III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24375 *Resolución de 29 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Torrelavega n.º 1, a rectificar una inscripción ya practicada.*

En el recurso interpuesto por don L. M. M. A. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Torrelavega número 1, don Ignacio Sampedro Martínez, a rectificar una inscripción ya practicada.

Hechos

I

En virtud de mandamiento judicial, se ordenó la cancelación de los asientos en su momento practicados en el Registro de la Propiedad de Torrelavega número 1 a consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria, en tanto judicialmente se había declarado la nulidad por abusiva de la cláusula de vencimiento anticipado que fundamentó dicho procedimiento de ejecución.

Dicho mandamiento fue despachado por el registrador, provocando la inscripción 21.ª de la finca registral número 12.619 de Suances. En consecuencia, se canceló la inscripción en favor del acreedor ejecutante como adjudicatario de la finca en el procedimiento de ejecución hipotecaria, reinscribiendo el pleno dominio en favor de los deudores ejecutados, don L. M. M. A. y doña M. T. D. G.

De igual manera, se dejó sin efecto la cancelación de cargas que se había llevado a cabo al inscribir el decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación derivados del procedimiento ejecutivo, reviviendo registralmente la hipoteca y demás cargas en su momento canceladas. Así resulta de la mencionada inscripción 21.ª, practicada el día 23 de septiembre de 2021.

II

Presentada el día 5 de mayo de 2026 en el Registro de la Propiedad de Torrelavega número 1 instancia suscrita por don L. M. M. A., por la que se solicitaba se dejase sin efecto la actuación registral que provocó la reviviscencia de las inscripciones de hipoteca en favor de la entidad ejecutante, por entender que dicha hipoteca había quedado definitivamente extinguida, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Ignacio Sampedro Martínez, registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Torrelavega, Registro de la Propiedad de Torrelavega 1, en relación a la instancia suscrita en Suances, el día cuatro de mayo de dos mil veintiséis,

Expone,

Que los documentos judiciales que se acompañan, auto de fecha veinticinco de octubre de dos mil diecinueve, auto de fecha veintinueve de enero de dos mil veinte, decreto de fecha doce de noviembre de dos mil veinte, y adición de fecha treinta de julio de dos mil veintiuno; todos ellos dictados dentro del procedimiento de Ejecución hipotecaria, número 220/2011, seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 6 de Torrelavega, no se presentan al Libro diario, ya que los mismos, se

cve: BOE-A-2026-24375
Verificable en https://www.boe.es

encuentran inscritos en este Registro bajo la inscripción 21.ª de la finca 12619 del término municipal de Suances, con fecha veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno, previa calificación sin defecto, y que en cuyo cumplimiento la finca quedó inscrita a nombre de don L. M. M. A. y doña M. T. D. G., y se recuperan las cargas registrales vigentes, tal y como se ordenada.

Torrelavega, a fecha de la firma electrónica El registrador Fdo. electrónicamente: Ignacio Sampedro Martínez Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ignacio Sampedro Martínez, registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Torrelavega 1, a día siete de mayo del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. M. M. A. interpuso recurso el día 15 de mayo de 2026 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Hechos

Primero

En el procedimiento de Ejecución Hipotecaria n.º 220/2011 fueron dictadas las siguientes resoluciones judiciales:

Auto de fecha 25 de octubre de 2019.
Auto subsanatorio de fecha 9 de enero de 2020.
Decreto de fecha 12 de noviembre de 2020.
Diligencia de adición de fecha 30 de julio de 2021.
Todos dichos documentos fueron aportados al Registro de la Propiedad, extremo reconocido expresamente por el propio registrador en su escrito de calificación.

Segundo

El Decreto de fecha 12 de noviembre de 2020 recoge expresamente:

el sobreseimiento de la ejecución hipotecaria,
la inexistencia de retroacción de actuaciones,
la cancelación de las anotaciones practicadas,
librándose mandamiento al Registro de la Propiedad,
quedando con ello archivado y concluido el procedimiento ejecutivo hipotecario n.º 220/2011.

Tercero

No obstante lo anterior, el registrador acuerda la recuperación de las cargas registrales afirmando que:

“la finca quedó inscrita nuevamente a nombre de los titulares y se recuperan las cargas registrales vigentes”.

Otorgando así prevalencia material a la diligencia de adición del LAJ frente al contenido sustancial de los autos judiciales y del decreto de sobreseimiento previamente dictados.

Cuarto

La actuación registral recurrida omite una valoración integral y sistemática de la totalidad de la documentación presentada, prescindiendo especialmente de:

la declaración de sobreseimiento,
el archivo y conclusión del procedimiento,

cve: BOE-A-2026-24375
Verificable en https://www.boe.es

la ausencia de retroacción de actuaciones,
la cancelación de anotaciones acordada judicialmente,
y la posible extinción material y civil de las obligaciones garantizadas.

Quinto

Junto con la documentación judicial anteriormente referida, fue igualmente aportada al Registro comunicación emitida por Kutxabank al Banco de España, en la que la propia entidad hacía constar la cancelación/extinción de los préstamos hipotecarios vinculados a la finca objeto del expediente, así como la inexistencia de deuda pendiente frente a dicha entidad.

Pese a ello, la actuación registral recurrida prescinde de valorar dichos actos propios de la entidad acreedora, procediendo a la recuperación de las cargas hipotecarias como si las obligaciones garantizadas continuasen plenamente vigentes.

Sexto

Concurre además una situación jurídica compatible con la confusión de derechos regulada en el artículo 1192 del Código Civil, derivada de la adjudicación de la finca al propio acreedor hipotecario.

Acreedor hipotecario=Titular adjudicatario de la finca

Lo anterior resulta incompatible con la restauración automática de cargas hipotecarias como si las obligaciones garantizadas continuasen subsistentes en plenitud.

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

STS 600/2020, de 12 de noviembre: Determina que si un banco acreedor adquiere la propiedad de la finca hipotecada por una vía distinta a la ejecución de esa hipoteca, se produce una consolidación. La hipoteca se extingue automáticamente porque el banco no puede tener un derecho real de garantía sobre algo que ya es de su propiedad física.

STS 423/2010, de 18 de junio: Articula que si el acreedor adquiere un inmueble asumiendo por ley la carga de pagar unas rentas ligadas a él, al convertirse en deudor de esas rentas y ser simultáneamente el acreedor de las mismas, opera la confusión del artículo 1192 CC y la obligación de pago se extingue por completo.

STS 929/2008, de 20 de octubre: Establece que si las posiciones de acreedor y deudor se confunden o unifican en el patrimonio del acreedor (por absorción o convenios).

Séptimo

La recuperación registral de las cargas hipotecarias no se fundamenta en un mandamiento judicial expreso y específico de restauración o recreación de obligaciones hipotecarias, sino en documentos de naturaleza esencialmente comunicativa –entre ellos un edicto/oficio derivado de actuaciones complementarias posteriores– pese a encontrarse el procedimiento ejecutivo previamente sobreseído, archivado y concluido judicialmente.

Fundamentos de Derecho

I. Artículo 18 de la Ley Hipotecaria

El registrador no actúa como mero ejecutor automático de mandamientos judiciales, sino que debe ejercer una verdadera función calificadora respecto de:

la legalidad del documento,
su congruencia jurídica,

cve: BOE-A-2026-24375
Verificable en https://www.boe.es

la compatibilidad con el contenido registral, y los obstáculos derivados de la propia situación jurídica de la finca.

La doctrina reiterada de la DGSJFP establece que el registrador no es un mero "autómata registral", debiendo valorar de forma integral el conjunto documental presentado.

II. Vulneración del artículo 1192 del Código Civil

La adjudicación de la finca al acreedor hipotecario genera una situación susceptible de producir confusión de derechos y consiguiente extinción de obligaciones.

III. Vulneración del principio de seguridad jurídica

Artículo 9.3 de la Constitución Española.

La restauración registral de cargas tras:

el sobreseimiento de la ejecución,
el archivo y conclusión del procedimiento,
la cancelación de actuaciones,
la ausencia de retroacción, y las comunicaciones de cancelación realizadas por la propia entidad acreedora,
resulta incompatible con el principio constitucional de seguridad jurídica e interdicción de la arbitrariedad.

IV. Doctrina de los actos propios

La entidad Kutxabank comunicó formalmente al Banco de España la cancelación/extinción de los préstamos hipotecarios y la inexistencia de deuda pendiente.
Dicha actuación constituye un acto propio jurídicamente relevante, incompatible con la posterior pretensión de considerar plenamente vigentes las obligaciones garantizadas y restaurar automáticamente las cargas hipotecarias derivadas de las mismas.

V. Vulneración del artículo 24 CE

La recuperación registral de cargas prescindiendo del alcance material de las resoluciones judiciales aportadas genera indefensión efectiva a esta parte.

VI. Extralimitación interpretativa de la diligencia de adición

La diligencia de adición del LAJ posee naturaleza complementaria y no puede alterar ni prevalecer sobre el contenido sustancial de los autos judiciales firmes de sobreseimiento y cancelación.
La actuación registral recurrida atribuye a dicha diligencia efectos restauradores de obligaciones hipotecarias que no se desprenden expresamente de las resoluciones judiciales principales.

VII. Jurisprudencia del Tribunal Supremo

La actuación recurrida debe interpretarse conforme a la doctrina establecida por la Sentencia del Tribunal Supremo n.º 463/2019, de 11 de septiembre, relativa a los efectos derivados de procedimientos de ejecución hipotecaria y a la necesaria tutela de los principios de seguridad jurídica, congruencia procesal y protección efectiva de los derechos del ejecutado.
Dicha doctrina resulta especialmente relevante en supuestos donde concurren actuaciones posteriores incompatibles con la realidad material y procesal previamente declarada judicialmente.

cve: BOE-A-2026-24375
Verificable en https://www.boe.es

VIII. Doctrina de la DGSJFP - Caso Aoiz

Resulta asimismo de especial relevancia la doctrina emanada de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública relativa al denominado “caso Aoiz”, publicada en el BOE de fecha 27 de noviembre de 2019, en cuanto refuerza:

la necesidad de congruencia registral,
el control de legalidad registral,
y la imposibilidad de mantener o restaurar situaciones hipotecarias incompatibles con la realidad jurídica material derivada del procedimiento.

IX. Insuficiencia del título presentado para la restauración de cargas hipotecarias

La actuación registral recurrida atribuye efectos constitutivos y restauradores a documentos de naturaleza meramente comunicativa o complementaria, carentes de mandato jurisdiccional expreso y específico de recreación hipotecaria.

Resulta especialmente relevante que el procedimiento de ejecución hipotecaria se encontraba previamente sobreseído, archivado y concluido judicialmente, habiéndose declarado además la inexistencia de retroacción de actuaciones.

En consecuencia, la restauración automática de cargas hipotecarias discutidas o potencialmente extinguidas carece de soporte jurisdiccional material suficiente y resulta incompatible con los principios de legalidad registral, titulación auténtica y seguridad jurídica.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su nota de calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 10, 20, 38, 420, 82, 199, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 2004, 2 de febrero y 3 de octubre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 23 de abril de 2014, 20 de abril de 2016, 10 de abril y 21 de septiembre de 2017 y 27 de septiembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de enero y 29 de abril de 2022, 10 de julio y 8 de octubre de 2024, 26 de diciembre de 2025 y 27 de febrero de 2026.

1. En virtud de mandamiento judicial se ordenó la cancelación de los asientos en su momento practicados a consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria, en tanto judicialmente se había declarado la nulidad por abusiva de la cláusula de vencimiento anticipado que fundamentó dicho procedimiento de ejecución.

Dicho mandamiento fue despachado por el registrador, provocando la inscripción 21.ª de la finca registral 12,619 de Suances. En consecuencia, se canceló la inscripción en favor del acreedor ejecutante como adjudicatario de la finca en el procedimiento de ejecución hipotecaria, reinscribiendo el pleno dominio en favor de los deudores ejecutados, don L. M. M. A. y doña M. T. D. G. De igual manera se dejó sin efecto la cancelación de cargas que se había llevado a cabo al inscribir el decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación derivados del procedimiento ejecutivo, reviviendo registralmente la hipoteca y demás cargas en su momento canceladas. Así resulta de la mencionada inscripción 21.ª, practicada el día 23 de septiembre de 2021.

El presente recurso tiene como objeto la negativa del registrador a dejar sin efecto la referida inscripción 21.ª en lo referente a la reviviscencia de la hipoteca en favor del acreedor ejecutante en el procedimiento que fue declarado judicialmente nulo.

cve: BOE-A-2026-24375
Verificable en https://www.boe.es

2. Hay que recordar que son principios básicos de nuestro Derecho Hipotecario, íntimamente relacionados, el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. Lo que pretende el recurrente es la rectificación de un determinado asiento del Registro y como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2005), a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para ventilar y contender sobre la validez o nulidad de los títulos, el recurso no es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado.

Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto. Por ello, como consecuencia de dicho principio básico de salvaguardia judicial de los asientos registrales y como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 10 de abril de 2017 o la más reciente de 8 de octubre de 2024), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 40).

Y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir ha sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho inscrito, de indudable trascendencia a la vista de que la legitimación registral opera sobre la base de ese contenido del asiento (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 29 de diciembre de 2004). Conforme también ha señalado reiteradamente esta Dirección General, de los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria, sólo puede interponerse recurso frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias. No cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento, cualquiera que sea la clase de éste; por tanto, tampoco si lo que se ha practicado es una cancelación. Por el contrario, una vez practicado el asiento, tal y como señala el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, el mismo queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la ley; y eso sólo puede ocurrir por vía judicial.

3. De acuerdo con lo expuesto, el recurso no puede prosperar. El registrador ha realizado diferentes operaciones registrales provocadas por distintos documentos judiciales que han llevado, entro otras consecuencias, a dejar sin efecto la cancelación de una hipoteca que, en la actualidad, se halla vigente registralmente. No puede ahora revisarse a través de los cauces de un recurso si los asientos practicados son correctos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 29 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-24375
Verificable en https://www.boe.es