III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22854 *Resolución de 15 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Orgaz, por la que se califica negativamente la cancelación de una serie de anotaciones de embargo sobre una finca registral en virtud de mandamiento de cancelación de una nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas recaído en la ejecución de una hipoteca, en la que se ha declarado la nulidad de una de sus cláusulas, retrotrayéndose los efectos al momento anterior al inicio de la ejecución.*

En el recurso interpuesto por don J. C. G. contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de Orgaz, doña Esther Sánchez Velilla, por la que se califica negativamente la cancelación de una serie de anotaciones de embargo sobre una finca registral en virtud de mandamiento de cancelación de una nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas recaído en la ejecución de una hipoteca, en la que se ha declarado la nulidad de una de sus cláusulas, retrotrayéndose los efectos al momento anterior al inicio de la ejecución.

Hechos

I

Mediante mandamiento judicial, expedido por doña T. E. L., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Orgaz, se ordenaba la cancelación de la nota marginal prevista en los artículos 656 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la cancelación de todas las inscripciones que trajeran causa del procedimiento de ejecución hipotecaria número 455/2009 del que se había decretado el sobreseimiento al haberse apreciado la nulidad de una cláusula por abusividad por auto de fecha 16 de marzo de 2018 ordenado por doña María de la Fe Amarillo Vozmediano, juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Orgaz, declarado firme el día 26 de octubre de 2020, y que se acompañaba. En dicho procedimiento figuraba como parte demandante don J. C. G. y como parte demandada la sociedad mercantil «Cerro Murillo, S.L.» y «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza Aragón y Rioja».

Se acompaña al mandamiento escrito de fecha 22 de diciembre de 2025 en la que manifiesta don J. C. G.: «los embargos posteriores a la hipoteca quedan cancelados por efecto de la ejecución hipotecaria, y esa cancelación se produce por ministerio de la ley, y se indica correctamente que existen mandamientos judiciales previos que así lo acreditan. Cuando se hace referencia a la cancelación de la nota marginal prevista en los artículos 656 y 688 de la LEC y la cancelación de todas las inscripciones del procedimiento hipotecario hace referencia a inscripciones relacionadas al procedimiento hipotecario no a anotaciones preventivas de embargos externos que están fuera del contexto hipotecario, en el mandamiento judicial no hace referencia a esos embargos que ya quedaron anulados en firme por otro mandamiento registral, además no existe ningún mandamiento adicional que indique que deban aparecer esas cargas. El registro de la propiedad debe reflejar la situación jurídica actual de la titularidad y en notas simples y certificaciones registrales no figuran esos embargos. Solicitamos que se emita

cve: BOE-A-2026-22854
Verificable en https://www.boe.es

una nota de calificación escrita y motivada. En caso de calificación positiva debería ser sin cargas, de lo contrario califiquen negativamente».

II

Presentada el día 3 de marzo de 2026 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Orgaz, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Doña Esther Sanchez Velilla, registradora titular del Registro de la Propiedad de Orgaz, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

Hechos.

1. El día 3 de marzo de 2026 se presenta en el registro, asiento de presentación 531 del diario 2026 por don J. C. G., mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Orgaz, por doña T. E. L., Letrado de la administración de justicia, en el que se ordena la cancelación de la nota marginal prevista en los artículos 656 y 688 de la LEC, y la cancelación de todas las inscripciones que traigan causa del procedimiento de ejecución hipotecaria 455/2009 del que se ha decretado el sobreseimiento al haberse apreciado la nulidad de una cláusula por abusividad por auto de 16 de marzo de 2018 firmado por la juez Doña María de la Fe Amarillo Vozmediano, Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Orgaz y declarado firme en fecha 26 de octubre de 2020 que se acompaña. En dicho procedimiento figura como parte demandante J. C. G. y como parte demandada la sociedad mercantil Cerro Murillo SL y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza Aragón y Rioja.

2. Dicha documentación fue presentada con anterioridad, el 22 de diciembre de 2025 por el mismo presentante, acompañada de una carta de fecha 22 de diciembre de 2025 en la que manifiesta lo siguiente: “los embargos posteriores a la hipoteca quedan cancelados por efecto de la ejecución hipotecaria, y esa cancelación se produce por ministerio de la ley, y se indica correctamente que existen mandamientos judiciales previos que así lo acreditan. Cuando se hace referencia a la cancelación de la nota marginal prevista en los artículos 656 y 688 de la LEC y la cancelación de todas las inscripciones del procedimiento hipotecario hace referencia a inscripciones relacionadas al procedimiento hipotecario no a anotaciones preventivas de embargos externos que están fuera del contexto hipotecario, en el mandamiento judicial no hace referencia a esos embargos que ya quedaron anulados en firme por otro mandamiento registral, además no existe ningún mandamiento adicional que indique que deban aparecer esas cargas. El registro de la propiedad debe reflejar la situación jurídica actual de la titularidad y en notas simples y certificaciones registrales no figuran esos embargos. Solicitamos que se emita una nota de calificación escrita y motivada. En caso de calificación positiva debería ser sin cargas, de lo contrario califiquen negativamente.” El presentante retiró el documento con fecha 29 de diciembre de 2025, pero no retiró el escrito mencionado.

3. La finca a la que se refiere el mandamiento es la finca registral 15.333 del término municipal de Sonseca de cuyo historial registral resulta, una primera inscripción de dominio a favor de J. C. G. de fecha veintidós de abril de 1994. Una segunda inscripción de hipoteca a favor de Caja de Ahorro y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja de fecha veintiuno de mayo de dos mil siete, a cuyo margen consta extendida NM para el procedimiento de ejecución hipotecaria 455/2009 de catorce de septiembre de 2009. Anotación preventiva de embargo letra A, a favor del Banco Popular Español de fecha quince de mayo de 2009, procedimiento de ejecución de títulos judiciales 402/2009. Anotación preventiva de embargo letra B a favor de la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona de siete de noviembre de 2009, procedimiento de ejecución de títulos judiciales 208/2009, a cuyo margen figura NM de expedición de certificación de cargas de fecha veintitrés de febrero de 2010. Anotación preventiva de embargo letra C a favor del Banco Bilbao Vizcaya de once de enero de 2010

cve: BOE-A-2026-22854
Verificable en https://www.boe.es

procedimiento de ejecución de títulos no judiciales 972/2009 a cuyo margen figura NM de expedición de certificación de cargas de fecha once de abril de 2011. Anotación preventiva de embargo letra D a favor del Banco Bilbao Vizcaya de fecha 3 de mayo de 2010, procedimiento de ejecución de títulos no judiciales 630/2009. Inscripción tercera de adjudicación por ejecución de hipoteca previa cesión del remate a favor de Cerro Murillo SL de fecha diecinueve de diciembre de 2012. Inscripción cuarta de diecinueve de diciembre de 2012 de cancelación de la inscripción segunda de hipoteca y su nota marginal y de las anotaciones A, B, C y D como consecuencia de la ejecución de hipoteca de la inscripción tercera.

4. De la documentación presentada resulta que el actual titular registral de la finca Cerro Murillo SL ha tenido intervención en el procedimiento judicial al objeto de cancelar su inscripción de dominio, por lo que es posible la cancelación del asiento de cancelación de la hipoteca y su nota marginal de expedición de certificación de cargas –y de las cargas posteriores a ella y anteriores a la adjudicación– anotaciones A, B, C y D aunque sus titulares registrales no hayan sido oídos en el incidente de nulidad, que deben recobrar su vigencia pues tal cancelación les beneficia ya que el asiento a cancelar no les concedía ningún derecho sino que les privaba de él, artículo 40 in fine LH. Así se ordena expresamente en el documento objeto de esta nota de calificación, la cancelación de todas las inscripciones que traigan causa del procedimiento de ejecución hipotecaria, es decir de las inscripciones tercera de adjudicación y cuarta de cancelación de hipoteca y anotaciones de embargo.

5. La consecuencia de la cancelación de la inscripción tercera de adjudicación es la reinscripción de la finca a favor del titular registral don J. C. y la consecuencia de la cancelación de la inscripción cuarta de cancelación es la reinscripción de la hipoteca de la inscripción segunda y la práctica de las anotaciones preventivas de embargo letras A, B, C y D que fueron canceladas, cuyo plazo de caducidad debe entenderse suspendido durante el tiempo que estuvo cancelada, de forma que una vez recuperen su vigencia, restará para su caducidad el mismo tiempo que restaba al tiempo de ser canceladas. La reviviscencia de dichas anotaciones se notificará a los juzgados que las ordenaron conforme a lo previsto en el artículo 143.3 y 4 RH interpretados a sensu contrario, lo que les permitirá en su caso, volver a presentar los mandamientos de prórroga o testimonios de adjudicación que pudieran haber sido denegados durante el periodo en que la anotación estuvo cancelada o solicitar ahora la correspondiente prórroga. Igualmente podrán ser canceladas una vez que recobren su vigencia dichas anotaciones preventivas en virtud de mandamiento de cancelación dictado en cada uno de los procedimientos judiciales en que se acordaron, y que conforme a lo que manifiesta el presentante en su escrito existen si bien nunca han sido presentados en el registro.

6. El presentante del documento solicita en su escrito que se realicen operaciones registrales distintas a las ordenadas en el documento judicial presentado, la vigencia de la hipoteca y reinscripción a favor del vendedor y la no reviviscencia de las anotaciones de embargo que fueron canceladas como consecuencia de la ejecución.

7. Dado el carácter rogado del procedimiento registral recogido en el artículo 6 LH y 39 RH, la registradora que suscribe ha resuelto no practicar la inscripción en los términos solicitados por el interesado, de revivir la inscripción de hipoteca, pero no las anotaciones preventivas de embargo, todas ellas canceladas como consecuencia de la ejecución por la inscripción 4.ª de cancelación.

Fundamentos de Derecho.

1. Artículo 6 LH y 39 RH sobre principio de rogación registral.

2. Artículo 40 in fine LH “En ningún caso la rectificación del registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto”.

3. R.DGSJFP DE 13 de mayo de 2005, que admite la reviviscencia de una anotación cancelada, incluso existiendo titulares intermedios, porque en caso contrario

cve: BOE-A-2026-22854
Verificable en https://www.boe.es

se dejaría desprotegido al anotante frente a los que, con posterioridad, adquieran algún derecho sobre la finca embargada.

Contra esta calificación (…)

Orgaz, a fecha de la firma Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Esther Sánchez Velilla registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Orgaz a día veintitrés de marzo del dos mil veintiséis.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Toledo número 1, doña María Beatriz Ballesteros Panizo, quien confirmó, el día 9 de abril de 2026, la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Orgaz.

IV

Contra las anteriores notas de calificación, don J. G. C. interpuso recurso el día 17 de abril de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Cronología de los hechos.

26/10/2020 Mandamiento de cancelación de cargas firmado por el secretario judicial T. E. L., del juzgado número 2 de Orgaz (Toledo) de fecha 26/10/2020, se presenta en registro de Orgaz, y se calificó negativamente el día 12/01/2021, la responsable Esther Sánchez Velilla del registro de Orgaz, no ejecuta el mandamiento haciendo una interpretación personal del contenido, devolviéndolo al juzgado cuestionando si la actual titular, Cerro Murillo, S.L, había sido demandado, cuando en el mandamiento judicial es preciso y claro y expresamente se ordena cancelar esa carga según diligencia de ordenación adjunta al mandamiento de la que consta en titularidad del registro, número de finca... Acto seguido a este incidente debo solicitar a mi abogado que conteste al juzgado sobre esta interpretación de la responsable Doña Esther Sánchez Velilla. Después de diversos escritos de mi abogado dirigidos al juzgado número 2 de Orgaz expide una adición al mandamiento judicial que se emite el día 18/01/2023, en la que reitera la cancelación de esa carga actual pendiente según documentos que se aportan en formato CSV.

27/11/2025. Asiento de presentación 5978/2025 y posterior anulación. La razón de retirar de asiento presentación fue debida a que justamente un día antes del plazo a vencer el personal del registro de Orgaz, me llama exactamente el día 17 Diciembre y me dice que inscribe la finca pero con embargos del año 2009, le dije que no estaba de acuerdo que se debía ser una inscripción limpia al folio tal cual dice el mandamiento, ante esa presión se retiró el asiento presentación el día 18 diciembre 2025 Esta llamada constituye una coacción extraestatutaria, pues el Registrador debe calificar por escrito y no presionar telefónicamente al interesado para que retire documentos, vulnerando el principio de legalidad".

22/12/2025 Asiento de presentación 3229/2025 y posterior anulación. No estando de acuerdo con las actuación anterior, se vuelve a presentar junto con un escrito de fecha 22/12/2025, por la que se manifiesta básicamente que la pretensión del registro Orgaz de inscribir la propiedad arrastrando anotaciones de embargo preventivos no procedía y que debería ser tal cual el mandamiento judicial, es decir, inscripción limpia al folio y que en caso de llevar a cabo esa injerencia, solicitamos calificar negativamente para de esa manera poder recurrir legalmente. Al día siguiente me llamo según consta en registro de llamadas la señora Esther Sánchez para confirmar y volví a retirar el asiento ante tanta frustración.

03/03/2026 Asiento 531/2026. Se presenta mandamiento judicial nuevamente, esta vez me dicen en la ventana mostrador, bueno ya sabes lo que tenemos como ya hemos

cve: BOE-A-2026-22854
Verificable en https://www.boe.es

visto antes tu caso, se va a inscribir la titularidad de la finca a tu nombre arrastrando embargos preventivos de 2009 y, palabras textuales, no sé si te deba interesar que ya había hablado conmigo anteriormente Esther Velilla, esta vez mantuve mi firmeza. Al día siguiente 04/03/2026 me llama y me dice que ya no va a inscribir la propiedad, o sea véase registro llamadas, y que hiciera el favor de llevarle un escrito indicando que no estaba de acuerdo para que calificara negativamente. Ante esto yo no accedí a presentar ningún escrito para su justificación personal, véanse el cuadro de llamadas perdidas que no atendí desde el 4 marzo al 17 marzo, luego me pusieron un SMS para ponerme en contacto con ellos, y les llame dije que calificarán en base al mandamiento presentado.

23/03/2026 Notificación de la calificación negativa.

27/03/2026 Solicitud de calificación sustitutoria vía postal. Se solicita legalmente vía postal mediante sobre abierto sellado en oficina de correos, calificación sustitutoria junto con escrito alegaciones basado en esa calificación para hacer llegar al sustituto, pues bien no responde vía postal y me llama el da 31 de marzo para decirme que no se puede presentar así y que debo ir a solicitarlo personalmente en registro de Orgaz, pues bien no me da opción cuando ya lo había presentado por ahí y me dice que ellos no presentan nada que soy yo quien debo presentarlo en otro registro.

01/04/2026 Registro número 1 de Toledo para calificación sustitutoria. En coordinación con el Registro de Orgaz. Retiro el mandamiento judicial que envié vía postal y firme cuadro sustituciones en Orgaz y en ese mismo acto me dirijo al registro número 1 de Toledo, presentó un escrito de alegaciones en relación a la calificación para que se tengan en cuenta en valoración de calificación y me dicen que ellos no van a tener en cuenta nada de esto, que ellos solo miran la calificación y el mandamiento,

Por otra parte, en la calificación de fecha 23 de Marzo mezcla un escrito de fecha 22/12/2025 presentado por mí y que corresponde a un asiento presentación 3229/2025 de fecha 22/12/2025, en vez del asiento presentación 531/2026 de fecha 03/03/2026 que es el que se califica.

Además un dato que llama la atención, esa persona me ve la documentación y dice que debo entregar un escrito que yo presente en Orgaz anteriormente y que se refiere al escrito de fecha 22/12/2025 y dado que ella no ha visto antes mi expediente, obvio que no podía saber la existencia de mi escrito pues fui yo quien lo registre presencial, pero sabía de un escrito que debía presentar que le dijo el registro de Orgaz y que consta en la calificación del registro de Orgaz pero que ella no lo tenía, pues es obvio que ya habló telefónicamente antes con Esther Sánchez Velilla (Registradora Orgaz) para coordinar la calificación sustitutoria. De hecho, la calificación ha sido una copia manuscrita de la anterior calificación, lo que manifiesta ninguna independencia, y que además según art 19 ley hipotecaria bis dice que cualquier calificación negativa debe estar motivada y argumentada.

Fundamentos jurídicos.

Primera. Según el Art. 86 de la Ley Hipotecaria, las anotaciones de embargo caducan a los 4 años al no haber sido prorrogadas, han operado de pleno derecho la caducidad y extinción, por lo que el registrador no puede pretender su “arrastre” en una nueva inscripción, debiendo procederse a su cancelación formal según la Resolución DGSJFP de 9 de abril de 2018”.

Segunda. “La cancelación de la nota marginal de los arts. 656 y 688 LEC no tiene efecto retroactivo ni resucita asientos cancelados; el Registro es sucesivo y sólo pueden reflejarse cargas vigentes, no embargos extinguidos por mandamiento judicial firme.”

1. “Cancelar la nota marginal” no significa retrotraer el Registro a la situación anterior a la ejecución.

2. “Cancelar todas las inscripciones que traigan causa del procedimiento hipotecario, exactamente se refiere a la cancelación hipoteca que ya fue cancelada junto con anotaciones preventivas de embargos que se hacen referencia en documento de

cve: BOE-A-2026-22854
Verificable en https://www.boe.es

calificación del registrador, mediante decreto firmada por secretario judicial y que se le notificó al registrador, según se indica en ese documento.

3. En tanto la única inscripción queda pendiente la adjudicación de la finca a nombre de Cerro Murillo, S.L, que es la que devolverá el título de propiedad a mi nombre y que consta en el mandamiento de fecha 26 de Octubre 2020 en conjunto con la diligencia de ordenación que se le notifica la cancelación de esa carga de fecha 26 octubre del 2020, y que además posteriormente con fecha 23 de Enero 2023 el juzgado vuelve notificar la cancelación de esa carga, quedando así todas las inscripciones canceladas.

Tercera. Diligencia de ordenación de inexistencia de sobrante para acreedores "Se solicita la inscripción del mandamiento judicial de fecha 16 de Marzo del 2018 dimanante del procedimiento 455/2009 interesando la cancelación de la hipoteca y de la nota marginal de expedición de cargas.

A este respecto, se advierte que en el decreto de fecha 03 Abril del 2012 declaró con firmeza la inexistencia de sobrante inexistencia de sobrante tras la subasta, procediéndose en su día a la cancelación de los embargos posteriores por purga legal (Art. 674.2 LEC). Dichos asientos de cancelación se hallan bajo la salvaguardia de los Tribunales (Art. 1 de la Ley Hipotecaria), por lo que este Registro carece de competencia para proceder a su "reviviscencia" de oficio.

Según la doctrina fijada por la DGSFP en su Resolución de 15 de diciembre de 2021 (BOE 18/01/2022), la nulidad de la ejecución por cláusulas abusivas (vencimiento anticipado) no puede ser utilizada por el Registrador para restaurar cargas de terceros que ya fueron legalmente extinguidas por falta de sobrante. Como señala la citada resolución, tal pretensión vulneraría el principio de seguridad jurídica y supondría un enriquecimiento injusto para acreedores cuyos derechos reales ya se extinguieron al agotarse el valor económico del bien, no pudiendo una medida de protección al consumidor (la nulidad por abusividad) redundar en su perjuicio mediante la resurrección de deudas ajenas al procedimiento."

Competencias del registrador para la rehabilitación de oficio de cargas de terceros. La nota de calificación del registro de Orgaz, pretende que al anularse la adjudicación a favor de Cerro Murillo, S.L las anotaciones preventivas de embargo mencionadas del año 2009 y 2010 recuperen un plazo de vigencia restante de los 4 años, que supuestamente quedó suspendido por el cambio de titularidad. Esta interpretación excede las facultades calificadoras del art 100 del reglamento hipotecario.

El registrador no tiene competencias para decidir de oficio la reviviscencia de cargas que fueron canceladas en firme hace más de una década. El mandamiento judicial aportado es un mandato de cancelación pura y simple, no de rehabilitación y el registrador debe cumplirlo en sus estrictos términos sin arrogarse funciones defensa de terceros.

Nulidad de la petición de calificación sustitutoria. La negativa a admitir la solicitud por vía postal vulnera el Art. 16.4 de la Ley 39/2015, causando una dilación indebida y forzando una presencia física no exigida por ley".

Relativo a la calificación sustitutoria.

Falta de motivación propia e independiente, según el artículo 19 bis.

"La nota de calificación del Registro de Toledo n.º 1 incurre en una falta total de motivación propia, limitándose a realizar una transcripción literal (copia y pega) de la nota emitida previamente por el Registro de Orgaz. El Artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria exige que el registrador sustituto dicte una calificación motivada y propia. Al omitir este deber, se ha producido una dejación de funciones que convierte este trámite en un mero formalismo vacío, privando a esta parte de una verdadera segunda opinión jurídica."

cve: BOE-A-2026-22854
Verificable en https://www.boe.es

Incongruencia omisiva y vulneración del derecho de defensa.

"Esta parte presentó un escrito de alegaciones ante el Registro de Toledo (sellado el día 01/04/2026, aportando nuevos argumentos jurídicos para desvirtuar la nota de Orgaz. El registrador sustituto ha ignorado deliberadamente dicho escrito, no mencionando ni rebatiendo ni uno solo de sus puntos. Esta incongruencia omisiva causa una indefensión manifiesta (Art. 24 Constitución Española), ya que no se han valorado las pruebas y argumentos aportados en el momento procesal oportuno.

Prueba de coordinación extraoficial.

"Es indicativo de la irregularidad del proceso que el Registro número 1 de Toledo tuviera conocimiento de documentos que solo obraban en el Registro de Orgaz antes de que yo los aportará oficialmente, lo que sugiere una comunicación extraoficial previa ajena al procedimiento legal. Esta falta de imparcialidad contamina el proceso y refuerza la nulidad de la calificación confirmatoria."

Solicito.

Que se tenga por presentado este recurso y, tras los trámites legales oportunos, la Dirección General dicte resolución por la que:

Revoque la calificación del Registro de Orgaz y la confirmación del Registro de Toledo, por ser contrarias al Art. 86 de la Ley Hipotecaria (caducidad) y al Art. 674.2 de la LEC (purga de cargas por inexistencia de sobrante).

Ordene la inscripción del dominio a mi nombre libre de los embargos de 2009 y 2010, conforme al mandamiento judicial presentado.

Declare la nulidad de la calificación de Toledo por falta de motivación propia y por haber ignorado las alegaciones presentadas.»

V

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 30 de abril de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos, 18, 86, 327 y 328 de la Ley Hipotecaria; 656 y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de septiembre de 2005, 5 de marzo de 2012, 19 de julio de 2016, 27 de noviembre de 2018 y 19 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de septiembre y 1 de diciembre de 2021, 5 de junio, 5 de julio y 11 de octubre de 2022, 9 de enero, 28 de febrero, 30 de marzo y 4, 8 y 12 de julio de 2023, 27 de febrero, 26 de abril, 26 de junio, 10 de julio, 25 de septiembre, 3, 10 y 16 de octubre y 13 y 29 de noviembre de 2024 y 25 de marzo, 29 de abril, 23 de mayo, 30 de septiembre y 8 y 17 de octubre de 2025.

1. En el presente expediente el recurrente solicita, presentando los correspondientes títulos judiciales, la cancelación de la inscripción de adjudicación de una finca derivada de una ejecución hipotecaria como consecuencia de la declaración de nulidad por abusividad de ciertas de las cláusulas del contrato de préstamo, ordenando la cancelación de dicha adjudicación reviviendo la titularidad registral de la finca del ejecutado.

2. Presentada esta documentación en el Registro de la Propiedad la registradora califica negativamente la inscripción en los términos solicitados por el interesado, es decir, practicar exclusivamente la cancelación de la inscripción de la adjudicación reinscribiendo a favor del deudor recurrente, reviviendo la inscripción de hipoteca, pues

cve: BOE-A-2026-22854
Verificable en https://www.boe.es

ello no puede hacerse sin hacer revivir, además, las anotaciones preventivas de embargo existentes sobre la finca cuando se inscribió la adjudicación sobre la finca y que fueron canceladas en virtud del propio procedimiento ejecutivo.

3. El recurrente, por el contrario, sostiene que la inscripción debe practicarse en los términos ordenados por las resoluciones judiciales aportadas y que no pueden revivir embargos ya cancelados como consecuencia de la adjudicación que ahora se declara nula.

4. Entrando en el fondo del asunto, procede recordar que al referirse la calificación recurrida a un documento judicial ha de realizarse con la extensión que determina el artículo 100 del Reglamento Hipotecario cuando dispone: «La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro».

5. Son hechos relevantes del presente expediente: se ordena la cancelación de una inscripción que publicaba la adjudicación de una finca en favor de una entidad en virtud de testimonio de auto de adjudicación recaído en una ejecución hipotecaria. Dicha cancelación se ordena como consecuencia de la declaración de nulidad por abusividad de determinadas cláusulas contractuales, nulidad que produce, como consecuencia inexorable, la cancelación de todos los asientos registrales derivados de la ejecución hipotecaria, reviviendo la titularidad registral del deudor del préstamo y del derecho real de hipoteca objeto de la ejecución. Entiende la registradora que ello implica también la reviviscencia de los cuatro embargos que fueron cancelados por efecto del principio de purga registral. Esta interpretación deriva de la consideración de que la declaración de nulidad supone la retroacción a la situación vigente al tiempo inmediatamente anterior a la inscripción de la adjudicación.

6. Ciertamente, las anotaciones preventivas son asientos temporales. Por tanto, el transcurso del tiempo influye en las mismas decayendo automáticamente transcurridos 4 años desde la fecha de la anotación, sin necesidad de instancia de parte alguna, pudiendo cancelarse incluso de oficio por el registrador por aplicación del artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, en el presente caso, cuando la adjudicación tiene acceso al archivo tabular se encuentran vigentes al no haber transcurrido el plazo de 4 años de vigencia de las mismas. Por tanto, como declaró la Resolución de 10 de julio de 2024, declarada judicialmente la nulidad de lo actuado en una ejecución hipotecaria, por abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado, la cancelación de los asientos provocados por dicha ejecución requiere el libramiento por el Juzgado de mandamiento específico al efecto. Aplicando dicha doctrina al presente caso, la consecuencia de la declaración de nulidad de la cláusula abusiva determina la retroacción de la situación al estado anterior a la inscripción de la adjudicación. Concretamente, la referida Resolución de 10 de julio de 2024 reconoció que «con carácter general, respecto a la cancelación de los asientos registrales practicados como consecuencia de una ejecución hipotecaria y la reinscripción de los asientos que fueron cancelados, cuando ésta es posteriormente objeto de sobreseimiento, la Resolución de este Centro Directivo de 9 de enero de 2023, alegada por ambas partes en defensa de sus respectivas posturas, aparte de entender que solo es posible el restablecimiento de la antigua situación registral en caso que la adjudicación se hubiera verificado a favor del acreedor ejecutante y no de un tercero (aplicación de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17 de mayo de 2022, CP-600/19), estimó que es necesario que el auto judicial que declare el sobreseimiento del procedimiento, además de ordenar la cancelación de la inscripción de la adjudicación hipotecaria, ordene también la cancelación de los asientos cancelatorios que se hubieren practicado en su día o, al menos, que declarare expresamente “la nulidad de todo lo actuado en la ejecución hipotecaria y el sobreseimiento del procedimiento”.

Esa Resolución parte de la consideración de que la reinscripción o revitalización de los asientos que se cancelaron en su momento con la adjudicación en subasta es la

cve: BOE-A-2026-22854
Verificable en https://www.boe.es

consecuencia directa que se derivada de esa declaración de “nulidad de todo lo actuado” acordada por el órgano jurisdiccional.

Esta consecuencia directa implica, a efectos registrales, restituir el historial registral de la finca hipotecada a la situación en que se encontraba antes del despacho del testimonio del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas posteriores a la hipoteca, sin que sea exigible la determinación de todas las operaciones registrales a efectuar. La cancelación en su día de esas inscripciones y anotaciones posteriores a la hipoteca ejecutada, señala la citada resolución, es una consecuencia “ope legis” de la ejecución (artículos 674 y 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 134 de la Ley Hipotecaria) y su revitalización es también una consecuencia “ope legis” de la nulidad de las actuaciones.

Para practicar esta restitución de la antigua situación registral de la finca hipotecada, no se estima necesario que los titulares registrales de esos asientos que recobrarían su vigencia hayan sido oídos en el incidente procesal de oposición, en tanto no son parte en la relación jurídica derivada del préstamo hipotecario objeto de la ejecución que se ventila en el incidente de oposición y, además, porque esa nulidad de la cancelación de sus asientos les beneficia ya que el asiento a cancelar ahora no les concedía ningún derecho sino, al contrario, les privaba de él, y ahora lo recuperarían (artículo 40 de la Ley Hipotecaria “in fine”). El asiento ahora cancelado atribuía derechos al propio adjudicatario, que adquirió el dominio sin esas cargas y gravámenes y que sí debe ser parte en el incidente de oposición, pudiéndolo afectar el sobreseimiento, como se ha expuesto anteriormente, solo sí se trata del propio ejecutante.

Sin embargo, sí se estima necesario que el registrador de la Propiedad notifique a los últimos titulares registrales de esos asientos revitalizados y, en su caso, a las autoridades judiciales, la operación registral realizada, de forma semejante a como establece el artículo 135 de la Ley Hipotecaria respecto de los asientos ulteriores que pueden afectar a una ejecución».

En el mismo sentido se ha manifestado esta Dirección General en su Resolución de 9 de enero de 2023 al reconocer que «con carácter general sería suficiente para la reinscripción de esos asientos cancelados como consecuencia de una ejecución hipotecaria que el auto judicial que declare el sobreseimiento del procedimiento además de ordenar la cancelación de la inscripción de la adjudicación hipotecaria, ordenare también la cancelación de los asientos cancelatorios que se hubieren practicado en su día o, al menos, que declarare expresamente “la nulidad de todo lo actuado en la ejecución hipotecaria y el sobreseimiento del procedimiento”, constituyendo la reinscripción o revitalización de los asientos que se cancelaron en su momento con la adjudicación en subasta, la consecuencia directa que se derivada de esa declaración de «nulidad de todo lo actuado» acordada por el órgano jurisdiccional.

Esta consecuencia directa implica, a efectos registrales, restituir el historial registral de la finca hipotecada a la situación en que se encontraba antes del despacho del testimonio del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas posteriores a la hipoteca, sin que sea exigible la determinación de todas las operaciones registrales a efectuar. La cancelación en su día de esas inscripciones y anotaciones posteriores a la hipoteca ejecutada es una consecuencia ope legis de la ejecución (artículos 674 y 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 134 de la Ley Hipotecaria) y su revitalización es también una consecuencia ope legis de la nulidad de las actuaciones».

7. La interpretación que hace la registradora de la Ley supone la aplicación de los efectos de la nulidad, es decir, la reposición de las cosas al estado anterior, como consecuencia de la declaración de nulidad. Y ello porque la nulidad es la sanción más radical que impone el ordenamiento jurídico ante un acto que incurre en una causa de nulidad, conforme al artículo 83 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, cuando dispone: «Las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas. A estos efectos, el Juez, previa audiencia de las partes, declarará la nulidad de las cláusulas

cve: BOE-A-2026-22854
Verificable en https://www.boe.es

abusivas incluidas en el contrato, el cual, no obstante, seguirá siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, siempre que pueda subsistir sin dichas cláusulas». Y ello supone una reiteración de lo dispuesto en el artículo 6.3 del Código Civil, cuando dispone: «Los actos contrarios a las normas imperativas y a las prohibitivas son nulos de pleno derecho, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención». Por tanto, el restablecimiento del equilibrio de las prestaciones, roto por consecuencia de la cláusula declarada abusiva, impone la retroacción al periodo temporal inmediatamente anterior a la inscripción de la adjudicación derivada de la ejecución hipotecara.

8. Ello determina que, respecto de los cuatro embargos vigentes al tiempo de la adjudicación y que fueron cancelados exclusivamente por efecto de la ejecución y adjudicación hipotecaria judicialmente declarada nula, la solución más coherente sería que recuperen su eficacia y rango originales. Ahora bien, registralmente resulta necesario que la resolución judicial lo ordene, como anteriormente se ha señalado, pues por la mera cancelación de la adjudicación no permite al registrador reactivar de oficio las anotaciones canceladas dado el principio de rogación. Así, en el auto número 109/2018 dictado en el procedimiento número 455/2009 por la jueza del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Orgaz, doña María de la Fe Amarillo Vozmediano, firme desde el día 26 de octubre de 2020, en su parte dispositiva se declara nula la cláusula 6.ª bis de vencimiento anticipado por abusiva, acordando el sobreseimiento del procedimiento de ejecución hipotecaria y, mediante diligencia de ordenación de fecha 26 de octubre de 2020, se ordena la cancelación de todas los inscripciones que traigan causa de la ejecución hipotecaria. Por tanto, lo que está ordenando la autoridad judicial es dejar registralmente sin efecto las consecuencias jurídicas de la ejecución declarada nula y retrotraer la situación al momento anterior a la misma.

9. En el presente caso, la declaración de nulidad no solo provoca la cancelación de la inscripción de la adjudicación, derivada de la ejecución hipotecaria ahora sobreseída, sino que provoca, además, la cancelación de los asientos de cancelación de las anotaciones preventivas de embargo pues también derivaron de la inscripción de la adjudicación en ejecución hipotecaria que traen causa del procedimiento número 455/2009. Por tanto, el juez entiende incluidas tales operaciones registrales implícitamente y ordena, como no puede ser de otra manera, la reviviscencia de las anotaciones preventivas de embargo.

Por todo lo razonado,

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

cve: BOE-A-2026-22854
Verificable en https://www.boe.es