III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24254 *Resolución de 29 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad accidental de Murcia n.º 2, por la que se suspende la inscripción de testimonio del decreto de adjudicación mediante subasta en un procedimiento concursal del usufructo de una finca registral y el mandamiento de cancelación de dos hipotecas unitarias y una anotación preventiva de embargo sobre el pleno dominio.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. O. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad accidental de Murcia número 2, doña Griselda Díaz Romero, por la que se suspende la inscripción del testimonio del decreto de adjudicación mediante subasta en un procedimiento concursal del usufructo de una finca registral y el mandamiento de cancelación de dos hipotecas unitarias y una anotación preventiva de embargo sobre el pleno dominio, expedidos ambos por la letrada de la Administración de Justicia, por entender la registradora que la competencia para aprobar el remate y ordenar la cancelación corresponde al juez del concurso, que no resulta acreditado que los acreedores cuyos derechos se ordena cancelar hayan tenido la intervención legal prevista y que tratándose de cargas unitarias no procede cancelación alguna sin previa distribución de los créditos garantizados.

Hechos

I

En el procedimiento concursal número 265/2023, seguido en el Juzgado de lo Mercantil número 3 de Murcia, la letrada de Administración de Justicia emitió testimonio del decreto de adjudicación del usufructo de una finca (único derecho de la misma integrado en la masa activa) tras la celebración de subasta conforme a las reglas especiales de liquidación judicialmente aprobadas mediante auto firme, y mandamiento de cancelación de las cargas anteriores al concurso, consistentes en dos hipotecas constituidas unitariamente conforme al artículo 217 del Reglamento Hipotecario y una anotación preventiva de embargo sobre el pleno dominio, «en la parte que recaiga sobre el usufructo vitalicio, manteniéndose las mismas respecto de la nuda propiedad». En la documentación constaba que «se procedió a la venta en pública subasta […] destinándose las cantidades obtenidas para dichos bienes afectos al pago de tales créditos en la cantidad que corresponda»; no se expresaba, sin embargo, que los acreedores hipotecarios hayan tenido la intervención prevista en el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, ni que los créditos garantizados con las cargas cuya cancelación se ordenaba estuvieran distribuidos entre el titular del usufructo y el de la nuda propiedad.

cve: BOE-A-2026-24254
Verificable en https://www.boe.es

II

Presentada el día 21 de enero de 2026 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Murcia número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«I. Hechos:

1.º El documento calificado es testimonio del decreto dictado el día 5 de noviembre de 2024 firmado electrónicamente el día 22 de noviembre de 2024 en procedimiento de Sección V Liquidación 265/2023, procedimiento de origen concurso ordinario 265/2023 seguido en el Juzgado de lo Mercantil n.º 3 de Murcia, presentado bajo el asiento 125 del Diario electrónico del año 2026.

2.º En el decreto, se adjudica el usufructo vitalicio de la finca 16049 de la sección 8.ª de Murcia, consistente en piso en planta séptima con dos trasteros anejos, a Doña M. C. O., indicándose su NIF y domicilio.

En el decreto, se acuerda asimismo la cancelación en cuanto al usufructo adjudicado de la hipoteca de la inscripción 6.ª, modificada por la 8.ª, de la hipoteca de la inscripción 7.ª, modificada por la 9.ª y de la anotación letra A.

3.º Se acompaña Instancia suscrita por la citada adjudicataria con la firma debidamente legitimada notarialmente, de la que resulta su estado civil de separación de bienes, además de su escritura de Capitulaciones Matrimoniales debidamente anotada en el Registro Civil de Murcia. Manifestando que la finca no se encontraba arrendada al momento de su adjudicación.

3. *[sic]*º.–Consultado el Registro, se observa que el usufructo figura inscrito a nombre de la concursada y la totalidad de la finca está gravada con hipoteca de la inscripción 6.ª, modificada por la 8.ª, a favor de Cajas Rurales Unidas, Sociedad Cooperativa de Crédito, hipoteca de la inscripción 7.ª, modificada por la 9.ª, a favor de Mangamar, SL, y anotación de embargo letra A a favor de Recobro Spain S.A.R.L.

II. Fundamentos de Derecho:

1.º Del mandamiento de cancelación de Cargas habrá de resultar que los titulares de cargas han tenido la intervención prevista en las leyes –y todo ello de acuerdo con el principio de legalidad establecido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria–.

2.º Las hipotecas son unitarias al ser constituidas como un sólo crédito hipotecario en los términos del artículo 217 del RH. A su vez, se encuentra gravada con una anotación preventiva de embargo, estando en concreto la anotación letra A dirigida contra los dos titulares registrales, habiéndose practicado la anotación de embargo sobre la Nuda Propiedad y sobre el Usufructo Vitalicio de la finca, sin distribución de cantidades respecto de cada deudor, a favor de las entidades Cajas Rurales Unidas Sociedad Cooperativa de Crédito y Mangamar SL, y el embargo a favor de Recobro Spain SARL, todo ello en los términos que resultan de los artículos 42 y 43 LH; 140 y 166 de su Reglamento. De modo que no puede procederse a la cancelación de dichas cargas (hipotecas y anotación de embargo letra A) pues los créditos no aparecen distribuidos entre ambos deudores, siendo necesaria la previa distribución de los mismos para poder proceder a dichas cancelaciones (previo consentimiento de las partes afectadas) o el consentimiento expreso de los acreedores para su cancelación. Todo ello de conformidad con los principios de tutela judicial efectiva, consentimiento formal, calificación, especialidad y tracto de los artículos 24 CE; 6, 9, 18, 20, 42, 43, 76, 77, 79, 80-2, 82, 83, 122, 144 LH; 51, 54, 98, 140, 166, 174, 179, 216 a 221 RH; 393, 1.137 a 1.148 del Código Civil; artículo 55 y 149 de la Ley Concursal; RDGRN 26 de mayo de 2001, 19 de octubre de 2016.

3.º Por otra parte, si la presente adjudicación en subasta ha sido celebrada en cumplimiento del plan de liquidación, tanto la aprobación del remate como la orden de cancelación de cargas son competencia exclusiva del Juez, mediante auto, en el cual deberán determinarse las cargas a cancelar, sin que en esta materia sea competente el

cve: BOE-A-2026-24254
Verificable en https://www.boe.es

Letrado de la Administración de Justicia, por lo que habría de presentarse dicho Auto. Así resulta del art. 149-5 de la Ley Concursal, en relación con los artículos 165 y 233 del RH. RDGRN 27 de febrero de 1977, 11 de abril de 1991, 19 de febrero de 2007, 19 de octubre de 2015, 6 de febrero de 2.018 y 18 de septiembre de 2019; STS 12-12-2014.

4.º Dichas hipotecas se constituyeron con carácter unitario y sin distribución de responsabilidad entre las cuotas indivisas. También se encuentra gravada con una anotación preventiva de embargo, estando en concreto la anotación letra A dirigida contra los dos titulares registrales, habiéndose practicado la anotación de embargo sobre el usufructo vitalicio así como la nuda propiedad de la finca, sin distribución de cantidades respecto de cada deudor.

5.º 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 integra 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. 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 así mismo a la hora de su ejecución, no pudiendo llevarse a cabo la misma de forma parcial. De esta forma 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 ello debe mediar el consentimiento de las partes. Del mismo modo, no podrá cancelarse parcialmente la hipoteca respecto de una porción indivisa de la finca si no media previa distribución. Lo que si podrá tener reflejo registral es la minoración de la deuda, pero esta minoración no implicara por si sola la distribución de la responsabilidad hipotecaria. 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.

En virtud de lo expuesto, acuerdo el día 8 de Abril de 2026 suspender la práctica de la inscripción solicitada por los defectos indicados en los Fundamentos de Derecho.

Contra el presente fallo del registrador (…)

Murcia, a fecha de la firma Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Griselda Díaz Romero registrador/a accidental de Registro de la Propiedad de Murcia n.º 2 a día ocho de abril del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. O. interpuso recurso el día 8 de mayo de 2026 mediante escrito con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Hechos.

Primero. Concurso de acreedores y liquidación del usufructo vitalicio.

Por Auto del Juzgado de lo Mercantil n.º 3 de Murcia se declaró en situación de concurso voluntario a D.ª M. M. G. B. (Concurso voluntario de persona física n.º 265/2023).

Entre los activos de la concursada figuraba el derecho de usufructo vitalicio sobre la finca registral n.º 16049 del Registro de la Propiedad de Murcia n.º 2, sección 8.ª,

cve: BOE-A-2026-24254
Verificable en https://www.boe.es

tomo 2209, libro 235, folio 213, correspondiente a un piso situado en séptima planta alta del edificio (…) de Murcia.

La nuda propiedad pertenece a D. J. F. M. B., ajeno a concurso.

Segundo. Adjudicación del usufructo en subasta concursal.

En el marco de la liquidación concursal, el usufructo vitalicio (junto con otros activos) fue ofertado en subasta pública, siendo adjudicado a mi representación por el precio de 51.000,00 €, mediante Decreto dictado por la Letrada de la Administración de Justicia de fecha 5 de noviembre de 2024, firmado electrónicamente el 22 de noviembre de 2024.

El precio fue efectivamente ingresado y destinado íntegramente al pago de los créditos con privilegio especial que gravaban el inmueble, conforme al artículo 213.1 del Texto Refundido de la Ley Concursal (en adelante, TRLC).

Tercero. Cancelación de cargas ordenada en el Decreto.

En el apartado 3.º de la parte dispositiva del Decreto se acordó expresamente "la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso" que gravaban el usufructo adjudicado, en particular:

– Hipoteca a favor de Cajas Rurales Unidas, Sociedad Cooperativa de Crédito, constituida en la inscripción 6 a, modificada por la 8.ª
– Hipoteca a favor de la Mercantil Mangamar SL, constituida en la inscripción 7.ª, modificada por la 9.ª
– Anotación preventiva de embargo, Letra A, a favor de Recobro Spain SARL.

El Decreto especificaba que dichas cargas se cancelaban "en la parte que recaiga sobre el usufructo vitalicio, manteniéndose las mismas respecto de la nuda propiedad".

Dicha cancelación se acordó conforme al artículo 225.1 del TRLC que establece:

"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."

Cuarto. Presentación del testimonio en el Registro y calificación negativa.

Con fecha de asiento 125 del Diario electrónico del año 2026, presenté ante el Registro de la Propiedad de Murcia n.º 2 el testimonio del Decreto de adjudicación, acompañado de;

– Instancia suscrita por mí (M. C.) con firma legitimada notarialmente.
– Escritura de Capitulaciones Matrimoniales anotada en el Registro Civil de Murcia.
– Manifestación sobre la situación arrendaticia del inmueble.

Mediante nota de calificación de fecha 8 de abril de 2026, la Registradora accidental, Da Griselda Díaz Romero, acordó suspender la práctica de la inscripción por los siguientes defectos:

a) Defecto de competencia funcional (Fundamento de Derecho 3.º):

Considera que la cancelación de cargas en fase de liquidación concursal debe acordarse mediante auto del Juez, no mediante decreto del Letrado de la Administración de Justicia, invocando el artículo 149.5 de la Ley Concursal (derogada) y resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

cve: BOE-A-2026-24254
Verificable en https://www.boe.es

b) Imposibilidad de cancelación parcial de hipotecas unitarias (Fundamento de Derecho 2.º):

Señala que las hipotecas gravan de forma unitaria tanto el usufructo como la nuda propiedad, sin distribución de responsabilidad (art. 217 del Reglamento Hipotecario), y que no puede cancelarse la hipoteca únicamente sobre el usufructo sin el consentimiento expreso de los acreedores hipotecarios o sin previa distribución de responsabilidad.

c) Falta de consentimiento de los titulares de cargas (Fundamento de Derecho 1.º):

Afirma que “del mandamiento de cancelación habrá de resultar que los titulares de cargas han tenido la intervención prevista en las leyes”, invocando el principio de legalidad del artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

Quinto. Exoneración de la concursada y destino del precio obtenido.

La concursada, D.ª M. M. G. B., ha sido exonerada del pasivo concursal, habiendo finalizado el procedimiento concursal.

El precio obtenido (51.000 €) fue destinado íntegramente al pago de los créditos con privilegio especial que gravaban la finca, conforme al artículo 213.1 TRLC.

Sexto. Escrito solicitando auto complementario presentado ante el Juzgado de lo Mercantil.

Ante la situación de bloqueo registral generada por la calificación negativa, y con carácter previo a la interposición del presente recurso gubernativo, presenté escrito ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 3 de Murcia con fecha 20 de abril de 2026, solicitando que dicte auto complementario del Decreto de adjudicación de 5 de noviembre de 2024, ordenando la cancelación de las cargas en los términos del artículo 225.1 del TRLC modalidad “auto del juez por el que autorice la transmisión”.

Dicho escrito se encuentra pendiente de resolución a la fecha de interposición del presente recurso gubernativo,

Sin perjuicio de lo anterior, y dado que el plazo para interponer recurso gubernativo vence el 8 de mayo de 2026 (un mes desde la notificación de la calificación), he considerado necesario simultanear ambas vías para evitar la preclusión del derecho a recurrir ante esa Dirección General.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Legitimación para interponer el recurso gubernativo.

Conforme al artículo 325.a) de la Ley Hipotecaria, estoy legitimada para interponer este recurso como persona a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, habiendo adquirido el usufructo vitalicio en subasta concursal pública mediante Decreto firme de adjudicación.

Segundo. Objeto del recurso gubernativo.

El objeto del presente recurso es que esta Dirección General revoque la calificación negativa de la Registradora accidental y ordene la inscripción del usufructo vitalicio a mi favor con cancelación de las cargas ordenada en el Decreto, por los siguientes motivos:

1. El artículo 225.1 del TRLC atribuye expresamente al Letrado de la Administración de Justicia competencia para acordar la cancelación de cargas en el decreto de aprobación del remate.

2. La purga concursal de cargas (art. 225 TRLC) opera por ministerio de la ley, siendo irrelevante el carácter unitario de la hipoteca y la falta de consentimiento de los acreedores.

cve: BOE-A-2026-24254
Verificable en https://www.boe.es

3. La adjudicataria de buena fe en subasta concursal merece protección especial conforme al principio de tutela judicial efectiva y seguridad del tráfico concursal.

Tercero. Competencia del Letrado de la Administración de Justicia para acordar la cancelación de cargas en decreto de adjudicación concursal. Normativa aplicable.

La Registradora fundamenta el primer defecto (competencia funcional) en el artículo 149.5 de la Ley Concursal derogada y en resoluciones de esa Dirección General.

Sin embargo, el artículo 225.1 del TRLC vigente desde el 1 de septiembre de 2020 (aplicable al presente caso, pues el Decreto se dictó el 5 de noviembre de 2024) establece de forma clara e inequívoca:

"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."

A) El TRLC habilita expresamente al LAJ para la cancelación en el decreto de aprobación del remate.

El uso de la conjunción disyuntiva "o" evidencia que el precepto contempla dos vías alternativas, no excluyentes:

– Decreto del LAJ aprobando el remate (subasta).
– Auto del Juez autorizando la transmisión (venta directa, convenio de realización, etc.).

Esta regulación modifica expresamente el régimen anterior. Como señaló el Juzgado de lo Mercantil de A Coruña en Auto de 26 de julio de 2021:

"el artículo 225 TRLC (...) habilita al letrado de la administración de justicia para acordar la cancelación en el decreto de aprobación del remate. En este punto, el refundidor opta por una postura más laxa que la sostenida en la RDGRN de fecha 18 de septiembre de 2019, BOE de 8 de noviembre de 2019, y para ello delimita la competencia para la cancelación de las cargas en atención al modo de realización que se haya seguido para la salida del bien o derecho de la masa activa del concurso."

B) La doctrina invocada por la Registradora se refiere a la regulación anterior.

Las resoluciones de esa Dirección General citadas en la calificación (RDGRN de 18 de septiembre de 2019) se dictaron bajo la vigencia del artículo 149.5 de la Ley Concursal (derogada), que tenía redacción diferente.

El artículo 225.1 TRLC introduce una modificación sustancial al atribuir expresamente al LAJ la facultad de acordar la cancelación en el decreto de aprobación del remate, sin distinguir entre subasta y venta directa, ni entre fase común y fase de liquidación.

C) Competencia funcional del LAJ en el procedimiento concursal.

El artículo 545.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que:

"Adoptarán la forma de decreto las resoluciones del Letrado de la Administración de Justicia que determinen los bienes del ejecutado a los que ha de extenderse el despacho de la ejecución y aquellas otras que se señalen en esta ley."

El artículo 225.1 TRLC es precisamente una de esas normas que señalan expresamente la competencia del LAJ para dictar decreto ordenando la cancelación de cargas en la aprobación del remate.

cve: BOE-A-2026-24254
Verificable en https://www.boe.es

Esta competencia del LAJ es coherente con el sistema general de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que atribuye al LAJ la aprobación del remate (art. 670 a 674 LEC) y el mandamiento de cancelación de cargas posteriores (art. 674 LEC).

Cuarto. Purga concursal de cargas, Imperativo legal del artículo 225.1 TRLC.

La Registradora fundamenta el segundo defecto en el carácter unitario de las hipotecas (art. 217 del Reglamento Hipotecario) y en la imposibilidad de cancelación parcial sin consentimiento de los acreedores o sin previa distribución de responsabilidad.

Sin embargo, este argumento no puede prevalecer frente al imperativo legal del artículo 225.1 TRLC, que ordena la cancelación de cargas en la liquidación concursal sin exigir el consentimiento de los acreedores y sin distinguir entre hipotecas unitarias o divisibles.

A) La purga concursal opera por ministerio de la ley.

El artículo 225.1 TRLC establece de forma imperativa que “se acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales”, sin contemplar excepciones por el carácter unitario de la hipoteca.

La única excepción prevista es la del artículo 225.2 TRLC:

“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.”

En el presente caso, no concurre esta excepción: el Decreto de adjudicación ordenó expresamente la cancelación de las cargas, no su subsistencia.

B) Destino del precio al pago de los créditos privilegiados.

El artículo 213.1 del TRLC dispone:

“Cualquiera que sea el modo de realización de los bienes afectos, el acreedor privilegiado tendrá derecho a recibir el importe resultante de la realización del bien o derecho en cantidad que no exceda de la deuda originaria (…). Si hubiera remanente, corresponderá a la masa activa.”

Y el artículo 213.2 TRLC añade:

“Si no se consiguiese la completa satisfacción del crédito, la parte no satisfecha será reconocida en el concurso con la clasificación que corresponda.”

En el presente caso:

1. El precio obtenido (51,000 €) fue destinado íntegramente al pago de los créditos con privilegio especial (hipotecas de Cajas Rurales Unidas y Mangamar SL).
2. La parte no satisfecha de dichos créditos fue reconocida como crédito ordinario en la masa pasiva del concurso.
3. La concursada ha sido exonerada del pasivo concursal, por lo que los acreedores carecen de acción personal contra ella.
4. El usufructo adjudicado queda liberado de las cargas por efecto de la purga concursal.

C) Irrelevancia del carácter unitario de las hipotecas frente a la purga concursal.

La jurisprudencia ha reconocido que la purga concursal prevalece sobre el principio de indivisibilidad hipotecaria.

cve: BOE-A-2026-24254
Verificable en https://www.boe.es

El Auto de la Audiencia Provincial de Cuenca n.º 12/2022, de 11 de enero, declara expresamente:

"En el concurso de acreedores, como consecuencia de la realización de los bienes o derechos que forman parte de la masa activa, la cancelación de cargas y gravámenes comprende todos los que se hubieran constituido con anterioridad a la declaración de concurso en garantía de créditos concursales –cfr. artículo 225 TRLC–. En caso de concurrencia de cargas de naturaleza real, resulta incontrovertible que es en la realización de activos en subasta –judicial o extrajudicial– donde la purga general de cargas y gravámenes del artículo 225 TRLC adquiere su mejor significación, así como su máxima proyección. (...) la salida del bien o derecho de la masa activa dará lugar a la cancelación de todas las cargas y gravámenes que pesan sobre aquél. Así sucederá, sin discusión, si se trata de cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales por lo que, en la dinámica cancelatoria, deviene irrelevante si las cargas o gravámenes que se cancelan eran o no preferentes: se cancelan todas ellas, por purga."

D) Aplicación del principio de prioridad registral.

Subsidiariamente, aunque se considerara que el art. 225 TRLC no abarca las hipotecas unitarias (lo que se niega), procede la cancelación por aplicación del artículo 674 de la LEC y del principio de prioridad registral.

El Auto de la Audiencia Provincial de Burgos no 609/2021, de 29 de septiembre, en un supuesto análogo (subasta extrajudicial en concurso con hipotecas unitarias garantizando deudas ajenas), declara:

"Acordada que la liquidación de los bienes de la concursada se lleve a cabo mediante subasta extrajudicial, es de aplicación el art. 674 de la LEC, que como bien señala el juez mercantil se aplica también a las subastas extrajudiciales (…). El art. 225 del Texto Refundido de la Ley Concursal debe completarse con el art. 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que responde al principio básico del Derecho hipotecario de prioridad registral. Mantener la subsistencia de hipotecas de rango inferior por garantizar créditos no concursales conduciría al absurdo de otorgar mejor trato a una hipoteca de rango inferior que a una de rango preferente, impidiendo la ejecución conforme al plan de liquidación."

En el presente caso, aunque solo se liquida el usufructo (no la totalidad del bien), opera idéntico principio: purgado el usufructo por su liquidación concursal, las hipotecas que gravaban dicho derecho deben cancelarse, manteniéndose respecto de la nuda propiedad (como expresamente ordena el Decreto).

Quinto. Innecesariedad del consentimiento de los acreedores hipotecarios para la cancelación en sede concursal.

La Registradora fundamenta el tercer defecto en la falta de consentimiento de los titulares de cargas, invocando el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, en la liquidación concursal no rige el principio de consentimiento de los acreedores para la cancelación de cargas, porque:

A) El artículo 225.1 TRLC no exige el consentimiento.

El precepto ordena la cancelación sin contemplar como requisito el consentimiento de los titulares de las cargas. La purga opera por ministerio de la ley como consecuencia de la liquidación concursal.

Si el legislador hubiera querido exigir el consentimiento, lo habría establecido expresamente, como hace en otros supuestos (art. 640.2 y 4 LEC para convenios de realización).

cve: BOE-A-2026-24254
Verificable en https://www.boe.es

B) Los acreedores hipotecarios han cobrado del precio obtenido.

Los acreedores hipotecarios (Cajas Rurales Unidas y Mangarnar SL) han cobrado del precio de adjudicación (51,000 €) la cantidad correspondiente al valor del usufructo realizado.

Mantienen intactas sus hipotecas sobre la nuda propiedad, que permanece en el patrimonio de D. J. F. M. B. (ajeno al concurso) y no ha sido objeto de liquidación.

La insuficiencia del precio para satisfacer completamente los créditos privilegiados no justifica la subsistencia de las hipotecas sobre el usufructo adjudicado, pues el artículo 213.2 TRLC prevé expresamente esta contingencia reconociendo la parte insatisfecha como crédito ordinario.

C) Protección de la seguridad del tráfico concursal.

Exigir el consentimiento de los acreedores para la cancelación de cargas en liquidación concursal haría inviable el sistema de purga previsto en el artículo 225 TRLC, porque:

– Los acreedores podrían bloquear indefinidamente la liquidación negando su consentimiento.
– Los potenciales adquirentes no pujarían en subastas concursales por temor a adquirir bienes con cargas subsistentes.
– Se vulneraría la finalidad del sistema concursal de liquidación ordenada de los activos para satisfacción de los acreedores.

Sexto. Protección del adjudicatario de buena fe en subasta concursal. Tutela judicial efectiva.

La suspensión de la inscripción coloca a la adjudicataria en una situación de grave inseguridad jurídica que vulnera sus derechos fundamentales:

A) Derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24 CE).

He participado en una subasta pública organizada por el Juzgado de lo Mercantil, confiando legítimamente en:

– El Decreto firme de adjudicación que ordenaba la cancelación de las cargas.
– La actuación de la autoridad judicial en el marco de un procedimiento concursal.
– La normativa concursal que prevé la purga de cargas (art. 225 TRLC).

He pagado 51.000 € que fueron destinados al pago de los acreedores privilegiados.

Dejarme sin protección, privándome tanto del usufructo como del precio pagado (que ya fue distribuido entre los acreedores), vulneraría:

– El derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24 CE).
– La seguridad jurídica del tráfico concursal (art. 9.3 CE)
– La confianza legítima del adjudicatario en las resoluciones judiciales.

B) Riesgo de perjuicio irreparable.

Si no se inscribe el usufructo con cancelación de las cargas:

1. Carezco de título inscrito oponible frente a terceros (art. 34 de la Ley Hipotecaria).
2. Los acreedores hipotecarios podrían ejecutar el usufructo adjudicado para cobrar sus créditos, sin que pueda oponer eficazmente la extinción por pago derivada de la liquidación concursal (porque las hipotecas subsisten formalmente inscritas).
3. Habré perdido tanto el usufructo como los 51.000 € pagados (que ya fueron distribuidos entre los acreedores del concurso), quedando como acreedora contra una masa ya extinguida de una concursada exonerada.

cve: BOE-A-2026-24254
Verificable en https://www.boe.es

C) Finalidad del sistema concursal de purga de cargas.

El artículo 225 TRLC persigue hacer posible la liquidación de los activos concursales mediante la purga de cargas, protegiendo al adjudicatario para que pueda adquirir bienes libres de gravámenes.

Una interpretación que impida esta finalidad por el carácter unitario de las hipotecas o por la falta de consentimiento de los acreedores frustraría el objetivo del precepto y haría poco atractiva (o directamente imposible) la adquisición de activos en liquidaciones concursales.

Séptimo. Carácter subsanable de los defectos. Procedencia de la inscripción.

La propia calificación registral califica expresamente los defectos como subsanables, concediendo los plazos para recurrir gubernativamente, impugnar judicialmente o solicitar el cuadro de sustituciones.

Si los defectos son subsanables, procede que esa Dirección General revoque la calificación y ordene la inscripción, porque:

1. El artículo 225.1 TRLC atribuye expresamente competencia al LAJ para ordenar la cancelación en el decreto de aprobación del remate.
2. La purga concursal opera por ministerio de la ley, con independencia del carácter unitario de la hipoteca o del consentimiento de los acreedores.
3. El precio obtenido se destinó íntegramente al pago de los créditos privilegiados, quedando la parte insatisfecha reconocida como crédito ordinario.
4. La adjudicataria de buena fe merece protección conforme al principio de tutela judicial efectiva y seguridad del tráfico concursal.

Octavo. Competencia de esa Dirección General para revisar la calificación registral.

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece que “el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador”.

En el presente caso, el recurso versa sobre tres cuestiones directamente relacionadas con la calificación:

1. Competencia del LAJ para ordenar la cancelación en decreto de aprobación del remate (art. 225.1 TRLC).
2. Procedencia de la purga concursal sobre hipotecas unitarias que gravan usufructo y nuda propiedad cuando solo se liquida el usufructo.
3. Innecesariedad del consentimiento de los acreedores para la cancelación en sede concursal.

Todas ellas son cuestiones de derecho susceptibles de revisión por esa Dirección General en ejercicio de su función unificadora de la doctrina registral.

El artículo 327 de la Ley Hipotecaria faculta a esa Dirección General para revocar la calificación del Registrador cuando esta sea contraria a derecho, como sucede en el presente caso».

IV

Mediante escrito, de fecha 13 de mayo de 2026, la registradora de la Propiedad emitió informe confirmando la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo. En el informe no constaba que la registradora hubiera efectuado el previo traslado del recurso interpuesto a la autoridad judicial que expidió el título, a los efectos previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

cve: BOE-A-2026-24254
Verificable en https://www.boe.es

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 118 de la Constitución Española; 1911 del Código Civil; 18, 38, 82, 132, 133, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 143, 151, 201, 209, 210, 211, 212, 225, 415, 421, 423, 430 y 521 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal; 592, 670 y 674 de la ley de Enjuiciamiento Civil; 100, 216, 217 y 218 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de noviembre de 2004, 23 de julio de 2013 y 21 de noviembre 2017; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de octubre de 2014, 8 de julio y 9 de octubre de 2015, 9 de febrero de 2016 y 30 de enero, 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 30 de noviembre de 2020, 5 y 11 de febrero y 13 de octubre de 2021, 7 de julio y 21 de diciembre de 2022, 13 de febrero de 2023 y 25 y 28 de junio de 2024.

1. Como cuestión previa, ha de abordarse el requisito formal cuya falta alega la registradora en su informe al decir que: «No consta acreditada la representación de quien interpone el recurso. Artículo 325 LH».

Este artículo dispone, en lo que ahora interesa: «Estarán legitimados para interponer este recurso: a) La persona, natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta, como transferente o por otro concepto, y quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos y otros para tal objeto; el defecto o falta de acreditación de la representación se podrá subsanar en el plazo que habrá de concederse para ello, no superior a diez días, salvo que las circunstancias del caso así lo requieran».

De la mera lectura del escrito de interposición del recurso, resulta que éste aparece suscrito por la misma persona a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción.

Por lo que este defecto de forma ha de ser desestimado.

2. Entrando ya en la cuestión de fondo de este recurso, la misma estriba en determinar si deben practicarse la inscripción y cancelaciones ordenadas en un procedimiento concursal en el que la letrada de Administración de Justicia emite testimonio del decreto de adjudicación del usufructo de una finca (único derecho de la misma integrado en la masa activa) tras la celebración de subasta conforme a las reglas especiales de liquidación judicialmente aprobadas mediante auto firme, y mandamiento de cancelación de las cargas anteriores al concurso, consistentes en dos hipotecas constituidas unitariamente conforme al artículo 217 del Reglamento Hipotecario y una anotación preventiva de embargo sobre el pleno dominio, «en la parte que recaiga sobre el usufructo vitalicio, manteniéndose las mismas respecto de la nuda propiedad». En la documentación presentada se hace constar que «se procedió a la venta en pública subasta (…) destinándose las cantidades obtenidas para dichos bienes afectos al pago de tales créditos en la cantidad que corresponda»; no consta, sin embargo, que los acreedores hipotecarios hayan tenido la intervención prevista en la Ley Concursal, ni que los créditos garantizados con las cargas cuya cancelación se ordena estén distribuidos entre el titular del usufructo y el de la nuda propiedad.

La registradora suspende las operaciones solicitadas en base a tres defectos:

– no se acredita que los titulares de las cargas hayan tenido la intervención prevista en las leyes.

– al ser las hipotecas unitarias conforme al artículo 217 del Reglamento Hipotecario, y el embargo recayente sobre la nuda propiedad y usufructo, no puede procederse a su cancelación mientras los créditos no se distribuyan entre ambos deudores o conste el consentimiento de los acreedores.

– la competencia para aprobar el remate y ordenar la cancelación de cargas es exclusiva del juez, y no de la letrada de la Administración de Justicia, «si la presente adjudicación en subasta ha sido celebrada en cumplimiento del plan de liquidación».

cve: BOE-A-2026-24254
Verificable en https://www.boe.es

La interesada alega que:

– el artículo 225.1 de la Ley Concursal atribuye expresamente al letrado de la Administración de Justicia competencia para acordar la cancelación de cargas en el decreto de aprobación del remate.

– la purga concursal de cargas (artículo 225 de la Ley Concursal) opera por ministerio de la Ley, siendo irrelevante el carácter unitario de la hipoteca y la falta de consentimiento de los acreedores.

– la adjudicataria de buena fe en subasta concursal merece protección especial conforme al principio de tutela judicial efectiva y seguridad del tráfico concursal.

3. La primera cuestión que debe tratarse a la hora de resolver este recurso es el ámbito de calificación registral de los documentos judiciales.

Esta cuestión está resuelta en la doctrina elaborada por esta Dirección General, y corroborada por los Tribunales Supremo y Constitucional. Según aquella doctrina, los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes (cfr. artículo 118 de la Constitución Española), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro. Las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su especifica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes a la previa comprobación de los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. En este sentido, los registradores tienen dentro de su ámbito de competencia la calificación de documentos judiciales, por lo que pueden revisar si la resolución judicial es congruente o no con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro. No se trata de discutir el fondo de la resolución judicial, sino de exigir el cumplimiento de las normas estructurales de nuestro procedimiento registral.

Y más en concreto en materia concursal, el Tribunal Supremo aborda esta cuestión en su Sentencia de la Sala de lo Civil número 625/2017, de 21 de noviembre, relativa al régimen legal aplicable a la cancelación de hipoteca que atribuye carácter de especialmente privilegiado al crédito en el concurso del deudor, y aborda la necesidad de que las resoluciones judiciales acrediten el cumplimiento de las exigencias legales. Dictada en un caso de mandamiento de cancelación de hipoteca conforme al artículo 155 de la Ley Concursal del año 2003, señala el alto Tribunal que: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y 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.

Está 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.

De tal forma que en un caso como el presente, respecto de lo que constituye la función calificadora de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje

cve: BOE-A-2026-24254
Verificable en https://www.boe.es

constancia del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC, en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado».

4. Con carácter previo al análisis de los defectos alegados, debe determinarse cuál es la legislación aplicable en este caso, dadas las modificaciones habidas en materia concursal.

La disposición final segunda del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, fija su entrada en vigor el día 1 de septiembre del año 2020.

Es normal que un texto refundido suponga la derogación de las normas anteriores y que, a partir de su entrada en vigor, sus previsiones sean las que resulten de aplicación, con determinadas excepciones expresamente establecidas. En consecuencia, es evidente que, a partir del 1 de septiembre de 2020, fecha de entrada en vigor del texto refundido de la Ley Concursal de 2020, éste será la norma aplicable a los procedimientos concursales que se inicien con posterioridad a esa fecha. Respecto a los procedimientos en los que el auto de declaración de concurso se hubiere dictado antes de esa entrada en vigor, debe señalarse que, en principio, dado que estamos ante un texto refundido cuyo principal objetivo es la armonización de normas, de manera que no debería introducir modificaciones importantes respecto de la normativa objeto de armonización, el nuevo texto es el que debería aplicarse, sin perjuicio que, en determinadas materias, en que se hubieren introducido modificaciones relevantes, esta solución deba matizarse. Por tanto, desde el 1 de septiembre de 2020, la Ley Concursal quedará derogada y sustituida por el texto refundido de la Ley Concursal, que es el que resultará de aplicación a todos los procedimientos concursales, tanto a los procedimientos abiertos después de la entrada en vigor de la ley como a los procedimientos en curso iniciados antes de esa fecha.

Finalmente, el texto refundido ha sido reformado, a su vez y en profundidad, por la Ley 16/2022, de 5 de septiembre. De acuerdo con su disposición transitoria primera, los concursos declarados con anterioridad a la entrada en vigor de la ley (26 de septiembre de 2022) se regirán por la legislación anterior; pero, por excepción, se regirá por la nueva ley la liquidación de la masa activa cuya apertura hubiera tenido lugar después de su entrada en vigor.

En el presente caso estamos ante un concurso declarado en el año 2023 (procedimiento número 265/2023), en el que se aprobaron las reglas especiales de liquidación mediante auto firme de fecha 9 de febrero de 2024, según el título presentado.

5. Dicho lo anterior, es premisa en el supuesto de hecho de este recurso el reconocimiento de que es imprescindible para poder inscribir la transmisión del derecho de usufructo a favor del adjudicatario, la cancelación simultánea y expresa de todas las cargas de contenido económico que las gravaren y, singularmente, de las hipotecas que recayeran sobre las mismas, salvo las excepciones legalmente previstas (artículos 415 y 225 del texto refundido de la Ley Concursal, 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132 de la Ley Hipotecaria, y doctrina de este Centro Directivo –cfr. Resolución de 28 de junio de 2024–).

Esta cancelación de la hipoteca, en el ámbito del concurso de acreedores, será posible, en primer lugar, si el acreedor hipotecario consiente expresamente en ella, por sí o debidamente representado, en escritura pública, sea ésta la misma escritura de transmisión o una específica de cancelación. También será posible la cancelación de la hipoteca si el Letrado de la Administración de Justicia, en el decreto por el que se apruebe el remate, o el juez, en el auto por el que autorice la transmisión de los bienes o derechos, acordaran la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, conforme al artículo 225 del texto refundido de la Ley Concursal; presentándose, en este segundo caso, junto con la escritura de enajenación, mandamiento de cancelación de cargas del juzgado mercantil en el que se inserte el citad auto, que deberá ser firme (artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); en ambos casos, el documento judicial habrá de expresar, en relación con los acreedores privilegiados cuya garantía se cancele, la intervención que hayan tenido en el procedimiento y el destino dado al precio obtenido en la transmisión, es decir, que se han

cve: BOE-A-2026-24254
Verificable en https://www.boe.es

respetado los derechos del acreedor con privilegio especial; y que se ha pagado o consignado el precio del bien a su favor.

Como se ha indicado anteriormente, la subsistencia del gravamen hipotecario, con subrogación del adquirente, es excepcional y requiere autorización específica del juez (artículo 212 del texto refundido de la Ley Concursal), lo que confirma que la inscripción de la transmisión y la cancelación de la hipoteca deben ser simultáneas, por analogía con lo previsto en los indicados artículos 133 de la Ley Hipotecaria y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que las configura como operaciones que van indisolublemente unidas.

Esta conclusión ha sido confirmada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y así, la Sentencia de 23 de julio de 2013 señala que «si se opta por la realización del bien hipotecado, aisladamente o con otros activos del deudor, con lo obtenido deberá pagarse el crédito garantizado con la hipoteca y esta realización dará lugar a la cancelación de la carga», y que «la parte del crédito hipotecario no satisfecho con lo obtenido en la realización del bien hipotecado continuará reconocido dentro de la masa pasiva del concurso, con la calificación que corresponda».

En este ámbito, debe recordarse que es doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 10 de enero y 11 de septiembre de 2017, 17 de mayo de 2018, 29 de abril y 5 de junio de 2019 y 5 y 11 de febrero de 2021) que las reglas contenidas en la Ley Concursal para la enajenación del bien sobre que recae el derecho real de garantía tienen carácter imperativo y a ellas necesariamente deben ajustarse las reglas especiales que rijan la liquidación del patrimonio del concursado y la actuación del administrador concursal; criterio del carácter imperativo que ha sido confirmado por la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2013.

En conclusión, en el procedimiento concursal, cuando se trata de la enajenación de bienes afectos a privilegio especial –por regla general bienes hipotecados– no puede sostenerse que la transmisión y la cancelación de hipoteca sean dos actos jurídicos diferentes, no afectando el uno al otro. La enajenación llevará como consecuencia, como regla general, la cancelación de la carga; y la transmisión con subsistencia del gravamen exigirá unos requisitos adicionales que aseguren que el crédito queda excluido de la masa pasiva (cfr. artículos 212 y 214 para bienes incluidos en unidades productivas).

6. Antes del análisis de los defectos observados por la registradora, debemos poner de relieve la especial circunstancia que concurre en la hipoteca de la inscripción 7.ª, ya que está constituida por la concursada sobre su derecho de usufructo como hipotecante no deudora, pues en la inscripción de constitución esta condición de deudor se reconoce tan solo en el titular de la nuda propiedad, aunque esta circunstancia no ha sido observada por la registradora en su nota de calificación.

El hecho de que la concursada sea hipotecante no deudora merece algunas consideraciones, siquiera sea con brevedad al no haber sido alegada en el recurso. La primera es reconocer la diferencia a efectos concursales entre esta figura y la del tercer poseedor. Respecto a la segunda, el artículo 151 de la Ley Concursal dispone que: «La declaración de concurso no afectará a la ejecución de la garantía real cuando el concursado tenga la condición de tercer poseedor del bien o derecho objeto de esta». Este artículo contiene una regla excepcional a favor del acreedor cuando la finca hipotecada ha pasado a manos de un tercer poseedor después de la constitución de la garantía. Pero su regulación no puede aplicarse por analogía cuando el supuesto es el de hipotecante no deudor desde el momento de constitución de esta garantía. Por tanto, en este caso ha de concluirse que la declaración de concurso sí afecta al acreedor hipotecario.

Respecto a la solicitud de cancelación de esta hipoteca de la inscripción 7.ª, no se alega por la registradora falta de competencia del Juzgado mercantil para ordenar la cancelación de una carga hipotecaria que garantiza un crédito no concursal, por lo que no entraremos en este punto.

Por otra parte, en cuanto a la masa pasiva, este acreedor hipotecario no se puede reconocer como acreedor en el concurso, pues la declaración de concurso no afecta a su crédito. Pero en cuanto a la masa activa, el usufructo hipotecado sí debe incluirse en el inventario con la minoración que representa la existencia de la garantía, conforme al

cve: BOE-A-2026-24254
Verificable en https://www.boe.es

artículo 201.2 del texto refundido de la Ley Concursal: «2. Además del valor de mercado se indicará en el inventario el valor que resulte de deducir los derechos, los gravámenes o las cargas de naturaleza perpetua, temporal o redimible que directamente les afecten e influyan en su valor, así como las garantías reales y las trabas o embargos que garanticen o aseguren créditos no incluidos en la masa pasiva».

La consecuencia de lo anterior es que la realización de este derecho en el seno del concurso ha de efectuarse con subsistencia de la hipoteca. No preverlo así, implica tratar esta finca como si estuviera sujeta a un privilegio especial concursal, con la previsión de cancelación de la hipoteca en caso de realización y entrega a su titular del dinero obtenido hasta la cobertura registral. Es decir, la realización de este derecho exige, por mor de los artículos citados, un tratamiento diferenciado respecto de las fincas sujetas a privilegio especial.

Sin embargo, tampoco podemos pronunciarnos sobre esta necesidad de realización con subsistencia de la hipoteca, al asegurar un crédito no incluido en la masa, por no haber sido alegada por la registradora en su nota de calificación.

7. Analizaremos en primer lugar el defecto observado por razón de competencia, por ser básico y hacer innecesario el de los demás si el mismo se confirma. Entiende la registradora que tanto la aprobación del remate como la orden de cancelación de cargas son competencia exclusiva del juez, mediante auto, en el cual deberán determinarse las cargas a cancelar, sin que en esta materia sea competente el letrado de la Administración de Justicia. Justifica este aserto en que «la presente adjudicación en subasta ha sido celebrada en cumplimiento del plan de liquidación», y cita en su apoyo los artículos 149.5 de la Ley Concursal del año 2003 y 165 y 233 del Reglamento Hipotecario.

Pero, como se ha apuntado en el número 4 anterior, la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, que reforma el texto refundido de la Ley Concursal, prevé en su disposición final decimonovena su entrada en vigor a los veinte días de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», con excepción del libro relativo al procedimiento especial de microempresa; entrada en vigor que tuvo lugar el día 26 de septiembre de 2022.

En el presente caso estamos ante un concurso declarado en el año 2023 (procedimiento número 265/2023), en el que se aprobaron las reglas especiales de liquidación mediante auto firme de fecha 9 de febrero de 2024, según el título presentado. Por lo que es evidente que la regulación aplicable es la contenida en esta ley de reforma del texto refundido, y no la de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

La fase de liquidación tiene por objeto la realización ordenada de la masa activa para pagar los créditos concursales, según su preferencia, y los créditos contra la masa que no hayan sido ya satisfechos. La nueva regulación introducida por la Ley 16/2022 ha eliminado el mecanismo del plan de liquidación del Libro Primero, mientras que lo ha mantenido en vigor para los concursos de microempresa en el Libro Tercero. En su lugar ha introducido un sistema en el que se atribuye al juez del concurso una amplia libertad para fijar las normas de realización de la masa activa, con el único límite de la oposición de más del 50% del pasivo ordinario o del total. Así, dispone el artículo 415.1 del texto refundido que: «Al acordar la apertura de la liquidación de la masa activa o en resolución posterior, el juez, previa audiencia o informe del administrador concursal a evacuar en el plazo máximo de diez días naturales, podrá establecer las reglas especiales de liquidación que considere oportunas¸ así como, bien de oficio bien a solicitud de la administración concursal, modificar las que hubiera establecido. Las reglas especiales de liquidación establecidas por el juez podrán ser modificadas o dejadas sin efecto en cualquier momento, bien de oficio bien a solicitud de la administración concursal».

Y completa esta regulación su artículo 421 al disponer que: «De no haber establecido el juez reglas especiales de liquidación, el administrador concursal realizará los bienes y derechos de la masa activa del modo más conveniente para el interés del concurso, sin más limitaciones que las establecidas en los artículos siguientes y en el capítulo III del título IV del libro primero».

cve: BOE-A-2026-24254
Verificable en https://www.boe.es

En cuanto a la forma jurídica de los actos liquidatorios, la Ley Concursal ha optado siempre preferentemente por la subasta. Así lo mantiene el vigente texto refundido al establecer en su artículo 423, titulado «Regla de la subasta»: «1. La realización durante la fase de liquidación de la masa activa de cualquier bien o derecho o conjunto de bienes o derechos que, según el último inventario presentado por la administración concursal tuviera un valor superior al cinco por ciento del valor total de los bienes y derechos inventariados, se realizará mediante subasta electrónica, salvo que el juez, al establecer las reglas especiales de liquidación, hubiera decidido otra cosa. 2. La subasta electrónica de los bienes y derechos deberá realizarse mediante la inclusión de esos bienes o derechos o parte de ellos, bien en el portal de subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, bien en cualquier otro portal electrónico especializado en la liquidación de activos».

Aunque la Ley 16/2022 ha acentuado el alejamiento del proceso concursal respecto del tramitado conforme a la Ley de Enjuiciamiento Civil al desaparecer la consideración que, según el antiguo artículo 421 del texto refundido, tenía como legislación supletoria respecto a los aspectos no regulados en el plan de liquidación, lo cierto es que este carácter supletorio se mantiene en su artículo 521 al disponer que: «En lo no previsto en esta ley será de aplicación lo dispuesto en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil».

En consecuencia, no cabe duda de la aplicación en el proceso concursal de lo dispuesto en los artículos 670 a 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, atribuyendo el primero de ellos al letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución la competencia para aprobar el remate a favor del mejor postor mediante decreto. Y, respecto a la cancelación, el último de ellos dispone que: «Asimismo, el Letrado de la Administración de Justicia mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados».

De estas competencias se hace eco el artículo 225.5 del texto refundido de la Ley Concursal, conforme al cual: «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».

En consecuencia, este defecto, relativo a la falta de competencia del letrado de la Administración de Justicia al entender que la aprobación del remate y la orden de cancelación de cargas son competencia exclusiva del juez del concurso, no puede ser mantenido, ya que la registradora aplicó legislación derogada.

8. Abordaremos ahora el defecto relativo a la no acreditación de que los titulares de las cargas cuya cancelación se solicita hayan tenido la intervención prevista en la Ley Concursal.

En relación a este defecto, hemos de hacer constar, en primer lugar, el tratamiento diferenciado de la cancelación de garantías reales, como hipotecas, de otras medidas de garantía registral, como puede ser la anotación preventiva de embargo, de demanda o de prohibición de disponer.

Respecto a estas últimas, la declaración de concurso tiene unas consecuencias legales realmente devastadoras, en particular de las de embargo, porque, dentro del concurso, los créditos que tutelan tienen la preferencia que la Ley Concursal les otorga, sin que la anotación registral la modifique en absoluto. Declarado el concurso, no solo se atribuye al juez mercantil con carácter exclusivo y excluyente la competencia para la ejecución, produciéndose de forma inmediata la paralización de la vía ejecutiva extraconcursal, sino que, con escasísimas excepciones, la convierte en colectiva, provocando el cambio radical de los criterios a la hora de fijar la prioridad de cobro, dejando de ser útil a este efecto la

cve: BOE-A-2026-24254
Verificable en https://www.boe.es

anotación preventiva de embargos de créditos concursales porque se pierde cualquier tipo de preferencia basada en el orden de los asientos.

Por esta razón, el artículo 143.2 del texto refundido de la Ley Concursal atribuye el juez del concurso la potestad de cancelar las anotaciones preventivas de embargo en fase común, «a solicitud de la administración concursal, previa audiencia de los acreedores afectados (…) cuando el mantenimiento de esos embargos dificultara gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado». O, como ha señalado este Centro Directivo en Resolución de 19 de octubre de 2015, la integración de los bienes embargados en la masa activa determinará su afectación al convenio o al plan de liquidación, para ser enajenados y con su producto hacer pago a los acreedores conforme a las reglas concursales. Esa integración en la masa activa se produce en concepto de bienes libres de embargos por ejecuciones singulares, prescindiendo de los que quedaron suspendidos, pues la traba no crea un derecho real ni un privilegio especial en el concurso.

Por el contrario, para la cancelación de garantías reales la legislación concursal establece un conjunto de cautelas dirigidas a proteger el privilegio especial sobre determinados bienes que deriva de haberse constituido e inscrito en el Registro de la Propiedad. Se trata de que la finalidad primera de todo procedimiento concursal de facilitar la continuidad de la actividad del deudor y la secundaria de obtener una liquidación ordenada de su patrimonio se ejecute con respeto de los principios esenciales que configuran la garantía real.

En consecuencia, la intervención exigible para proceder a la cancelación de la garantía registral que ha de reconocerse a favor del acreedor hipotecario no puede ser la misma que la reconocida a favor del acreedor ordinario.

Para cancelar de forma preventiva una anotación de embargo, como se ha dicho, el artículo 143.2 exige la previa audiencia del acreedor afectado. Este artículo establece una competencia del juez del concurso limitada por fuertes cautelas, a diferencia de lo previsto para el caso de realización del bien en el ya citado artículo 225.5, porque en esta fase común ha de cohonestarse la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor, que puede exigir la liberación de embargos que, una vez declarado el concurso, ya no sirven a su fin ejecutivo, con el interés de los acreedores que anotaron dichos embargos de mantener su prioridad en el caso de que el bien trabado no se realice en el procedimiento concursal.

Es cierto que se ha afirmado por esta Dirección General que ese requisito de la previa audiencia de los acreedores afectados supone una generalización a la fase de liquidación de lo previsto por la Ley Concursal para el levantamiento y cancelación de los embargos en fase común (vid., entre otras, las Resoluciones de 18 de noviembre de 2013 y 1 de abril, 5 de septiembre y 13 de octubre de 2014).

Sin embargo, este requisito en la fase de liquidación se ha visto sujeto a un proceso de suavización con el tiempo. Así, en la Resolución de 9 de febrero de 2016, se afirmó que: «Ciertamente, abierta la fase de liquidación, en el supuesto de haberse aprobado el plan de liquidación, estos requisitos del artículo 55.3 deberán ser adaptados a la nueva situación concursal, puesto que la petición de la administración concursal estará justificada por la aprobación del plan de liquidación en el que se acuerde la cancelación de los embargos, y sin que sea ya exigible como requisito habilitante la continuidad de la actividad profesional o empresarial. Respecto de la exigencia de la audiencia previa de los acreedores afectados deberá entenderse sustituida por la notificación, común en los procesos de ejecución, respecto de titulares de derechos y cargas que han de cancelarse, de conformidad con el principio de tracto sucesivo registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y el de salvaguardia judicial de los asientos registrales del artículo 1, párrafo tercero, de la misma Ley. No cabe duda alguna de que esta notificación a los titulares de los embargos que se pretende cancelar es uno de los trámites de obligada calificación por parte del registrador».

Y en otras posteriores relativas a créditos hipotecarios, como la de 25 de junio de 2024, se ha concluido que «si en el procedimiento judicial se ha considerado que se

cve: BOE-A-2026-24254
Verificable en https://www.boe.es

han cumplido los requisitos que la Ley Concursal establece para que se pueda llevar a cabo la venta, afirmando que los acreedores con privilegio especial afectados han tenido la intervención adecuada en el proceso concursal, excede de las facultades de calificación que los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario otorgan a los registradores discrepar de esta valoración y entender incumplidos dichos requisitos».

Pero, ciertamente, esta cautela adquiere su pleno sentido en fase de liquidación cuando de cancelar una hipoteca se trata, no con las anotaciones de embargo, pues en ese momento ésta perdió toda su virtualidad sin posibilidad ya de recuperarla. En definitiva, la mecánica concursal exige que si el letrado de la Administración de Justicia, en el decreto por el que se apruebe el remate, o el juez, en el auto por el que autorice la transmisión de los bienes o derechos, acuerdan la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, conforme al artículo 225 del texto refundido de la Ley Concursal, en ambos casos el documento judicial exprese, únicamente en relación con los acreedores privilegiados cuya garantía se cancele, la intervención que hayan tenido en el procedimiento y el destino dado al precio obtenido en la transmisión, es decir, que se han respetado los derechos que el acreedor con privilegio especial mantiene en ese momento concursal.

Este proceso evolutivo de la doctrina de este Centro Directivo debe seguir avanzando. De modo que, en el presente caso, respecto a la cancelación de la anotación de embargo, considerando lo dicho al principio de este número relativo a la pérdida de su sentido en la fase de liquidación, los términos categóricos usados por el legislador en el artículo 225.2, que no contempla audiencia ni notificación alguna al acreedor, a diferencia de la regulación que el 143.2 prevé para el supuesto de hecho objeto del mismo, y la ausencia de cualquier otra norma que ampare la necesidad de intervención del acreedor ordinario cuando en la fase de liquidación se proceda a la realización del bien gravado, a diferencia de lo que ocurre con los créditos singularmente privilegiados, hemos de concluir que el defecto observado no puede mantenerse tal y como ha suido formulado, y en consecuencia debe estimarse el recurso interpuesto en cuanto a la cancelación de la anotación preventiva de embargo sobre el derecho de usufructo.

9. En cuanto al defecto relativo a la no acreditación de que los titulares de los créditos hipotecarios cuya cancelación se solicita hayan tenido la intervención prevista en la Ley Concursal, ya se ha apuntado en el número anterior la necesidad de diferenciar su tratamiento del de la intervención de los acreedores ordinarios.

En el presenta caso, la realización del bien o derecho afecto a privilegio especial se ha efectuado mediante subasta electrónica (artículo 209 del texto refundido), por lo que no resultará aplicable lo dispuesto en el artículo 210, que reproduce el contenido del artículo 155 de la Ley Concursal de 2003. No obstante, en el concurso se garantiza en todo caso a los acreedores hipotecarios que el producto de los bienes afectos al privilegio especial se destinará, en primer lugar, al pago de sus créditos. Para ello se establece una regla inderogable de destino del precio cuando se realiza un bien o derecho afecto a garantía real, sancionando el contenido esencial del privilegio especial con un precepto que rige en todas las fases del concurso. Así, el artículo 430 establece en su número 1 que: «El pago de los créditos con privilegio especial se hará con cargo a los bienes y derechos afectos, ya sean objeto de ejecución separada o colectiva»; ordenando en su número 3 que: «El importe obtenido por la realización de los bienes o derechos afectos se destinará al pago del acreedor privilegiado en cantidad que no exceda de la deuda originaria. El resto, si lo hubiere, corresponderá a la masa activa. Si no se consiguiese la completa satisfacción del crédito, la parte no satisfecha será tratada en el concurso con la clasificación que le corresponda».

Debe entenderse, en todo caso, que la referencia a la deuda originaria presupone decir en la medida en que la misma se encuentre garantizada, conforme a las reglas generales de los artículos 132.3.º y 38 de la Ley Hipotecaria.

De esta manera, la Ley Concursal garantiza que la venta del bien hipotecado o la realización del patrimonio del concursado se verifique con pleno respeto de los principios

cve: BOE-A-2026-24254
Verificable en https://www.boe.es

esenciales que configuran la garantía real. Lo que lleva sin dificultad a exigir, para la cancelación de garantías reales, la acreditación del cumplimiento de las cautelas legales dirigidas, según los casos, a proteger el privilegio especial.

En este sentido, esta Dirección General ha fijado doctrina exigiendo la intervención del acreedor hipotecario para cancelar la garantía real, y que la misma conste en la documentación judicial presentada para su cancelación, conforme a la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 anteriormente citada.

Así, por ejemplo, en la Resolución de 8 de julio de 2015, en un caso en el que no resultaba del mandamiento que se ha dado conocimiento a los titulares de las hipotecas del plan de liquidación, así como de las medidas adoptadas en relación con la satisfacción de los créditos garantizados, se dijo que, «obviamente, si los titulares de las hipotecas estuvieran personados en el procedimiento concursal, la mera personación supone la posibilidad de conocimiento del plan presentado, ya que el plan debe quedar de manifiesto en la Secretaría del Juzgado durante el plazo de quince días a fin de que los interesados puedan formular observaciones y proponer modificaciones (artículo 148.2 de la Ley Concursal). Pero conocimiento potencial no equivale a conocimiento real. Puede suceder que, por una u otra razón, el acreedor hipotecario, por considerar erróneamente que el plan no le afecta, no aproveche las oportunidades legalmente ofrecidas. Por esta razón, sin esa notificación al titular registral de la hipoteca, con expresión de las medidas que se hubieran adoptado o se proyecten adoptar para la satisfacción de los créditos respectivos la cancelación no puede ser decretada por el juez».

También en este caso la necesidad de notificación al acreedor hipotecario ha sido modulada según los casos. Así, en las Resoluciones de 5 y 11 de febrero y 13 de octubre de 2021 se estimaron los recursos presentados por existir pronunciamientos judiciales suficientes, estableciendo que «si en el procedimiento judicial se ha considerado que se habían cumplido los requisitos que la Ley Concursal prevé para que se pueda llevar a cabo la cancelación de las hipotecas existentes sobre la finca, entendiendo que los acreedores con privilegio especial afectados han tenido la intervención adecuada en el proceso concursal, excede de las facultades de calificación que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario otorga a los registradores, el discrepar de esta valoración y entender incumplidos dichos requisitos».

En el supuesto de la de 5 de febrero de 2021, el juez del concurso ordenaba la cancelación de una serie de cargas que pesaban sobre las fincas, manifestando a este respecto y de forma expresa e inequívoca lo siguiente: «Habiéndose verificado en el presente caso en las actuaciones que la transmisión respeta los derechos del acreedor con privilegio especial reconocidos en el artículo 155.4 LC procede ordenar, firme que sea la presente resolución, que al objeto de llevar a efecto la transmisión libre de cargas se ordene la cancelación de las cargas que en la parte dispositiva de esta resolución se detallan».

Sin embargo, en los supuestos en los que no consta en la documentación presentada la debida intervención del acreedor hipotecario, el defecto debe ser mantenido. Así ocurre, por ejemplo, con la Resolución de 25 de junio de 2024: «5. (…) No cabe duda que es a la autoridad judicial a la que le corresponde velar por el cumplimiento de los requisitos legales, que en el caso de este expediente en que la venta lo ha sido por un precio inferior al de su valor de tasación, exigen la conformidad expresa del concursado y de los acreedores con privilegio especial (…) Por ello, cuando del auto aprobatorio de la venta, como sucedió en los supuestos de hecho de las Resoluciones de 13 de febrero y 26 de mayo de 2023, resulta el consentimiento expreso del acreedor a la venta en las condiciones realizadas, hay un pronunciamiento judicial que alcanza tanto al precio de la venta como a la debida intervención de los titulares registrales de las hipotecas (…) Pero en el supuesto de este expediente, no se han cumplido los requisitos establecidos en el artículo 155.4 de la Ley Concursal en los términos expuestos, ya que nada consta respecto al consentimiento expreso del acreedor hipotecario toda vez que el precio de la venta es inferior al precio pactado, el valor de tasación establecido en la escritura de préstamo hipotecario, sin que sea

cve: BOE-A-2026-24254
Verificable en https://www.boe.es

suficiente –como pretende el recurrente– una mera aceptación tácita o presunta por el hecho de que no reaccionara oponiéndose a las ofertas a él comunicadas».

Pero en el caso de la presente resolución, la realización del bien afecto se ha producido mediante subasta electrónica, conforme a las reglas especiales de liquidación judicialmente aprobadas. No resulta necesario, por tanto, el consentimiento del acreedor con privilegio especial como sí resulta exigible en los casos de realización directa del bien o derecho afecto, previa autorización judicial, siempre que se den los requisitos previstos en el artículo 210.3 del texto refundido. Porque en la realización mediante subasta electrónica, la única cautela exigible para cancelar la garantía real es que se haya dado al precio obtenido el destino previsto en el citado artículo 430; y esta circunstancia ya resulta acreditada en el mandamiento de cancelación presentado en el registro, pues la Letrada de la Administración de Justicia ha hecho constar que «se procedió a la venta en pública subasta (…) destinándose las cantidades obtenidas para dichos bienes afectos al pago de tales créditos en la cantidad que corresponda».

No puede, por tanto, mantenerse tampoco este defecto, ya que existe pronunciamiento judicial suficiente para acreditar que la realización respeta los derechos del acreedor con privilegio especial reconocidos en el artículo 430 de la Ley Concursal.

10. Por último, en cuanto al defecto consistente en que, al ser las hipotecas unitarias conforme al artículo 217 del Reglamento Hipotecario y el embargo recayente sobre la nuda propiedad y usufructo, no puede procederse a su cancelación mientras los créditos no se distribuyan entre ambos deudores o conste el consentimiento de los acreedores, debemos también diferenciar entre la cancelación de garantías reales, como hipotecas, de otras medidas de garantía registral, como puede ser la anotación preventiva de embargo, de demanda o de prohibición de disponer.

Respecto a estas últimas, debemos empezar definiendo el embargo con la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de noviembre de 2004 como «la afectación de unos bienes concretos y determinados a un proceso, con la finalidad de proporcionar al juez los medios necesarios para llevar a término una ejecución procesal, futura –embargo preventivo– o actual –embargo ejecutivo–, que origina un derecho de análogas características al real, ya que recae inmediatamente sobre una cosa y se pude hacer valer frete a todos».

La determinación de los bienes objeto de la traba la realiza el mismo juez, atendiendo al orden establecido en el artículo 592.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, teniendo en cuenta la mayor facilidad de su enajenación, la menor onerosidad de ésta para el ejecutado y la posible existencia de pactos entre acreedor y deudor acerca de los bienes a embargar.

La traba o afección de bienes constituye el núcleo fundamental del embargo, y consiste en la declaración de voluntad del juez por la que se determina dentro del patrimonio del deudor los bienes o derechos concretos sobre los que va a hacer efectivo el principio de responsabilidad patrimonial universal del artículo 1911 del Código civil.

En el mandamiento dirigido al Registro de la Propiedad habrá de expresarse el importe de lo que por principal y, cuando proceda, por intereses y costas se trate de asegurar. Pero basta con expresar la cantidad total a asegurar, independientemente de si la misma engloba principal e intereses, para que la anotación haya de practicarse, pues la calificación no puede extenderse en ningún caso al control de las cantidades aseguradas por cualquier concepto, aun cuando el artículo 575 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece limitación a las cantidades aseguradas por intereses y costas, ya que la propia ley autoriza asegurar por una cantidad superior.

Si el embargo recayera sobre varias fincas o derechos, podrá bien expresarse la cuantía del crédito del que responden todos ellos en conjunto, o bien la especial de cada uno de ellos, si el mandamiento ha efectuado la distribución. Porque no es aplicable a las anotaciones de embargo la determinación exigida por el principio hipotecario de especialidad en materia de hipotecas, que exige la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre las distintas fincas o derechos hipotecados, conforme al artículo 216 del Reglamento Hipotecario.

cve: BOE-A-2026-24254
Verificable en https://www.boe.es

En consecuencia, siendo competencia del órgano judicial la determinación de los bienes objeto de la traba, y no siendo necesaria la distribución entre los derechos de usufructo y nuda propiedad en el momento de la traba y de su anotación en el Registro, tampoco debe ser obstáculo para cancelarla respecto de uno sólo de estos derechos si la autoridad judicial así lo ordena expresamente. Por lo que este defecto también debe ser revocado.

11. En cuanto a la indivisibilidad del derecho de hipoteca constituido de forma unitaria sobre el usufructo y la nuda propiedad conforme al artículo 217 del Reglamento Hipotecario, este tema ya ha sido tratado por este Centro Directivo en Resolución de 30 de noviembre de 2020, dictada en un supuesto de subasta de la mitad indivisa de la finca perteneciente al deudor concursado, ordenándose la cancelación de la hipoteca en cuanto a la parte indivisa del concursado; la hipoteca se había constituido sobre la totalidad de la finca, concurriendo como deudores los titulares de las mitades indivisas de la misma, sin que se hiciera distribución alguna del crédito, ni de la responsabilidad hipotecaria, encontrándonos pues en el supuesto de una hipoteca unitaria.

En consecuencia, en aquel caso la mitad indivisa del deudor concursado constaba como activo en la masa del concurso, pero debiendo computarse la totalidad del crédito garantizado con la hipoteca como pasivo, pues la responsabilidad es global, no pudiendo circunscribirse a parte de la deuda ni a una porción ideal del inmueble.

«El decreto de adjudicación se limita a indicar que se adjudica la mitad indivisa de la finca, inmueble subastado propiedad del concursado, a favor del acreedor Bankia S.A.

En cuanto al mandamiento de cancelación de cargas, en contra de la opinión del recurrente que afirma que solo se acordó la cancelación de las cargas posteriores, de la dicción literal del mismo resulta que se ordena también la cancelación de la hipoteca, lo que se confirma con el Decreto de Adición de dieciocho de mayo de dos mil veinte, en el que se especifica que las cancelaciones, tanto de la hipoteca como de las cargas posteriores, se ordenan 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 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. Por otro lado, la situación concursal de uno de los deudores solidarios no altera ni modifica la relación del otro deudor con el acreedor que puede seguir reclamando de este el pago íntegro de la deuda en tanto no le ha sido satisfecha.

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».

Por lo que debe también ser estimado el recurso en cuanto a este defecto.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso 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, 29 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-24254
Verificable en https://www.boe.es