

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17357 *Resolución de 18 de mayo de 2026, 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 Madrid n.º 35, por la que se suspende la cancelación de una inscripción de arrendamiento de vivienda, tras inscribir la adjudicación derivada de la ejecución de una hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don G. G. R., en nombre y representación de la mercantil «Round Robin Inversiones Socimi, S.A.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 35, don Galo Rodríguez Tejada, por la que se suspende la cancelación de una inscripción de arrendamiento de vivienda, tras inscribir la adjudicación derivada de la ejecución de una hipoteca.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 19 de agosto de 2025, debidamente firmada y legitimada notarialmente, se instaba la cancelación de una inscripción de arrendamiento sobre vivienda.

Para resolver este expediente resulta necesario el conocimiento previo de los siguientes antecedentes:

a) el día 13 de junio de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 35 testimonio del decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, ambos expedidos el día 2 de junio de 2025, en el seno del procedimiento de ejecución hipotecaria número 1002/2013, seguido ante la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Madrid, Plaza número 100, adjudicándose la finca registral número 65.370, descrita como «vivienda», a la entidad «Round Robin Inversiones Socimi, S.A.».

b) estos documentos fueron objeto de calificación desfavorable mediante nota de calificación fechada el 1 de julio de 2025 alegando, en esencia, los siguientes motivos: con relación al mandamiento de cancelación de cargas, constaba erróneamente que el procedimiento se seguía para la efectividad de la hipoteca que causó la inscripción 2.^a, siendo lo correcto que se trataba de la hipoteca de la inscripción 4.^a, cedida por la 6.^a, y porque, además, el despacho de dicha cancelación quedaba pendiente de la inscripción del testimonio del auto de adjudicación calificado negativamente; y, en cuanto al auto de adjudicación, por el referido error en cuanto al ordinal que identificaba la hipoteca y, además, porque resultaba del archivo tabular inscrito un contrato de arrendamiento sobre la vivienda ejecutada en virtud de un contrato privado elevado a público por escritura de fecha 25 de julio de 2013, e inscrito en el Registro de la Propiedad con fecha 28 de agosto de 2013. El registrador alegó en su nota que este arrendamiento se constituyó por un plazo de veinte años encontrándose, por tanto, vigente.

c) al objeto de subsanar los defectos señalados se presentó auto de fecha 12 de marzo de 2014 que resolvía sobre la vista celebrada al tenor del artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el seno de la propio procedimiento de ejecución hipotecaria, estimando el tribunal que ni doña S. A. R., arrendataria de la vivienda, ni ningún otro ocupante, tenía derecho a permanecer en la misma por no haberse reconocido en su favor título alguno subsistente a la hipoteca en que deba subrogarse el adjudicatario.

d) el día 13 de agosto de 2025 se inscribía la adjudicación derivada de la ejecución y se cancelaba la inscripción de hipoteca, pero no se practicaba la cancelación del arrendamiento.

e) presentada el día 8 de octubre de 2025 en el Registro de la Propiedad de Madrid número 35 la instancia por la que se solicitaba expresamente la cancelación del arrendamiento anteriormente reseñado, el registrador entendía en su calificación, de fecha 13 de octubre de 2025, que no cabía cancelar la inscripción del arrendamiento sin acuerdo fehaciente formalizado entre adjudicatario y arrendataria, o bien, sin resolución judicial firme.

f) solicitada calificación sustitutoria el día 31 de octubre de 2025, fue designado registrador sustituto la registradora de la Propiedad de Torrelaguna, quien confirmó la calificación el día 27 de noviembre de 2025.

II

Presentada nuevamente dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 35, acompañada de mandamiento de cancelación de cargas dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria de fecha 2 de junio de 2025, testimonio de auto dictado tras seguirse el incidente previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en el seno del mismo proceso de ejecución hipotecaria decretando no haber lugar al derecho de permanecer en el inmueble de fecha 12 de marzo de 2014, y testimonio del decreto de lanzamiento de la arrendataria fechado el día 17 de diciembre de 2025, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento 2694 2025.

Nota de calificación de instancia de solicitud de cancelación de inscripción de arrendamiento suscrita el día 19/08/2025, por don G. G. R., en representación de la sociedad Round Robin Inversiones Socimi, S.A.

Galo Rodríguez Tejada, Registrador de la Propiedad de Madrid 35 calificado el documento suspendo la inscripción hechos y fundamentos de derecho que siguen:

1) La instancia se presentó en el registro a mi cargo bajo el asiento número 2694 del Diario 2025 el pasado día ocho de octubre del año dos mil veinticinco.

2) La instancia fue calificada negativamente el día 13 de octubre de 2025.

3) Con fecha 31 de octubre se solicitó calificación sustitutoria y se designó al Registro de la Propiedad de Torrelaguna.

4) Con fecha 3 de noviembre se ha confirmado por el Registro sustituto la iniciación del procedimiento de calificación sustitutoria. Y finalmente con fecha 27 de noviembre de 2025, ha finalizado la resolución del procedimiento de calificación sustitutoria, con resultado de Calificación negativa.

5) El pasado día 13 de enero, se devolvió en el registro a mi cargo la citada instancia en unión de:

Decreto dictado el 17 de diciembre de 2025 por doña L. F. L. Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 100 de Madrid, en el que se acuerda el inmediato lanzamiento de doña S. A. B. y otros ocupantes de la finca sita en (...), y dar posesión de la finca subastada y adjudicada a Round Robin Inversiones S.L.

Testimonio del auto núm. 224/2014 dictado 12 de marzo de 2004, por doña L. F. L. Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Instancia n.º 100 de Madrid, expedido el 16 de diciembre de 2025, cuya parte dispositiva dice: "No ha lugar a reconocer a doña S. A. R. ni a cualquier otro ocupante de la finca hipotecada, la condición de arrendatarios, ni título alguno subsistente a la hipoteca en el que deba subrogarse el adjudicatario impidiéndole obtener la posesión, por lo que podrá y deberá obtener la posesión de la finca".

Y Mandamiento de adición al librado con fecha 2 de junio de 2025, librado el 17 de julio de 2025 por doña L. F. L. Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 100 de Madrid, procedimiento: Ejecución Hipotecaria 1002/2013.

6) En base a la documentación aportada se mantiene dicha calificación negativa de fecha 13 de octubre de 2025, en la cual consta lo siguiente:

“Se trata de una instancia en la que se solicita la cancelación del contrato de arrendamiento celebrado en su día entre una sociedad y una persona.

Es necesario para la cancelación del contrato de arrendamiento, acuerdo fehaciente entre ambas partes o resolución judicial firme en la que el juez ordene expresamente la misma.”

Por tanto suspendo la inscripción solicitada quedando prorrogado el asiento de presentación conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Madrid, fecha de la firma electrónica. Firmado electrónicamente por el Registrador Galo Rodríguez Tejada. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Galo Rodríguez Tejada registrador/a titular de Registro de Madrid n.º 35 a día veinte de enero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don G. G. R., en nombre y representación de la mercantil «Round Robin Inversiones Socimi, S.A.», interpuso recurso el día 18 de febrero de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Primero. Que la finca cuya inscripción registral se pretende, procede del procedimiento de Ejecución Hipotecaria n.º 1002/2013, seguido ante la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Madrid, Plaza n.º 100.

Derivado de ese procedimiento, en fecha 13 de junio de 2025 se presentó la inscripción en el Registro de la Propiedad n.º 35 de Madrid, del Testimonio del Decreto de adjudicación y Mandamiento de cancelación de cargas, ambos expedidos a fecha 2 de junio de 2025 en favor de mi representada, Round Robin Inversiones Socimi, SA, en relación a la finca registral n.º 65.370, junto con los correspondientes documentos adjuntos necesarios para su correcta inscripción (...)

Segundo. Que posteriormente, en fecha 2 de julio de 2025 se recogió la documentación presentada al habérsenos notificado calificación por la que el Ilmo. Sr. registrador suspendía la inscripción por estimar que existían defectos subsanables en los títulos presentados, emitiendo sendas notas de calificación; una para el Testimonio del Decreto de adjudicación y otra para el Mandamiento de cancelación de cargas, ambas de fecha 1 de julio de 2025.

Los defectos encontrados en la calificación referida al Mandamiento de cancelación de cargas consistían en:

“1) El mandamiento se presentó en el registro a mi cargo bajo el asiento número 1657 del Diario 2025 el trece de junio del año dos mil veinticinco.

2) En el mandamiento consta erróneamente que el procedimiento se sigue para la efectividad de la hipoteca que causó la inscripción 2.ª, siendo que lo correcto que se trata de la hipoteca de la inscripción 4.ª, cedida por la 6.ª.”

3) Además, el despacho de este documento queda pendiente de la inscripción del testimonio del auto de adjudicación dictado en el mismo procedimiento que motivó el asiento de presentación número 1.656 del Diario 2.025 y cuya inscripción se ha suspendido.”

Por su parte, los defectos apreciados en la calificación referida al Testimonio del Decreto de adjudicación fueron:

“1) El testimonio de decreto se presentó en el registro a mi cargo bajo el asiento número 1656 del Diario 2025 el trece de junio del año dos mil veinticinco.

2) Se recoge el decreto de adjudicación de una vivienda como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

3) En el mismo consta erróneamente que el procedimiento se sigue para la efectividad de la hipoteca que causó la inscripción 2.^a, siendo lo correcto que se trata de la hipoteca de la inscripción 4.^a cedida por la 6.^a

4) La vivienda ejecutada se encuentra arrendada a una particular, en virtud de un contrato privado de arrendamiento, elevado a público por escritura de fecha 25 de julio de 2013, e inscrito en el Registro de la Propiedad con fecha 28 de agosto de 2013. El arrendamiento se constituyó por un plazo de veinte años, estando por lo tanto aún vigente.” (...)

Tercero. Al objeto de subsanar los defectos apreciados inicialmente por el Sr. Registrador, mi mandante acudió al Juzgado que tramitó la Ejecución Hipotecaria 1002/2013 en la que adquirió su título de propiedad sobre la finca, aportando las certificaciones y explicando la situación.

Revisó, in situ, las actuaciones judiciales de este procedimiento de 12 años de tramitación, y localizó un Auto de fecha 12 de marzo de 2014 que resuelve sobre la vista celebrada al tenor del artículo 675 de la LEC, de aplicación en las ejecuciones hipotecarias cuando se produce un incidente de ocupación o arrendatarios dentro de la misma.

Dentro de esos incidentes lo que se evalúa por parte del juez es si el supuesto inquilino u ocupante, ajeno a las partes intervinientes a la ejecución, puede presentar un título válido en Derecho que se considere suficiente para oponerse o sobreponerse al derecho ya adquirido por el adjudicatario, al pujar en la subasta y abonar en tiempo y forma el precio del remate.

Así lo dispone el referido artículo 675 de la LEC:

“Artículo 675. Posesión judicial y ocupantes del inmueble.

1. Si el adquirente lo solicitara, se le pondrá en posesión del inmueble que no se hallare ocupado.

2. Si el inmueble estuviera ocupado, el Letrado de la Administración de Justicia acordará de inmediato el lanzamiento cuando el Tribunal haya resuelto, con fijación de día y hora exacta y con arreglo a lo previsto en el apartado 2 del artículo 661, que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en él. Los ocupantes desalojados podrán ejercitar los derechos que crean asistírles en el juicio que corresponda.

Cuando, estando el inmueble ocupado, no se hubiera procedido previamente con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 661, el adquirente podrá pedir al Tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 661, puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente. La petición deberá efectuarse en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, transcurrido el cual la pretensión de desalojo sólo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda.

3. La petición de lanzamiento a que se refiere el apartado anterior se notificará a los ocupantes indicados por el adquirente, con citación a una vista que señalará el Letrado de la Administración de Justicia dentro del plazo de diez días, en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno respecto de su situación. El Tribunal, por medio de auto, sin ulterior recurso, resolverá sobre el lanzamiento. que decretará en todo caso si el ocupante u ocupantes citados no comparecieren sin justa causa.

4. El auto que resolviera sobre el lanzamiento de los ocupantes de un inmueble deberá ser notificado a los ocupantes y fijará día y hora exacta en la que éste tendrá lugar y dejará a salvo, cualquiera que fuere su contenido, los derechos de los interesados, que podrán ejercitarse en el juicio que corresponda.”

Tal y como se pudo comprobar, en el procedimiento judicial se celebró vista al tenor de lo dispuesto en el artículo 675 de la LEC, al oponer un supuesto contrato de arrendamiento sobre la vivienda subastada y adjudicada a mi mandante.

Tras la celebración de dicha vista el Juzgado estimó, valiéndose de las pruebas aportadas por las partes intervinientes, de la que no formó parte mi representada pues la subasta se celebró en 2022 y esta vista fue en 2014, que ni D.^a S. A. R., ni ningún otro ocupante, tenía derecho a permanecer en la vivienda por no haberse reconocido la validez del título presentado.

Dicho título era el contrato de arrendamiento que aun figura inscrito sobre esta finca.

La consecuencia material de esa resolución es que el arrendamiento no podía subsistir al haberse considerado que el título que lo configuraba no estaba constituido con arreglo a Derecho y no podía ser válido a los efectos de sobreponerse al derecho del futuro adjudicatario.

Cuarto. En fecha 13 de agosto se nos notifica la inscripción de la finca a en favor de mi representada, por medio de certificación registral de 11 de agosto de 2025 (...)

Al revisar dicho documento, mi cliente comprueba que efectivamente la finca ha sido inscrita en su nombre, tal y como se había solicitado, sin embargo, advierte que el arrendamiento no se había cancelado y seguía inscrito como carga sobre la vivienda.

Por ello, a 21 de agosto de 2025 mi dicente presenta una instancia a este registro, de fecha 19 de agosto de 2025, debidamente firmada y legitimada ante notario.

En dicha instancia se exponía como solicitud la cancelación de la carga registral que se había comprobado persistía anotada en la finca, a pesar del contenido del Mandamiento de adición al Mandamiento de cancelación de cargas presentado por esta parte a 22 de julio de 2025 y del ahora conocido Testimonio del Auto de fecha 12 de marzo de 2014.

Quinto. Con posterioridad, en fecha 22 de septiembre de 2025, esta parte procedió a la retirada del expediente del Registro, tras habérsele notificado nota de calificación negativa de fecha 19 de septiembre de 2025, mediante la cual se acordaba la suspensión de la inscripción relativa a la cancelación de la carga referida, con fundamento en las siguientes objeciones:

“1) Se trata de una instancia en la que se solicita la cancelación del contrato de arrendamiento celebrado en su día entre una sociedad y una persona.

2) Es necesario para la cancelación del contrato de arrendamiento, el acuerdo fehaciente entre ambas partes o resolución judicial firme en la que el juez ordene expresamente la misma.” (...)

Por consiguiente, se proponen por parte del Registro n.º 35 de Madrid dos posibles soluciones para obtener el levantamiento de la carga solicitada, que son, i) aportar un acuerdo privado entre las partes (mi cliente y D.^a S. A. R.) donde se establezca la cancelación o extinción del contrato de arrendamiento o, ii), aportar una resolución judicial firme en la que el juez declare dicha circunstancia de cancelación o extinción.

Llegados a este punto debemos enfatizar en lo siguiente.

Por un lado, existe una imposibilidad material en que mi representada pueda suscribir un acuerdo a través de documento privado que refleje la extinción del contrato, tal y como se propone por el Sr. Registrador.

El motivo no es otro que la incapacidad para otorgar un acto jurídico, como es una resolución contractual, respecto de un contrato que nunca celebró.

Recordemos, pues, que el contrato de arrendamiento en favor de D.^a S. se celebró con la entidad mercantil Cotoman Construcciones Técnicas Man, SL. Además, dicha Sra. ya ni siquiera reside en la vivienda, tal y como se ha comprobado por parte de mi cliente personalmente al acudir a la misma.

Y, por otro lado, yerra el Registrador al no percatarse de que el Auto de 12 de marzo de 2014 al que hace referencia el Mandamiento de adición del Mandamiento de cancelación de cargas, ya es una resolución firme que expresa los motivos por los que no se ha considerado válido el contrato de arrendamiento opuesto, al no estar constituido conforme a Derecho. Asimismo, se trata de una resolución que data del año 2014 frente a la que no cabía recurso en vía jurisdiccional civil, deviniendo, por tanto, firme.

Sexto. En fecha 8 de octubre de 2025 esta parte volvió a presentar el expediente ante el Registro de la Propiedad n.º 35 de Madrid, junto con la instancia previamente aportada el 21 de agosto de 2025, respecto de la cual no se practicó el correspondiente asiento de presentación.

Posteriormente, se dictó nueva nota de calificación, de fecha 13 de octubre de 2025 y notificada el día 14 del mismo mes, reproduciendo íntegramente el contenido de la calificación emitida el 19 de septiembre de 2025 (...)

Séptimo. Habida cuenta de la reiteración en la calificación negativa de la inscripción solicitada, en fecha 28 de octubre de 2025, dentro del plazo legal previsto para ello, esta parte instó calificación sustitutoria dirigida al Registro de la Propiedad n.º 35 de Madrid (...)

Recibida la solicitud y la documentación aportada, la calificación sustitutoria fue emitida por la Registradora titular del Registro de la Propiedad de Torrelaguna que confirmó la calificación negativa precedente acogándose a los mismos motivos esgrimidos en las calificaciones anteriores.

Octavo. Finalmente, en fecha 13 de enero de 2026 se devolvió al Registro n.º 35 de Madrid, la instancia en unión de los documentos sobre los que apoyamos nuestra pretensión y que esta parte obtuvo del procedimiento de Ejecución Hipotecaria n.º 1002/2013:

- Testimonio del Auto n.º 224/2014 dictado el 12 de marzo de 2014, por el Letrado de la Administración de Justicia del entonces Juzgado de Primera Instancia de Madrid n.º 100 cuya parte dispositiva sostiene que: “No ha lugar a reconocer a doña S. A. R. ni a cualquier otro ocupante de la finca hipotecada, la condición de arrendatarios, ni título alguno subsistente a la hipoteca en el que deba subrogarse el adjudicatario impidiéndole obtener la posesión, por lo que podrá y deberá obtener la posesión de la finca.” (...)

- Decreto de fecha 17 de diciembre de 2025 emitido por el Letrado de la Administración de Justicia del entonces Juzgado de Primera Instancia de Madrid n.º 100 en el que se acuerda el inmediato lanzamiento de doña S. A. R. y otros ocupantes de la finca sita en la Calle (...) y dar posesión de la finca subastada y adjudicada a Round Robin Inversiones Socimi, S.L. (...)

- Mandamiento de adición al librado con fecha 2 de junio de 2025, emitido por el Letrado de Administración de Justicia del entonces Juzgado de Primera Instancia de Madrid, n.º 100 (...)

Pese a ello, en fecha 20 de enero de 2026, volvió a suspender la cancelación de los arrendamientos sobre el inmueble objeto del presente procedimiento valiéndose de los motivos esgrimidos en las anteriores calificaciones y concretamente en los siguientes términos:

“Se trata de una instancia en la que se solicita la cancelación del contrato de arrendamiento celebrado en su día entre una sociedad y una persona.

Es necesario para la cancelación del contrato de arrendamiento, el acuerdo fehaciente entre ambas partes o resolución judicial firme en la que el juez ordene expresamente la misma.”

Noveno. Que disconformes con lo dispuesto en la última calificación descrita, venimos a interponer el presente Recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I. Competencia y procedimiento.

De conformidad con lo establecido en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la calificación.

II. Eficacia automática del Testimonio del Decreto de Adjudicación y Mandamiento de cancelación de cargas. Necesaria extinción registral de cargas posteriores.

El núcleo de la cuestión controvertida no reside, siquiera, en determinar si el arrendamiento inscrito se encuentra o no materialmente extinguido -extinción que, como se acreditará en los fundamentos siguientes, resulta inequívoca-, sino en constatar que, desde el mismo momento de la adjudicación judicial y la presentación del mandamiento de cancelación de cargas, dicha carga debía haber sido cancelada registralmente de forma necesaria y automática.

En efecto, conforme al régimen propio de la ejecución hipotecaria, el Testimonio del Decreto de adjudicación unido al Mandamiento de cancelación de cargas constituye título hábil y suficiente para la depuración registral de la finca, produciendo la cancelación de todas aquellas cargas y derechos que resulten posteriores o incompatibles con el derecho del adjudicatario.

Así resulta de: el artículo 79 de la Ley Hipotecaria, que permite la cancelación cuando el derecho inscrito se haya extinguido; los artículos 82 y 83 de la misma Ley, que reconocen la eficacia cancelatoria de los mandamientos judiciales dictados en ejecución; y del artículo 18 la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, que limitan la función calificadora del Registrador a la verificación formal del título judicial, sin posibilidad de revisar el fondo ni condicionar sus efectos propios.

Asimismo, los mandamientos de cancelación de cargas dictados en procedimientos de ejecución tienen eficacia cancelatoria directa, no pudiendo el Registrador supeditar su efectividad a exigencias adicionales ni a pronunciamientos literales o sacramentales distintos de los que resultan del propio título judicial.

En este sentido, el sistema registral parte del principio de que la ejecución judicial ha de producir una transmisión del dominio, libre de cargas, garantizando la plenitud y efectividad del derecho del adjudicatario. Cualquier interpretación que mantenga la subsistencia registral de cargas que debieron quedar depuradas por el propio procedimiento ejecutivo desnaturaliza la finalidad misma de la ejecución y vacía de contenido el mandamiento judicial.

Aplicando dicha regla al presente supuesto: el arrendamiento cuya cancelación se interesa, trae causa de un contrato celebrado por el ejecutado, y resulta objetivamente incompatible con la adquisición plena del dominio y la posesión exclusiva del adjudicatario.

Por tanto, su cancelación debía operar "ope legis" con la sola presentación del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas, sin necesidad de trámite adicional alguno ni de ulterior declaración judicial específica.

En consecuencia, la exigencia registral de aportar un nuevo título o pronunciamiento expreso de cancelación supone introducir un requisito no previsto legalmente, excediendo los límites de la función calificadora y desnaturalizando la eficacia propia del mandamiento judicial, lo que resulta contrario a la normativa hipotecaria y a la doctrina reiterada de esa Dirección General.

Desde esta perspectiva, el mantenimiento del asiento de arrendamiento no responde a la inexistencia de título cancelatorio, sino a una indebida restricción de los efectos del título judicial ya presentado, lo que determina, por sí solo, la improcedencia de la calificación impugnada y la necesaria revocación de la misma.

A mayor abundamiento, la corrección de esta interpretación no es meramente teórica, sino que constituye la práctica ordinaria y consolidada en otros Registros de la Propiedad.

Tal es así, ya que en el supuesto seguido por la mercantil Inversiones Francisco de Vitoria, S.L., en procedimiento de ejecución judicial análogo, se practicó la inscripción del dominio por adjudicación judicial y, simultáneamente, el Registro procedió a “inscribir las cancelaciones ordenadas” depurando registralmente la finca sin exigir mandamientos adicionales ni declaraciones específicas de cancelación, tal y como resulta del testimonio registral y del mandamiento de cancelación practicados por el Registro de la Propiedad n.º 2 de Madrid (...)

Dicho precedente evidencia que, en supuestos sustancialmente idénticos, la aplicación correcta del régimen hipotecario conduce a la cancelación automática de cargas incompatibles con la adjudicación, sin introducir formalismos añadidos.

Mantener en el presente caso un criterio distinto supondría quebrar la necesaria uniformidad en la aplicación del Derecho registral generar inseguridad jurídica y desvirtuar la finalidad de la ejecución judicial.

En definitiva, desde esta perspectiva, la subsistencia del arrendamiento no responde a la inexistencia de título cancelatorio, sino a una indebida restricción de los efectos legales del título judicial ya presentado, lo que determina, por sí solo, la improcedencia de la calificación impugnada y la necesaria revocación de la misma.

III. Requisitos para la cancelación de la inscripción. Aplicación de los artículos 79 de la Ley Hipotecaria y 207 del Reglamento Hipotecario.

La Ley Hipotecaria, en su artículo 79, establece que podrá pedirse la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas cuando

“Se extinga por completo el derecho anotado”.

El Reglamento Hipotecario, en su artículo 207, exige para la cancelación de inscripciones la presentación de:

“testimonio de la resolución judicial firme o mandamiento donde se ordene la cancelación, escritura pública o documento en que se acredite el hecho determinante de aquélla ”

En el presente caso, la calificación registral impugnada condiciona la cancelación solicitada a la aportación de un título judicial fehaciente, al considerar insuficiente el Testimonio literal del Auto de 12 de marzo de 2014, en cuyos términos se expresa de forma inequívoca que la posesión del inmueble corresponde al adjudicatario, negándose a reconocer a cualquier otro ocupante de la finca hipotecada, ni título alguno subsistente a la hipoteca en el que deba subrogarse el adjudicatario.

De esta forma, se establece con claridad que la posesión de la finca corresponde a Round Robin Inversiones Socimi, S.A, con lo que una interpretación excesivamente formalista de los artículos precitados para impugnar la cancelación solicitada, genera un escenario de imposibilidad material que no puede imputarse al interesado.

Asimismo, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, la calificación debe estar suficientemente motivada, identificando el defecto apreciado, la norma en que se fundamenta y la forma concreta de subsanación. Nada de ello se aprecia en la calificación recurrida.

En consecuencia, la calificación que por la presente se recurre, incurre en infracción del régimen legal aplicable, en una interpretación arbitraria y formalista del título presentado y en una vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva, debiendo ser íntegramente revocada.

IV. Infracción del artículo 675 de la LEC por impedir que la adjudicación despliegue su eficacia plena. Bloqueo operativo no imputable al adjudicatario. Imposibilidad material de subsanar un defecto que depende exclusivamente del órgano judicial.

El artículo 675 LEC, aun referido directamente a la fase posesoria, es expresión del principio general de que la adjudicación judicial debe ser efectiva y no meramente nominal, lo que incluye la imposibilidad de que cuestiones formales ajenas al adquirente paralicen los efectos naturales del decreto firme de adjudicación. Dicho principio resulta plenamente trasladable al ámbito registral, en cuanto la depuración de la finca forma parte de la efectividad de la ejecución.

La situación actual reproduce fielmente el “círculo vicioso” denunciado en sede judicial:

- el Registro exige el testimonio literal del Auto para cancelar el arrendamiento;
- el Juzgado acepta y expide el mismo dada la concurrencia de interés legítimo;
- y la calificación mantiene la suspensión por faltar, o bien un acuerdo fehaciente entre ambas partes, o bien una resolución judicial firme en la que el juez ordene expresamente la misma. Documento cuya obtención no depende en modo alguno del titular registral.

No puede mantenerse una suspensión sine die cuando el defecto apreciado no deriva no de la actuación del recurrente, sino de una circunstancia ajena a su voluntad y debida exclusivamente al órgano judicial. La calificación recurrida, al no tomar en consideración ese elemento determinante, impide la eficacia natural del título judicial de adjudicación, desnaturaliza el procedimiento de ejecución hipotecaria y prolonga indebidamente una situación de bloqueo que contraviene la finalidad misma de la ejecución judicial.

No puede admitirse, bajo ningún concepto, que se exija al adjudicatario la realización de un acto imposible ni la obtención de un documento cuya expedición corresponde al Juzgado y que se sitúa fuera de su ámbito de control. Semejante exigencia contraviene frontalmente el principio registral conforme al cual la función calificadora debe ceñirse al examen del contenido propio del título presentado y no puede imponer al solicitante exigencias adicionales, desproporcionadas o ajenas a dicho contenido, especialmente cuando la subsanación pretendida depende exclusivamente de la actuación de otro órgano público.

Insistir en un requisito de esta naturaleza aboca al adjudicatario a un auténtico callejón sin salida procesal y registral. Por tanto, la suspensión acordada no solo carece de fundamento suficiente en Derecho, sino que perpetúa una imposibilidad artificial que ni la normativa hipotecaria ni la doctrina reiterada de la DGSJFP amparan, debiendo ser revocada sin dilación, con la consiguiente cancelación de la carga arrendaticia conforme a los títulos judiciales ya aportados y a la legalidad aplicable.

V. Validez de los títulos judiciales presentados: Testimonio del Auto de fecha 12 de marzo de 2014 y Decreto de fecha 17 de diciembre de 2025 acordando el lanzamiento.

El Registro de la Propiedad n.º 35 de Madrid ha reiterado en varias calificaciones que no puede cancelar el arrendamiento sin la aportación de un título judicial fehaciente que declare la inexistencia de un derecho arrendaticio subsistente. De la propia calificación resulta que la cancelación exige un pronunciamiento judicial firme y auténtico sobre la extinción del arrendamiento, pronunciamiento que consta en el testimonio del Auto 12 de marzo de 2014, en el que el Juzgado declara que no existe título arrendaticio alguno oponible al adjudicatario.

A mayor abundamiento, se emite Decreto de fecha 17 de diciembre de 2025 que acuerda el inmediato lanzamiento de los ocupantes de la vivienda, en el que se acredita el derecho a la inmediata posesión de la vivienda objeto del presente procedimiento.

Cabe añadir que ambas resoluciones son firmes y tienen plenos efectos de aplicación en el presente procedimiento.

VI. Insuficiencia de motivación de la calificación conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y 258.5 del Reglamento Hipotecario. Ausencia de valoración del título presentado y de los documentos esenciales.

La calificación impugnada adolece de una motivación insuficiente, contraria a lo exigido por el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, precepto que impone al registrador la obligación de identificar de forma expresa el defecto apreciado, la norma aplicable y la forma concreta de subsanación, ofreciendo una explicación razonada que permita al interesado comprender el alcance de la suspensión y, en su caso, combatirla fundadamente.

La ausencia de valoración del contenido esencial del Auto -cuya parte dispositiva es suficientemente clara como para permitir dar por otorgada la posesión a Round Robin Inversiones Socimi, S.A.-y la omisión de cualquier referencia a los artículos directamente aplicables, constituyen una infracción del estándar mínimo de motivación exigible en sede registral.

Tampoco se explica por qué el defecto apreciado no podría ser subsanado mediante un requerimiento al órgano judicial, cuando la documentación depende exclusivamente del Juzgado; ni, lo que es especialmente grave y genera la máxima inseguridad jurídica, se señala con la mínima concreción qué elemento, frase o contenido adicional debería incorporarse al mandamiento para satisfacer la exigencia final invocada y estimar subsanada la pretendida carencia de "mandato expreso"

Esta absoluta falta de precisión coloca al interesado en una situación de incertidumbre y frustración, pues desconoce qué requerimiento de subsanación podría atender y qué redacción tendría que obtener para cumplir con el estándar exigido por la calificación, impidiendo en la práctica el ejercicio efectivo de su derecho a subsanar y acceder a la inscripción.

Esta forma de proceder impide al recurrente conocer con claridad el fundamento real de la suspensión, vulnera el artículo 19 bis LH, y genera una situación de indefensión material, pues no puede subsanar un defecto cuya naturaleza no ha sido explicada adecuadamente.

La motivación proporcionada es, en suma, meramente aparente, carente de contenido jurídico relevante y no satisface las exigencias derivadas de la legislación hipotecaria ni de la doctrina administrativa aplicable, por lo que la calificación debe ser revocada».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 4 de marzo de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 134, 501, 502, 524, 661 y 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 3, 17, 18, 20, 42, 82, 96, 210 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 266/2015, de 14 de diciembre; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013 y de, Sala Primera, 4 de abril de 1987, 1 de diciembre de 1992, 21 de octubre de 2013 y 7 de julio y 21 de noviembre de 2017; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de febrero de 1977, 7 de noviembre de 1990, 11 de abril de 1991, 3 de junio de 1992, 30 de septiembre de 2005, 16 de enero, 19 de febrero y 13 de julio de 2007, 15 de junio de 2010, 1 de abril y 21 de julio de 2011, 21 de mayo y 21 de noviembre de 2012, 26 de octubre de 2015, 18 de marzo y 19 de mayo de 2016, 23 de octubre de 2017, 30 de enero, 31 de mayo y 26 de septiembre de 2018 y 24 de enero de 2019; la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de febrero de 2021, y respecto del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, la Sentencia del Tribunal Supremo de 22

de mayo de 2000 y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto y 30 de septiembre 2020, 15 marzo, 25 de mayo y 21 de julio de 2021 y 25 de abril de 2022.

1. Es objeto del presente expediente el determinar si procede cancelar la inscripción de un arrendamiento de vivienda en base a la instancia de solicitud acompañada de testimonio del decreto recaído en el incidente regulado en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria, que declara que el arrendatario de la vivienda, inscrito en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la hipoteca ejecutada, no tiene derecho a permanecer en la misma. Además, se acompaña testimonio del decreto ordenando el lanzamiento del arrendatario, así como mandamiento de cancelación de cargas genérico derivado de la misma ejecución hipotecaria.

2. El registrador, una vez ya ha inscrito la adjudicación y cancelado la hipoteca, exige para cancelar el arrendamiento bien consentimiento expreso del arrendatario, en documento auténtico, o bien resolución judicial firme en procedimiento entablado contra él. Esgrime que el arrendamiento sigue vigente al haberse pactado un plazo de duración de 20 años.

3. Sin necesidad de reiterar toda la doctrina de esta Dirección General referente a la cancelación o subsistencia de los arrendamientos, en particular los de vivienda, en función de si se han inscrito antes o después de la hipoteca, y en función de la duración pactada, artículos 7.2 y 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en la redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, y afectados por la nueva reforma de dichos preceptos realizada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que ha dado lugar a la nueva redacción del artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en cuyo párrafo primero ahora se dispone: «Si durante los cinco primeros años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años o siete años respectivamente, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1. En contratos de duración pactada superior a cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, o los primeros siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedará resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada», procede preguntarse por los efectos que sobre los arrendamientos inscritos despliegan las resoluciones judiciales dictadas en procedimientos de desahucio o en incidentes posesorios en el seno de ejecuciones sobre inmuebles, como los de los artículos 661 y 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Tanto el juicio verbal de desahucio como el incidente regulado en artículos 661 y 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, conllevan una valoración por el órgano judicial de los títulos esgrimidos por el arrendatario dando, en ambos, audiencia al arrendatario, y declarado el desahucio por impago, o por falta de título del arrendatario, o bien decretada judicialmente la ausencia de derecho a permanecer en el inmueble del arrendatario, en el incidente del 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debe procederse a la cancelación de su inscripción. Tal ha sido el criterio esgrimido por este Centro Directivo de manera reiterada. Así, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de octubre de 2017, disponía la suficiencia del decreto de desahucio para cancelar un arrendamiento rústico, la de 21 de julio de 2021 admitió la cancelación de un arriendo con opción de compra en base a un decreto de desahucio por impago, acompañado del decreto de lanzamiento, y la de 25 de abril de 2022, en un caso de

ejecución no hipotecaria, manifestó que para cancelar la inscripción de un arrendamiento era suficiente con el decreto de desahucio que decretaba la ausencia de título del arrendatario.

4. Aunque el mandamiento de cancelación de cargas derivado de la propia ejecución de hipoteca no ordena cancelar expresamente la inscripción del arrendamiento, la interpretación de los documentos presentados siempre debiera ser integradora. En tal sentido procede recordar que en este supuesto no sólo se presentaba el testimonio del decreto de adjudicación y un mandamiento «genérico» de cancelación de la inscripción de hipoteca ejecutada y de las inscripciones posteriores, sino que se aportaba además un auto declarando que la arrendataria no tenía derecho a permanecer en el inmueble, tras la vista realizada en el incidente del artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, por añadidura, el testimonio del decreto ordenando su lanzamiento.

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 ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales: es verdad que en otras ocasiones este Centro Directivo ha declarado que cuando con el documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación, ya que si indiscutible es el deber de los registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también lo es su deber y potestad calificadora de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español y de hacer ejecutar lo juzgado tal y como expresamente afirma el artículo 117 de la Constitución Española.

En supuestos como el recurrido, al haberse dictado auto firme declarando la falta de derecho a permanecer en el inmueble del arrendatario, no podemos sino concluir en que esta resolución supone, sin duda alguna, la decadencia o extinción del arrendamiento contratado.

Por tanto, siguiendo la anterior reflexión, resulta evidente que una vez declarado extinto el arrendamiento debe cancelarse la inscripción que lo publica, resultando del incidente regulado en el artículo 675 de la Ley de enjuiciamiento Civil que el titular del arrendamiento ha tenido audiencia y su título ha sido debidamente valorado por el órgano jurisdiccional, debiendo entenderse ordenada la cancelación del asiento registral, sin riesgo de vulneración del principio de tutela judicial efectiva de su titular.

El paralelismo entre el juicio verbal de desahucio y las previsiones normativas contenidas en los artículos 661 y 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que permiten resolver en el seno de la ejecución, hipotecaria o no, sobre el lanzamiento de los terceros ocupantes del inmueble subastado, obedecen a un llamamiento del Tribunal Constitucional a nuestro legislador procesal: tras conceder amparo nuestro Tribunal Constitucional, en Sentencia número 6/1992, de 16 de enero, a una arrendataria desalojada de un inmueble subastado imponiendo al rematante la carga de instar un juicio declarativo ordinario con objeto de conseguir el desalojo del ocupante (y ello con independencia de que el contrato de arrendamiento se hubiera concertado con posterioridad a la hipoteca), el Tribunal ha ido perfilando su postura, afirmando que la doctrina de remitir en todo caso al rematante a un juicio declarativo para desalojar al tercer ocupante del inmueble no puede ser aplicada indiscriminadamente a todo poseedor u ocupante afectado por la ejecución, de modo que ha apuntado la posibilidad de que fuera en el propio proceso de ejecución donde los ocupantes pudieran exhibir su título posesorio con objeto de que el juez lo valorase, a los efectos de su desalojo a consecuencia de la ejecución. Dicha sugerencia tuvo eco en nuestro legislador, consagrándose finalmente en los artículos 661 y 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por último, carecería de sentido alguno que la resolución judicial decretase la ausencia del derecho a permanecer en la posesión y, seguidamente, el lanzamiento del arrendatario, y sin embargo el archivo tabular continuase publicando el arrendamiento

imponiendo al adjudicatario o rematante la carga de instar ulteriormente un proceso declarativo para cancelar la inscripción del arriendo ya valorado por el juez.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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

Madrid, 18 de mayo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.