

## III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**6843** *Resolución de 10 de marzo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Murcia n.º 2, por la que se califica negativamente un testimonio de mandamiento de adjudicación y cancelación dimanante de un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. G. L. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Murcia número 2, doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, por la que se califica negativamente un testimonio de mandamiento de adjudicación y cancelación dimanante de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

#### Hechos

##### I

Mediante mandamiento expedido por doña A. I. M. B., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 13 de Murcia, dimanante de los autos de ejecución hipotecaria número 8/2021, se acordó la adjudicación de la finca registral número 666 del Registro de la Propiedad de Murcia número 2 «por el 50 % de la propiedad de la finca cada uno de los dos titulares de las hipotecas que se ejecutan», así como la cancelación de la inscripción de las hipotecas y las cancelaciones de inscripciones y anotaciones de derechos posteriores.

##### II

Presentado dicho mandamiento judicial en el Registro de la Propiedad de Murcia número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«I.-

Hechos:

1.º Los documentos calificados son testimonio expedido el día 15 de mayo de 2024 por el Letrado de la Administración de Justicia del Servicio Común General de Murcia de decreto dictado el día 6 de marzo de 2024, firmado electrónicamente el día 7 del mismo mes, y mandamiento de fecha 15 de mayo de 2024 firmado electrónicamente el día 16 de mayo de 2024, en procedimiento de ejecución hipotecaria 8/2021 seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Murcia, presentados bajo el asiento 355 del Diario electrónico del año 2024. Se solicita la inscripción sólo de la mitad indivisa de la finca adjudicada a Don J. G. L.

El día 22 de julio se dictó acuerdo suspendiendo la calificación por no acreditarse, conforme al artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria, haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo.

El día 27 de agosto se ha aportado comunicación al Ayuntamiento a efectos de la liquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana e instancia relativa a la situación arrendaticia de la finca.

2.º La ejecución va referida a dos hipotecas constituidas cada una sobre una mitad indivisa de la finca 666 de la sección 8.ª de Murcia, en concreto a las hipotecas constituidas por las inscripciones 4.ª y 5.ª de la finca, teniendo cada hipoteca un objeto distinto al gravar distintas partes indivisas de aquélla. En el decreto, se expresa que las hipotecas se formalizaron en escrituras de préstamo hipotecario otorgadas el día 20 de marzo de 2009 ante el Notario Don Gabriel Aguayo Albasini, números 980 y 981 de protocolo, siendo ejercitada la acción hipotecaria contra la finca registral 666 de la sección 8.ª de Murcia.

Es parte ejecutante en el procedimiento J. G. L. y A. T. M. y parte demandada la mercantil Alcanta S.L.

3.º Consultado el Registro, se observa lo siguiente:

1. Por la inscripción 4.ª, se constituyó hipoteca sobre una mitad indivisa de la finca a favor de Don A. T. M., con carácter presuntivamente ganancial, en virtud de escritura otorgada en Murcia el día 20 de marzo de 2009 ante el Notario Don Carlos Peñafiel de Río, número 981 de protocolo, en garantía del pago de una deuda reconocida por la mercantil deudora e hipotecante por razón de diversos pagos realizados por cuenta de la sociedad por importe de 86.000 euros, siendo el valor de tasación a efectos de subasta de la mitad indivisa de la finca objeto de hipoteca de 90.000 euros.

2. Por la inscripción 5.ª, se constituyó hipoteca sobre la otra mitad indivisa de la finca a favor de Don J. G. L., con carácter presuntivamente ganancial, en virtud de escritura otorgada en Murcia el día 20 de marzo de 2009 ante el Notario Don Carlos Peñafiel de Río, número 980 de protocolo, en garantía del pago de una deuda reconocida por la mercantil deudora e hipotecante por razón de diversos pagos realizados por cuenta de la sociedad por importe de 86.000 euros, siendo el valor de tasación a efectos de subasta de la mitad indivisa de la finca objeto de hipoteca de 90.000 euros.

2. [sic].—Con fecha 15 de septiembre de 2022 se expidió certificación para el procedimiento de ejecución hipotecaria número 8/2021, seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Murcia en que, según resulta del Legajo correspondiente del Registro, se hizo constar “que las hipotecas objeto de ejecución se hallan subsistentes y sin cancelar”.

Al margen de la inscripción 4.ª de hipoteca se practicó nota marginal de expedición de certificación a efectos del procedimiento de ejecución hipotecaria en base a la hipoteca de la inscripción 4.ª que se sigue bajo el número 8/2021 en el Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Murcia, promovido a instancia de Don A. T. M.

Al margen de la inscripción 5.ª de hipoteca se practicó nota marginal de expedición de certificación a efectos del procedimiento de ejecución hipotecaria en base a la hipoteca de la inscripción 5.ª que se sigue bajo el número 8/2021 en el Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Murcia, promovido a instancia de Don J. G. L.

4.º En el antecedente de hecho tercero del decreto de adjudicación, se hace constar que se acordó anunciar la venta en pública subasta “de la finca” que se celebró y finalizó sin postores, solicitándose por la parte ejecutante la adjudicación por el 50 % del valor de tasación. Se tuvo en cuenta como tipo de subasta la cantidad de 180.000 euros.

5.º En la parte dispositiva del decreto, se acuerda adjudicar la finca “por el 50 % de la propiedad de la finca cada uno de los dos titulares de las hipotecas que se ejecutan:

– 50 % de la propiedad a favor de A. T. M. con DNI: (...), casado en régimen de gananciales con Dña. M. L. S. M., domiciliado en Alcantarilla (...), por la cantidad de 45.000E correspondientes a 7.740E a intereses remuneratorios y 37.260E a capital pendiente de amortizar.

– 50 % de la propiedad a favor de J. G. L. con DNI: (...), casado en régimen de gananciales con P. A. M., domiciliado en Murcia, (...) por la cantidad de 45.000E correspondientes a 7.740E a intereses remuneratorios y 37.260E a capital pendiente de amortizar”.

6.º En el mandamiento, se ordena la cancelación de “la inscripción de la hipoteca que ha originado la adjudicación, respecto de la finca que luego se describirá, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso de las que se hubieren verificado después de expedida la certificación a que se refiere el artículo 656 de la L.E.C., y a la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de cargas”.

#### II.–Fundamentos de Derecho:

1.º No es posible la ejecución en el mismo procedimiento de dos hipotecas distintas en garantía de obligaciones diversas a favor de distintos acreedores que recaen sobre objetos diversos, ya que cada hipoteca fue constituida no sobre la totalidad de la finca sino sobre cada mitad indivisa de la misma.

Ningún precepto de la Ley de Enjuiciamiento Civil o de la Ley Hipotecaria permite la acumulación de acciones ejecutivas referidas a distintas obligaciones garantizadas con hipotecas distintas, con una única excepción, que es que recaigan sobre el mismo bien hipotecado, recogida en el artículo 555.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que dispone que «cuando la ejecución hipotecaria se dirija exclusivamente sobre bienes especialmente hipotecados, sólo podrá acordarse la acumulación a otros procedimientos de ejecución cuando estos últimos se sigan para hacer efectiva otras garantías hipotecarias sobre los mismos bienes». Y si no es posible la acumulación de ejecuciones hipotecarias en pago de distintas deudas cuando la garantía recae sobre diferentes fincas, debe entenderse que tampoco procede la presentación simultánea conjunta de acciones hipotecarias en tales supuestos. Dicho precepto sólo permite la acumulación de procedimientos hipotecarios cuando éstos últimos se sigan para hacer efectiva otras garantías hipotecarias sobre los mismos bienes, y en el caso objeto de calificación cada hipoteca recae sobre una mitad indivisa distinta de la finca.

2.º Para el caso de no estimarse el defecto anterior, no es posible la inscripción dado que el procedimiento, teniendo por objeto la ejecución de dos hipotecas distintas recayentes cada una sobre cada mitad indivisa de la finca, es decir, sobre diversas participaciones indivisas, con distinto objeto cada hipoteca, de acuerdo con los trámites seguidos, según resulta del decreto de adjudicación, la ejecución sin embargo se ha realizado sobre la finca como un todo y no sobre cada una de las mitades indivisas, sacándose a subasta unitariamente la totalidad de la finca y por el valor correspondiente a la suma de los tipos de subasta fijados para cada mitad indivisa de aquélla y siendo la finca objeto de adjudicación por mitad, sin que se haya producido la subasta independiente de cada uno de los objetos hipotecados de acuerdo con el tipo de subasta que se fijó para cada mitad u objeto hipotecario y sin que cada uno de los adjudicatarios-titulares de cada hipoteca con carácter presuntivamente ganancial- adquiera precisamente la mitad indivisa que fue hipotecada a su favor.

3.º Para el caso de no estimarse el defecto señalado bajo el número 1.º, dado que se han ejecutado ambas hipotecas conjuntamente siendo objeto de la ejecución de una manera unitaria la totalidad de la finca, la inscripción de la adjudicación requiere la orden de cancelación en el mandamiento de ambas hipotecas, tal como además resulta del acuerdo contenido en el apartado 3 de la parte dispositiva del decreto.

4.º Para el caso de no estimarse el defecto señalado bajo el número 1.º, al haberse ejecutado ambas hipotecas conjuntamente siendo objeto de la ejecución de una manera unitaria la totalidad de la finca es necesaria la inscripción simultánea de la adjudicación de cada mitad indivisa de la finca. No es posible la inscripción tan sólo a favor de uno de los adjudicatarios de una mitad indivisa de la finca, tal como se solicita por el presentante, al no haberse realizado la adjudicación separada de cada participación basada en su respectivo título ejecutivo y no haberse sacado a subasta cada una de ellas de manera independiente y porque la necesaria cancelación de ambas hipotecas que han sido ejecutadas conjuntamente sobre la totalidad de la finca dejaría libre de los dos gravámenes hipotecarios las dos mitades indivisas de la finca, con el consiguiente beneficio para el ejecutado y perjuicio para el otro adjudicatario que no podría inscribir posteriormente lo que le ha sido adjudicado en la ejecución hipotecaria.

En virtud de lo expuesto, acuerdo el día 23 de septiembre de 2024 denegar la inscripción solicitada y cancelación ordenada por el defecto insubsanable indicado en el número 1.º de los Fundamentos de Derecho. Para el caso de no estimarse el defecto anterior, concurren los defectos subsanables señalados en los números 2.º, 3.º y 4.º de los Fundamentos de Derecho.

Contra el presente fallo del registrador (...)

Murcia, a fecha de la firma Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María del Carmen García-Villalba Guillamón registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Murcia n.º 2 a día veintitrés de septiembre del dos mil veinticuatro.»

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Alhama de Murcia, don David Alejandro Rodríguez Sánchez, quien el día 19 de noviembre de 2024 confirmaba los defectos señalados bajo los números 1.º, 2.º y 4.º de los fundamentos de Derecho de la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Murcia número 2, y revocaba el defecto indicado en el número 3.º de esos fundamentos de Derecho.

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. G. L. interpuso recurso el día 16 de diciembre de 2024 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Primero.–En cuanto al defecto señalado con el número 1.º en la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad, la Dirección General de Registros y Notariado y la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública se han pronunciado en diversas ocasiones respecto a la posibilidad de acumulación de ejecuciones y su reflejo en el Registro de la Propiedad. El artículo 555.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que cuando la ejecución hipotecaria se dirija exclusivamente sobre bienes especialmente hipotecados, podrá acordarse la acumulación a otros procedimientos de ejecución cuando estos últimos se sigan para hacer efectiva otras garantías hipotecarias sobre los mismos bienes. La acumulación es posible cuando se trate de procedimientos hipotecarios en los que se ejecuten hipotecas distintas pero que consten inscritas a favor del ejecutante y graven idénticas fincas propiedad del mismo deudor.

Dicho artículo 555.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil permite la acumulación de ejecuciones hipotecarias que recaigan sobre los mismos bienes, identidad que existe en el presente caso en- que las ejecuciones se refieren a la misma finca y el mismo deudor y tienen por objeto dos mitades indivisas de la finca, tasada a efectos de subasta en 90.000 euros cada mitad indivisa, siendo posible la acumulación cuando se trate de procedimientos hipotecarios en los que se ejecuten hipotecas distintas inscritas y graven la misma finca propiedad del mismo deudor. En este caso se puede decir que más que una acumulación de procedimientos propiamente dicha, lo que se ha realizado es una demanda conjunta de ejecución de dos hipotecas, siendo el tipo de subasta la cantidad de 180.000 euros, suma de la tasación de 90.000 euros de cada una las dos mitades indivisas hipotecadas. Por otra parte, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario prevé que la calificación 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. La Dirección General de los Registros y del Notariado recuerda, en su Resolución de 26 de julio de 2019, la limitación del Registrador para entrar en competencias que únicamente corresponden al Juez o Tribunal del que dimane el asunto. Asimismo la Resolución de la DGRN de 18 de junio

de 2002 (BOE 192/2002) dice en su Fundamento Jurídico Segundo "...que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que tratándose de calificación de documentos judiciales, el Registrador ha de limitarse a los obstáculos que surjan del Registro y a los defectos formales del propio documento, sin entrar a valorar sobre el acierto intrínseco de la decisión judicial que en aquellos se contiene, pues ello supondría interferirse en la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a jueces y tribunales (cfr. arts. 117 de la Constitución Española, 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario)". Como dice la Resolución de 2 de noviembre de 2021 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (BOE núm. 282, de 25 de noviembre de 2021), "Por lo tanto, el Registrador de la Propiedad, al calificar, ha de estar a los términos que consten en el documento que se presenta a inscripción, por lo que; en este caso, del contenido del mandamiento resulta que se están ejecutando sendas hipotecas a través de un único procedimiento de ejecución". En el supuesto que nos ocupa del contenido del Testimonio del Decreto de adjudicación 224/24 de 6 de marzo de 2024 del Juzgado de Primera Instancia número 13 de Murcia. resulta que se han ejecutado dos hipotecas a través de un único procedimiento de ejecución. En un caso idéntico, dice también la última resolución citada que, en el supuesto de ejecutarse las hipotecas en procedimientos distintos, se perjudicaría innecesariamente al deudor, que respondería de las costas de dos procedimientos.

Por otra parte, hay que señalar que la acumulación de ejecuciones consta ya en el Registro de la Propiedad desde el momento en que, al objeto de la ejecución, se expidió por el Registro de la Propiedad de Murcia Dos el día 15 de septiembre de 2022 la certificación registral de dominio y cargas, prevista en los artículos 656 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en la que consta que la finca número 666, folio 32, libro 9, Sección 8.º de dicho Registro aparece inscrita a favor del deudor ejecutado y que las hipotecas objeto del procedimiento de ejecución son la inscripción 4.º por una mitad indivisa de dicha finca, y la inscripción 5.º, por otra mitad indivisa de la misma finca, las cuales se encuentran vigentes y sin cancelar, y se hizo constar la expedición de la certificación por nota al margen de cada una de dichas hipotecas. Y conforme establece el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, debiendo subrayarse además el valor que a la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas a los efectos de ejecución hipotecaria se atribuye en la Ley, que ha sido recordado por la Dirección General de los Registros y del Notariado y la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en diversas resoluciones, en tanto que fija las condiciones de la ejecución y de publicidad de la misma a terceros (Resolución de 15 de julio de 2013, entre otras).

En este caso, cada hipoteca fue constituida sobre una de las mitades indivisas de la misma finca objeto de ejecución, siendo constituidas las hipotecas en garantía de dos préstamos de idéntica cuantía, 86.000 euros cada uno, y se formalizaron en sendas escrituras otorgadas el mismo día, 20 de marzo de 2009, ante el notario de Murcia Don Carlos Peñafiel de Río, con números de protocolo 980 y 981 cada hipoteca sobre cada mitad indivisa de la misma finca registral número 666, libro 9 de la sección 8.º, folio 32, del Registro de la Propiedad de Murcia número Dos.

En el presente supuesto, resulta que los dos préstamos hipotecarios son idénticos y objeto de ejecución en un único procedimiento, teniendo en cuenta que las condiciones financieras de las dos obligaciones garantizadas con las hipotecas son también idénticas y van a determinar la extensión objetiva de la hipoteca que las garantiza, siendo además que la responsabilidad hipotecaria por los distintos conceptos garantizados en cada uno de los préstamos (cantidad adeudada 86.000 euros; intereses ordinarios 7.640 euros, pagaderos en un primer pago de 2.580 euros el primer año, un segundo pago de 2.580 euros el segundo año y un tercer pago de 2.580 euros el tercer año; y costas y gastos de 6.000 euros) se haya estructurada también de idéntica forma (número de años, intereses, y costas y gastos.), lo que determina una misma forma de imputar el precio de remate. La acumulación de ejecuciones hipotecarias en pago de dos deudas idénticas y

las dos con condiciones financieras también idénticas y la garantía de cada hipoteca recae cada una sobre una mitad indivisa de la misma finca y el mismo deudor. En el caso que nos ocupa la tasación de subasta especificada para cada una de las mitades indivisas de la finca coincide en ambas hipotecas lo que permite la ejecución de ambas en un solo procedimiento en cuanto al cumplimiento de los porcentajes de adjudicación que han de respetarse a tenor de los artículos 670 y siguientes de la LEC. En caso de ejecutarse las hipotecas en procedimientos distintos se perjudicaría innecesariamente al deudor que respondería de las costas de dos procedimientos.

Segundo.—En cuanto al defecto señalado en la resolución con el número 2.º, ha de subyacerse que tal y como consta en el Decreto 224/24, de 6 de marzo de 2024, del Juzgado de Primera Instancia número 13 de Murcia, y una vez cumplidos los requisitos establecidos en los artículos 655 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y artículos 681 y siguientes de la LEC, no habiendo comparecido ningún postor a la subasta de la finca hipotecada, y habiendo solicitado los ejecutantes su adjudicación por el 50 por ciento del valor de tasación de la finca se procede adjudicar a cada uno una mitad indivisa de la conforme a lo dispuesto en el artículo 671 de la LEC, siendo la adjudicación por un total de 90.000 euros, y la adjudicación se realiza por el 50 por ciento de la propiedad de la finca a cada uno de los dos titulares de las hipotecas que se ejecutan: 50 por ciento de la propiedad a favor de A. T. M., por la cantidad de 45.000 euros; y 50 por ciento de la propiedad a favor de J. G. L., por la cantidad de 45.000 euros.

En el procedimiento de ejecución se han cumplido todos los extremos sujetos a calificación del registrador según los apartados 1.º, 2.º, 3.º y 4.º del artículo 132 de la Ley Hipotecaria. En dicho Decreto 224/24 consta: 1) que se procedió a requerir de pago al deudor y que no existe hipotecante no deudor ni terceros poseedores; 2) que a los acreedores posteriores se les ha realizado la notificación prevista en el artículo 659 de la LEC; 3) que la cantidad total de la adjudicación es inferior a la cantidad por la que se despachó la ejecución por principal, por lo que no existe sobrante y está dentro de la cobertura hipotecaria global; y 4) que el valor de lo adjudicado es inferior al importe total del crédito de los ejecutantes. Asimismo se han cumplido las normas de celebración de la subasta, y habiendo quedado ésta desierta se acuerda, por haberse solicitado así, la adjudicación por 90.000 euros, cincuenta por ciento del valor de tasación de 180.000 euros, adjudicándose cada una de las mitades indivisas de la finca al respectivo acreedor hipotecario por el cincuenta por ciento (45.000 euros), del valor de adjudicación de 90.000 euros, conforme a lo dispuesto en el artículo 671 de la LEC y en los términos previstos en el mismo.

En el Decreto 224/24 del Juzgado de Primera Instancia número 13 de Murcia, dictado el 6 de marzo de 2024, en su parte dispositiva se acuerda adjudicar la Finca n.º 666 inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Murcia, descrita en el antecedente de hecho primero, por un total de 90.000 euros, y que la adjudicación se realiza por el 50 por ciento de la propiedad de la finca a cada uno de los titulares de las hipotecas que se ejecutan:

el 50 por ciento de la propiedad a favor de A. T. M., por la cantidad de 45.000 euros, correspondientes a 7.740 euros a intereses remuneratorios y 37.260 euros a capital pendiente de amortizar.

y otro 50 por ciento de la propiedad a J. G. L., por la cantidad de 45.000 euros, correspondientes a 7.740 euros a intereses remuneratorios y 37.260 euros a capital pendiente de amortizar.»

V

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día 23 de diciembre de 2024 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 12, 17, 18, 20, 32, 34, 38, 40, 82, 104, 119, 120, 122, 124, 130, 131, 132 y 144 de la Ley Hipotecaria; 538.2.3.º, 568, 659, 662, 672, 681.1, 685, 686 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1156, 1172, 1255, 1857 y 1860 del Código Civil; 100, 174, 175, 176, 177, 179, 218 y 221 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 1986, 3 de diciembre de 2004, 4 de febrero de 2005, 20 de mayo de 2008, 9 de mayo de 2013, 26 de mayo y 8 de septiembre de 2014, 12 de enero de 2015, 24 de marzo de 2015 y 11 de septiembre de 2019; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de noviembre de 1935, 22 de agosto de 1978, 27 de enero de 1986, 30 de octubre de 1989, 15 de enero de 1991, 8 de abril de 2002, 9 de junio y 13 de septiembre de 2003, 8 de enero de 2004, 10 de septiembre de 2005, 6 de junio de 2006, 5 de mayo de 2009, 8 de marzo de 2013, 24 de febrero y 11 de marzo de 2014, 26 de febrero y 8 de abril de 2015, 12 y 16 de febrero de 2016, 30 de mayo, 19 de septiembre y 30 de octubre de 2017 y 10 de mayo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de febrero de 2020 y 8 de junio y 2 de noviembre de 2021.

1. En el presente recurso se plantea la cuestión de si es posible la ejecución en un mismo procedimiento hipotecario, de dos hipotecas constituidas en garantía de dos obligaciones distintas, cuando las hipotecas concurren sobre el mismo inmueble y deudor, a favor de dos acreedores diferentes.

Son hechos que deben tenerse en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

– según el Registro, por la inscripción 4.<sup>a</sup>, se constituyó hipoteca sobre una mitad indivisa de la finca a favor de don A. T. M., con carácter presuntivamente ganancial, en virtud de escritura otorgada el día 20 de marzo de 2009 ante el notario de Murcia, don Carlos Peñafiel de Río, número 981 de protocolo, en garantía del pago de una deuda reconocida por la mercantil deudora e hipotecante por razón de diversos pagos realizados por cuenta de la sociedad por importe de 86.000 euros, siendo el valor de tasación a efectos de subasta de la mitad indivisa de la finca objeto de hipoteca de 90.000 euros.

– por la inscripción 5.<sup>a</sup>, se constituyó hipoteca sobre la otra mitad indivisa de la finca a favor de don J. G. L., con carácter presuntivamente ganancial, en virtud de escritura otorgada el día 20 de marzo de 2009 ante el notario de Murcia, don Carlos Peñafiel de Río, número 980 de protocolo, en garantía del pago de una deuda reconocida por la mercantil deudora e hipotecante por razón de diversos pagos realizados por cuenta de la sociedad por importe de 86.000 euros, siendo el valor de tasación a efectos de subasta de la mitad indivisa de la finca objeto de hipoteca de 90.000 euros.

– con fecha 15 de septiembre de 2022 se expidió certificación para el procedimiento de ejecución hipotecaria número 8/2021, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Murcia.

Al margen de la inscripción 4.<sup>a</sup> de hipoteca se practicó nota marginal de expedición de certificación a efectos del procedimiento de ejecución hipotecaria en base a la hipoteca de la inscripción 4.<sup>a</sup> que se sigue bajo el número 8/2021 en el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Murcia, promovido a instancia de don A. T. M.

Al margen de la inscripción 5.<sup>a</sup> de hipoteca se practicó nota marginal de expedición de certificación a efectos del procedimiento de ejecución hipotecaria en base a la hipoteca de la inscripción 5.<sup>a</sup> que se sigue bajo el número 8/2021 en el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Murcia, promovido a instancia de don J. G. L.

De los cuatro defectos señalados por el registrador, el tercero fue revocado por la calificación sustitutoria, y el recurrente se opone, únicamente, a los dos primeros: a) no es posible la ejecución en el mismo procedimiento de dos hipotecas distintas en garantía de obligaciones diversas a favor de distintos acreedores que recaen sobre objetos

diversos, y b) no es posible la inscripción dado que el procedimiento, teniendo por objeto la ejecución de dos hipotecas distintas recayentes cada una sobre cada mitad indivisa de la finca, de acuerdo con los trámites seguidos, según resulta del decreto de adjudicación, la ejecución sin embargo se ha realizado sobre la finca como un todo y no sobre cada una de las mitades indivisas, sacándose a subasta unitariamente la totalidad de la finca y por el valor correspondiente a la suma de los tipos de subasta fijados para cada mitad indivisa de aquella y siendo la finca objeto de adjudicación por mitad, sin que se haya producido la subasta independiente de cada uno de los objetos hipotecados.

2. Este Centro Directivo se ha pronunciado en diversas ocasiones respecto a la posibilidad de acumular ejecuciones hipotecarias y su reflejo en el Registro de la Propiedad.

De su doctrina puede colegirse que es correcta la actuación del registrador que no expide la certificación de dominio y cargas ordenada por el Juzgado, pues no es admisible la ejecución simultánea de dos hipotecas constituidas sobre bienes distintos (vid. Resoluciones de 17 de marzo y 24 de abril de 2008 y 4 de febrero de 2020); tampoco es posible dicha acumulación en el caso de que las obligaciones o las cláusulas financieras pactadas difieran en cada hipoteca (vid. Resolución de 5 de marzo de 2020); y, en la misma línea se ha pronunciado la más reciente Resolución de 8 de junio de 2021 para el caso de ejecución simultánea, de dos hipotecas, recayentes sobre fincas distintas y con deudores en parte distintos.

Más concretamente, las Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de febrero de 2020 para un supuesto en que produjo la modificación del primitivo crédito de forma que se dividió en dos, que pasaron a tener diferente régimen jurídico, dándose la circunstancia de que además la finca hipotecada se dividió horizontalmente distribuyéndose cada préstamo surgido de la división entre diversas fincas que quedaron respondiendo exclusivamente por cada uno de los respectivos créditos incide en que la accesoriadad de la hipoteca respecto de la obligación garantizada y la imposición de la perfecta determinación registral de ésta (artículos 1857 del Código Civil y 12 y 107 de la Ley Hipotecaria), así como su función de realización de valor de la finca en caso de incumplimiento (artículos 1875 del Código Civil), imponen necesariamente la ejecución separada de aquellas hipotecas que garantizan obligaciones diferentes y cuya estructura de responsabilidad hipotecaria es asimismo diversa.

A este respecto, la Resolución de 5 de marzo de 2020, resolviendo sobre un supuesto de dos hipotecas constituidas en garantía de dos obligaciones distintas, cuando las hipotecas afectan a diferentes inmuebles insiste en que debe tenerse en cuenta que las condiciones financieras de cada obligación garantizada van a determinar la extensión objetiva de la hipoteca que la garantiza, porque ésta tiene que ser coherente con los términos definitorios de aquella, siendo además posible que la responsabilidad hipotecaria por los distintos conceptos accesorios garantizados (intereses ordinarios, intereses moratorios o costas) se haya estructurado de distinta forma (número de años, tipo máximo, etc.), lo que determinará una distinta forma de imputar el precio del remate (vid. Resoluciones de 24 de agosto de 1998 y 31 de octubre de 2013).

Y es que la hipoteca en garantía de un préstamo se caracteriza por su accesoriadad respecto al mismo (cfr. artículos 1857 del Código Civil y 12 y 107 de la Ley Hipotecaria) y por tratarse de un derecho de realización de valor: el incumplimiento de la obligación garantizada va a permitir al acreedor iniciar acción directa contra los bienes hipotecados para satisfacer su crédito, hasta donde esté garantizado, con preferencia respecto de cualquier otro.

Estos caracteres exigen la perfecta determinación de lo garantizado, de la garantía que se constituye y su inscripción en el Registro.

Por otra parte, el procedimiento de ejecución hipotecaria, como se ha apuntado antes, es esencialmente de carácter registral, dado el carácter constitutivo que la inscripción tiene con relación al derecho real de hipoteca (artículos 1875 del Código Civil y 130 y 145 de la Ley Hipotecaria).

De esta manera, el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.

Esto determina que en el momento en que se entable la ejecución, los terceros que puedan resultar afectados por la misma deben conocer con exactitud lo que se reclama y el resultado de lo reclamando una vez que se verifique la enajenación del bien y la satisfacción del acreedor hipotecario. Y todo ello debe referirse a lo que conste inscrito.

Como indica la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 11 de marzo de 2014: «Respecto a la posibilidad de utilizar el exceso la cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro concepto, esta Dirección General ha manifestado que el registrador debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares de asientos posteriores. Así se deduce del artículo 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, antes citado, al proscribir expresa y literalmente a que “lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos (principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas) exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria”. Así lo reitera, igualmente, el artículo 132.3 de la Ley Hipotecaria, al extender la calificación registral a “que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria”».

3. Por todo ello, la ejecución hipotecaria presupone una obligación y la hipoteca que la garantice.

Ningún precepto de la Ley de Enjuiciamiento Civil o de la Ley Hipotecaria permiten la acumulación de acciones para distintas obligaciones garantizadas con hipotecas distintas, con una excepción: cuando recaigan sobre el mismo bien hipotecado.

El artículo 555.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es claro al señalar «cuando la ejecución hipotecaria se dirija exclusivamente sobre bienes especialmente hipotecados, sólo podrá acordarse la acumulación a otros procedimientos de ejecución cuando estos últimos se sigan para hacer efectiva otras garantías hipotecarias sobre los mismos bienes».

De todo lo anterior, así como de los números 1 y 2 del artículo 555 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que son de aplicación general a toda ejecución, resulta que la acumulación de la ejecución hipotecaria será posible cuando concurren las siguientes circunstancias: que se esté ante el mismo acreedor ejecutante y el mismo deudor ejecutado, o cuando siendo el mismo deudor ejecutado lo pida cualquiera de los ejecutantes que pueden ser distintos y en garantía de distintas obligaciones, cuando el letrado de la Administración de Justicia competente lo considera más conveniente para la satisfacción de todos los acreedores ejecutantes; siempre que en ambos casos las ejecuciones se sigan respecto del mismo bien hipotecado.

En tales supuestos de ejecutarse las hipotecas en procedimientos distintos, se perjudicaría innecesariamente al deudor que respondería de las costas de ambos procedimientos, dado además que la subasta que se realice en el procedimiento de ejecución de la hipoteca preferente hará que carezca de sentido el segundo al quedar sometido a las resultas de aquel. Así mismo la reducción de costas redundará en beneficio de posteriores titulares de cargas pues implica un correlativo aumento, en su caso, del remanente.

4. Por lo tanto, el registrador de la Propiedad, al calificar, ha de estar a los términos que consten en el documento que se presenta a inscripción, por lo que, en este caso, del contenido del mandamiento resulta que se están ejecutando sendas hipotecas a través de un único procedimiento de ejecución o si se quiere una demanda conjunta de ejecución de ambas hipotecas.

Conforme a lo expuesto en el apartado anterior, en el supuesto de este expediente, del historial registral de la finca resulta que las deudas garantizadas corresponden a

distintas obligaciones con la misma cobertura hipotecaria, con identidad de deudor y con los mismos tipos de interés, plazo y demás cláusulas financieras; y que las ejecuciones hipotecarias recaen sobre la misma finca, aunque grave cada hipoteca una mitad indivisa diversa del dominio de la misma.

A este respecto, es cierto que, como se infiere del artículo 217 del Reglamento Hipotecario, las participaciones indivisas de una finca o derecho son, a falta de pacto expreso entre las partes, objeto independiente de las hipotecas. Pero también es cierto que precisamente esa posibilidad de exclusión de la necesidad de distribución de la responsabilidad hipotecaria por el simple acuerdo de acreedor y deudor, lo cual suele ocurrir, pone de manifiesto una predisposición legal a la consideración de la finca como unidad a efectos de ejecución, precisamente porque en caso de ejecutarse separadamente ambas hipotecas, que recaen sobre cuotas indivisas del dominio en procedimientos distintos, se perjudicaría innecesariamente al deudor, y la posibilidad de su inclusión en el supuesto de admisión de acumulación de ejecuciones hipotecarias del artículo 555.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por otra parte, hay que señalar que la acumulación de ejecuciones consta ya en el Registro de la Propiedad desde el momento en que, al objeto de la ejecución, se expidió por el Registro de la Propiedad la certificación registral de dominio y cargas, prevista en los artículos 656 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y se hizo constar la nota marginal del inicio de la ejecución tanto al margen de la inscripción 4.ª de hipoteca de una mitad indivisa, como de la inscripción 5.ª de hipoteca de la otra mitad indivisa; siendo que, conforme establece el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, y que esa nota marginal tiene unos importantes efectos en la ejecución, en cuanto determina las condiciones de la ejecución y da publicidad de la misma a terceros (vid. Resolución de 15 de julio de 2013, entre otras).

En consecuencia, con base a todo lo expuesto, los dos defectos deben ser revocados.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada en cuanto a los defectos objeto de impugnación.

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