

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 24781** *Resolución de 2 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de San Sebastián de los Reyes nº 2, por la que se suspende la inscripción de una adjudicación de fincas en ejecución del plan de liquidación de un concurso ordinario y la cancelación de las hipotecas que las gravan.*

En el recurso interpuesto por don M. H. M., en nombre y representación y como administrador concursal de la mercantil «Enypesa, S.A.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2, don Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro, por la que se suspende la inscripción de una adjudicación de fincas en ejecución del plan de liquidación de un concurso ordinario y la cancelación de las hipotecas que las gravan.

#### Hechos

##### I

Mediante una escritura pública autorizada el día 28 de enero de 2025 por la notaría de Madrid, doña María Pilar de Prada Solaesa, con el número 140 de protocolo, la mercantil «Enypesa, S.A.», en situación de concurso, en el que se había procedido a la apertura de la fase de liquidación y se había aprobado el plan de liquidación, tras haber procedido a la subasta extrajudicial por medio de entidad especializada conforme al artículo 641 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tal como prevé dicho plan de liquidación, adjudicaba las fincas registrales números 48.247 y 48.253 del Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2 a unos cónyuges casados en régimen de gananciales, que eran quienes habían resultado adjudicatarios en la subasta celebrada, que adquirían el pleno dominio de dichas fincas, con carácter ganancial, por un determinado precio que era satisfecho en su totalidad.

Del Registro resultaba que las fincas que se transmitían se encontraban gravadas cada una de ellas con una hipoteca en favor de las sociedades «CPS Abogados y Consultores, S.L.» y «Tax & Law Abogados, S.L.», al 50% para cada una de ellas, y en la misma escritura manifestaba el administrador concursal que se comprometía a solicitar ante el Juzgado de lo Mercantil número 8 de Madrid la expedición del oportuno mandamiento para la cancelación de la hipoteca y la anotación de concurso, y que una vez obtenido lo comunicaría al adjudicatario a la mayor brevedad posible.

Por otro lado, mediante mandamiento de cancelación de cargas expedido el día 25 de marzo de 2025 por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Mercantil número 8 de Madrid en el procedimiento de concurso ordinario número 331/2012 –en el que se insertaba testimoniado auto firme dictado en dicho procedimiento por la magistrada-juez de dicho Juzgado el día 24 de febrero de 2025, según el cual de conformidad con lo dispuesto en el artículo 225 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, y la reiterada doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en materia de cancelación de cargas, procedía acceder a lo solicitado por la administración concursal al cumplirse todos los requisitos legales, toda vez que la adjudicación de las fincas descritas (entre las que se encontraban las citadas fincas registrales números 48.247 y 48.253 del Registro de la Propiedad de San Sebastián de

los Reyes número 2) lo fue en ejecución del plan de liquidación aprobado en fecha 26 de mayo de 2014, por lo que se disponía acceder a lo solicitado por la administración concursal y acordar el levantamiento de las cargas que gravaban las fincas registrales descritas-, se ordenaba llevar a efecto las cancelaciones acordadas.

## II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2, constando también presentado en el Registro el mencionado mandamiento de cancelación de cargas, con un asiento de presentación posterior, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento no se acceden a las inscripciones solicitadas teniendo en cuenta los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

**Hechos:** En la escritura presentada la sociedad concursada Enypesa, S.A en concurso de acreedores vende en cumplimiento del plan de liquidación aprobado dos fincas radicantes en la demarcación de este Registro a los cónyuges en régimen de gananciales don C. F. V. y doña O. M. T.

Examinados los asientos del Registro de ellos resulta que las fincas objeto de transmisión están gravadas cada una de ellas con una hipoteca constituida en garantía de una reconocida con las sociedades "CPS Abogados y Consultores, SL" y "Tax & Law Abogados, SL" al cincuenta por ciento para cada una de ellas en garantía de las cantidades que resultan de las inscripciones segundas de ambas fincas, constando en dichas fincas asientos relativos la situación concursal de la mercantil.

Se acompaña el plan de liquidación aprobado judicialmente del que resulta que la venta de los bienes y derechos objeto de realización se realice libre de toda carga o gravamen, de la naturaleza que sea.

No se practican las inscripciones solicitadas hasta que consta el consentimiento expreso del acreedor hipotecario para la cancelación de las hipotecas constituidas a su favor o que en el mandamiento de cancelación de cargas conste que se ha pagado al acreedor hipotecario en los términos de los artículos 210, 213 y 430.3 del TRLC.

**Fundamentos de Derecho:** La transmisión intraconcursal debe realizarse libre de cargas y precisa el consentimiento del acreedor privilegiado, por lo que debe cancelarse al mismo tiempo la hipoteca tras el pago preferente al acreedor privilegiado.

La cancelación de las hipotecas va indisolublemente unida como regla general a la enajenación de los bienes gravados y al pago del crédito privilegiado.

La norma fundamental en materia cancelación se encuentra en el artículo 225 TRLC, que ordena que en el decreto por el que se aprueba el remate o en el auto por el que el juez autorice la transmisión de bienes o derechos 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 y por excepción a lo establecido en el punto 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. Dicho precepto concuerda con los artículos 133 y 134 de la LH que en sede de ejecución hipotecaria exige aportar de manera conjunta el decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas.

La cancelación de la hipoteca tiene lugar con una enajenación del bien gravado de forma indisoluble y debe respetar los términos del artículo 210 TRLC- precio mínimo y pago preferente al acreedor privilegiado.

La jurisprudencia destaca la vinculación de la cancelación de las hipotecas con el régimen traslativo imperativo en la medida que la cancelación de la hipoteca supone la extinción del derecho del acreedor hipotecario, y esta cancelación es consecuencia de una venta en la que deber constar en el auto o mandamiento que se han cumplido en artículo 210 de la TRLC.

Ver resolución de 18 de septiembre de 2019 de la D.G.R.N que señala que: "En el supuesto de ejecución hipotecaria, esta Dirección General en resolución de 11 de marzo de 2014 entre otras, ya ha establecido la imposibilidad de inscribir la adjudicación de manera separada de la cancelación de cargas subsiguiente, por lo establecido en el artículo 133 de la LH y porque en caso de inscribir solo la adjudicación el adjudicatario resultaría titular de la finca gravada con la hipoteca y las cargas posteriores, que son canceladas en el propio procedimiento. En un caso como éste, que la finca enajenada se encuentra gravada con una hipoteca, lo que determina la aplicación del artículo 155.4 de la Ley Concursal, y por tanto o bien la cancelación de la hipoteca, que es lo que ha sucedido en este caso o bien la subsistencia de la misa [sic] con subrogación del adquirente en la obligación del deudor, que quedará excluida de la masa pasiva, cuando así lo autorice el Juez, no cabe inscribir la adjudicación de manera separada de la cancelación- a lo que se añade el hecho de que de inscribirse la adjudicación sin la cancelación continuaría la finca gravada con los asientos relativos al concurso sin que el nuevo titular registral estuviese afectado por el mismo".

En el mandamiento de cancelación de cargas debe constar el cumplimiento de los requisitos del artículo 210 y 213 de TRLC en relación con los acreedores hipotecarios, afectados por la venta directa de los bienes hipotecados.

Además de conformidad con lo dispuesto en los artículos 38, 40 y 82 de la LH la cancelación de las hipotecas requiere consentimiento o según los casos conocimiento del acreedor hipotecario., lo que deriva del principio hipotecario de legitimación, que protege a todo titular registral e impide modificaciones en su Inscripción sin su consentimiento o conocimiento.

Por lo expuesto se suspende la práctica de las inscripciones hasta que consta [sic] el consentimiento expreso del acreedor hipotecario para la cancelación de las hipotecas constituidas a su favor o que en el mandamiento de cancelación de cargas conste que se ha pagado al acreedor hipotecario en los términos de los artículos 210, 213 y 430. 3 del TRLC.

Contra esta calificación (...).

El Registrador Fdo. Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro registrador/a titular de San Sebastián de los Reyes 2 a día siete de mayo del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don M. H. M., en nombre y representación y como administrador concursal de la mercantil «Enypesa, S.A.», interpuso recurso el día 6 de junio de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Motivos.

Primero.–Calificación recurrida.

1. La calificación negativa se fundamenta en que no consta consentimiento expreso del acreedor hipotecario para la cancelación de las hipotecas ni se hace constar en el mandamiento de cancelación el pago al acreedor hipotecario. Ello impediría inscribir la cancelación de cargas.

2. El mandamiento de cancelación de cargas señala expresamente que se cumplen todos los requisitos legales. En concreto, el mandamiento consigna:

"Único.–De conformidad con lo dispuesto en el artículo 225 TRLC y la reiterada doctrina de la DGSJyFP en materia de cancelación de cargas, procede acceder a lo solicitado por la A. C al cumplirse todos los requisitos legales, toda vez que la adjudicación de las fincas descritas en el encabezamiento de la presente resolución, lo fue en ejecución del plan de liquidación, aprobado en fecha 26 de mayo de 2014."

3. Señala la sentencia 625/2017 Tribunal Supremo:

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.

4. Es decir, el registrador puede exigir que la resolución manifieste que se han cumplido los requisitos legales, pero no puede calificar si, en su opinión, efectivamente se han cumplido, porque ello excede de su función calificadora. De hecho, exigir que se acredite el pago al acreedor hipotecario evidentemente que excede de su función calificadora, básicamente porque obvia (i) supuestos en los que exista carga, pero no deuda, (ii) supuestos en los que el crédito no se haya reconocido como privilegiado especial por los motivos que sean.

5. En consecuencia, a mi juicio, la calificación recurrida excede de la función calificadora que tiene encomendada el registro. Por ello procede revocarla y ordenar la cancelación de las cargas ordenada en el mandamiento de cancelación.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando su nota calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 20, 38, 40, 82, 132, 133 y 134 de la Ley Hipotecaria; 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 199, 209, 212, 213, 214, 225, 260.1, 270.1.º, 415, 421 y 430 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional; las Sentencias de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 23 de julio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de octubre de 2014, 10 de enero y 11 de septiembre de 2017, 17 de mayo de 2018, 29 de abril y 5 de junio y 10 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 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 28 de junio de 2024.

1. Se debe decidir en este caso si para cancelar unas hipotecas que gravan unas fincas que han sido objeto de enajenación mediante subasta conforme al plan de liquidación del concurso de la mercantil titular registral es necesario que conste el consentimiento expreso de los acreedores hipotecarios, o que en el mandamiento de cancelación de cargas conste que dichos acreedores hipotecarios han tenido intervención en el procedimiento y se les ha pagado en los términos de los artículos 210, 213 y 430.3 del texto refundido de la Ley Concursal, tal como sostiene el registrador, o si en cambio basta, como defiende el recurrente, con la mención que contiene el auto que se inserta testimoniado en el mandamiento de cancelación acerca de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 225 del texto refundido de la Ley Concursal y la reiterada doctrina de esta Dirección General en materia de cancelación de cargas, procede la cancelación al cumplirse todos los requisitos legales, toda vez que la adjudicación de las fincas descritas lo fue en ejecución del plan de liquidación aprobado; y por otro lado, es necesario pronunciarse también acerca de si es posible inscribir la adjudicación de las fincas aun cuando no se inscriba la cancelación de las cargas o si en cambio no puede tener lugar aquella inscripción sin practicarse al mismo tiempo la cancelación.

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

También hay que citar la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017, por la que se acabó confirmando la Resolución de la entonces Dirección General de Registros y del Notariado de fecha 18 de noviembre de 2013.

Señala esta Sentencia que: «En la instancia ha sido objeto de controversia, y ahora se reproduce en casación, si la registradora de la propiedad de una finca hipotecada, titularidad de una sociedad en concurso de acreedores, puede denegar la cancelación de la hipoteca ordenada por el juez del concurso en un mandamiento dictado como consecuencia de que la finca ha sido transmitida a un tercero, junto con el resto de los bienes y derechos que componen la unidad productiva de la sociedad, sin que el precio asignado al bien hipotecado cubra la totalidad del crédito garantizado y sin que conste en el mandamiento que se hubieran respetado los requisitos previstos a tal efecto en el art. 155.4 LC. (...) En particular, respecto de la primera cuestión [si la registradora puede por tal motivo denegar la cancelación], la DGRN recuerda que “aunque en el procedimiento concursal el juez del concurso verifique el cumplimiento de los requisitos legales en la realización directa de los bienes afectos a privilegio especial, es necesario que, formalmente, tales requisitos esenciales sean mencionados expresamente en el mandamiento que se remita al Registro de Propiedad, a fin de que el registrador pueda verificar que los acreedores con privilegio especial han tenido el oportuno conocimiento de la enajenación...”».

Añade esta Sentencia, de una forma contundente, lo siguiente: «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. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no

dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquellos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

Resulta por tanto incontestable que es competencia y obligación del registrador de la propiedad 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.

3. Debe recordarse que el crédito hipotecario tiene carácter privilegiado (270.1.º de la Ley Concursal); por ello, el administrador concursal debe incluir en el inventario de bienes del deudor «los gravámenes, las tronas y las cargas que afecten a estos bienes y derechos, a favor de acreedor o de tercero, con expresión de la naturaleza que tuvieren y, en su caso, los datos de identificación registral» (artículo 199 de la Ley Concursal) y a la obligación que incumbe también al administrador concursal, conforme al artículo 260.1 de la Ley Concursal de incluir en la lista de acreedores a quienes tengan sus créditos asegurados con garantía real inscrita en registro público.

En el supuesto de este expediente, la realización de las fincas a afectas a las hipotecas, créditos con privilegio especial, tiene lugar por medio de subasta extrajudicial por persona o entidad especializada, subasta que concluyó el día 8 de noviembre de 2024.

Respecto de la enajenación de bienes de la masa activa en la fase de liquidación, el artículo 415 del texto refundido de la Ley Concursal dispone que: «1. 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. 2. El juez no podrá exigir la previa autorización judicial para la realización de los bienes y derechos, ni establecer reglas cuya aplicación suponga dilatar la liquidación durante un periodo superior al año (...) 5. Cuando se presente a inscripción en los Registros de bienes, cualquier título relativo a un acto de enajenación de bienes y derechos de la masa activa realizado por la administración concursal durante la fase de liquidación, el registrador comprobará en el Registro público concursal si el juez ha fijado o no reglas especiales de la liquidación, y no solo podrá exigir a la administración concursal que acredite la existencia de tales reglas, si no constare referencia alguna a las mismas en la resolución judicial ni en el Registro Público concursal». El artículo 430 del texto refundido de la Ley Concursal también establece que: «1. 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 (...) 3. 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 tenerse en cuenta también lo dispuesto en el Capítulo del Título IV del Libro Primero del mismo texto refundido de la Ley Concursal, que contiene las normas relativas a la conservación y enajenación de la masa activa, estableciendo una serie de especialidades cuando se trata de la enajenación de bienes o derechos afectos a privilegio especial (artículos 209 y siguientes); y que resultan así aplicables tanto en fase común, como en fase de liquidación.

Respecto de la enajenación de bienes y derechos con subsistencia del gravamen, el artículo 212 establece que: «1. A solicitud de la administración concursal, el juez, previa audiencia de los interesados, podrá autorizar la enajenación de bienes y derechos de la masa activa afectos a créditos con privilegio especial con subsistencia del gravamen y con subrogación del adquirente en la obligación del deudor. Subrogado el adquirente, el crédito quedará excluido de la masa pasiva. 2. Por excepción, no tendrá lugar la subrogación del adquirente, a pesar de que subsista la garantía, cuando se trate de créditos tributarios y de seguridad social».

Y el artículo 225, respecto de la cancelación de las cargas, señala que: «1. 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. Los gastos de la cancelación serán a cargo del adquirente. 2. 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».

4. Por su parte, la normativa hipotecaria establece las siguientes normas generales para la cancelación de las hipotecas:

a) las inscripciones hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por sentencia firme en que hubiera sido parte el titular registral o por otra escritura o documento auténtico en la cual preste su consentimiento para la cancelación el mismo (artículo 82 de la Ley Hipotecaria).

b) aun cuando se haya extinguido por pago el crédito hipotecario, no se cancelará la correspondiente inscripción sino en virtud de escritura pública en la que preste su consentimiento para la cancelación el acreedor o las personas expresadas en el párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, o, en su defecto, en virtud de ejecutoria (artículo 179 del Reglamento Hipotecario).

c) a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, el artículo 133 de la Ley Hipotecaria, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 692 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, establece que el «testimonio expedido por el letrado de la Administración de Justicia comprensivo del decreto de remate o adjudicación será título bastante para practicar la inscripción de la finca adjudicada a favor del rematante o adjudicatario, siempre que se acompañe el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas», pudiendo constituir un solo documento.

A lo cual deben añadirse los principios hipotecarios de legitimación registral del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, de trato sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que no es sino el reflejo en el ámbito hipotecario del principio constitucional de interdicción de la indefensión procesal del artículo 24 de la Constitución Española, y de salvaguardia judicial de los asientos, recogido en el artículo 1 de la misma Ley Hipotecaria.

Artículos todos ellos de los que se infiere que el consentimiento para la cancelación de la hipoteca y la concesión de carta de pago deberá constar en escritura pública, en la que se tendrá que acreditar debidamente la representación del compareciente; que la falta de ese consentimiento cancelatorio solo podrá ser suplido por resolución judicial firme recaída en el correspondiente procedimiento en que el titular registral hubiere sido demandado o, al menos parte; y, por último, que en los procedimientos de ejecución hipotecaria la adjudicación de la finca y la cancelación de la hipoteca ejecutada deben ser siempre simultáneos.

5. 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 esta la misma escritura de transmisión o una específica de cancelación.

También será posible la cancelación de la hipoteca si se presenta, junto con la escritura de enajenación, mandamiento de cancelación de cargas del juzgado Mercantil, donde se inserte la resolución del juez del concurso, que deberá ser firme (artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), en la que acuerde la cancelación y donde se exprese, 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 del acreedor con privilegio especial; y que se ha pagado o consignado el precio del bien a su favor.

Respecto de la legislación civil y procesal sería también pertinente traer a colación los artículos 1876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria respecto de la sujeción de los bienes hipotecados al pago de la deuda y su consecuencia de atribuir al registrador la obligación de comprobar, tanto a efectos de inscribir la transmisión judicial de los bienes hipotecados como de cancelar la garantía hipotecaria, que resultó satisfecho el derecho del acreedor (artículos 673, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y, especialmente el artículo 132 de la Ley Hipotecaria al disponer lo siguiente.

«A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes:

1.<sup>º</sup> Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento.

2.<sup>º</sup> Que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación.

3.<sup>º</sup> Que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria.

4.<sup>º</sup> Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores».

6. En el supuesto particular de este expediente, si bien el mandamiento de cancelación contiene la afirmación de que «de conformidad con lo dispuesto en el artículo 225 del texto refundido de la Ley Concursal y la reiterada doctrina de esta Dirección General en materia de cancelación de cargas, procede la cancelación al cumplirse todos los requisitos legales, toda vez que la adjudicación de las fincas descritas lo fue en ejecución del plan de liquidación aprobado», ello no puede entenderse suficiente para que el registrador pueda practicar la cancelación, dada la generalidad de los términos empleados.

Como hemos visto, la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 señaló que la 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. En consonancia con ello, debería constar en el mandamiento cancelatorio no solo que se han cumplido los requisitos legales, de manera genérica, sino cuáles son estos requisitos cumplidos –que el registrador en ningún caso podrá cuestionar–, en particular, deberá constar al menos que los acreedores hipotecarios titulares de las hipotecas que deben ser canceladas han tenido la oportuna intervención en el procedimiento, para de este modo salvaguardar su derecho a la tutela judicial efectiva y

su protección por los asientos registrales, así como en su caso el destino dado al precio obtenido en la enajenación.

7. Alega el administrador concursal recurrente que según la Sentencia número 625/2017 de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo «el registrador puede exigir que la resolución manifieste que se han cumplido los requisitos legales, pero no puede calificar si, en su opinión, efectivamente se han cumplido, porque ello excede de su función calificadora. De hecho, exigir que se acredite el pago al acreedor hipotecario evidentemente que excede de su función calificadora, básicamente porque obvia (i) supuestos en los que exista carga, pero no deuda, (ii) supuestos en los que el crédito no se haya reconocido como privilegiado especial por los motivos que sean».

El correcto entendimiento de la doctrina de dicha sentencia es el contrario: dado que el derecho fundamental del titular del crédito garantizado, tanto dentro como fuera del concurso, como ha quedado demostrado más arriba, es su satisfacción con el producto de la enajenación del bien hipotecado, la obligación del registrador de la propiedad es verificar que el administrador concursal ha cumplido la suya de pagar al acreedor hipotecario.

Abierta la fase de liquidación en el concurso de «Enypesa, S.A.», lo que conllevó el vencimiento anticipado de los créditos de «CPS Abogados y Consultores, S.L.» y «Tax & Law Abogados, S.L.», cuya existencia y garantía hipotecaria no pudo ignorar el administrador concursal al haber incluido en el inventario las fincas hipotecadas y no resultando de lo actuado ningún pronunciamiento judicial que prive a dichos acreedores de los derechos derivados de su privilegio especial resulta obligado acreditar que se les ha pagado, sin que se alcance a comprender por qué, en vez de hacerlo, el administrador concursal, que es precisamente el obligado al pago, opta por presentar un recurso.

Frente a lo alegado en la fundamentación de dicho recurso no es nada evidente que la mera posibilidad de que pueda existir carga, pero no deuda, o que el crédito no haya sido reconocido como con privilegio especial suponga un límite a la obligación del registrador de calificar el documento cancelatorio.

En este caso se trata de una alegación carente de base al no haberse dictado resolución alguna del Juzgado Mercantil que prive de sus derechos a los acreedores hipotecarios.

Y, a mayor abundamiento, tampoco es acertado alegar que el supuesto de existencia de carga, pero no deuda libere en todo caso al administrador concursal de la obligación de pagar la deuda garantizada hipotecariamente con carácter previo a proceder a la cancelación de la garantía.

En este sentido la reciente Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo número 1168/2025, de 17 de julio, en un caso en que se había constituido por el posteriormente concursado hipoteca en garantía de deuda ajena, declara el derecho del acreedor de participar en el producto de la enajenación concursal de la finca, es decir, existiendo carga, pero no deuda.

8. Por último, es necesario analizar también la cuestión que plantea el registrador en su nota de calificación sobre si sería posible la inscripción de la adjudicación sin que de manera simultánea se proceda a la cancelación de las cargas.

Si atendemos a las normas concursales e hipotecarias antes citadas, se puede concluir que constituyendo el concurso de acreedores una ejecución, aunque universal, e implicando un acto de liquidación del patrimonio del concursado, es imprescindible, para poder inscribir la transmisión de cada finca a favor del adquirente o 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 (artículos 225 del texto refundido de la Ley Concursal, 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132 de la Ley Hipotecaria).

Como se ha indicado anteriormente, la subsistencia del gravamen hipotecario, con subrogación del adquirente, es excepcional y requiere autorización específica del juez (artículos 212 y 421 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 debe ajustarse reglas especiales que rigen la liquidación 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.

A ello se añade en este caso, tal como señala el registrador en su nota de calificación, que conforme al plan de liquidación del concurso aprobado judicialmente las fincas debían ser enajenadas libres de toda carga y gravamen.

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).

Por los motivos expuestos, 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, 2 de septiembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.