

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**25339** *Resolución de 8 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra nota de calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 2, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca ordenada por mandamiento judicial, en el que se incorpora un decreto de cancelación de la nota marginal de la existencia de ejecución hipotecaria y un auto de cancelación de la inscripción de hipoteca por pago.*

En el recurso interpuesto por don A. V. F. C. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Eivissa número 2, don Miguel Peña Romero, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca ordenada por mandamiento judicial en el que se incorpora un decreto del letrado de la Administración de Justicia de cancelación de la nota marginal de la existencia de ejecución hipotecaria y un auto de la Audiencia Provincial, Sección Cuarta, de Palma de Mallorca de cancelación de la inscripción de hipoteca por pago, por razón de falta de idoneidad del documento presentado para tal cancelación.

#### Hechos

##### I

Mediante mandamiento judicial librado por doña G. L. A., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Eivissa, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 222/2013, seguido por «Banco Santander, S.A.» contra don A. V. F. C., de fecha 1 de septiembre de 2023, en unión del decreto dictado por dicho Juzgado el día 31 de julio de 2023 en el mismo procedimiento, y de auto de la Audiencia Provincial, Sección Cuarta, de Palma de Mallorca, de fecha 24 de marzo de 2023, ambos firmes, se solicitaba, en ejecución de las mismas, la cancelación de la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas del artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la cancelación de la inscripción de la hipoteca ejecutada por el sobreseimiento del procedimiento, al parecer por satisfacción fuera del proceso de las pretensiones del actor.

##### II

Presentado el día 26 de mayo de 2025 telemáticamente dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 2, practicándose únicamente la inscripción de la cancelación de la nota al margen de expedición de la certificación del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil –relativa a la ejecución de hipoteca–, no practicándose la cancelación de la hipoteca, cuya denegación fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En fecha 26/05/2025 se presenta telemáticamente, habiéndole correspondido el asiento de presentación número 1858 del Diario 2025, un mandamiento librado por doña G. L. A., Letrado de la Administración de Justicia, del Juzgado de Primera Instancia N. 3 de Eivissa, en el Procedimiento de Ejecución Hipotecaria 222/2013, de fecha 1 de septiembre de 2023, en unión del Decreto dictado por dicho Juzgado de fecha 31 de julio

de 2023 en el mismo procedimiento, y de Auto de la Audiencia Provincial Sección N. 4 de Palma de Mallorca de fecha 24 de marzo de 2023.

De dicho mandamiento resulta literalmente que “en este Jdo. Primera Instancia N. 3 de Eivissa, se siguen autos de ejecución hipotecaria 0000222/2013, a instancia de Banco Santander S.A., frente a A. V. F. C. con DNI (...) y en resolución de esta de esta fecha se ha acordado dirigir el presente mandamiento a fin de que proceda a la cancelación de la nota marginal acreditativa de haber expedido certificación de dominio y cargas del art. 656 de la LEC, a resultas de la presente ejecución hipotecaria sobre la finca 25.116...”. Asimismo, en el pie del propio mandamiento consta literalmente lo siguiente: “Remitir al Registro de la Propiedad n.º 2 de Ibiza mandamiento para la cancelación de la anotación marginal acreditativa de haberse expedido certificación de cargas a resultas de la presente ejecución”.

Del Decreto de fecha 31/07/2023 incorporado al mandamiento resulta de sus Antecedentes de Hecho: “Único.—en el presente procedimiento, por la Audiencia Provincial de Palma sección 4, se estima el recurso de Apelación interpuesto por la parte demandada, frente al auto 11/05/20, en el que se reconoce la cláusula de vencimiento anticipado y por tanto se acuerda el sobreseimiento y archivo de estos autos.”; y de sus Fundamentos de Derecho: “Único.—Dispone el artículo 22.1 de la L.E.C., que cuando por circunstancias sobrevenidas a la demanda y a la reconvencción, dejare de haber interés legítimo en obtener la tutela judicial pretendida, porque se hayan satisfecho, fuera del proceso, las pretensiones del actor y, en su caso, del demandado reconviniente o por cualquier otra causa, se pondrá de manifiesto esta circunstancia y, si hubiere acuerdo de las partes, se decretará por el Letrado de la Administración de Justicia la terminación del proceso, sin que proceda condena en costas.”; resultando de su parte dispositiva el siguiente acuerdo: “1.—Tener por terminado el presente procedimiento ejecución hipotecaria 0000222/2013, seguido a instancia de Banco Santander S.A., frente a A. V. C.. 2.—Librar la correspondiente certificación literal de este decreto, que quedará unida al procedimiento, llevándose el original al libro de su razón. 3.—Expedir mandamiento de cancelación de la hipoteca. Inscripción: en el Registro de la Propiedad de Ibiza número 2, en el tomo 1472, libro 343, folio 23, finca número 25116. Los mandamientos se entregarán a la parte ejecutante por duplicado para que cuide de su diligenciamiento, curso y gestión ante el Registro de la Propiedad. 4.—Proceder al desglosar de la documentación aportada, previa aportación de las copias de los documentos a desglosar. 5.—Archivar la demanda, sin condena en costas”.

Y en el auto de la Aud. Provincial Secc. n.º 4 Palma de Mallorca de 24/03/2023 que igualmente se acompaña, resulta literalmente, de su parte dispositiva, lo siguiente: “La Sala acuerda: Que debemos estimar y estimamos el recurso de apelación interpuesto por el Procurador Sr. J. L. M. A., en nombre y representación de Don A. V. F. C., contra el Auto de fecha 11 de mayo de 2020, dictado por el Ilmo. Magistrado del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de los de Eivissa, en el procedimiento del cual el presente Rollo dimana, cuya resolución, en su consecuencia, debemos revocar y revocamos. Y en su lugar: Debemos acordar y acordamos el sobreseimiento del procedimiento sin más trámite”.

Cabe reseñar que la referida documentación ya fue presentada en fecha 14/05/2024, correspondiéndole el asiento de presentación 46/2024, habiéndose aportado posteriormente para acompañar a la misma Diligencia de subsanación librada por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n. 3 de Eivissa en fecha 26/07/2024 “en el sentido de hacer constar la firmeza del Decreto de fecha 31/7/23, así como ordenar la cancelación de la nota marginal, así como las inscripciones y anotaciones posteriores, incluido las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida, incluida la hipoteca objeto de ejecución en el conforme a lo establecido en los artículos 647 LEC y 133 y 134 LH”. Dicha documentación fue parcialmente inscrita en fecha 4 de septiembre de 2024, practicándose únicamente la inscripción de la cancelación de la nota al margen de expedición de la certificación del art. 688 LEC —relativa a la ejecución de hipoteca— al

folio electrónico correspondiente a la finca 25116 de Sant Josep de Sa Talaia, C.R.U. 07010000718785, por nota al margen de la inscripción 11.<sup>a</sup>; no practicándose en aquella fecha la cancelación de la hipoteca, por cuanto para cancelar registralmente la hipoteca es preciso el consentimiento expreso del acreedor hipotecario en escritura pública, conforme al artículo 179 del Reglamento Hipotecario, que –aplicando a la cancelación de la inscripción de hipoteca el criterio general cancelatorio del artículo 82 párrafo primero de la LH– establece que, aun cuando se haya extinguido por pago el crédito hipotecario, no se cancelará la correspondiente inscripción sino en virtud de escritura pública, en la que la entidad acreedora preste su consentimiento, al no tratarse de Sentencia contra la que no se halle pendiente recurso de casación; y haciéndose constar asimismo que tampoco se practicaba la cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores conforme a los artículos a los que se remitía la referida diligencia de subsanación (647 LEC –sic– y 133 y 134 LH) por cuanto tal cancelación conforme a dichos artículos únicamente hubiese sido posible de haberse llevado a cabo la efectiva ejecución de la hipoteca.

Una vez calificada nuevamente la expresada documentación, y vistos asimismo los antecedentes del Registro, se suspende nuevamente la cancelación de la hipoteca ordenada, por cuanto no consta en el mandamiento la causa que fundamenta la cancelación, siendo preciso que la autoridad judicial aclare que la cancelación de hipoteca se ordena por pago de la cantidad adeudada, es decir que la obligación garantizada ha sido íntegramente satisfecha, o que concurre alguna otra causa que ampare la pretensión de que se tenga la hipoteca por extinguida. Y tales circunstancias no resultan con suficiente claridad en dicho mandamiento, limitándose a señalar el Decreto por el que se ordena la cancelación que se han satisfecho, fuera del proceso, las pretensiones del actor, sin que se aclare si se ha pagado la totalidad de la obligación garantizada por la hipoteca, o solo las cantidades vencidas y adeudadas hasta la fecha de inicio del procedimiento.

Base legal: Artículo 82 de la Ley Hipotecaria “Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos... Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva. Si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario...”; Art. 174 del Reglamento Hipotecario “La misma escritura en cuya virtud se haya hecho la inscripción será título suficiente para cancelarla si resultare de ella o de otro documento fehaciente que el derecho asegurado ha caducado o se ha extinguido. Será necesaria nueva escritura para la cancelación, con arreglo al párrafo 1.º del artículo 82 de la Ley, cuando, extinguido el derecho inscrito por voluntad de los interesados, deba acreditarse esta circunstancia para cancelar la inscripción. Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de mandamiento judicial y las practicadas en virtud de escritura pública, cuando procediere la cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, no se cancelarán sino en virtud de resolución judicial que sea firme, por no admitir recurso alguno o por haber sido desestimado o haber expirado el plazo legal para promoverlo. Se exceptúa el caso de caducidad por ministerio de la Ley.” y Art. 179 del mismo Reglamento “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 1.º del artículo 82 de la Ley, o, en su defecto, en virtud de ejecutoria.”; y R.D.G.S.J. y F.P. de fechas 10 de septiembre de 2005, 9 de enero y 17 de junio de 2019, 14 de febrero de 2020 y 16 de noviembre de 2022.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Miguel Peña Romero registrador/a titular de Registro de la Propiedad Eivissa n.º 2 a día cinco de junio del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. V. F. C. interpuso recurso el día 9 de junio de 2025 basado en los siguientes argumentos:

«Expongo:

Primero. Que con fecha 31 de julio de 2023 se dictó Decreto firme por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Ibiza (procedimiento n.º 222/2013), ordenando expresamente la cancelación registral íntegra de la hipoteca que grava la finca n.º 25116, sin condiciones adicionales.

El contenido del presente escrito se presenta como impugnación única, definitiva e indivisible respecto a ambas calificaciones emitidas el día 5 de junio de 2025, incorporando en su conjunto los antecedentes, fundamentos jurídicos y consecuencias institucionales derivadas.

Este Decreto judicial no exige consentimiento del acreedor hipotecario (Banco Santander), ni acreditación de pago alguno, siendo aplicable directamente el artículo 82.2 LH ("se practicará la cancelación cuando resulte de resolución judicial firme"), y sin necesidad de escritura pública o consentimiento adicional, como pretende indebidamente este Registro.

Segundo. Que, pese a esta claridad normativa y judicial, el Registro de la Propiedad n.º 2 de Ibiza ha emitido dos calificaciones simultáneas el día 5 de junio de 2025, incurriendo reiteradamente en graves errores jurídicos, tales como:

- Aplicación indebida reiterada de los artículos 82.1 LH y 179 RH, que solo son aplicables en casos de cancelación voluntaria por pago o consentimiento del acreedor, y no cuando media resolución judicial firme como es el presente caso.

- Exigencia improcedente y extralimitación funcional, al solicitar indebidamente aclaraciones sobre supuestos pagos o satisfacción económica de la deuda hipotecaria, ignorando deliberadamente la aplicación directa y clara del artículo 82.2 LH.

Tercero. Que ambas calificaciones negativas resultan particularmente graves, dado que este Registro ya fue advertido previamente sobre la improcedencia técnica y jurídica de estos mismos artículos (82.1 LH y 179 RH), pero reincide en su aplicación sin fundamento alguno. Tal reincidencia revela no solo resistencia funcional, sino un patrón claro de obstrucción reiterada.

Cuarto. Que este Registro ha rechazado impropiaamente mi anterior impugnación presentada por la plataforma Red SARA, alegando falsamente una supuesta falta de habilitación técnica que no existe. Este rechazo constituye un intento manifiesto de dilación injustificada y una vulneración directa del derecho de acceso efectivo a procedimientos administrativos.

Quinto. Que, debido a esta reiteración obstructiva, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) ha iniciado ya expediente disciplinario n.º 1075/2025-4.2 para investigar formalmente la actuación registral por presunta infracción grave contra la fe pública registral.

Sexto. Que asimismo se ha presentado formalmente una exposición ante la Sala de Gobierno del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears (TSJIB), relativa a la actuación de la Letrada de la Administración de Justicia (LAJ) del Juzgado n.º 3 de Ibiza. Dicha LAJ también invocó erróneamente las mismas normas inaplicables (arts. 82.1 LH y 179 RH) y omitió realizar una diligencia efectiva de subsanación, limitándose a la cancelación de una nota marginal secundaria, pero negándose a rectificar o aclarar el mandato judicial en términos jurídicamente correctos.

Si bien el foco actual del TSJIB está dirigido inicialmente sobre la LAJ, la investigación institucional previsiblemente se extenderá a este Registro por su coordinación funcional con dicha actuación errónea y su negativa reiterada a ejecutar correctamente un mandato judicial firme.

Séptimo. Que la persistencia de este Registro en la obstrucción indebida al mandato judicial firme ha generado ya graves daños personales, patrimoniales y reputacionales para quien suscribe, afectando la seguridad jurídica e impidiendo la protección efectiva frente a terceros (entidades bancarias, inmobiliarias y gestores activos), quienes han intentado ilícitamente la venta de mi vivienda bajo la falsa apariencia de una deuda hipotecaria vigente.

La actuación registral denunciada ha merecido atención mediática en prensa (eldiario.es, Diario de Ibiza, entre otros), agravando todavía más la responsabilidad institucional del Registro n.º 2 de Ibiza.

Octavo. Que esta parte se reserva expresamente todas las acciones legales (disciplinarias, patrimoniales, penales) frente a los responsables funcionales de este Registro, incluyendo al Registrador titular y cualquier funcionario interviniente, por la persistencia en aplicar deliberadamente normas inaplicables y por la resistencia activa a ejecutar un mandato judicial firme.

Noveno. Que la utilización de la figura de “calificación defectuosa” por parte de este Registro, en lugar de una “calificación negativa” explícita, constituye una maniobra deliberada y abusiva para encubrir un bloqueo material, vulnerando claramente los artículos 322 LH y 21.1 Ley 39/2015, e impidiendo así el recurso directo previsto por la normativa vigente.

Décimo. Que además, este Registro continúa citando indebidamente y de forma reiterada artículos claramente inaplicables al presente caso, tales como el 647 LEC (cancelación tras subasta judicial efectiva), así como los arts. 133 y 134 LH (cancelación de cargas posteriores tras adjudicación efectiva en ejecución hipotecaria o embargo), cuando es evidente y plenamente acreditado que nunca existió adjudicación, subasta efectiva ni ejecución material alguna sobre la finca n.º 25116.

Este procedimiento judicial se archivó y sobreseyó por Auto firme de la Audiencia Provincial de Palma, lo que significa que ninguna de estas normas invocadas por el Registro tiene la más mínima aplicabilidad. Que este Registro las reproduzca acríticamente y de forma recurrente revela una persistente intención obstruccionista, aumentando todavía más la gravedad institucional de su conducta y reforzando la percepción objetiva de parcialidad funcional hacia la entidad acreedora.

Undécimo. Que este Registro continúa invocando de forma repetitiva una serie de preceptos legales completamente inaplicables al presente caso, con el único fin aparente de sostener una negativa registral jurídicamente insostenible, pese a la existencia de un Decreto judicial firme de cancelación hipotecaria:

- El artículo 688 LEC, que regula la expedición de certificación de cargas al inicio de una ejecución hipotecaria, carece absolutamente de aplicación cuando el procedimiento ha sido sobreseído y archivado por Auto firme, como ocurre en este caso. Su invocación es improcedente, anacrónica y materialmente irrelevante.

- Los artículos 647 LEC, 133 LH y 134 LH, utilizados para regular los efectos de adjudicación y ejecución efectiva, tampoco resultan de aplicación aquí, donde no ha existido ni subasta ni adjudicación judicial alguna, sino una terminación firme del procedimiento por resolución de sobreseimiento. Que se sigan citando como si estuviéramos ante una ejecución hipotecaria consumada demuestra un desprecio grave por la realidad procesal acreditada.

- Los artículos 19 bis, 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, junto con la Ley 24/2001 y los artículos 58 y 59 de la derogada Ley 30/1992, se limitan a regular mecanismos formales de notificación, impugnación y calificación sustitutoria. Su mención constante no aporta base jurídica alguna para suspender ni demorar la ejecución de un título judicial firme. Es más, tratar de usarlos como parapeto normativo para desobedecer



o condicionar un mandato jurisdiccional constituye una perversión funcional del marco legal.

En este sentido, la invocación de los artículos 82.1 de la Ley Hipotecaria, 174 y 179 de su Reglamento resulta improcedente, al tratarse de normas aplicables exclusivamente a supuestos de extinción por pago o renuncia voluntaria, lo cual no concurre en el presente caso. El Decreto de 31 de julio de 2023 no se limita a reflejar una satisfacción extrajudicial, sino que constituye por sí mismo un mandato judicial firme, autónomo y plenamente ejecutivo, cuya eficacia no depende de aclaraciones económicas ni del consentimiento del acreedor. La inscripción debe por tanto practicarse conforme al artículo 82.2 LH, sin más requisitos.

La reiteración de todas estas normas fuera de su contexto jurídico y material evidencia no solo una táctica dilatoria y obstruccionista, sino una preocupante resistencia pasiva a ejecutar lo que el artículo 82.2 LH impone sin margen de interpretación: la cancelación registral obligatoria cuando así lo ordena una resolución judicial firme.

Esta actuación resulta incompatible con los principios de legalidad registral, seguridad jurídica y subordinación funcional al poder judicial. El Registrador no puede ni debe invocar disposiciones accesorias, derogadas o fuera de lugar para neutralizar el cumplimiento de un título judicial plenamente válido, vigente y ejecutorio.

Décimo segundo. Que esta parte ha documentado mediante capturas de pantalla la existencia de irregularidades en el sistema de notificaciones electrónicas, incluyendo la aparición tardía de una notificación fechada el 28 de mayo de 2025 que no figuraba en listados anteriores, así como la emisión simultánea de dos calificaciones con fecha 5 de junio de 2025. Estas pruebas se aportan a la DGSJFP y al TSJIB como indicios técnicos verificables de alteración documental, opacidad procedimental y riesgo institucional, en el marco de los expedientes ya abiertos.

Por todo lo expuesto, no puede sino constatarse que el Registro de la Propiedad n.º 2 de Ibiza está actuando en una posición materialmente equivalente a la de un apoderado del acreedor hipotecario, exigiendo requisitos que ni siquiera han sido formulados por el Banco Santander, en una clara desviación de su función pública. Esta conducta compromete gravemente la neutralidad institucional exigible, y constituye una interferencia ilegítima en la ejecución de una resolución judicial firme.

Del mismo modo, resulta improcedente que el Registro respalde sin aplicar control de legalidad alguno una subsanación que invoca normas notoriamente inaplicables (arts. 674 LEC, 133 y 134 LH), firmada por la Letrada de la Administración de Justicia del procedimiento, como si dicha firma eximiera al registrador de ejercer su función técnica independiente. El registrador no está vinculado por interpretaciones erróneas del órgano judicial ni exento de responsabilidad por aceptarlas, ya que la legislación hipotecaria exige una verificación autónoma y rigurosa de la legalidad del documento presentado.

La persistencia en la negativa a cancelar una carga hipotecaria ordenada por Decreto firme podría ser calificada –según su evolución– como desobediencia de hecho a una resolución judicial, con las consecuencias legales que ello pudiera implicar.

En consecuencia, y como reacción directa al bloqueo actual sostenido por el Registro, se procederá en este mismo acto (5 de junio de 2025) a la ampliación formal de las quejas ya existentes ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y ante la Sala de Gobierno del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, aportando los nuevos elementos documentales, incluidas las capturas de pantalla, el rechazo por Red SARA y la alteración del estado visible de las notificaciones.

Además, debe recordarse que la inejecución prolongada del Decreto judicial firme ya ha generado perjuicios reales y documentados, entre ellos el intento de disposición del inmueble por parte de terceros –concretamente, inmobiliarias o gestores externos sin título legítimo– bajo apariencia de deuda viva, lo cual fue objeto de cobertura en medios de comunicación generalistas, generando una situación de angustia e inseguridad jurídica para el compareciente. De persistir esta conducta por parte del Registro, se evaluará la eventual concurrencia de infracciones penales tipificadas, tanto por incumplimiento deliberado de resoluciones judiciales como por posibles omisiones

funcionales con resultado lesivo, conforme a los artículos 404 y siguientes del Código Penal.

Todo ello, sin perjuicio de las acciones disciplinarias, administrativas, patrimoniales o penales que puedan activarse en defensa del interés legítimo del compareciente y del respeto debido a las resoluciones firmes dictadas por los órganos judiciales.

Confiando en que este Registro sabrá reconducir su actuación conforme a Derecho, y evitar así consecuencias institucionales y jurídicas innecesarias.

Solicito:

1. La revocación inmediata y completa de ambas calificaciones negativas dictadas el día 5 de junio de 2025 (asiento 1858/2025).

2. La inmediata cancelación registral de la hipoteca sobre la finca n.º 25116 conforme al Decreto judicial firme del 31 de julio de 2023, aplicando estrictamente los artículos 82.2 LH y 100 RH, sin exigir aclaraciones adicionales ni consentimientos improcedentes.

3. Que se deje constancia expresa en el expediente registral de la presente impugnación y advertencia formal, entregándose justificante oficial con número y fecha de registro.

4. Que este Registro cese inmediatamente en el uso indebido o desviado de las figuras procedimentales como rechazo vía Red SARA o calificaciones supuestamente defectuosas, y se abstenga expresamente de cualquier nueva maniobra dilatoria.

5. Que cualquier nueva obstrucción o negativa indebida será tratada como un agravante específico en los procedimientos disciplinarios, patrimoniales y, eventualmente, penales ya abiertos o que pudieran abrirse en el futuro inmediato.

6. Asimismo, se solicita que este escrito sea incorporado íntegramente al historial del asiento registral n.º 1858/2025 y, en su caso, se dé traslado del mismo al Colegio de Registradores o al órgano competente, si el sistema informático impidiera seguir utilizando los canales telemáticos previstos en Derecho para la presentación efectiva de este tipo de documentos.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió el preceptivo informe el día 12 de junio de 2025, en el que mantuvo la nota de calificación negativa recurrida, y elevó el expediente a este Centro Directivo de forma telemática.

Como cuestión formal, en el informe el registrador de la Propiedad ponía de manifiesto que la documentación que dio lugar al asiento de presentación señalado en el Hecho II únicamente había sido objeto de una nota de calificación, no de dos como señalaba el recurrente, por lo que solo se emitía un informe, aunque el interesado había presentado dos recursos simultáneos, uno directamente en el Registro y otro ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, cuyo contenido era idéntico en cuanto a las cuestiones jurídicas.

El día 11 de junio de 2025, conforme a lo previsto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, el Registro de la Propiedad dio traslado del recurso interpuesto a la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Eivissa, quien había expedido el mandamiento que había sido objeto de calificación registral negativa, para que realizara las alegaciones que considerase oportunas, si bien no consta que se haya producido alegación alguna.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 18, 82, 133, 134, 230, 323, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 22, 647 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100, 174 y 179 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 3 de julio de 2019 (asunto C-486/16); las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017, 11 de septiembre de 2019, 30 noviembre y 15 de diciembre de 2021 y 21 de septiembre

de 2023; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de noviembre de 1992, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 10, 24 y 26 de septiembre de 2005, 21 de mayo de 2012, 14 de julio y 24 de septiembre de 2015, 17 de mayo, 9 de octubre y 4 y 18 de diciembre de 2017, 20 de julio de 2018 y 9 de enero y 17 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de febrero, 20 de julio y 3 de diciembre de 2020, 21 de mayo y 6 de noviembre de 2022, 30 de agosto, 18 de septiembre y 24 de octubre de 2023, 19 de febrero, 25 y 2 de septiembre de 2024 y 5 de junio de 2025.

1. En el presente recurso se debate si es posible cancelar una inscripción de hipoteca en virtud de mandamiento judicial en el que se ordena únicamente a la cancelación de la nota marginal de expedición de cargas en procedimiento de ejecución directa hipotecaria, si bien se acompaña un decreto del letrado de la administración de justicia en el que se ordena «expedir mandamiento de cancelación de la hipoteca», pero sin indicar la causa de la misma, y en ejecución de un auto dictado por la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, en el que se ordena el sobreseimiento de la ejecución hipotecaria por «haberse declarado el vencimiento anticipado del préstamo con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, por aplicación de la cláusula contractual reputada nula, por lo que debe ser sobreseído sin más trámite.

El registrador de la Propiedad calificador considera que el mandamiento presentado no constituye documentación idónea que practicar la citada cancelación, pues entiende que «no consta en el mandamiento la causa que fundamenta la cancelación, siendo preciso que la autoridad judicial aclare que la cancelación de hipoteca se ordena por pago de la cantidad adeudada, es decir que la obligación garantizada ha sido íntegramente satisfecha, o que concurre alguna otra causa que ampare la pretensión de que se tenga la hipoteca por extinguida».

Por su parte, la parte recurrente estima que ordenando el decreto del letrado de la Administración de Justicia la cancelación de la hipoteca, es improcedente el solicitar «aclaraciones sobre supuestos pagos o satisfacción económica de la deuda hipotecaria», sino que procede la aplicación directa y automática del decreto de cancelación de hipoteca al amparo del artículo 82.2.º de la Ley Hipotecaria.

2. Como consideración previa debe tenerse en cuenta que, de conformidad con los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 16 de febrero de 2005, 5, 17 y 18 de marzo de 2008 y 1 de agosto de 2014), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa realizada por el registrador titular del Registro en que debe inscribirse el negocio celebrado, también exclusivamente en cuanto a los puntos de la misma que hayan sido objeto del recurso, es o no ajustada a Derecho tanto formal como sustantivamente. Tampoco se pueden tener en consideración otros documentos no presentados al Registro de la Propiedad en el momento de la calificación, ni entrar a valorar otros posibles defectos que pudiera contener la escritura no reflejados en la nota de calificación.

En consecuencia, en este recurso únicamente se puede analizar el defecto jurídico de fondo relativo a la falta de cancelación de la hipoteca solicitada, correspondiendo el resto de las variadas cuestiones planteadas en el mismo a otros ámbitos. Sólo indicar que de la existencia de un recurso respecto de la calificación registral negativa debe dejarse constancia expresa en el expediente registral del documento calificado y producir los efectos (prórroga de la vigencia del asiento de presentación, publicidad del recurso, etc.) que legalmente están establecidos (artículos 230 y 323 de la Ley Hipotecaria, entre otros).

Por último, señalar que los conceptos «calificación negativa» y «calificación de defectos» tiene un significado registral equivalente, por cuanto el contenido de la calificación negativa consiste en señalar y fundamentar adecuadamente acerca de los defectos existentes en los documentos presentados a inscripción que impiden practicar la misma.



3. Por otra parte, respecto a la afirmación de la parte recurrente de falta de competencia del registrador de la Propiedad para calificar el mandamiento judicial de la cancelación hipotecaria las resoluciones incorporadas, es cierto que el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes. Al registrador de la propiedad no le compete calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

Sin embargo, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal impide dar cabida en el Registro a una posible extralimitación jurisdiccional, razón por la cual, ante una resolución de tal naturaleza, el registrador, a los exclusivos efectos de la inscripción, debe calificar la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado (artículo 100 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 18 de la propia Ley Hipotecaria, Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 y 30 noviembre de 2021, entre otras, y Resoluciones de 16 de julio de 2015, 30 de agosto, 18 de septiembre y 24 de octubre de 2023 y 19 de febrero y 25 de junio de 2024, entre otras),

Es decir, el registrador de la Propiedad en supuestos como el presente, no revisa el fondo de la resolución judicial, sino que se limita a calificar la congruencia de la resolución judicial presentada con el procedimiento en que se ha dictado, los obstáculos que surgen del Registro y, de conformidad con dicho ámbito de calificación, si el documento judicial presentado reúne todos los datos o requisitos necesarios para practicar el asiento solicitado, sin que pueda ni deba practicar una inscripción automática de las resoluciones judiciales como pretende el recurrente. Precisamente, el análisis de si las resoluciones judiciales calificadas contienen todos los requisitos necesarios para practicar el asiento de cancelación de hipoteca solicitado y si son congruentes con esa concreta finalidad es el objeto de este recurso.

4. Para resolver este supuesto debe partirse de la concreta resolución judicial cuyo cumplimiento se pretende verificar, y a cuya ejecución se refiere el mandamiento, que es el auto número 57/2023 de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, Sección Cuarta, de fecha 24 de marzo de 2023, en rollo de sala número 237/22.

Pues bien, dicho auto ha recaído en el recurso de apelación planteado por el recurrente contra el auto del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Eivissa de fecha 11 de mayo de 2020 dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria número 222/2013, constituyendo la única cuestión que se debía resolver en el mismo si el juez «a quo» ha aplicado correctamente al supuesto de autos los criterios fijados por el Tribunal Supremo en su Sentencia número 463/2019, de 11 de septiembre, sobre sobreseimiento de la ejecución hipotecaria en caso de declararse nula por abusiva la cláusula de vencimiento anticipado.

Concluye la Audiencia Provincial que efectivamente, tal y conforme alega la parte apelante en su recurso de apelación, tanto de la demanda ejecutiva como de los documentos aportados con la misma resulta que la entidad bancaria dio por vencido el préstamo cuya ejecución interesó en dicha demanda, el día 15 de febrero de 2013; es decir, con anterioridad a la Ley 1/2013, de 14 de mayo, cuya entrada en vigor se produjo el día 15 de mayo de 2013; y que, si ello es así, también es correcta la alegación que se formula en el recurso de apelación para fundamentar el mismo, en el sentido de que el juez «a quo» no ha aplicado debidamente al supuesto de autos los criterios fijados por el Tribunal Supremo en su Sentencia número 463/2019, de 11 de septiembre, ya que en dicha Sentencia se establece como criterio el siguiente: «Los procesos que, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, se dio por vencido el préstamo por aplicación de la cláusula contractual reputada nula, deberían ser sobreseídos sin más

trámite. (...) Por lo que procede estimar el recurso de apelación y revocar la resolución objeto del mismo, acordando, en su lugar, que procede sobreseer el procedimiento sin más trámite».

Si ese sobreseimiento de la ejecución iniciada es el fallo judicial a aplicar, la consecuencia jurídica registral única posible es la cancelación de la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas a efectos del procedimiento de ejecución hipotecaria de que se trate, pues esa cancelación de la nota marginal supone la constancia registral del sobreseimiento de la misma.

Pero este sobreseimiento de la ejecución no implica, en sí mismo, la cancelación de la hipoteca porque como señala el Tribunal Supremo en la propia Sentencia número 463/2019, de 11 de septiembre, que es objeto de aplicación, siguiendo la doctrina de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 3 de julio de 2019 (asunto C-486/16): «El sobreseimiento de los procesos no impedirá una nueva demanda ejecutiva, en caso de incumplimiento de sus obligaciones de pago por el prestatario, con fundamento, no en el vencimiento anticipado por previsión contractual, sino en la aplicación de la LCCI 5/2019» (fundamentos de Derecho 8.10 y 9.2), lo que no sería posible si se cancela la hipoteca.

Consecuencia de lo expuesto es que el decreto de fecha 31 de julio de 2023 del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Eivissa que, en aplicación del fallo judicial del repetido auto de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, acuerda tener por terminado el procedimiento ejecución hipotecaria número 222/2013 y «expedir mandamiento de cancelación de la hipoteca» es incongruente con la resolución judicial de la Audiencia Provincial que trata de aplicar; mientras que el contenido del mandamiento de 1 de septiembre de 2023, presentado en el Registro de la Propiedad a fin de que proceda a la cancelación solo de la nota marginal acreditativa de haber expedido certificación de dominio y cargas del artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil a resultas de la ejecución hipotecaria, sí es congruente, siendo ese el asiento que se practicó por el Registro de la Propiedad, en una presentación anterior de la misma documentación.

5. Por tanto, para poder practicar el asiento de cancelación de hipoteca que solicita el recurrente, debe acudir a los procedimientos legalmente establecidos distintos de la documentación presentada, que es de lo que informa el registrador de la propiedad en su nota de calificación, o bien aclarar, más bien complementar si ello procediera, el mandamiento judicial presentado.

A estos efectos debe tenerse en cuenta que, como se expone en la nota de calificación, la referida documentación ya fue presentada en fecha 14 de mayo de 2024, correspondiéndole el asiento de presentación número 46/2024, siendo objeto de nota de calificación negativa, habiéndose aportado posteriormente para acompañar a la misma «diligencia de subsanación» librada por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Eivissa de fecha 26 de julio de 2024 en el sentido de hacer constar la firmeza del decreto de fecha 31 de julio de 2023, así como la modificación del mismo que pasa a ordenar «la cancelación de las [sic] nota marginal, así como las inscripciones y anotaciones posteriores, incluido las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida, incluida la hipoteca objeto de ejecución en el conforme a lo establecido en los artículos 647 LEC y 133 y 134 LH»; lo que es también incongruente con el fallo de la Audiencia Provincial, por cuanto implica que ha tenido lugar la subasta y adjudicación hipotecaria, cuando, en realidad, la ejecución se ha sobreseído antes de la adjudicación según resulta del historial registral de la finca hipotecada y de la propia manifestación del recurrente.

Además, como ha reiterado esta Dirección General, para el supuesto de pago por el prestatario de forma extraprocésal, lo que por otra parte en este caso no consta, el mandamiento o el testimonio del decreto de sobreseimiento del procedimiento de ejecución hipotecaria por pago de la cantidad reclamada al instarse la ejecución, no es título hábil por sí mismo para la cancelación de la inscripción de hipoteca, y no es título hábil porque no puede ordenar la cancelación de la hipoteca, sino únicamente la

cancelación de la constancia registral de la ejecución, debiendo tal mandamiento limitarse, en consecuencia, a ordenar la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas que consta al margen de la inscripción de hipoteca.

6. Con carácter aclaratorio debe indicarse que este Centro Directivo (véase Resoluciones citadas en los «Vistos») tiene al efecto de cancelación de las hipotecas, la siguiente doctrina:

El artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos».

A este respecto, como se ha señalado en numerosas ocasiones esta Dirección General, la elección del título formal no es arbitraria, sino que, según el acto o negocio cuya inscripción se pretenda, habrá que optar por la escritura pública, por la resolución judicial o por el documento expedido por la autoridad administrativa.

La regla general para la determinación del título necesario para cancelar una inscripción de hipoteca la establece el primer párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria: «Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación [lo que alude a que esa cancelación se produce en un proceso declarativo y ordinario], o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos».

También será posible cancelar una hipoteca como consecuencia de la ejecución mediante embargo objeto de una anotación o de otra hipoteca inscrita con anterioridad, en virtud del mandamiento judicial expedido al efecto en el procedimiento de ejecución. Así lo dispone el segundo párrafo del artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «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».

E igualmente, se podrá cancelar una hipoteca cuando, habiendo sido objeto de ejecución, ésta culminase con el correspondiente decreto de adjudicación. En este caso, según señala el primer inciso del mismo artículo 674: «A instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación» (en semejantes términos, el artículo 134 de la Ley Hipotecaria).

Por último, también se ha reconocido la posibilidad de cancelación de la hipoteca en virtud de un mandamiento judicial librado en un procedimiento de ejecución hipotecaria, por el que se traslada el decreto que acuerda la terminación del proceso por haberse satisfecho las pretensiones del actor en el procedimiento de ejecución forzosa, ordenando la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación y la cancelación de la hipoteca, siempre que dicho mandamiento también traslade una resolución judicial, en que conste o se declare que se ha pagado al acreedor o consignado a su favor la totalidad de la obligación garantizada por la hipoteca, pues si sólo se hubieran pagado las cantidades vencidas y adeudadas hasta la fecha de inicio del procedimiento, no procedería tampoco la cancelación de la hipoteca, a efectos de si en el devenir futuro del préstamo hipotecario volvieran a concurrir causas de vencimiento anticipado (vid. Resoluciones 10 de septiembre de 2005, 21 de mayo de 2012 y 2 de septiembre de 2024).

7. Por tanto, no coincidiendo la documentación presentada con ninguno de los supuestos anteriormente expuestos, y siendo el título presentado en este caso un mandamiento de traslado de un auto judicial firme en que se ordena el sobreseimiento

de ejecución hipotecaria por nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado, lo que implica, según la doctrina del Tribunal Supremo expuesta, la vigencia de la hipoteca para el caso de plantearse una nueva demanda ejecutiva; no es posible practicar la cancelación de la hipoteca solicitada, salvo que se hubiere pagado la misma íntegramente, y el acreedor consienta en escritura pública o se declare expresamente el pago de toda la cantidad debida por resolución judicial.

Esta conclusión no se ve alterada por el hecho de que en el fundamento de Derecho único del decreto de fecha 31 de julio de 2023, incorporado al mandamiento presentado, se reproduzca el artículo 22.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone que «cuando por circunstancias sobrevenidas a la demanda y a la reconvencción, dejare de haber interés legítimo en obtener la tutela judicial pretendida, porque se hayan satisfecho, fuera del proceso, las pretensiones del actor y, en su caso del demandado reconviniente, o por cualquier otra causa, se pondrá de manifiesto esta circunstancia y, si hubiere acuerdo de las partes, se decretará por el Letrado de la Administración de Justicia decretará la terminación del proceso cuando, sin que proceda condena en costas»; pues no se señala una concreta causa que permita cancelar la hipoteca, infiriéndose del resto del decreto que la causa de la terminación del proceso es el fallo de la Audiencia Provincial, que como se ha analizado no implica tal cancelación hipotecaria.

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

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, 8 de septiembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.