo de revocabilidad de varios años forzaría al Registrador a mantener a sabiendas un asiento radicalmente inexacto durante dicho prolongado lapso, estrangulando financieramente a los exonerados, paralizando su tráfico jurídico e impidiendo por la vía de hecho la consecución del "Fresh Start" que constituye la *ratio essendi* de la Ley 16/2022 y de la Directiva Europea 2019/1023. En el remoto e hipotético caso de que un acreedor lograra acreditar motivos para la revocación judicial del beneficio, dispondría expeditas de las acciones y remedios legales oportunos para instar *ex novo* la reinscripción de la carga (artículo 40 de la Ley Hipotecaria), pero tal eventualidad futura no empece, ni debilita en absoluto, la plenitud actual, absoluta y ejecutiva de la extinción válidamente decretada por el Juez del concurso.

En segundo lugar, respecto a la pervivencia de las garantías frente a terceros.

Sectores reacios a la exoneración plena invocan con frecuencia la reciente STS 1784/2025, de 4 de diciembre. Dicha resolución casacional avala que la garantía hipotecaria sobrevive al EPI, pero única y exclusivamente cuando ha sido prestada por un tercero garante (hipotecante no deudor), amparando al acreedor frente a fiadores externos al concurso. El Registrador ignora por completo la identidad de las partes en el caso que nos ocupa. Los recurrentes (A. P. y R. M. M.) encarnan una doble condición jurídica inescindible: son conjuntamente los deudores directos concursados (deudores exonerados de la obligación principal) y los plenos propietarios exclusivos de la finca registral gravada. El crédito titularidad del Banco de Sabadell carece de cualquier clase de fiadores externos o hipotecantes no deudores que pudieran verse afectados por la inalterabilidad legal de la garantía frente a terceros prevista en el TRLC. No existiendo tercero extraño contra el que dirigir la eventual acción real, y habiéndose extinguido de forma definitiva y firme la deuda subyacente del propietario pignorante, la hipoteca deviene un cascarón vacío y decae irreversiblemente, debiendo el Registro constatar esta aniquilación jurídica.

En su virtud,

Solicito a V.I., Que, teniendo por presentado este escrito, en tiempo y debida forma legal, junto con el Testimonio de Firmeza judicial que preceptivamente se acompaña (...) y el expediente administrativo original instruido al efecto, se sirva admitirlo a trámite y, previos los informes y trámites de rigor normados en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, dicte Resolución por que se estime íntegramente el presente recurso gubernativo, se revoque de forma expresa y anule la calificación registral negativa de fecha 23 de marzo de 2026 recaída respecto a la solicitud de operaciones sobre la finca registral 56.482 de Alcázar de San Juan, y se ordene imperativamente al Sr. Registrador titular proceder a la práctica de la cancelación registral total y definitiva del asiento de hipoteca inscrito a favor de la entidad mercantil Banco de Sabadell, S.A., con cuantas demás declaraciones sean procedentes, equitativas y conformes a Derecho.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió el informe preceptivo el día 13 de abril de 2026 confirmando su nota de calificación, salvo en cuanto al requisito de la firmeza en que se daba por bueno el testimonio judicial en que la misma constaba, y formó el correspondiente expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 18, 20, 76, 79, 82, 83 y 144 de la Ley Hipotecaria; 209 a 213, 225, 486 a 502, 555 y 558 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal; 100, 179 y 174 del Reglamento

Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 2011, 23 de julio de 2013, 11 de septiembre de 2015, 4 de noviembre de 2016, 21 de noviembre de 2017 y 4 de septiembre de 2025; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de noviembre de 2013, 1 de abril, 5 de septiembre y 13 de octubre de 2014, 6 y 8 de julio y 2, 22 y 29 de septiembre de 2015, 16 de marzo y 28 de junio de 2016, 10 de enero y 11 de septiembre de 2017, 20 de julio, 20 de septiembre y 24 de octubre de 2018, 29 de abril, 5 de junio y 10 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto de 2020, 4 de marzo y 13 de diciembre de 2024 y 10 de febrero de 2026.

1. Allanado el registrador calificador respecto de la subsanación del defecto de falta de firmeza de la resolución judicial presentada, por la aportación de un documento complementario en tal sentido, la única cuestión que debe resolverse en este recurso radica en si es necesario que el testimonio judicial presentado, expedido en un procedimiento concursal, sobre exoneración parcial y definitiva del pasivo insatisfecho de los concursados, contenga un pronunciamiento expreso acerca de la cancelación de la hipoteca que presuntamente garantiza uno de los créditos exonerados.

A este respecto, la hipoteca cuya cancelación se solicita por el recurrente se encuentra inscrita a favor de «Banco de Sabadell, S.A.» por la inscripción 8.^a, practicada en virtud de escritura pública de «Préstamo con Garantía Hipotecaria», de fecha 25 de enero de 2021, autorizada por la notaria de Alcázar de San Juan, doña María Vilalta Clivillé, bajo el número 50 de protocolo, y en garantía de un préstamo de 147.688,51 euros de principal. En el procedimiento de concurso abreviado número 37/2023, seguido en el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Ciudad Real, recayó sentencia de fecha 19 de diciembre de 2025 cuyo fallo, como se ha señalado, declara la exoneración parcial y definitiva del pasivo insatisfecho de los concursados, comprendiendo la misma «la parte insatisfecha de los créditos ordinarios, subordinados y contingentes ordinarios pendientes a la fecha de admisión-conclusión del concurso, los cuales se señalan específicamente, así como la de los créditos de igual naturaleza posteriores aunque no hubieran sido comunicados y que existieran a día de su fecha; excluyendo expresamente una parte de los créditos públicos remanentes y el importe íntegro del crédito hipotecario a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA que grava la vivienda familiar de los deudores».

En concreto, respecto de «Banco de Sabadell, S.A.» la sentencia de referencia identifica específicamente cinco operaciones de préstamo y crédito exoneradas, cuyas posiciones extinguidas ascendían, tal y como se refleja en la resolución judicial, a las sumas de 7.261 euros, 9.581 euros, 45.379 euros, 143.154 euros y 13.663 euros, con su respectivo número de referencia, identificando la parte recurrente el préstamo hipotecario objeto de este recurso como el referenciado mediante la numeración de contrato, dato que no consta en la inscripción registral, y cuyo saldo manifiesta que asciende a los 143.154 euros citados.

Ahora bien, la sentencia concursal no identifica ninguno de esos créditos de «Banco de Sabadell, S.A.» como de préstamo hipotecario o con privilegio especial, sino que, al contrario, los califica a todos como ordinarios (considerando sexto). Además, se señala que la finca de los concursados solo se encuentra gravada con una hipoteca inscrita a favor de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», que no declara exonerable en aplicación el artículo 489.1.8 del texto refundido de la Ley Concursal. Respecto de esa hipoteca de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», se da la circunstancia de que la misma se encuentra cancelada desde el día 8 de junio de 2021 (fecha anterior al inicio del concurso en el año 2023), por lo que parecería que resolución judicial solo se puede referir a la hipoteca inscrita a favor de «Banco de Sabadell, S.A.» en la inscripción 8.^a, que es la única vigente en la fecha de la sentencia y que es la que se pretende cancelar por el recurrente.

2. Como cuestión previa, a la que se refiere el recurso, debe recordarse que el alcance de la calificación registral de los documentos judiciales se trata de una cuestión

que ya ha sido examinada por el Tribunal Supremo y por esta Dirección General, en diversas Sentencias y Resoluciones citadas en los «Vistos».

Así, como recordó la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, «no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte»».

También se debe citar a este respecto la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, afirma lo siguiente: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquel le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquellos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

De todo ello resulta que es competencia y obligación del registrador de la Propiedad comprobar que el mandamiento o título judicial presentado a inscripción deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el Registro cuya cancelación se ordena por el tribunal, así como el cumplimiento de los requisitos formales y materiales de carácter registral necesarios para practicar la inscripción cancelación o anotación preventiva de que se trate; entre ellos la determinación del asiento a practicar (cfr. Resolución de 13 de diciembre de 2023), de tal manera que no queda duda, en su caso, que el contenido de la resolución judicial comprende la cancelación de la concreta garantía real respecto de la que se solicita la cancelación registral bien por la satisfacción del crédito garantizado o bien por su extinción por otra causa.

3. En cuanto al ámbito de aplicación de la exoneración del pasivo insatisfecho en un procedimiento concursal, según el artículo 489.1 del texto refundido de la Ley Concursal, la regla general es que tal exoneración se extenderá a la totalidad de las deudas insatisfechas, salvo a las que expresamente excluye dicho artículo, entre las que se encuentran en su número 8, como señala el magistrado de los Mercantil en la sentencia de referencia, «las deudas con garantía real, sean por principal, intereses o cualquier otro concepto debido, dentro del límite del privilegio especial, calculado conforme a lo establecido en esta ley –artículos 272 y siguientes–»; de lo que resulta que solo se podrá exonerar la parte de la deuda real que exceda del valor legal de la garantía (artículo 492.2.2.^a de la Ley Concursal), lo que impide la cancelación de la hipoteca que los garantizara.

La regla especial que regula los efectos de la exoneración respecto de los créditos con garantía real es el artículo 492 bis del mismo texto legal, que dispone:

«1. Cuando se haya ejecutado la garantía real antes de la aprobación provisional del plan o antes de la exoneración en caso de liquidación, solo se exonerará la deuda remanente.

2. En el caso de deudas con garantía real cuya cuantía pendiente de pago cuando se presenta el plan exceda del valor de la garantía calculado conforme a lo previsto en el título V del libro primero se aplicarán las siguientes reglas:

1.^a Se mantendrán las fechas de vencimiento pactadas, pero la cuantía de las cuotas del principal y, en su caso, intereses, se recalculará tomando para ello solo la parte de la deuda pendiente que no supere el valor de la garantía. En caso de intereses variables, se efectuará el cálculo tomando como tipo de interés de referencia el que fuera de aplicación conforme a lo pactado a la fecha de aprobación del plan, sin perjuicio de su revisión o actualización posterior prevista en el contrato.

2.^a A la parte de la deuda que exceda del valor de la garantía se le aplicará lo dispuesto en el artículo 496 bis y recibirá en el plan de pagos el tratamiento que le corresponda según su clase. La parte no satisfecha quedará exonerada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 500.

3.^a Cualquier exoneración declarada respecto de una deuda con garantía real quedará revocada por ministerio de la ley si, ejecutada la garantía, el producto de la ejecución fuese suficiente para satisfacer, en todo o en parte, deuda provisional o definitivamente exonerada».

De este tercer apartado, que tiene como presupuesto que, en caso de exoneración de una deuda con garantía real, la garantía no se cancela, pues en caso contrario no se podría ejecutar la misma después de la exoneración; resulta la exclusión de la posibilidad de cancelar la hipoteca o garantía real de que se trate en caso de la concesión de la exoneración del crédito garantizado, ya sea ésta provisional o definitiva, o con plan o sin él.

Por su parte, el artículo 490, párrafo segundo, del mismo texto legal dispone que los acreedores por créditos no exonerables mantendrán sus acciones contra el deudor y podrán promover la ejecución judicial o extrajudicial para el cobro de aquellos; lo que es también incompatible con la cancelación de la hipoteca que sirve de soporte a esas ejecuciones si el crédito con privilegio especial no se ha exonerado, debiendo, en caso de haberlo sido excepcionalmente, acreditarse tal circunstancia adecuadamente.

De todo ello resulta, como ya dijera la Resolución de este Centro Directivo de 4 de marzo de 2024, que, aunque la obligación asegurada con la hipoteca se haya extinguido por la exoneración, la cancelación de la garantía real exige que el auto o la sentencia de reconocimiento del beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho en favor de la deudora hipotecaria concursada contenga un pronunciamiento expreso sobre la eventual cancelación de la hipoteca, es decir, que resulta necesaria una manifestación terminante e inequívoca por parte del juez sobre este particular, que permita conocer exactamente el ámbito, extensión y alcance de la cancelación ordenada o pretendida.

4. Respecto del título formal concreto para obtener la cancelación de asientos registrales en general, el artículo 82 de la Ley Hipotecaria dispone que: «Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos», añadiendo que: «La cancelación de inscripciones o anotaciones preventivas a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que resulte de un plan de reestructuración homologado respecto a quienes lo hubieran suscrito o a quienes se les hubieran extendido sus efectos se practicará por testimonio del auto de homologación de ese acuerdo».

Por su parte, el artículo 555.1 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, en relación con el título formal que debe presentarse en el Registro de la Propiedad para comunicar las resoluciones concursales que deben ser objeto de publicidad, establece que: «Los asientos exigidos por esta ley en los registros públicos de personas y de bienes se practicarán en virtud de mandamiento librado por el Letrado de la Administración de Justicia. En el mandamiento se expresará el órgano judicial que hubiera dictado la resolución, la fecha y la naturaleza de la resolución, el número de autos y si la correspondiente resolución es o no firme».

Y el artículo 225.1 del citado Real Decreto, respecto al tipo de resolución necesaria para la cancelación de las cargas que gravaren los bienes del concursado, aclara que: «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»; es decir, la resolución concursal susceptible que generar la cancelación de las hipotecas debe adoptar en todo caso la forma bien de decreto del letrado de la Administración de Justicia, o bien auto o sentencia del juez.

En el presente supuesto, el testimonio judicial presentado no contiene un pronunciamiento expreso acerca de la cancelación de hipoteca alguna, no quedando tampoco acreditado, como se expone en el fundamento de derecho primero, que el préstamo hipotecario cuya garantía se pretende cancelar haya quedado extinguido por exoneración, ya que, por un lado, tal exoneración se encuentra prohibida por el citado artículo 489.1.8 del texto refundido de la Ley Concursal y no se indica que se límite al valor de la garantía calculado conforme a lo previsto en el título V del libro primero, lo cual tampoco permitiría cancelar la garantía, como se ha expuesto; y, por otro lado, todos los créditos exonerados de «Banco de Sabadell, S.A.» se califican como créditos ordinarios, pareciendo que existe una confusión acerca de la titularidad de la hipoteca que expresamente se considera vigente.

Además, debe tenerse en cuenta que el artículo 179 del Reglamento Hipotecario que establece que: «Aun cuando se haya extinguido por pago el crédito hipotecario, no se cancelará la correspondiente inscripción sino en virtud de escritura pública en la que preste su consentimiento para la cancelación el acreedor o las personas expresadas en el párrafo primero del artículo 82 de la Ley, o en su defecto, en virtud de ejecutoria», criterio éste de diferenciación entre los derechos de reales y los derechos de crédito que se entiende también aplicable a la extinción del crédito hipotecario por exoneración del pasivo insatisfecho concedida en un procedimiento concursal.

En consecuencia, sin perjuicio que la cancelación solicitada pudiera no necesitar, como título formal inscribible, la presentación de un mandamiento judicial, y de que fuera suficiente con presentar testimonio judicial de la ejecutoria firme (vid. Resolución de 6 de febrero de 2012), uno u otro título formal deberían contener necesariamente la transcripción de una resolución judicial (decreto del letrado de Administración de Justicia o auto del juez) en que se ordene expresamente la práctica de la cancelación de la hipoteca de que se trate, previa declaración, también expresa, que determine sin lugar a

dudas que la exoneración concedida comprende específicamente el crédito hipotecaria garantizado por dicha hipoteca.

Esto es así porque, igual que el ámbito de la función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento o título de la cancelación, ese ámbito tampoco le permite, fuera de los casos establecidos legalmente, asumir competencias judiciales y determinar de oficio los asientos a cancelar, cuando no concurre la correspondiente resolución judicial que los ordene, ya que es a la autoridad judicial a la que corresponde velar por el cumplimiento de los requisitos legales de dan lugar a tal cancelación. Por tanto, para lograr la cancelación de la hipoteca solicitada, no basta con alegar por el interesado que el crédito garantizado ha sido exonerado, sino que es necesario obtener una adición o subsanación del mandamiento o testimonio judicial expedido por el Juzgado de lo Mercantil, en el que se ordene expresamente la cancelación de la hipoteca de la inscripción 8.^a, por haberse exonerado el crédito garantizado con la misma.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 6 de julio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.