III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22843 *Resolución de 14 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de San Roque a inscribir un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don A. R. V., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Corporación Espa Consulting, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de San Roque, don José María García Urbano, a inscribir un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

En la ejecución hipotecaria número 396/2003, seguida ante el Juzgado Mixto número 2 de San Roque, ahora Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de San Roque Plaza número 2, se dictó decreto el día 12 de noviembre de 2025 por el que se aprobaba adjudicar la finca registral número 13.097 del Registro de la Propiedad de San Roque en favor de la mercantil «Corporación Espa Consulting, S.L.».

II

Presentado el referido decreto de adjudicación en el Registro de la Propiedad de San Roque, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 1902 del año: 2026.
Asiento N.º: 816 Diario: 2026.
Presentado el 18/02/2026 a las 13:10:00.
Presentante: R. V., A.
Interesados: G. C. G., Corporación Espa Consulting.
Naturaleza: Mandamiento Judicial.
Objeto: adjudicación judicial.
N.º Juicio: 396/2003 de 12/11/2025.
Juzgado: Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de San Roque Plaza n.º 2.

Se presenta en este Registro de la Propiedad el documento antes referenciado, con la solicitud de practicar los asientos registrales correspondientes.

Visto por don José María García Urbano, el procedimiento registral identificado con la entrada y año expuestos en la referencia, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro de los documentos que se dicen, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los

cve: BOE-A-2026-22843
Verificable en https://www.boe.es

documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes

Hechos.

I. En dicho documento se han observado los siguientes defectos:

1. Se presenta en este Registro Decreto de adjudicación sobre la finca 13.097/bis de San Roque. Sobre esta finca existía una hipoteca a favor de don C. G. M. A., que fue objeto de la inscripción sobre la que se expidió certificación de cargas, que provocó la oportuna nota marginal de haberse expedido certificación. La citada hipoteca objeto de la inscripción 4.ª y la nota de expedición de certificación puesta al margen de la misma fueron canceladas por estar incursas en caducidad, en fecha catorce de octubre de dos mil veinticinco. Por tanto ya no pueden cancelarse los asientos posteriores a la hipoteca cancelada, porque ahora la siguiente carga, que además es la única vigente y es la anotación de embargo letra A de fecha veinticinco de abril de dos mil veintitrés, ha ganado rango preferente.

2. Por otra parte, la finca 13.097/bis ya no está inscrita a favor del ejecutado, la entidad Marbella Andalucía Entreprises, S. L., así que tampoco podrá inscribirse la adjudicación a favor de la entidad Corporación Espa Consulting, S. L., ya que la inscripción de dominio posterior a favor de don G. C. G. se plenifica [sic] una vez canceladas la hipoteca objeto de la inscripción 4 y la nota marginal de haberse expedido certificación a la que estaba subordinada.

Resuelvo suspender la práctica de la inscripción solicitada por los motivos expuestos.

Pero, además, se observan otros defectos:

3. No se realiza manifestación alguna sobre la situación arrendaticia de las fincas adjudicadas (instancia del adjudicatario, cuya firma esté legitimada notarialmente, o acta de manifestaciones donde se declare que la finca no está arrendada. En caso de estar arrendada, debe acreditarse que han tenido lugar las notificaciones al arrendatario a los efectos del derecho de adquisición preferente). De conformidad con el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos que regula el derecho de adquisición preferente del arrendatario y los requisitos para practicar la inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. No se presenta el mandamiento de cancelación de cargas posteriores y, según el artículo 133 de la Ley Hipotecaria, han de inscribirse conjuntamente el testimonio del Decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas.

A los anteriores hechos son aplicables los siguientes

Fundamentos de Derecho.

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a la calificación del Registrador de la Propiedad quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de las formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento Hipotecario.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el hecho 3 anterior, debe tenerse en consideración que el artículo 25.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1.994 establece que para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público. A mayor abundamiento, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 1.987, 20 de noviembre de 1.987 y 5 de noviembre de 1.993 reconoce la posibilidad de ejercer los

cve: BOE-A-2026-22843
Verificable en https://www.boe.es

derechos de tanteo y retracto por el arrendatario cuando la finca sea adquirida mediante subasta pública, ya sea en procedimiento judicial o administrativo.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga, durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de vigencia automáticamente prorrogada del asiento anterior.

Acuerdo.

Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación en relación a las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho I de la presente nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación de la última de las notificaciones legalmente pertinentes conforme a los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo, no obstante, el interesado o funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Contra la presente nota de calificación (…).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José María García Urbano registrador/a titular de Registro de la Propiedad de San Roque a día tres de marzo del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. R. V., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Corporación Espa Consulting, S.L.», interpuso recurso el día 15 de abril de 2026 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Alegaciones:

Primera. (…)

Segunda. Que en el acuerdo que se recurre, en el Hecho I apartado 1, se dice que:

Sobre esta finca existía una hipoteca a favor de don C. G. M. A., que fue objeto de la inscripción 4.ª, sobre la que se expidió certificación de cargas, que provocó la oportuna nota marginal de haberse expedido certificación. La citada hipoteca objeto de la inscripción 4.ª y la nota de expedición de certificación puesta al margen de la misma fueron canceladas por estar incursas en caducidad, en fecha catorce de octubre de dos mil veinticinco.

Y en el apartado 2:

Por otra parte, la finca 13.097/bis ya no está inscrita a favor del ejecutado, la entidad Marbella Andalucía Entreprises, S. L., así que tampoco podrá inscribirse la adjudicación a favor de la entidad Corporación Espa Consulting, S. L., ya que la inscripción de dominio posterior a favor de don G. C. G. se plenifica [sic] una vez canceladas la hipoteca objeto de la inscripción 4.ª y la nota marginal de haberse expedido certificación a la que estaba subordinada.

cve: BOE-A-2026-22843
Verificable en https://www.boe.es

Tercera. Que la hipoteca de la que trae causa el procedimiento de ejecución fue suscrita por la que era entonces propietaria de la finca, la mercantil Marbella Andalucía Enterprises, S.L.

Que en el momento de la compra por el Sr. C. G. de la finca, estaba ya inscrita dicha hipoteca, e incluso iniciada la ejecución hipotecaria. Como consta en el Registro de la Propiedad:

1. La hipoteca se inscribió el 14-7-2003.
2. La ejecución hipotecaria fue interpuesta el 28-11-2003.
3. Su compraventa se realizó el 16-1-2004.

No obstante, y a pesar de la evidente publicidad registral, interpuso querella criminal contra el hipotecante D. C. G. M. A. y otros, solicitando y obteniendo la suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria, por Auto de 12-2-2007 (…)

Una vez acordado el sobreseimiento provisional respecto a D. C. G. M. A., éste solicitó el levantamiento de la suspensión por escrito de 18-5-2011, siendo denegado por diligencia de ordenación de 11-11-2011, al no haber terminado el procedimiento penal (…)

El 16-3-2020, una vez obtenida resolución que ponía fin al procedimiento penal, el ejecutante D. C. G. M. A. solicitó la reanudación y levantamiento de la suspensión de la ejecución hipotecaria. De esta solicitud se dio el preceptivo traslado a la procuradora del Sr. C. G. Así consta en resguardo de Lexnet (…)

Por providencia de 29-9-2020 se acordó alzar la suspensión de la ejecución hipotecaria (…)

Cuarta. Que desde que se reanudó el procedimiento de ejecución hipotecaria, y a salvo de las dilaciones normales en la gestión de dicho Juzgado n.º 2 de San Roque, sin ánimo de ser exhaustivo, se han sucedido las siguientes actuaciones:

1. Solicitud de subasta el 2-10-2020 (…)
2. Decreto de 1-12-2020 convocando la subasta (…)
3. Edicto subasta de 13-1-2021 (…)
4. Certificado de cierre de subasta de 17-6-2021 (…)
5. Diligencia de ordenación de 20-4-2022, requiriendo la solicitud de tasación de costas y liquidación de intereses, previos a la adjudicación solicitada por el ejecutante (…)
6. Diligencia de ordenación de 23-1-2023 dando traslado de la tasación de costas (…)
7. Decreto de 27-5-2025 aprobando la tasación de costas y la liquidación de intereses (…)
8. Solicitud de adjudicación por el ejecutante, de 27-5-2025 (…)
9. Decreto de 20-10-2025, aprueba el remate a favor del ejecutante y señala el 4-11-2025 para la cesión de remate (…)
10. Decreto de 12-11-2025, que aprueba la adjudicación a mi representada (…)
11. Emisión del testimonio de este Decreto, el 30-1-2026

Quinta. Como se comprueba, el dilatado tiempo que ha llevado esta ejecución desde su inicio hasta su conclusión con la adjudicación del bien, ha tenido su principal causa en la maniobra del Sr. G. C., que de forma torticera (en opinión de esta parte), obtuvo su suspensión desde el 12-2-2007 hasta el 29-9-2020.

Por otra parte, ha estado personado por medio de la procuradora desde entonces en el procedimiento de ejecución hipotecaria, a la que se le dio traslado previo del escrito solicitando el levantamiento de la suspensión el 16-3-2020.

Como puede deducirse de todo lo anterior, la acción ejecutiva de la hipoteca en ningún momento prescribió, y además del devenir del procedimiento tuvo información directa el Sr. C. G.

cve: BOE-A-2026-22843
Verificable en https://www.boe.es

Por ello, no deja de sorprender que en un acto de clara mala fe, haya solicitado la cancelación de la hipoteca, por el transcurso de un tiempo del que el mismo ha sido causa principal.

Sexta. Por todo ello, y siendo claro que la acción de la ejecución hipotecaria en ningún momento llegó a prescribir, y que este hecho ha sido conocido por el Sr. C. G. en todo momento, solicito que se deje sin efecto la cancelación de la hipoteca, y se acuerde en consecuencia la inscripción de la propiedad a favor de mi representada, una vez se subsanen los demás defectos indicados.

Séptima. En todo caso, conforme al mismo artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación de la hipoteca no se hace de oficio, siendo necesaria la solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, como es el Sr. C. G.

Por ello, que dicho titular esté obrando con manifiesta mala fe e incluso abuso de derecho, en contra de lo dispuesto en el artículo 7 del Código Civil, no puede quedar amparado.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20, 38, 82, 97 y 130 de la Ley Hipotecaria; 681, 682 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 2004, 2 de febrero y 3 de octubre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 23 de abril de 2014, 20 de abril de 2016, 10 de abril y 21 de septiembre de 2017 y 27 de septiembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de enero y 29 de abril de 2022, 10 de julio y 8 de octubre de 2024, 26 de diciembre de 2025 y 27 de febrero de 2026.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa del registrador de la Propiedad de San Roque a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria porque la hipoteca ejecutada se encuentra cancelada por caducidad conforme al artículo 82 de la Ley Hipotecaria y la finca ya no se encuentra inscrita en favor de la entidad hipotecante, sino que aparece inscrita a nombre de un tercero que no consta que haya intervenido en el procedimiento. De igual forma se advierte que tampoco sería posible la cancelación de una anotación de embargo practicada con posterioridad a la inscripción de hipoteca, al no hallarse ya vigente dicha hipoteca.

El recurrente alega en su escrito de recurso que la cancelación de la hipoteca nunca debió producirse porque el actual titular registral sabía que la acción hipotecaria no estaba prescrita y actuó de mala fe, dado que el mismo había conseguido durante un tiempo la suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria en virtud de la interposición de una querella penal contra la hipotecante.

2. La hipoteca es un derecho real de garantía que habilita a su titular a exigir que, por medio del correspondiente procedimiento, se enajene la finca gravada para aplicar el precio obtenido a la satisfacción del crédito asegurado. Es un derecho de inscripción constitutiva, con lo que su existencia, desenvolvimiento y ejecución está basados en el contenido de los asientos registrales.

Por ello, para la inscripción del decreto de adjudicación que pone fin al procedimiento de ejecución, es presupuesto ineludible la existencia y vigencia de la correspondiente inscripción de hipoteca. En este sentido debe recordarse cómo el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al especificar el contenido de la certificación que el registrador

cve: BOE-A-2026-22843
Verificable en https://www.boe.es

debe remitir a la autoridad judicial encargada de la ejecución, exige que se exprese que la hipoteca en favor del ejecutante se halla subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieren en el Registro.

Si no existe una inscripción de hipoteca vigente, no cabe tramitar el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, como se deduce de lo dispuesto en el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que establece como presupuestos de dicho procedimiento que conste en la inscripción de hipoteca un domicilio para notificaciones y requerimientos y un valor de tasación para subasta.

Cuando no hay una inscripción de hipoteca vigente, el derecho real de garantía no existe y no puede el acreedor prevalerse de las ventajas que le concede la prioridad registral frente a titulares de derechos sobre la finca que hayan ingresado en el Registro con posterioridad, ni tampoco puede usar este procedimiento especial de ejecución. Solo le quedará, como a cualquier otro acreedor, la opción de acudir a la vía de la ejecución ordinaria.

3. En el presente caso, cuando se presenta el decreto de adjudicación en el Registro la hipoteca se halla cancelada. Por tanto, está plenamente justificada la negativa del registrador a practicar la inscripción, en los términos que han quedado expuestos en el apartado anterior.

Pero es que, además, la finca registral ya no está inscrita a favor del hipotecante contra el que se ha seguido el procedimiento, sino que consta inscrita a nombre de un tercero. Surgen entonces los obstáculos derivados del principio de tracto sucesivo. Como ha declarado en múltiples Resoluciones este Centro Directivo, uno de los principios básicos de nuestro Derecho hipotecario es el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Las consecuencias de este principio de tracto sucesivo implican la necesidad de que el procedimiento se haya entablado y seguido contra el titular registral de la finca.

Cuando en una ejecución hipotecaria hay un cambio de titularidad de la finca durante la tramitación del procedimiento, la prioridad registral de la hipoteca permite que pueda cancelarse esa inscripción de transmisión dominical de la finca y que, de esta forma, pueda inscribirse el decreto de adjudicación. Pero para ello es imprescindible que la inscripción de hipoteca se encuentre vigente, porque si aparece cancelada, conforme al artículo 97 de la Ley Hipotecaria, se presume extinguido el derecho al que dicho asiento se refiere.

4. Frente a este razonamiento no cabe tener en cuenta las alegaciones realizadas por el recurrente acerca de la supuesta mala fe del tercero titular registral de la finca, ni respecto de la improcedencia de la cancelación por caducidad de la referida hipoteca.

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

Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto. Por ello, como consecuencia de dicho principio básico de salvaguardia judicial de los asientos registrales y como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 10 de abril de 2017 o la más reciente de 8 de

cve: BOE-A-2026-22843
Verificable en https://www.boe.es

octubre de 2024), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículo 40). Conforme al artículo 135 de la Ley Hipotecaria, al cancelarse la hipoteca el registrador debió notificarlo al Juzgado que conocía del procedimiento.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 14 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-22843
Verificable en https://www.boe.es