

Boletín Informativo sobre Adjudicación Hipotecaria, núm. 16. noviembre de 2025. Grupo de trabajo conjunto de la Administración de Justicia y Registradores de la Propiedad de la Comunidad Valenciana

(Proyecto galardonado en los VIII Premios a la Calidad de la Justicia del CGPJ, 2018, en la modalidad de Justicia más accesible)

Coordinadores/Editores

Jaime Font de Mora Rullán y Alejandro M. Bañón González

Colaboradores:

Pedro Moya Donate y Vicente Miñana Llorens

Letrados de la Administración de Justicia

Begoña Longás Pastor, Alicia M.^a de la Rúa Navarro y Cristina Carbonell Llorens

Registradores de la Propiedad

Daniel Valcarce Polanco

Magistrado

Carolina del Carmen Castillo Martínez

Catedrática de Derecho Civil de la Universidad de Valencia

Magistrada-Juez en excedencia, Doctora en Derecho

Diario LA LEY, Nº 10841, Sección Dossier, 4 de Diciembre de 2025

ÍNDICE

[Boletín Informativo sobre Adjudicación Hipotecaria, núm. 16. noviembre de 2025. Grupo de trabajo conjunto de la Administración de Justicia y Registradores de la Propiedad de la Comunidad Valenciana](#)

[I. Editorial: la entrada en vigor de la LO 1/2025 y las ejecuciones hipotecarias y otras cuestiones tratadas en este número del Boletín](#)

- [1. Hay, en primer lugar, resoluciones en las que se aborda de forma directa la influencia que van a tener algunas de las normas recientemente aprobadas en la calificación registral de los decretos de adjudicación en ejecuciones hipotecarias.](#)
- [2. Podría hacerse un segundo grupo de resoluciones con aquellas que abordan discusiones no absolutamente cerradas en la doctrina y práctica actuales.](#)
- [3. Quedan, en tercer lugar, una serie de resoluciones con las que, con más o menos matices, se reitera la doctrina ya consolidada sobre diferentes materias de la Dirección General:](#)

[II. Novedades Resoluciones DGSJFP](#)

[1. Anotación de prohibición de disponer y cierre registral](#)

- [A\) Sentido y alcance del art. 432.1 d\) RH](#)
- [B\) Es determinante que el título presentado con posterioridad ponga en entredicho la validez del primeramente presentado](#)
- [C\) Valoración de las fechas de los títulos afectados: la orden de decomiso era anterior a la escritura de compra](#)
- [D\) Recordatorio de la doctrina de los últimos años sobre anotaciones preventivas de prohibición de disponer en procedimientos penales y administrativos.](#)
- [E\) La compradora en virtud de la escritura presentada con anterioridad no es tercera del art. 34 LH](#)
- [F\) Corresponde al juzgado la decisión final sobre la validez de la venta y sobre el mantenimiento o no de la medida cautelar](#)

[2. Destino del sobrante, no se consigna si se trata del mismo ejecutante o de un arrendatario](#)

[3. Tercer poseedor. Excepciones a la demanda y requerimiento de pago](#)

[4. Preceptiva presentación conjunta del decreto y mandamiento de cancelación y actividades potencialmente contaminantes](#)

- [5. Herencia yacente. Nueva doctrina de la DG en aplicación de la STS 590/2021](#)
- [6. Acumulación de ejecuciones. Condiciones para su admisión en ejecuciones hipotecarias](#)
- [7. Calificación registral del límite de cobertura hipotecaria](#)
- [8. Ejecución ordinaria de hipoteca. Expresividad del mandamiento de cancelación de cargas](#)
- [9. Cancelación, por decreto dictado en la ejecución, de la inscripción de hipoteca](#)
- [10. Efectos de la nota marginal de expedición de certificación](#)
- [11. Sobreseimiento por abusividad y reposición a la situación registral anterior a la ejecución](#)
- [12. Exigencia de firma autógrafa original o CSV](#)
- [13. Anotación de prohibición de disponer penal posterior a la hipoteca que se ejecuta. Impide la inscripción de la adjudicación](#)

III. Novedades jurisprudenciales

- [1. Concurso de acreedores. Venta de inmueble gravado con hipotecas](#)
- [2. Resolución contrato de préstamo hipotecario. Subsistencia de la garantía hipotecaria. Realización de la hipoteca ajena al declarativo y remitida a ejecución de sentencia](#)
- [3. Cauce para instar el desalojo y obtener la posesión tras la adjudicación en ejecución hipotecaria, idoneidad del precario](#)
- [4. Tratamiento concursal del bien hipotecado cuando existan hipotecas de rango posterior](#)
- [5. Acumulación de acciones y distribución del crédito hipotecario](#)
- [6. Hipoteca solidaria: ejecución frente a varias fincas y poder de disposición del acreedor](#)
- [7. Naturaleza de la ejecución post hipotecaria del artículo 579 LEC](#)
- [8. Indebido emplazamiento por edictos al no haber agotado todas las opciones para la localización del demandado](#)
- [9. Subsanabilidad del error de la parte al indicar artículo y porcentaje por el que pide la adjudicación al amparo del artículo 671 LEC](#)
- [10. Límites a la facultad de oposición por el tercer poseedor](#)

IV. Resoluciones destacadas

- [1. Domicilio para notificaciones y requerimientos. No puede ser exclusivamente un correo electrónico](#)

V. Índice analítico de materias tratadas en los boletines de adjudicación hipotecaria n.o 1 a 15

Comentarios

Resumen

Selección y comentario de las principales novedades tanto a nivel jurisprudencial como de la doctrina de la DGSJFP en esta materia especializada que afecta directamente a la ejecución hipotecaria.

I. Editorial: la entrada en vigor de la LO 1/2025 y las ejecuciones hipotecarias y otras cuestiones tratadas en este número del Boletín

Son múltiples las cuestiones, relacionadas con la entrada en vigor de la **Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia (LA LEY 20/2025)**, que se están planteando ya en diversos foros. Algunas de ellas afectarán sólo tangencialmente a las ejecuciones hipotecarias, como ocurre con el debate suscitado en relación con el cumplimiento y la acreditación del requisito de procedibilidad de los MASC. Pero otras sí reclamarán nuestra



atención, precisamente porque tienen por objeto la determinación de la normativa concreta a aplicar a los procedimientos de ejecución.

Ese es el caso del **alcance de la D.T. 9ª** de la ley, que bajo el título «Régimen transitorio aplicable a los procedimientos judiciales» establece: «1. *Las previsiones recogidas por la presente ley serán aplicables exclusivamente a los procedimientos incoados con posterioridad a su entrada en vigor...*». Con este texto, aun interpretando la expresión «incoados» en el sentido de considerar que la aplicación de la nueva normativa exige, no sólo que se haya registrado la demanda, sino que se haya llegado a dictar auto despachando la ejecución (*vid.* RDGSJFP de 26 de julio de 2024, que concluye que son procedimientos iniciados antes de la Ley 1/2010, a los efectos de aplicar la DT 3ª (LA LEY 3741/2019)4º de la Ley 5/2019 (LA LEY 3741/2019), aquellos en los que el auto despachando la ejecución es de fecha anterior al 15 de mayo de 2010), va a resultar que se van a seguir aplicando las normas anteriores a la LO 1/2025 (LA LEY 20/2025) a la mayor parte de ejecuciones ahora en curso.

Por esa razón, empiezan a oírse (y leerse) opiniones que se muestran favorables a avanzar en la aplicación inmediata de la reforma. Entre otras, **acuerdos como el de los Letrados de la Administración de Justicia destinados en los Juzgados de Primera Instancia de Valencia, quienes, en reunión celebrada el pasado 28 de mayo de 2025**, aprobaron por unanimidad el siguiente acuerdo: «*Las disposiciones de la LEC modificadas por la Ley Orgánica 1/2025 (LA LEY 20/2025) se aplicarán a todos los procesos de ejecución en trámite y, por tanto, con independencia de la fecha de presentación de la respectiva demanda de ejecución*».

La fundamentación de este acuerdo es diversa: 1.- La mezcla de normas de distinta naturaleza que se recogen en la LO 1/2025 (LA LEY 20/2025) puede justificar una D.T. como la 9ª, «*pero precisamente esa singularidad impone una interpretación restrictiva*». 2.- Varias reformas legales de la LEC previeron la aplicación de las normas modificadas a los procesos de ejecución en trámite a su entrada en vigor. Se alude a la D.F. 3ª de la Ley 13/2009 (LA LEY 19391/2009), a la D.T.1ª de la Ley 19/2015, y la D.F. 12ª de la Ley 42/2015 (LA LEY 15164/2015); y se menciona, en particular, la D.T. 6ª de la propia LEC (LA LEY 58/2000), que estableció que los procesos de ejecución ya iniciados a su entrada en vigor se regirían por lo dispuesto en ella para las actuaciones ejecutivas que aún pudieran realizarse o modificarse hasta la completa satisfacción del ejecutante. 3.- En relación con la subasta electrónica, «*...la falta de aplicación de la reforma favorecerá situaciones claramente injustas y, resulta contradictorio que no disfruten de las mismas ventajas quienes se encuentran en posiciones y circunstancias idénticas*». Y cita como ejemplos de normas en la que se produciría esa desigualdad los arts. 670.3 (aprobación del remate en el caso de vivienda habitual) y art. 671 LEC (LA LEY 58/2000) (subastas sin ningún postor). 4.- La Disposición derogatoria única de la LO 1/2025 (LA LEY 20/2025) dispone que a la entrada en vigor de la ley quedarán derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango contradigan, se opongan o resulten incompatibles, lo que tiene que suponer que se apliquen ya, por ejemplo, la supresión de la realización por persona o entidad especializada (art. 641 LEC (LA LEY 58/2000)), la posibilidad de someterse a mediación o a cualquier otro de los MASC del art. 565.1 LEC (LA LEY 58/2000) y los límites del embargo en el caso ejecución por condena a prestación alimenticia (art. 608 LEC (LA LEY 58/2000)).

La solución al problema de la aplicación o no de la LO 1/2025 (LA LEY 20/2025) a estos procedimientos en trámite a su entrada en vigor no se queda circunscrita sólo al ámbito de las decisiones procesales adoptadas por el tribunal de instancia. El asunto podría llegar a tener una **vertiente también registral si** interpretamos que la calificación de los registradores alcanza a la aplicación correcta de algunos de los artículos citados, como ocurrirá, por ejemplo, con los que regulan el porcentaje de adjudicación previsto legalmente para el supuesto concreto de que se trate.

A falta de interpretaciones oficiales en forma de instrucción, o de otro acuerdo con un ámbito más amplio que el del que aquí hemos comentado, quizá lo deseable sería que la decisión concreta que determine la aplicación de la LO 1/2025 (LA LEY 20/2025) en cada procedimiento de ejecución hipotecaria se materializara en un **pronunciamiento expreso por parte del tribunal de instancia**, en forma de resolución adoptada al respecto.

En cualquier caso, se trata de cuestiones que requerirían una reflexión más detenida, limitándonos ahora a poner sobre la mesa la realidad del debate.

Por lo demás, presentamos extractadas en este boletín, en relación con la materia concerniente a la **inscripción de ejecuciones hipotecarias**, las resoluciones de la DGSJFP que se han publicado en los seis primeros meses del año en curso. En el intento de anticipar en estas pocas líneas su contenido aproximado, podríamos clasificarlas en tres grupos perfectamente diferenciados.

1. Hay, en primer lugar, resoluciones en las que se aborda de forma directa la influencia que van a tener algunas de las normas recientemente aprobadas en la calificación registral de los decretos de adjudicación en ejecuciones hipotecarias.

Destacamos, en este primer grupo, y como la más interesante de todas, dos resoluciones de 27 y 30 de diciembre de 2024 en las que se realiza un examen del Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre (LA LEY 34493/2023), por el que se aprueban medidas urgentes para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (LA LEY 9394/2021) en materia de servicio público de justicia, función pública, régimen local y mecenazgo. Se presta una atención especial **al régimen del requerimiento de pago como trámite esencial de la ejecución hipotecaria, rechazándose admitir, al inscribir la** hipoteca, un domicilio que no sea físico como domicilio para notificaciones y requerimientos; y ello, tanto con respecto a las personas físicas como a las jurídicas, al tratarse esta exigencia de una garantía cualificada del procedimiento de ejecución hipotecaria.

Añadimos a las dos anteriores la Resolución de 6 de febrero de 2025, que valora la incidencia de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular (LA LEY 6921/2022). Constituye, según dicha resolución, una exigencia para inscribir la adjudicación judicial de una vivienda unifamiliar la **manifestación establecida en el art. 98 de dicha ley de no haberse realizado actividades potencialmente contaminantes del suelo.**

2. Podría hacerse un segundo grupo de resoluciones con aquellas que abordan discusiones no absolutamente cerradas en la doctrina y práctica actuales.

Incluimos así, en materia de **prohibiciones de disponer**, la Resolución de RDGSJFP de 30 de abril de 2025, que se orienta en la línea de la resolución de 3 de octubre de 2024, resumida y ampliamente comentada en el anterior boletín. Con arreglo a ambas, en los casos en que se pretenda inscribir la adjudicación por ejecución de una carga inscrita antes de una anotación preventiva de prohibición de disponer de carácter penal, debería rechazarse la inscripción de la adjudicación sin una autorización del juzgado de instrucción que expresamente lo permita. Ahora, en la Resolución de 30 de abril de 2025 se añaden nuevos argumentos a los de la de 3 de octubre de 2024; y entre ellos, se alude a otra resolución que extractamos igualmente en este boletín, la de 25 de febrero de 2025, de la que resulta que si se presenta un mandamiento ordenando que se practique una anotación preventiva de prohibición de disponer de carácter penal, como consecuencia de una orden cautelar de decomiso, no cabe proceder a la calificación y despacho de un título presentado con anterioridad, quedando ello pendiente de lo que acuerde el juzgado que conoce el procedimiento penal.

Una vez más, aparecen resoluciones relativas a la **falta de demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor**. Extractamos una en la que parece darse a entender que lo decisivo es que quede acreditado que el tercer poseedor ha tenido una intervención directa en el procedimiento de ejecución y la opción de pagar y oponerse (art. 689 LEC (LA LEY 58/2000)), y que, por tanto, no ha existido indefensión.

Y, por último, vuelve a plantearse en otra resolución, como en el anterior boletín, si cabe o no **cancelar la inscripción misma de hipoteca** a través de una resolución dictada en la propia ejecución hipotecaria, de la que resulte el pago a la entidad acreedora de la totalidad de las cantidades adeudadas.

3. Quedan, en tercer lugar, una serie de resoluciones con las que, con más o menos matices, se reitera la doctrina ya consolidada sobre diferentes materias de la Dirección General:

- a)** La extensión de la calificación registral a la **cobertura hipotecaria y el destino del sobrante**, si bien poniendo de manifiesto que, aunque resulte del decreto de adjudicación que no se consignó el sobrante existente a disposición de los acreedores posteriores, cabe inscribirlo si los asientos posteriores a la hipoteca que se ejecuta consisten en otro crédito a favor de la misma ejecutante y adjudicataria, o en un arrendamiento.
- b)** En los casos de **herencia yacente**, la suficiencia del emplazamiento a los ignorados herederos por edictos y la comunicación de la pendencia del proceso al estado o a la comunidad autónoma, llamados a la sucesión intestada a falta de otros, conforme al art. 150.2 LEC. (LA LEY 58/2000)
- c)** Las condiciones que permiten acceder a la inscripción en casos de adjudicación que sean consecuencia de un único procedimiento de ejecución de **dos inscripciones de hipoteca distintas**.
- d)** La posibilidad de que la ejecución de la hipoteca tenga lugar por la vía del **procedimiento ordinario**, si

bien exigiendo la máxima expresividad al mandamiento de cancelación de cargas posteriores.

e) La imposibilidad de **cancelar por caducidad** la inscripción de hipoteca, también en el caso de hipoteca flotante, si existe al margen de ésta nota de expedición de la certificación registral de dominio y cargas a efectos ejecutivos.

f) El rechazo a **reponer la situación registral anterior** a la ejecución, como consecuencia de incidente extraordinario de oposición por abusividad, si la finca aparece ya inscrita a nombre de tercero que no ha sido parte ni es sucesora universal de la anterior.

g) Y la exigencia de **firma autógrafa original o CSV** al ejemplar del decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación, sin que quepa alegar que las fotocopias aportadas son documentos enviados al presentante por lexnet.

En cuanto a las **resoluciones judiciales** tratadas en este número, se abordan en primer lugar una serie de cuestiones relacionadas con el **concurso de acreedores**, concretamente en relación con la venta del inmueble gravado con hipoteca y el tratamiento concursal del bien hipotecado cuando existan hipotecas de rango posterior.

También se abordan temas que pueden considerarse clásicos dentro de las materias abordadas en estos boletines, como sucede por ejemplo con la **doctrina del TC sobre el emplazamiento edictal**, que desafortunadamente sigue dando lugar a casos de estimación del amparo por no haber agotado el órgano judicial todas las opciones para localizar a la parte demandada. O la **utilización del precario** para intentar desalojar a los ocupantes cuando son vulnerables, habiendo delimitado el TS claramente en qué casos cabe utilizar esa vía procesal y en cuáles está vedado al tener que dilucidarse la cuestión directamente en la ejecución hipotecaria.

Pero también se traen a colación temas más novedosos que han cobrado una nueva dimensión tras la promulgación de la LO 1/25 (LA LEY 20/2025), como sucede con la **ejecución de varias fincas**, entendiendo que en la actualidad la adjudicación deberá realizarse finca a finca de manera que si con cualquiera de ellas se cubre la cantidad debida, ya no sería necesario continuar con la realización de las restantes, lo que permite superar las injusticias que se daban con la normativa anterior cuando la subasta quedaba desierta.

En definitiva, esperamos que una vez más la labor del Grupo de Trabajo extractando estas resoluciones sea de utilidad para nuestros lectores.

II. Novedades Resoluciones DGSJFP

1. Anotación de prohibición de disponer y cierre registral

Doctrina: Un mandamiento ordenando que se practique una anotación preventiva de prohibición de disponer de carácter penal, como consecuencia de una orden cautelar de decomiso, impide la calificación y despacho de una escritura de compraventa presentada con anterioridad, quedando ello pendiente de lo que acuerde el juzgado que conoce el procedimiento penal.

RDGSJFP de 25 de febrero de 2025 (BOE 22 de marzo, pág. 10) (LA LEY 47373/2025)

Esta resolución debe ponerse en relación con otra que se comenta en este boletín, la de 30 de abril de 2025, con la que se confirma la doctrina de la RDGSJFP de 3 de octubre de 2024. Como resultado de ambas, en caso de que se pretenda inscribir la adjudicación por ejecución de una carga inscrita, existiendo una anotación preventiva de prohibición de disponer de carácter penal, a pesar de ser ésta posterior a la constatación registral de dicha carga debe rechazarse la inscripción de la adjudicación sin una autorización del juzgado de instrucción que expresamente lo permita.

En el caso de esta resolución, estando presentada en el Registro de la Propiedad una escritura pública de compraventa, y hallándose suspendida su calificación por falta de justificación de la presentación a liquidación del ITPAJD, se presentó mandamiento judicial como consecuencia de un decomiso decretado por un juzgado de instrucción de Bélgica con anterioridad al otorgamiento de la escritura de venta, por el que se ordenaba la práctica de una anotación preventiva de prohibición de disponer sobre la finca vendida

El registrador suspende la inscripción de la escritura hasta la resolución del procedimiento criminal, de conformidad con el art. 432.1.d) RH. Se reproduce en la nota de calificación la que fue objeto del recurso que desembocó en la RDGSJFP de 7 de junio de 2022, y que fue confirmada.

El recurrente alega que la escritura se presentó en el Registro con anterioridad al mandamiento judicial, por lo que este no puede afectar a la calificación de la primera, en virtud del principio de prioridad. Asimismo, defiende que la compradora debería quedar protegida por el principio de fe pública registral del artículo 34 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946).

La Dirección General confirma la nota de calificación, desestimando el recurso. Son diversos los aspectos en que incide y sobre los cuales llega a fundar su decisión.

A) Sentido y alcance del art. 432.1 d) RH

Recuerda la Dirección General lo que establece el art. 432.1 d) RH: *«en el caso que, vigente el asiento de presentación y antes de su despacho, se presente mandamiento judicial en causa criminal ordenando al Registrador que se abstenga de practicar operaciones en virtud de títulos otorgados por el procesado. En este supuesto podrá prorrogarse el asiento de presentación hasta la terminación de la causa»*.

Pone en relación a dicho precepto con el art. 727.6ª LEC (LA LEY 58/2000): *«Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 27 de junio de 2014, el mecanismo del artículo 432 del Reglamento Hipotecario (LA LEY 3/1947) está basado en la posibilidad legalmente prevista de "otras anotaciones registrales" en casos en que la publicidad registral sea útil para el buen fin del procedimiento (cfr. artículo 727.6.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000)) y consiste específicamente en la suspensión del despacho de un determinado título, que por definición ha sido formalizado antes de la adopción de la medida cautelar.»*

Precisa a continuación el efecto excepcional que produce en términos de prioridad registral: *«Aquí el principio de prioridad no juega, de manera que la medida cautelar consiste precisamente en que el juez —con las garantías de "bonus fumus iuris", prestación en su caso de caución y audiencia de los afectados— ordena al registrador que se abstenga de calificar y despachar un título ya autorizado incluso ya presentado en el Registro de la Propiedad»*.

Y más adelante, en el fundamento de derecho 8 de esta misma resolución, destaca la Dirección General el «carácter específico» y la finalidad propia del art. 432.1.d) RH: *«Es la finalidad propia de este artículo y de esta medida cautelar en cierta medida excepcional, pues el registrador, dentro de los márgenes de la calificación registral de documentos judiciales, no puede calificar si la propia transmisión presentada constituye un acto delictivo. Esto lo tiene que decidir el juez que instruye las diligencias previas, en virtud de los recursos procedentes, en el ámbito del mismo procedimiento en el que la medida cautelar ha sido adoptada»*

B) Es determinante que el título presentado con posterioridad ponga en entredicho la validez del primeramente presentado

Para la Dirección General, esa posibilidad de tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca que hayan sido presentados con posterioridad debería valorarse con prudencia, pues *«no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida —el de prioridad— obligando al registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia sustantiva y definitiva de otro título, que trasciende de la función que la Ley le encomienda»*. No obstante, se trata de una posibilidad que *«alcanza su mayor relieve cuando se trata de procedimientos penales que ponen de manifiesto la posible irregularidad de los títulos presentados anteriormente, como es el caso del presente expediente, donde no sólo el juez de lo penal expresamente ordena la prohibición de disponer de los inmuebles afectados sino que, dada la naturaleza del procedimiento, pone en entredicho la propia validez de la documentación previa y, por ende, de la transmisión efectuada»*.

Así pues, podemos entender leyendo esta resolución que, aunque sea importante que el mandamiento tenga su origen en un procedimiento penal, es el hecho de que, como resultado de dicho procedimiento, pueda ponerse en entredicho la validez del título presentado con anterioridad lo realmente determinante para tener en cuenta, a efectos de calificación registral, el título presentado con posterioridad.

En esa idea, adelantada en el fundamento de derecho 3, de que no es una cuestión de prioridad registral, sino de validez del título presentado con anterioridad, va a volver a incidir la misma resolución con posterioridad en los fundamentos 4, 6 y 7, en los que, citando la Resolución de 29 de marzo de 2019, recuerda que el conflicto que el principio de prioridad pretende solventar es el que se produce entre dos derechos válidos, compatibles o incompatibles entre sí, y determina, si son compatibles, el peor rango hipotecario, y si son incompatibles, la exclusión del título presentado en segundo lugar, cualquiera que sea su fecha (art. 17 LH). Por el contrario, lo que se

plantea ahora es que, estando presentado un título determinado, sea presentado con posterioridad otro distinto del que resulte la falta de validez del primero: *«Aquí ya no existe conflicto entre títulos o derechos incompatibles, no estamos ante un problema de prioridad sino de validez y en consecuencia y por aplicación del principio de legalidad consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946), procede la exclusión del título inválido sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo».*

C) Valoración de las fechas de los títulos afectados: la orden de decomiso era anterior a la escritura de compra

En el caso concreto que se afronta en esta resolución, la Dirección General destaca, además, el hecho de que la orden de decomiso decretada originariamente en el juzgado de instrucción de Bélgica fuera anterior al otorgamiento de la escritura de compra, frente a que el mandamiento de anotación fuera posterior a ella: *«No obsta a esta conclusión el hecho de que el mandamiento penal dictado por un juez español sea de fecha posterior al otorgamiento de la escritura (8 de julio de 2024), pues ejecuta una resolución de decomiso dictada el día 25 de abril de 2024 por el Juzgado de Instrucción Instrucción de Flandes Oriental, División de Gante, esto es, con anterioridad al referido otorgamiento, y esa resolución ha sido reconocida por auto del Juzgado de Instrucción número 1 de Orihuela, en virtud del artículo 16 de la Ley 23/2014... así como de su artículo 21...»*

D) Recordatorio de la doctrina de los últimos años sobre anotaciones preventivas de prohibición de disponer en procedimientos penales y administrativos.

Se reitera, a continuación, por lo que se refiere a la eficacia preferente de las transmisiones anteriores a las prohibiciones de disponer, la doctrina de la Dirección General relativa a la distinción entre la constatación de las prohibiciones de disponer voluntarias u ordenadas en un procedimiento civil y las anotaciones preventivas de prohibición de disponer decretadas en procedimiento penal o administrativo: frente a la interpretación más laxa del art. 145 RH, que se impone en las primeras, se defiende para las penales o administrativas el cierre registral a todo título, incluso cuando se trate de actos anteriores a la prohibición.

E) La compradora en virtud de la escritura presentada con anterioridad no es tercera del art. 34 LH

Y termina la Dirección General rechazando el argumento alegado por el recurrente de que la adquirente habría de quedar amparada por el art. 34 LH. Cita la STS de 8 de mayo de 2024 (LA LEY 126977/2024), para declarar que *«la protección al tercero requiere como requisito objetivo que su acto de adquisición, válido y a título oneroso, sea realizado con el titular registral como disponente y que a su vez el tercero inscriba su adquisición».*

Desde el punto de vista del disponente, vuelve a llamar la atención sobre la falta de validez del título presentado con anterioridad, puesta de manifiesto por el mandamiento presentado después: *«... en el presente caso, no nos encontramos ante un simple supuesto de falta de poder de disposición, sino de verdadera nulidad del título transmisivo objeto de la calificación impugnada, pues este infringe una prohibición de disponer dictada en causa criminal, con el consiguiente componente de orden público, cuya imperativa protección ineludiblemente conduce a la sanción de nulidad de los actos realizados en su contravención, como resulta de los artículo 6.3 (LA LEY 1/1889) y 1305 de nuestro Código Civil (LA LEY 1/1889) y 18, 33 y 79 de nuestra Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946).»*

F) Corresponde al juzgado la decisión final sobre la validez de la venta y sobre el mantenimiento o no de la medida cautelar

Para la Dirección General, *«...el registrador, dentro de los márgenes de la calificación registral de documentos judiciales (cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946) y 100 de su Reglamento), no puede calificar si la propia transmisión presentada constituye un acto delictivo cometido por todos los otorgantes o si es procedente o no el levantamiento de la medida cautelar por tratarse de un tercero de buena fe. Esto lo tiene que decidir el juez que instruye las diligencias previas, en virtud de los recursos procedentes, en el ámbito del mismo procedimiento en el que la medida cautelar ha sido adoptada».* Debe, pues, destacarse que, a pesar de que del art. 432.1 d) RH parezca desprenderse que todo quedará diferido *«hasta la terminación de la causa»*, en la que se decidirá decidirá sobre el hecho delictivo y la validez de la compra, no es necesario esperar a tal desenlace si, a través de los recursos procedentes, se consigue que sea levantada la medida cautelar acordada.

2. Destino del sobrante, no se consigna si se trata del mismo ejecutante o de un arrendatario

Doctrina: Es inscribible el decreto de adjudicación aunque resulte del mismo que no se consignó el sobrante existente a disposición de los acreedores posteriores, si resulta que los asientos posteriores a la hipoteca que

se ejecutó consisten en otro crédito a favor de la misma ejecutante y adjudicataria y en un arrendamiento; cuando el propietario del bien hipotecado fuera el propio deudor.

RDGSJFP de 16 de diciembre de 2024 (BOE 07.02.2025, 6) (LA LEY 403970/2024)

Se debate en el recurso *«la negativa a inscribir un testimonio dictado en procedimiento de ejecución directa sobre una finca hipotecada, por entender el registrador que no se ha puesto a disposición de los acreedores posteriores el importe de sobrante correcto, considerando los límites de responsabilidad que por los diferentes conceptos figuran en la inscripción de hipoteca»*.

Para la determinación del sobrante se tuvieron en cuenta cantidades que quedaban dentro del límite de las respectivas responsabilidades hipotecarias por intereses y costas. Sin embargo, lo que se entregó al acreedor por el concepto de principal fue la totalidad de lo reclamado, 66.131,35 euros, cuando el límite por este concepto es de 65.000 euros. Como cargas posteriores a la hipoteca que se ejecutaba aparecían: otra inscripción de hipoteca a favor de la misma entidad ejecutante y adjudicataria, y un arrendamiento inscrito, cargas ambas que se hicieron constar en la certificación librada para el procedimiento de ejecución.

La Dirección General reitera su doctrina relativa a que la calificación registral se extiende al destino del sobrante con arreglo a lo dispuesto en el art. 132 LH. Sin embargo, revoca la calificación en este caso, que considera particular atendiendo a dos circunstancias que determinan que no sea necesaria la consignación:

En primer lugar, llama la atención sobre el hecho de que uno de los asientos posteriores consista en un crédito hipotecario inscrito a favor de la misma entidad acreedora, ejecutante y adjudicataria de la finca:

«Respecto del asiento posterior relativo al crédito hipotecario, ningún problema se plantea, no siendo necesaria consignación de cantidad alguna, ya que se trata del mismo acreedor, pues siendo la finca hipotecada propiedad del deudor, es de aplicación el último apartado del artículo 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), cuando dispone: "No obstante, cuando el propietario del bien hipotecado fuera el propio deudor, el precio del remate, en la cuantía que exceda del límite de la cobertura hipotecaria, se destinará al pago de la totalidad de lo que se deba al ejecutante por el crédito que sea objeto de la ejecución, una vez satisfechos, en su caso, los créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca y siempre que el deudor no se encuentre en situación de suspensión de pagos, concurso o quiebra"».

Y, por otra parte, destaca el hecho de que el otro asiento afectado sea un arrendamiento; y para la Dirección General no procede la consignación de ningún importe del sobrante a su favor porque el arrendatario no es acreedor en el sentido del art. 132.4º LH, cuando se refiere a que la calificación del registrador se extenderá a que «el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores».

Añadiendo:

«La protección de los derechos de los arrendatarios discurre por otros ámbitos, como puede ser: el artículo 661 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) en cuanto a la comunicación de la ejecución a arrendatarios y a ocupantes de hecho, publicidad de la situación posesoria; el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) sobre la posesión judicial y ocupantes del inmueble; la subsistencia, o no, del arrendamiento tras la ejecución, o, los derechos de tanteo y retracto que, en su caso, procedan».

3. Tercer poseedor. Excepciones a la demanda y requerimiento de pago

Doctrina: Puede inscribirse una adjudicación en ejecución hipotecaria en la que no se demandó a la tercera poseedora si, una vez expedida la preceptiva certificación de cargas, se acordó notificarle la existencia del procedimiento, a efectos de lo previsto en el art. 689.1 LEC (LA LEY 58/2000), y luego se inadmitió la oposición formulada por aquélla.

RDGSJFP de 10 de diciembre de 2024 (BOE 08.02.2025, 1) (LA LEY 405492/2024)

Al calificarse el decreto de adjudicación de una ejecución hipotecaria, se rechazó su inscripción porque del historial registral resultaba que se había practicado una inscripción a favor de un tercer poseedor con anterioridad a la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas. En la redacción del defecto, la registradora distinguía, en cuanto a la posibilidad de subsanación: si la inscripción a favor del tercer poseedor se había producido antes de la interposición de la demanda ejecutiva, aquél debería haber sido demandado y requerido de pago; pero si, por el

contrario, esa inscripción se había producido después de la interposición de la demanda, pero antes de la expedición de la certificación de dominio y cargas, «bastaría con que fuera notificado con arreglo al artículo 689.1 LEC (LA LEY 58/2000)».

Por lo que se refiere a los antecedentes concretos, al expedirse la certificación registral a efectos del artículo 688, se hizo constar que la finca hipotecada figuraba inscrita a favor de una sociedad cooperativa, por título de ampliación de capital social con aportación de bienes inmuebles. Ante tal circunstancia, el Juzgado ante el que se tramitaba la ejecución *«acordó la "notificación" de la existencia del procedimiento, a efectos de lo previsto en el artículo 689.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), a la citada titular registral»*; y por otra resolución, inadmitió la oposición formulada por la indicada actual titular registral del inmueble.

La Dirección General resume su conocida doctrina de que haría falta demanda y requerimiento de pago en casos como este: *«Por ello, en principio, de conformidad con la doctrina expuesta, habría de confirmarse el criterio de la registradora calificante al ser necesario, para poder practicar la inscripción, que se acredite que el tercer poseedor, con título inscrito con anterioridad a la fecha de la iniciación del procedimiento de ejecución hipotecaria, ha sido demandado y requerido de pago, o, en su defecto, que exista una manifestación expresa del juzgado afirmando la inexistencia de indefensión. Es decir, la notificación posterior al tercer poseedor de la ejecución no sufre, por sí sola, la falta de demanda y requerimiento de pago al mismo en el trámite procesal oportuno»*. Se hace, pues, una salvedad a la exigencia de demanda y requerimiento de pago en los casos en los que, en defecto de una y otra, *«exista una manifestación expresa del juzgado afirmando la inexistencia de indefensión»*.

A continuación, como base para admitir el recurso, hace un examen de la casuística procesal con relación a *«otros supuestos en los que las circunstancias concurrentes lleven a la admisión de la inscripción de Decreto de adjudicación»*:

1.- Cita en primer lugar una resolución de la propia Dirección General, de 1 de agosto de 2016, en la que no exigió la demanda y el requerimiento de pago al tercer poseedor en los supuestos de adquisición del inmueble hipotecado por parte del mismo por título de absorción de la sociedad deudora hipotecante, ya que *«...la sociedad absorbente sucede en forma universal a la absorbida en todos los derechos y obligaciones de ésta, por lo que cuando la hipotecante (sociedad absorbida) recibió la demanda, la absorbente (tercer poseedor) tuvo necesariamente conocimiento del inicio del procedimiento»*.

2.- Cita, a continuación, la Resolución de 26 de julio de 2019, un tercer poseedor que era una entidad mercantil que adquirió la finca hipotecada por ampliación de capital social con aportación de dicho inmueble, conformada por las mismas personas que la mercantil adjudicataria de la finca, y estando ambas mercantiles representadas por la misma persona, *«...motivo por el cual el juez puede estimar no necesario trasladar demanda y requerimiento de pago a quien ya se halla suficientemente notificado del procedimiento y no en situación de indefensión. Esta circunstancia puede haber concurrido en el presente supuesto, aunque al no constar constar en el expediente el historial registral de la finca hipotecada y, por tanto, la representación de las sociedades afectadas, no puede tenerse en cuenta a la hora de resolver este recurso»*.

3.- Y cita, por último, las resoluciones de 5 de octubre de 2017, 14 de marzo de 2018, 2 de junio de 2021 y 9 de enero de 2024 para declarar *«...aunque no existe una manifestación expresa acerca de la inexistencia de indefensión, si el juzgado, a la vista de la certificación registral de dominio y cargas, ha notificado al tercer poseedor la existencia del procedimiento, y ha admitido a trámite la oposición presentada por éste al amparo del artículo 695.1.1.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), aunque luego tal oposición haya sido desestimada por el juez, como ocurre en el presente supuesto, ya que con ello — trámite de oposición— queda acreditado que el tercer poseedor ha tenido una intervención directa en el procedimiento de ejecución y ha tenido la opción de pagar y oponerse (artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000)); y que, por tanto, no ha existido indefensión...»*

Llaman la atención estas últimas palabras, de las que podría llegar a desprenderse que lo importante es que el tercer poseedor haya tenido una efectiva «opción de pagar y oponerse (art. 689 LEC (LA LEY 58/2000)); y también que, entre las resoluciones citadas *in fine* se halle la de 14 de marzo de 2018 (BOE 27 de marzo), que ya extractamos en uno de nuestros primeros boletines de esta colaboración, de la que sólo resultaba que se había

requerido de pago a la mercantil tercera poseedora en la persona de su representante legal, habiendo transcurrido el plazo sin atender el requerimiento de pago ni formular oposición. Entonces comentábamos que *"el alcance de esta resolución tendrá que ser valorado a través de la observación de las siguientes resoluciones que se dicten para supuestos similares. Se trata de llegar a saber si la ahora comentada constituye una excepción o si se abre con ella una nueva vía de interpretación en esta cuestión"*. Y citando a AVILA NAVARRO concluíamos en el sentido de que *"no cabe deducir de esta resolución que baste con el requerimiento de pago al tercer poseedor sin necesidad de demanda"*.

Por eso, a pesar de las expresiones empleadas por la Dirección General y a falta de una declaración más terminante, no parece pueda llegarse más allá de aceptar inscribir únicamente en aquellos casos en los que, junto con esa «opción de pagar y oponerse» concedida al tercer poseedor, haya habido una resolución desestimatoria de la oposición planteada por el tercer poseedor que, sin haber sido demandado, fue luego notificado y requerido de pago.

4. Preceptiva presentación conjunta del decreto y mandamiento de cancelación y actividades potencialmente contaminantes

Doctrina: No es inscribible el decreto de adjudicación que se presenta con un mandamiento que ordena cancelar sólo la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas. Exigencia del art. 98 ley 8/2022 sobre actividades potencialmente contaminantes. Para inscribir la adjudicación judicial de una vivienda unifamiliar, debe y puede el/la adjudicatario/a hacer la manifestación establecida en el art. 98 ley 8/2022 sobre actividades potencialmente contaminantes del suelo.

RDGSJFP de 6 de febrero de 2025 (BOE de 21 de febrero, 12) (LA LEY 19801/2025)

Se aprecian por el registrador dos defectos en la documentación presentada para inscribir una adjudicación en ejecución hipotecaria de una vivienda unifamiliar:

El primero es el de si son suficientes, a efectos de inscripción de la adjudicación y cancelaciones ordenadas por razón de una ejecución hipotecaria, el testimonio de decreto de adjudicación (junto con instancia de libertad de arrendatarios y justificantes de plusvalía e ITPAJD) y un mandamiento de cancelación de cargas en el que sólo se ordenaba cancelar la nota marginal de expedición de la certificación registral de dominio y cargas, pero no la hipoteca.

Y el segundo defecto es el de si, como sostiene el registrador, debería hacerse la declaración a que se refiere el art. 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular (LA LEY 6921/2022). En concreto, este artículo establece que *«las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas están obligadas, con motivo de la transmisión de cualquier derecho real sobre los mismos, a declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Dicha declaración será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad. Esta manifestación sobre actividades potencialmente contaminantes habrá de realizarse también por el propietario en las declaraciones de obra nueva por cualquier título. Este apartado será también de aplicación a las operaciones de aportación de fincas y asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística»*; o si, por el contrario, como sostiene el recurrente, no debe hacerse dicha declaración por dos razones: la de que no nos encontramos ante un título otorgado en notaría con la intervención de transmitente y adquirente, sino ante una resolución dictada por un LAJ, que no puede advenir sobre los hechos que se piden declarar por el registrador; y la de que la inscripción pretendida recae sobre una finca destinada a vivienda y no ante suelo agrícola o industrial.

Exigencia de aportación del mandamiento de cancelación.

Para la Dirección General, *que confirma este defecto*, debe aportarse, junto con el testimonio del decreto de adjudicación, el mandamiento de cancelación de cargas, porque *«las exigencias formales de acceso de los títulos al Registro, determinan que cada título sea utilizado para el propósito perseguido con la máxima precisión; ello en pro de la seguridad jurídica y de la inscripción pretendida»*.

Cita como ejemplo, la Resolución de 11 de marzo de 2014, para la que *«es necesario presentar en el Registro el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas conjuntamente o en un mismo documento; y en relación a la particular carga, no cabe inscribir la adjudicación del bien si no se cancelan simultáneamente las cargas posteriores»*. Y, como normas aplicables, el art. 133 LH, que exige que junto con el testimonio expedido por el

secretario judicial comprensivo del decreto de remate o adjudicación, siempre se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas, sin perjuicio de la posibilidad establecida en el mismo art. 133.2; *«de modo que la presentación conjunta determina que la calificación también habrá de ser conjunta, los defectos de que adolezca cualquiera de ellos impedirían la inscripción de los dos, saliendo así al paso de las disfunciones que pudiera provocar su inscripción independiente»*.

Declaración sobre actividades potencialmente contaminantes del suelo.

Se confirma también este defecto por la Dirección General. Ésta delimita, antes que nada, el ámbito de aplicación del art. 98 Ley 7/2022 (LA LEY 6921/2022) remitiendo a la Resolución de 12 de agosto de 2022, de la que resulta, en lo que aquí nos interesa:

Que es exigible en la «transmisión de terrenos (suelo) de la especie que sea (rústico o urbano), o naves o instalaciones, industriales o comerciales»

Que sólo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen.

Y que afecta, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones *mortis causa*, por razón de la posición de los sucesores *mortis causa*, los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (y se recuerda que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente).

Centrándose en el caso concreto, para la Dirección General la adjudicación en procedimiento de ejecución directa contra bienes inmuebles es un supuesto equiparable a la compraventa voluntaria. Y, frente a la alegación del recurrente, relativa a que se trata de una finca destinada a vivienda, y no ante suelo agrícola o industrial, destaca el dato de que se trata de una vivienda unifamiliar, declarando que es *«...obligada la declaración de suelos contaminados; más aún cuando recae sobre una vivienda unifamiliar (como es el caso) y no sobre una vivienda en altura de un edificio en propiedad horizontal (véase la Resolución de 3 de octubre de 2022), como pone de ejemplo la recurrente. Es más, la propia Resolución de 12 de agosto de 2022 citada expresó: "Se podría dudar si afecta a las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas, en las que no se realice una actividad comercial o industrial (al modo que indica la citada definición); pero el hecho de que, aquí, el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma ideal (cuota parte de un elemento común), como sucede respecto de las entidades en régimen de propiedad horizontal, avalaría su inclusión junto a los supuestos —de inclusión— anteriores"»*.

Afirmada la aplicación del precepto en este caso, el problema a resolver pasa a ser el de determinar quién sería el obligado a hacer esta declaración (la Dirección General prefiere hablar de «manifestación»). Al respecto, concluye:

La manifestación ha de hacerla el/la adjudicatario/a. Partiendo de la base de que la transmisión dominical se produce, como fija la STS de 14 de julio de 2015 (LA LEY 99697/2015), con el decreto de aprobación del remate (título) y el testimonio del decreto de adjudicación (modo), y de que el art. 98 Ley 7/2022 (LA LEY 6921/2022) impone la obligatoriedad de tal declaración a «las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas», no al juez o al letrado de la Administración de Justicia; de modo que habrá de ser el «ya» propietario del bien adjudicado, una vez testimoniado el decreto de adjudicación, el que habrá de realizar la manifestación legal.

Podrá hacerla mediante acta o escritura. Declara la Dirección General: *«Y en cuanto a cuál habrá de ser el medio formal para ello, exige "un instrumento jurídico y documental adecuado (cfr. Artículo 3 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946)). Como pudiera ser el otorgamiento de un instrumento público (acta o escritura) que recogiera una manifestación (vid. los términos admitidos en la Resolución de 23 de enero de 2023) que supera la simple afirmación de un dato meramente fáctico actual; toda vez que, a la vista del tenor literal de la norma, tal manifestación ha de proyectarse necesariamente hacia el pasado..."»*. No se refiere en este párrafo la Dirección General a la posibilidad de que, junto con el acta o escritura, se entienda que notariales, pueda verificarse la misma manifestación a través de la correspondiente instancia firmada y ratificada ante el/la registrador/a de la propiedad.

5. Herencia yacente. Nueva doctrina de la DG en aplicación de la STS 590/2021

Doctrina: Es suficiente, en los casos de herencia yacente en los que no haya podido identificarse ningún interesado en la sucesión, el emplazamiento a los ignorados herederos por edictos y la comunicación de la pendencia del proceso al estado o a la comunidad autónoma, llamados a la sucesión intestada a falta de otros, conforme al art. 150.2 LEC. (LA LEY 58/2000)

RDGSJFP de 14 de enero de 2025 (BOE 13.02.2025, 6) (LA LEY 14517/2025)**RDGSJFP de 6 de marzo de 2025 (BOE de 5 de abril, 12) (LA LEY 65859/2025)**

La Dirección reitera en estas dos resoluciones su doctrina sobre demanda contra la herencia yacente de acuerdo con la STS 590/2021 (LA LEY 150119/2021), el sentido de que, no habiendo indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia, debe emplazarse a los ignorados herederos por edictos y comunicarse la pendencia del proceso al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada (art. 150.2 LEC (LA LEY 58/2000)).

En ambos casos emplea, ante la falta de datos suficientes en la documentación presentada, las mismas expresiones para confirmar, en definitiva, la nota de calificación: *«En el caso de este expediente, a la vista de la documentación presentada en su momento en el Registro y que, como se ha hecho constar anteriormente es la única que debe tenerse en consideración para la resolución de este expediente, no puede establecerse la existencia de concretas personas llamadas a la herencia, ni la forma en que, en su caso, se hayan producido las notificaciones».*

RDGSJFP de 14 de enero de 2025 (LA LEY 14517/2025).

Se trataba de un mandamiento para la práctica de una anotación de embargo, y el registrador añadía, tras referirse a la necesidad de nombrar *un administrador judicial, a quien por tanto debería notificarse la existencia de la ejecución que ha motivado el embargo*», lo siguiente:

«... que la doctrina anterior es únicamente aplicable a aquellos casos en que el llamamiento a la herencia yacente se haya hecho de forma puramente genérica a los herederos indeterminados del deudor; pero que, cuando a los autos se haya citado a personas concretas y determinadas como herederos del deudor, y el juez haya considerado que con tal citación la herencia yacente está suficientemente defendida, y que, por tanto, la legitimación pasiva está debidamente acreditada, no es necesario el nombramiento de un administrador judicial. Además, para el caso de que en el procedimiento no se haya citado, o no hayan intervenido, personas concretas como representantes de la herencia, tiene declarado la Dirección General (resoluciones de 14-10-2021 y 14-2-2023, entre otras) que, a la vista de lo declarado por el Tribunal Supremo en su sentencia de 9-9-2021, y conforme a lo dispuesto en el art. 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), el tribunal ha de poner en conocimiento de la pendencia del proceso ejecutivo al Estado o a la Comunidad Autónoma que, conforme a la legislación civil aplicable, hayan de ser llamados a la herencia intestada en defecto de herederos».

La Dirección General confirma la nota de calificación: *«Este es el criterio que debe mantenerse tras la Sentencia número 590/2021, de 9 de septiembre, del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo...»*

RDGSJFP de 6 de marzo de 2025.

En este caso se trataba de un mandamiento de embargo en procedimiento entablado por una comunidad de propietarios, sin referencia alguna, en los antecedentes de la resolución, a la doctrina que la Dirección General había planteado en ocasiones para este tipo de deudas de la propiedad horizontal.

La única particularidad en este expediente es la de que la recurrente acompañó al escrito del recurso una serie de documentos que no habían sido presentados en el registro al tiempo de emitir la calificación, ni posteriormente, una vez recaída ésta, a efectos de intentar la subsanación de los defectos apreciados. Por lo tanto, no pudieron ser analizados por el registrador para efectuar la calificación recurrida, por lo que, de conformidad con el art. 326 LH y reiteradísima doctrina de la Dirección General, no fueron tenidos en cuenta para la resolución del recurso, *«ya que éste tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla».*

6. Acumulación de ejecuciones. Condiciones para su admisión en ejecuciones hipotecarias

Doctrina: Puede inscribirse un decreto de adjudicación como consecuencia de un único procedimiento de ejecución de dos inscripciones de hipoteca, recayentes sobre dos mitades indivisas de la misma finca, inscritas a favor de acreedores diferentes pero constituidas ambas el mismo día, por el mismo importe de deudas y con el mismo valor de tasación, máxime cuando la nota marginal de haberse expedido la certificación se extendió ya al margen de ambas inscripciones de hipoteca.

RDGSJFP de 10 de marzo de 2025 (BOE 4 de abril, 2) (LA LEY 61349/2025)

Se plantea la cuestión de si es posible la ejecución, en un mismo procedimiento hipotecario, de dos hipotecas en un caso en el que, como consecuencia de una ejecución hipotecaria, se adjudicó una finca registral por razón de dos hipotecas recayentes sobre mitades indivisas de la misma finca, constituidas ambas el mismo día, por el mismo importe de deudas y con el mismo valor de tasación de cada mitad, pero inscritas separadamente, en inscripciones sucesivas y a favor de acreedores diferentes.

El historial registral de la finca objeto del recurso es el siguiente:

Inscripción 4.^a de hipoteca sobre una mitad indivisa de la finca a favor de A. T. M., con carácter presuntivamente ganancial, en virtud de escritura otorgada el día 20 de marzo de 2009 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.

Inscripción 5.^a de hipoteca sobre una mitad indivisa de la finca a favor de J. G. L., con carácter presuntivamente ganancial, en virtud de escritura otorgada el mismo día que la que dio lugar a la inscripción 4.^a, ante el mismo notario y con el número anterior 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 el mismo importe de 86.000 euros, siendo el valor de tasación a efectos de subasta de la mitad indivisa el mismo, esto es, el de 90.000 euros.

Al margen de la inscripción 4.^a de hipoteca se practicó nota marginal de expedición de certificación a efectos del procedimiento de ejecución hipotecaria con base en la hipoteca de la inscripción 4.^a 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.^a de hipoteca se practicó nota marginal de expedición de certificación a efectos del procedimiento de ejecución hipotecaria con base en la hipoteca de la inscripción 5.^a 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.

Los defectos apreciados por la registradora y recurridos son dos:

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.

Analiza en primer lugar la resolución su doctrina respecto a la posibilidad de acumular ejecuciones hipotecarias y su reflejo en el Registro de la Propiedad.

Destaca, en primer lugar, 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)

Y recuerda que tampoco es posible dicha acumulación en el caso de que las obligaciones o las cláusulas financieras pactadas difieran en cada hipoteca, o se hayan constituido en garantía de dos obligaciones distintas, sobre diferentes inmuebles (Resolución de 5 de marzo de 2020); ni para el caso de dos hipotecas, recayentes sobre fincas distintas y con deudores en parte distintos (Resolución de 8 de junio de 2021); ni en un supuesto de modificación del primitivo crédito, que pasó a dividirse en dos con diferente régimen jurídico, dándose la circunstancia de que además la finca hipotecada se dividió horizontalmente, con distribución de la responsabilidad hipotecaria, según mantuvo en resolución de 4 de febrero de 2020. Esta última resolución *«incide en que la accesoriedad de la hipoteca respecto de la obligación garantizada y la imposición de la perfecta determinación registral de ésta (artículos 1857 del Código Civil (LA LEY 1/1889) y 12 y 107 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946)), así como su función de realización de valor de la finca en caso de incumplimiento (artículos 1875 del Código Civil (LA LEY 1/1889)), imponen necesariamente la ejecución separada de aquellas hipotecas que garantizan obligaciones diferentes y cuya estructura de*

responsabilidad hipotecaria es asimismo diversa».

Por lo que se refiere a la normativa legal, destaca la resolución que ningún precepto de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) o de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946) permiten la acumulación de acciones para distintas obligaciones garantizadas con hipotecas distintas, con una excepción: cuando recaigan sobre el mismo bien hipotecado, añadiendo:

«De todo lo anterior, así como de los números 1 y 2 del artículo 555 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), que son de aplicación general a toda ejecución, resulta que la acumulación de la ejecución hipotecaria será posible cuando concurran 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. Asimismo la reducción de costas redundará en beneficio de posteriores titulares de cargas pues implica un correlativo aumento, en su caso, del remanente».

Y, por último, en cuanto al registrador/a de la propiedad, se destaca que al calificar, habrá de estar a los términos que consten en el documento que se presenta a inscripción y, en particular, si de su contenido resulta o no 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.

En cuanto al supuesto en concreto del expediente, la Dirección General revoca los dos defectos apreciados por la registradora:

1.- Destaca, en primer lugar, que 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.

2.- No considera un inconveniente que del art. 217 RH se infiera que las participaciones indivisas de una finca o derecho son, a falta de pacto expreso entre las partes, objeto independiente de las hipotecas, porque *«...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 (LA LEY 58/2000)».*

3.- Y llama la atención sobre el hecho, en este caso, de que la acumulación de ejecuciones constaba ya en el registro desde el momento en que, al objeto de la ejecución, se expidió la certificación registral de dominio y cargas de los arts. 656 (LA LEY 58/2000) y 688 LEC (LA LEY 58/2000), 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 (LA LEY 3/1946) 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)».*

7. Calificación registral del límite de cobertura hipotecaria

Doctrina: La calificación registral puede rechazar la inscripción del decreto de adjudicación del que resulta que las cantidades del precio de adjudicación que se imputan al principal y a intereses exceden de la cobertura

hipotecaria inscrita por cada uno de ambos conceptos.

RDGSJFP de 1 de abril de 2025 (BOE 17.05.2025, 9) (LA LEY 114408/2025)

Se plantea en este recurso si es inscribible el decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que se adjudica al acreedor ejecutante una finca por un importe de 2.296.989,33 euros, de los que 1.636.205 euros corresponden a principal y 589.571,78 euros a intereses ordinarios, cuando la responsabilidad hipotecaria que constaba inscrita en la finca era de 1.500.000 euros en concepto de principal y 540.000 euros de intereses; se ordena cancelar, además de la inscripción de la hipoteca ejecutada, la de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, existiendo un acreedor posterior, la SAREB; la hipoteca a favor de esta fue inscrita con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas a los efectos de la misma ejecución, constando en el documento calificado que no existe sobrante.

Se recurre la calificación por la que la registradora rechaza inscribir la adjudicación por entender que el importe de aquélla en concepto de principal e intereses ordinarios no puede exceder de la cobertura hipotecaria de la finca, debiendo consignarse el exceso a favor del titular de la carga posterior.

Se alega por la recurrente que exigir la consignación del sobrante a favor del acreedor posterior excede del ámbito de calificación registral señalado en el art. 100 RH, *«pues compete exclusivamente al letrado de la Administración de Justicia interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación; debiendo, en consecuencia, acatar la registradora el mandamiento judicial cuando dice que no ha resultado sobrante»*. Para la Dirección General, el recurso debe ser desestimado. Con mención de preceptos como el 692 LEC y 132 LH, reitera la idea de que el control del límite de la respectiva cobertura hipotecaria por cada uno de los conceptos inscritos, así como la correcta aplicación del precio del remate a cada uno de los conceptos garantizados *«es un principio esencial de nuestro sistema de ejecución hipotecaria, pues permite a los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la hipoteca conocer cuál es la cantidad máxima de la que responderá la finca en caso de ejecución, teniendo derecho a que la diferencia entre el valor de realización de la finca y la responsabilidad hipotecaria sea consignada a su favor, como compensación por la purga o cancelación de su derecho»*.

Se trata de un extremo que está comprendido en el ámbito de la calificación registral de los documentos judiciales recogido en el art. 100 RH, el cual, si bien no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el testimonio o mandamiento, sí le autoriza a comprobar que el documento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el Registro.

Frente a la alegación del recurrente de que sólo procedería la consignación a favor de los acreedores posteriores en el supuesto de que el valor de lo adjudicado resultara superior al importe total del crédito del ejecutante, declara que *«esta conclusión es aplicable aun no habiendo propiamente remate, sino adjudicación, por haber quedado desierta la subasta y ejercitado el acreedor la facultad prevista en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000)»*.

En definitiva, la Dirección General insiste y concluye: el/la registrador/a, *«no puede revisar el fondo de la resolución judicial, pero debe calificar la congruencia del título judicial con el procedimiento en que se ha dictado, lo cual, al existir acreedores posteriores a la hipoteca ejecutada, implica comprobar que la cantidad sobrante por cada concepto ha sido puesta a disposición de los titulares de asientos posteriores»*.

8. Ejecución ordinaria de hipoteca. Expresividad del mandamiento de cancelación de cargas

Doctrina: en una ejecución de la hipoteca por vía del procedimiento ordinario, el mandamiento de cancelación que ordena que se cancele la anotación de embargo de la propia ejecución debe completarse ordenando expresamente que se cancele la hipoteca que fue objeto de ejecución, así como las cargas posteriores, especificando los asientos que habrán de ser objeto de cancelación.

RDGSJFP de 3 de abril de 2025 (BOE de 19 de mayo, 7) (LA LEY 116520/2025)

En el marco de una ejecución hipotecaria a través de una ETNJ, en la cual se había practicado la correspondiente anotación de embargo y vinculado esta registralmente a la hipoteca ejecutada —mediante nota al margen en la anotación y en la inscripción hipotecaria—, se ordenaba en el mandamiento de cancelación de cargas *«la cancelación de la anotación preventiva de embargo causada a favor de la ejecutante en el presente procedimiento de ejecución*

(Ejecución de Títulos No Judiciales 106/2018-3A) sobre la finca adjudicada y descrita en el antecedente de hecho primero, así como la de todas las inscripciones y anotaciones posteriores sobre dicha finca, sin excepción, de conformidad al art. 674 LEC (LA LEY 58/2000)».

La registradora inscribe la adjudicación, cancela la anotación de embargo de la ejecución, pero deja subsistente la hipoteca y otras cargas posteriores. La recurrente entiende que debe cancelar la hipoteca de la inscripción 4.^a y las anotaciones de embargo letras C y D por ser cargas posteriores a la misma.

Empieza recordando la Dirección General su doctrina sobre el procedimiento de ejecución hipotecaria que se lleva a cabo por la vía ordinaria:

- a)** La posibilidad de que el acreedor, ante el impago de la deuda garantizada con hipoteca, decida no acudir al procedimiento de acción directa sino al procedimiento de ejecución previsto en la LEC para cualquier título ejecutivo (o incluso al procedimiento ordinario de la propia Ley procedimental).
- b)** La necesidad de practicar embargo en tales casos, criterio que ha sido defendido en Resoluciones de 10 de diciembre de 1997 y 23 de julio de 1999 recogidas en las más recientes de 14 de diciembre de 2015 y 1 de febrero de 2017.
- c)** La necesidad también, que destaca la Resolución de 29 de noviembre de 2019, de que desde el primer momento (desde el mandamiento de anotación), se ponga de manifiesto en el Registro de la Propiedad que el crédito que da lugar a la ejecución es el crédito garantizado con la hipoteca que es, de ese modo, objeto de realización.
- d)** La exigencia de que, como consideró igualmente la Resolución de 23 de julio de 1999, se haga constar por nota al margen de la hipoteca ejecutada su relación con la posterior anotación de embargo por la que se publica la ejecución por los trámites del procedimiento ejecutivo ordinario: *«El efecto de dicha vinculación es la anteposición de la anotación de embargo practicada como consecuencia de la ejecución de la hipoteca, de modo que ostente el mismo rango que esta última, pues es dicha carga la que efectivamente se está ejecutando. Ahora bien, como recuerda la Resolución de 29 de noviembre de 2019, debe tenerse especialmente en cuenta que esa preferencia sobre la carga intermedia, lo será únicamente por la inicial responsabilidad hipotecaria, teniendo la anotación de embargo dictada en el procedimiento de ejecución ordinaria, su propio rango en cuanto exceda de dicha responsabilidad hipotecaria, lo cual no sucede en el presente caso».*

Sentado todo lo anterior, en el caso de esta resolución, reconoce la Dirección General que perfectamente podría el mandamiento despachado haber decretado la cancelación de cargas posteriores a la inscripción de hipoteca, *«pues el rango o prioridad de dicha anotación es precisamente el de la hipoteca, en virtud de la vinculación registralmente reflejada, y dado que la posición jurídica de los titulares de cargas intermedias (la titular de la anotación C, que, como hemos visto, es quien ha instado el procedimiento de ejecución hipotecaria) ha resultado incólume durante la tramitación de dicho procedimiento. En caso contrario, la propia inscripción del auto de adjudicación resultaría en una situación contradictoria, pues tanto el historial registral como el título inscribible reflejan que dicho auto se ha dictado en virtud de la ejecución de una hipoteca que, sin embargo, subsiste, en contra de lo exigido por el artículo 134 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946), 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) y el principio registral de purga reconocido por nuestra doctrina y jurisprudencia».*

Para la Dirección General, al ejecutarse la hipoteca por vía del procedimiento ordinario, no debió el mandamiento hacer referencia sólo a la anotación de embargo, *«...debería haberse ordenado expresamente la cancelación de la hipoteca —la carga que se ejecuta— y de las cargas posteriores».*

Y termina confirmando la nota de calificación de la registradora, recordando la necesidad de especificar en el documento presentado a inscripción los asientos registrales que en ejecución de la sentencia o auto dictado deben ser cancelados: *«...debe recordarse que es doctrina de este Centro Directivo (véase Resoluciones citadas en los "Vistos"), que tratándose de inscripción de documentos judiciales y más concretamente de sentencias declarativas o constitutivas que afectan a derechos inscritos, debe especificarse qué asientos deben ser objeto de cancelación, cualquiera que sea su naturaleza y el procedimiento del que provengan»*

9. Cancelación, por decreto dictado en la ejecución, de la inscripción de hipoteca

Doctrina: puede cancelarse la hipoteca objeto de una ejecución hipotecaria cuando se ordena expresamente y se acompaña un decreto, dictado en la misma ejecución, del que resulta el pago a la entidad acreedora de la totalidad de las cantidades adeudadas con arreglo al art. 693.3 LEC. (LA LEY 58/2000)

RDGSJFP de 30 de abril de 2025 (BOE de 5 de junio, 5) (LA LEY 137361/2025)

Se presenta en el registro un mandamiento de cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas de una hipoteca inscrita en el registro,, junto con una diligencia de adición en la que se ordenaba que se cancelasen *«las inscripciones vinculadas a la hipoteca tanto la inscripción 4.ª, como las modificaciones de la inscripción 6.ª y la transmisión de la inscripción 8.ª y 9.ª, dejando libre de cargas la finca, ello en virtud de lo prevenido en el art. 688.3, en relación con el número 2, segundo párrafo, de la LEC»*.

La registradora suspende la inscripción por considerar que se ha tramitado un procedimiento de ejecución en el que se ha producido una adjudicación por determinado precio, y resultando un sobrante que será entregado a la parte ejecutada, por lo que será necesario aportar el correspondiente decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas.

Los recurrentes se oponen alegando que no ha existido una adjudicación del bien mediante subasta, sino la entrega a la parte ejecutante de las cantidades adeudadas y como consecuencia de ello se ordena la cancelación de la hipoteca.

La Dirección General recuerda que ha admitido la posibilidad de que un mandamiento judicial sirviera de base para cancelar la hipoteca. En el caso de la Resolución de 10 de septiembre de 2005, sobre la base de que había habido consignación de todas las cantidades exigidas en el procedimiento, y declaración judicial de estar la consignación bien hecha. Y en el de la resolución de 21 de mayo de 2012, ante la aclaración, en trámite de alegaciones, por parte de la autoridad judicial de que la cancelación de hipoteca se ordenaba por pago de la cantidad adeudada.

En este caso, junto a la diligencia de adición referenciada, constaba un mandamiento referido a un decreto del que resultaba: la consignación en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de la cantidad de 66.366,82 euros; el traslado a la parte ejecutante para que se pronunciara sobre la consignación; y, por remisión al art. 693.3 LEC (LA LEY 58/2000), la posibilidad de *«suspender la enajenación del bien mediante la consignación exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte»*. En fin, en la parte dispositiva del decreto se acordaba *«...liberar el bien hipotecado...»* y *«hacer entrega a la parte ejecutante de la cantidad de 55.593,60 euros correspondiente a las cantidades adeudadas en concepto de 51.051,57 euros de principal, 1.989,63 euros de intereses y 2.552,57 euros de la tasación de costas»*.

Por su parte, en la diligencia de adición se ordenaba, como veíamos, que se cancelasen *«las inscripciones vinculadas a la hipoteca, tanto la inscripción 4.ª como las modificaciones de la inscripción 6.ª y la transmisión de la inscripción 8.ª y 9.ª, dejando libre de cargas la finca, ello en virtud de lo prevenido en el artículo 688.3 en relación con el número 2, segundo párrafo, de la LEC»*.

Para la Dirección General, debe estimarse el recurso y revocarse la calificación, siendo admisible cancelar la hipoteca, y no sólo la nota marginal: *«De todo lo anteriormente expuesto se deduce que la cancelación de la hipoteca se ordena no como consecuencia de la subasta y adjudicación de la finca, sino del pago realizado por la parte ejecutada de la totalidad de la cantidad que se adeudaba al acreedor por principal, intereses y costas, por lo que el recurso debe ser estimado y la nota revocada»*.

10. Efectos de la nota marginal de expedición de certificación

Doctrina: No procede cancelar por caducidad la hipoteca flotante una vez transcurrido el plazo de la hipoteca que consta en la inscripción si existe al margen de ella nota de expedición de la certificación registral de dominio y cargas a efectos ejecutivos.

RDGSJFP de 1 de abril de 2025 (BOE 17.05.2025, 9) (LA LEY 114408/2025)

La registradora califica negativamente una instancia privada solicitando la cancelación por caducidad de una hipoteca por dos razones: la de que constaba una nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas del art. 688 LEC (LA LEY 58/2000) y mientras no se cancele dicha nota marginal por el juzgado que conoce el procedimiento

no puede cancelarse la hipoteca por motivos distintos de la propia ejecución; y, aunque el presentante alegara que era una hipoteca de máximo con plazo de vencimiento pactado expresamente por las partes de 7 años, la de que *«en ningún caso ha transcurrido el plazo de caducidad, previsto en el artículo 82.5 L.H, que es de 20 años más uno desde el vencimiento de la obligación garantizada»*.

Se da la circunstancia de que la cancelación de la misma hipoteca ya fue solicitada por el mismo motivo en diciembre de 2019, siendo objeto de resolución desestimatoria de 27 de julio de 2020. En esta resolución se entraba a determinar la naturaleza de la hipoteca, entendiéndose que era una hipoteca flotante. Y, ahora dice la resolución: *«... con base en los mismos argumentos, a los efectos de esta Resolución, procede ratificar esa naturaleza de hipoteca flotante de la hipoteca que se trata de cancelar, por más que la registradora de la Propiedad calificante siga insistiendo en que se trata de una hipoteca en garantía de una cuenta corriente de crédito, ignorando la Resolución ya recaída sobre esta cuestión»*.

En la resolución de 27 de julio de 2020 se ponía de manifiesto la existencia, en la inscripción de hipoteca, de un pacto de no prórroga del plazo de la hipoteca para el supuesto que una de las partes notificase notarialmente a la otra su voluntad en contra por correo certificado con aviso de recibo, al menos sesenta días antes del vencimiento del plazo inicial o de cada período anual de prórroga. De modo que, para obtener la cancelación no bastaba con que así lo solicitase el hipotecante mediante instancia, una vez transcurrido el plazo pactado, sino que debería además ajustarse a lo pactado y acompañar la citada acta de notificación. Lo que ocurrió fue que, a pesar de que dicho acta se llegó a acompañar, no se consideró suficiente por parte de la Dirección General al haberse notificado como acreedora a Caixabank SA, titular registral anterior de la hipoteca y no a la mercantil Gándara SV, cesionaria inscrita del mismo crédito: *«Dado que ningún convenio entre las partes con relación a la hipoteca puede tener efectos contra tercero si no se hace constar en el Registro (véase artículo 144 LH) respecto de dicho cesionario el plazo de duración de la hipoteca debe entenderse prorrogado»*. Por tal razón no se canceló la hipoteca, junto al plazo de 7 años de la hipoteca flotante, los de la prórroga prevista.

Cuando vuelve a plantearse el recurso, son otras las circunstancias:

En primer lugar, ha transcurrido ya el plazo máximo posible de duración de la hipoteca, que era de doce años, prórrogas incluidas. De modo que *«...no procede mantener el mismo defecto que originó la desestimación anterior, defecto que consistía en la falta de remisión al verdadero acreedor hipotecario del acta notarial de notificación de oposición a la prórroga tácita del plazo de la hipoteca, pues la verificación de dicha notificación ha devenido superflua»*.

En segundo lugar, consta ahora vigente una nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas, referida a un nuevo procedimiento de ejecución hipotecaria. En cuanto a ello, *«debe reiterarse que respecto de las hipotecas flotantes si bien su caducidad opera de forma automática llegado el término pactado en la escritura de constitución de la hipoteca, la cancelación de su inscripción por tal caducidad no procede si consta en el Registro de la Propiedad una nota marginal de expedición de la certificación registral de dominio y cargas a efectos ejecutivos; circunstancia o defecto por el que procede desestimar en este caso el recurso objeto de esta Resolución»*.

Es cierto que se incorporaba ya en el recurso copia del decreto judicial en el que se ordenaba la cancelación de la citada nota marginal por sobreseimiento de la ejecución hipotecaria, pero, como repetidamente pone de manifiesto la Dirección General en muchas resoluciones, no puede tenerse en cuenta esa documentación por cuanto que no ha sido el objeto de la calificación registral recurrida, al no haberse presentado en debida forma en el Registro de la Propiedad (art. 326 LH).

Y concluye la Dirección General describiendo el modo en que podría llegar a cancelar en este caso la hipoteca, que sería posible por caducidad, pero previa cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de cargas:

«Como ya se ha expuesto anteriormente, el efecto de la cancelación de la referida nota marginal de existencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria es el de permitir operar automáticamente las consecuencias que, respecto de la caducidad de la inscripción de la hipoteca flotante, se hubieren pactado, es decir, la de permitir solicitar inmediatamente esa cancelación por caducidad de la inscripción, siempre que también hubiere transcurrido el plazo de vigencia de las prórrogas pactadas o se acredite que tales prórrogas no han tenido lugar porque alguna de las partes ha notificado notarialmente a la otra su voluntad en contra de la prórroga conforme a lo que se hubiere convenido».

Por tanto, para poder cancelar por caducidad la inscripción de hipoteca objeto de este recurso, deberá presentarse formalmente a inscripción, como documento independiente, mandamiento judicial firmado de forma manuscrita o electrónicamente del decreto en el que se ordena la cancelación de la nota marginal practicada en el Registro de la Propiedad, expresiva de la existencia de la repetida ejecución hipotecaria, mandamiento en el que debe constar la firmeza del decreto que se documenta, en cuanto a que su efecto propio será la cancelación de un asiento registral, la repetida nota marginal...»

11. Sobreseimiento por abusividad y reposición a la situación registral anterior a la ejecución

Doctrina: Decretado el sobreseimiento como consecuencia de incidente extraordinario de oposición por abusividad, no pueden cancelarse los asientos practicados como consecuencia de la adjudicación ya inscrita si la finca aparece ya a nombre de tercero que no ha sido parte ni es sucesora universal de la anterior, que sí lo fue. No se puede invocar la doctrina de levantamiento del velo, pues su aplicación es excepcional y exige que medie una decisión judicial.

RDGSJFP de 22 de abril de 2025 (BOE de 23 de mayo, 5) (LA LEY 120622/2025)

Se debate si, habiéndose decretado el sobreseimiento de una ejecución hipotecaria por abusividad de la cláusula de resolución anticipada, y no estando la finca inscrita ya a nombre de la entidad ejecutante (BANKIA S.A.), ni tampoco en favor del fondo cesionario del remate (RMBS IV Fondo de Titulación de Activos), sino en favor de una tercera (BUILDINGCENTER S.A.U.) por «liquidación anticipada» por parte de dicho fondo, cabe cancelar la inscripción de la adquisición última de la finca en favor del titular registral.

Se trata de una ejecución hipotecaria que se inició antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo (LA LEY 7255/2013), siendo la fecha del decreto de adjudicación anterior a la entrada en vigor de la Ley 5/2019 (LA LEY 3741/2019) de Contratos de Crédito Inmobiliario. Por ello, cabe sobreseer la ejecución por estimación de la abusividad de una causa de resolución anticipada, *«...incluso con efectos si la finca estuviere inscrita a favor de terceros, siempre que estos hubieran sido parte en el incidente procesal, y siempre que concurriesen también las demás circunstancias necesarias para ello: falta de entrega de la posesión de la finca al adquirente, nulidad por abusiva que la cláusula de vencimiento anticipado, y no ejercicio anterior del incidente extraordinario de oposición»*.

Del auto que decretaba el sobreseimiento resultaba que habían sido parte en el procedimiento, tanto la entidad ejecutante (BANKIA, S.A., hoy CAIXABANK S.A.) como el fondo adjudicatario («RMBS IV Fondo de Titulación de Activos»), de modo que si se hubiera presentado dicho auto antes de inscribirse la adjudicación a favor de BUILDINGCENTER SAU hubiera sido sencillo cancelar la inscripción de adjudicación. Pero al estar inscrita la finca ya a nombre de esta última sociedad, la registradora califica concluyendo, en esencia, que *«es necesario aportar el mandamiento firme dictado en juicio contradictorio en el que haya sido parte el titular registral, por el cual se ordene la cancelación de las inscripciones correspondientes»*.

La recurrente insiste en que se entre a valorar el hecho de que, a su juicio, tanto la ejecutante, como la cesionaria del remate en la subasta, como la actual titular registral son la misma persona, o están vinculadas de modo tal que claramente se cumpliría el principio de tracto y de intervención en el procedimiento de la actual titular. Pero para la Dirección General se trata de un argumento rechazable: *«Si la recurrente estima que "Buildingcenter, S.A.U." se confunde en realidad con el fondo adjudicatario y con el ejecutante, y que por tanto se le deben extender los efectos de la decisión de sobreseimiento, deberá solicitar del órgano judicial que decrete sin ambages esta extensión y que se ordene, en su caso, como medida cautelar mientras se dicta la resolución judicial oportuna la anotación de la correspondiente demanda en el Registro»*.

En relación con la necesidad de conciliar los rigores del principio del tracto sucesivo con la doctrina del levantamiento del velo, recuerda la Dirección General el alcance restringido que tienen preceptos como el párrafo final del art. 20 LH y art. 170, párrafo sexto, LGT, y la exigencia, en el primer caso, de una decisión motivada del juez o tribunal competente dentro del propio procedimiento penal y sujeto a sus garantías sobre la existencia de «indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos [bienes] es el imputado»; y, en el segundo caso, de un previo pronunciamiento sobre la existencia de la relación de control del socio cuyas participaciones o acciones son embargadas sobre la sociedad cuyos bienes serán objeto de la traba.

Si, como añade más adelante, para la Dirección General, *«presupuesto necesario para la aplicación de la señalada doctrina sobre el levantamiento del velo es que medie una decisión judicial en el procedimiento y con las garantías*

procesales en cada caso previstas», lo que no puede pretenderse es que tal intervención judicial sea suplida en sede registral o en el estrecho margen de un recurso contra una calificación registral.

Tampoco concurre otra posibilidad para acceder a inscribir: la de que fuera la actual titular registral sucesora universal de la anterior por traspaso en bloque del patrimonio de la entidad, como ocurre en los casos de fusión.

Así pues, por aplicación del principio registral de tracto sucesivo, se desestima el recurso: *«Por tanto, en el presente supuesto y desde el punto de vista registral, decretado el sobreseimiento de una ejecución hipotecaria por razón de abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado, estando ya inscrita no sólo la adjudicación de la finca hipotecada en favor del rematante o cesionario de remate en subasta, sino además inscrita una segunda transmisión en favor de un tercero, sin que este tercero haya tenido intervención en el procedimiento, y no habiendo pronunciamiento judicial previo de levantamiento del velo, en el caso de que procediera, ni tratándose tampoco de un supuesto de transmisión universal, ni encuadrable en ninguna de las excepciones legalmente admitidas al principio del tracto sucesivo, no cabe sino confirmar la calificación registral desfavorable por aplicación de la doctrina de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17 de mayo de 2022 y del tracto sucesivo registral recogido en el citado artículo 20 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946)».*

12. Exigencia de firma autógrafa original o CSV

Doctrina: Ha de denegarse la práctica del asiento de presentación de unas fotocopias de mandamiento judicial en papel común, sin firma autógrafa original, ni CSV, sin que quepa alegar que se trata de documentos enviados al presentante por *lex net*.

RDGSJFP de 22 de abril de 2025 (BOE de 23 de mayo, 5)

Se presentan en el registro unas fotocopias por correo postal que, si bien motivaron su número en el Libro de Entrada, no fueron presentados en el Libro Diario, negándose la registradora a practicar el asiento de presentación por aplicación, en esencia, del art. 246.3 LH, que impide practicar el asiento de presentación cuando «el documento no sea título inscribible» dado que las fotocopias no constituyen «título formal» adecuado para su acceso a los libros registrales, por no cumplir los requisitos que determina el art. 3 LH.

El recurrente, resumidamente, *«(...) muestra su disconformidad, por cuanto entiende que dichos documentos son válidos y originales por cuanto son documentos enviados por el servicio del Ministerio de Justicia *lex net*».*

Para la Dirección General, como consecuencia del principio de prioridad registral, que es uno de los principios fundamentales sobre los que se sustenta nuestro sistema hipotecario y dados los importantes efectos que se desprenden de la inscripción en el Registro de la Propiedad, es necesario que el orden de acceso de los títulos esté fijado de forma clara e indubitada. Por esa razón se explica que exista una regulación detallada sobre las formas de presentación en el Registro, así como de la práctica del asiento de presentación.

Tras transcribir el art. 246.3 LH, según redacción dada por Ley 11/2023, de 8 de mayo (LA LEY 5860/2023), de digitalización de actuaciones notariales y registrales, la Dirección General desestima el recurso con base en dicho precepto, en los arts. 3 LH y 33 RH, de los que se desprende que el título presentado *«deberá tratarse, en consecuencia, de un documento público, que, según la definición legal del artículo 1216 del Código Civil (LA LEY 1/1889), son "los autorizados por un Notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la ley"»;* y en el art. 420 RH, que enumera los supuestos de rechazo de la práctica del asiento de presentación.

Son determinantes, para la Dirección General, la falta de firma autógrafa y que no se incorpore un código seguro de verificación:

«En el presente expediente se ha presentado en el Registro de la Propiedad de manera presencial el documento judicial que ordena la anotación, por lo que estamos en presencia de la presentación de unas impresiones del mandamiento original que obra expedido en papel común sin firma autógrafa original ni código seguro de verificación, por lo que no goza de las cualidades de un documento auténtico electrónico y no puede comprobarse su validez, integridad y autenticidad.

De este modo, el documento presentado es, a efectos de presentación, una mera copia que no reúne los requisitos de autenticidad atribuibles a su original, por lo que no puede acceder al Registro de la Propiedad, ya que conforme a los artículos relacionados no es un título inscribible.

Cuestión distinta hubiese sido que el documento remitido hubiese tenido el correspondiente código seguro de verificación, lo que habría permitido a la registradora comprobar la autenticidad de la firma electrónica de la funcionaria autorizante y el propio contenido del documento en la sede electrónica correspondiente.

En consecuencia, no es posible presentar un documento judicial sin código seguro de verificación ni firma autógrafa original por un particular».

13. Anotación de prohibición de disponer penal posterior a la hipoteca que se ejecuta. Impide la inscripción de la adjudicación

Doctrina: Se reitera y refuerza la doctrina de la RDGSJFP de 3 de octubre de 2024. En caso de que se pretenda inscribir la adjudicación por ejecución de un embargo anotado a favor de la agencia tributaria, existiendo una anotación preventiva de prohibición de disponer de carácter penal, posterior a la anotación de dicho embargo, debe rechazarse la inscripción sin la correspondiente autorización de dicho juez de instrucción que expresamente lo permita.

RDGSJFP de 30 de abril de 2025 (BOE de 5 de junio, 6) (LA LEY 137362/2025)

En el presente caso, se discute si cabe la inscripción de la certificación de adjudicación en subasta de un bien inmueble y la cancelación de todas las cargas posteriores, derivada de la ejecución de un embargo en favor de la Agencia Tributaria contra el deudor titular registral de la finca embargada. En el momento de presentarse en el Registro el certificado de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas posteriores, consta practicada y vigente una anotación preventiva de prohibición de disponer dictada en causa penal. Y, además, tanto el certificado de adjudicación como el mandamiento de cancelación son de fecha anterior a la resolución judicial que ordena la referida prohibición de disponer.

El registrador, en aplicación de la doctrina de la RDGSJFP de 3 de octubre de 2024, suspende la práctica del asiento solicitado, puesto que la vigencia de la anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada en procedimiento penal, cierra el Registro a los actos posteriores, aunque deriven de asientos anteriores al de la anotación preventiva de prohibición de disponer.

El recurrente entiende que lo procedente es la inscripción de la adjudicación, y sostiene que la doctrina de la Dirección General convierte «una prohibición que habría de perjudicar exclusivamente al titular registral que es objeto de investigación penal en una prohibición que afecta (en contra del principio de tracto sucesivo regulado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946)) a los demás titulares de embargos e hipotecas anteriores a la anotación de la prohibición, causándoles un enorme perjuicio sin que hubieran podido defender sus intereses en instancia alguna».

La Dirección General confirma la nota de calificación del registrador, teniendo esta resolución una doble utilidad: la de reiterar el criterio de la RDGSJFP de 3 de octubre de 2024, en el sentido de que la anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada en procedimiento penal cierra el Registro a los actos posteriores, aunque deriven de asientos anteriores al de la anotación preventiva de prohibición de disponer; pero, sobre todo, tiene la utilidad de ampliar la argumentación de dicha resolución, que se limitó a repetir la doctrina de la Dirección General que distingue entre la constatación de las prohibiciones de disponer voluntarias u ordenadas en un procedimiento civil y las anotaciones preventivas de prohibición de disponer decretadas en procedimiento penal o administrativo.

Junto con la cita de la mencionada resolución de 3 de octubre de 2024, se alude y reseña además otra, de 17 de diciembre de 2024, declarando: «El referido cierre registral no solo afecta a los actos dispositivos voluntarios, sino también a las enajenaciones forzosas derivadas en un asiento anterior al de la prohibición de disponer. En particular, rige aquí el criterio reseñado en la Resolución de 17 de diciembre de 2024. Señaló entonces el Centro Directivo que, en el caso de que "la prohibición de disponer judicial o administrativa, de orden público, se haya practicado con posterioridad al gravamen que se ejecuta, el cierre registral a la inscripción de la ejecución posterior a la medida cautelar de prohibición será total, sin que sea de aplicación el artículo 145 del Reglamento Hipotecario (LA LEY 3/1947), tal como se estableció en la Resolución de 3 de octubre de 2024. En estos casos, será el juez de lo Penal o la autoridad administrativa que acordó la medida cautelar de prohibición de disponer quien debe autorizar o no la inscripción del testimonio de adjudicación y los términos en que debe hacerse (con subsistencia o no de la medida cautelar)"»

Frente a lo que parece entender el recurrente en su escrito, en el sentido de que se deja «incólume» al adjudicatario de la subasta que trae causa de un asiento anterior a la referida prohibición de disponer, declara: «...por el contrario, implica una remisión a la autoridad judicial o administrativa competente, que es a quien constitucionalmente compete decidir si la adjudicación ahora pretendida, y su reflejo registral, obsta o no al estricto cumplimiento de la legalidad administrativa o al resultado del proceso penal que el juez de lo Penal o la autoridad administrativa tratan de salvaguardar».

Insiste la Dirección General en la idea de atender y remitir en estos casos al juzgado de instrucción que ordenó la anotación, que es la única autoridad que podría decidir que se pueda inscribir la adjudicación: «En el presente caso, sin embargo, la prohibición de disponer vigente sobre la finca ha sido ordenada por el juez de Instrucción. En consecuencia, no procede siquiera analizar si el asiento de que la adjudicación trae causa es anterior o posterior al de dominio objeto de la prohibición de disponer, sino que, al tutelar estos intereses de orden público, prevalece el cierre registral absoluto y no será posible inscribir la referida adjudicación sin la correspondiente autorización judicial que expresamente lo permita, pues solo el juez de Instrucción podrá ponderar la oportuna tutela de todos los intereses en liza, tanto los de orden público que se enjuician en el procedimiento del cual conoce, como los del adjudicatario que participó en la subasta de una finca gravada por una prohibición de disponer de origen penal, ya anotada y vigente en el momento de la presentación de la adjudicación en el Registro de la Propiedad».

Y termina la resolución reforzando su argumentación con una referencia al art. 432.1 d) RH y a otra reciente resolución de la Dirección General, que comentamos en este mismo boletín, la de 25 de febrero de 2025, de la que resulta que el cierre registral afectará también a los títulos presentados antes sobre la misma finca que estén pendientes de calificación en el momento de presentarse el mandamiento que ordena practicar una anotación de prohibición penal.

Se reproducen algunos de los argumentos de la Resolución de 25 de febrero de 2025 para concluir diciendo:

«Por tanto, si en el caso de presentación del mandamiento penal ordenando prohibición de disponer con posterioridad al título transmisivo por esta proscrito, la Resolución de 25 de febrero del año 2025 defendió la suspensión de la inscripción de dicho título, no puede ser otra la solución en el caso de que el título de enajenación, sea esta voluntaria o derivada de un procedimiento de ejecución forzosa, se presenta cuando dicha prohibición de disponer, de origen penal o administrativo, conste ya anotada en el Registro de la Propiedad.»

En conclusión, constando anotada una prohibición de disponer dictada por el juez de Instrucción en causa penal, no cabe la inscripción de un decreto de adjudicación derivado de la ejecución de un embargo anterior a dicha anotación sin la correspondiente autorización de dicho juez de Instrucción que expresamente lo permita».

III. Novedades jurisprudenciales

1. Concurso de acreedores. Venta de inmueble gravado con hipotecas

Doctrina: El hipotecante no deudor no se convierte en deudor, y por tanto el titular del crédito garantizado no es propiamente su acreedor, por lo que no debe aparecer en la lista de acreedores del concurso del hipotecante no deudor. La no constancia en el inventario de bienes de la hipoteca, sin haber sido impugnado por el acreedor hipotecario, no priva de los derechos derivados de la titularidad de la hipoteca sobre un bien del concursado, pues la función del inventario es predominantemente informativa y no crea ni extingue derechos. El derecho del titular de la hipoteca de rango posterior, cuando se ejecuta la hipoteca de rango anterior, puede sintetizarse en que, desaparecida la finca como objeto de garantía, la garantía real se proyecta sobre el resto de su valor, el sobrante.

Sentencia Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, 1168/2025, de 17 de julio (LA LEY 215358/2025)

Hechos: La mercantil demandante interpuso demanda de incidente concursal instando la condena de la concursada al pago a la demandante de la cantidad reclamada.

La reclamación traía base de una póliza de contra aval firmada por un tercero con la demandante, en la que la ahora concursada y demandada, titular de una finca, firmó como hipotecante no deudor de la deuda asumida por el tercero.

Pero, en la misma fecha, la concursada constituyó otra hipoteca sobre la misma finca en garantía de otras obligaciones contraídas con la demandante.

Presentado el concurso, la concursada incluyó en su activo la finca hipotecada, haciendo constar expresamente que sobre la misma estaban constituidas dos hipotecas a favor de la demandante, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.

El informe de la administración concursal recogía en el activo la citada finca sin hacer constar la existencia de hipoteca alguna sobre la misma, afirmando que fue valorada en el ejercicio 2008 por sociedad de tasación independiente en un importe de 892.512,57 euros.

Y en el apartado 7 «ACTIVO CONTINGENTE» figura una fianza con garantía hipotecaria frente a la demandante, que aparece en el listado de acreedores por efecto de la hipoteca firmada por la demandada, constando como causa «fianza de la garantía hipotecaria frente a Banco Popular contingente» por el mismo importe de 103.952,57 euros y como número 38 con causa «fianza con garantía hipotecaria frente a Banco Popular (actual) por valor de 6007,34 euros.

Tras el planteamiento de un incidente concursal dicho crédito perdió la contingencia y pasó a declararse como crédito con privilegio especial por un importe total de 131.134,55 euros.

El inventario de bienes y la lista de acreedores no fueron impugnados por el actor.

El plan de liquidación recoge en referencia a los bienes afectos a privilegio especial su venta directa al mejor oferente y con pago al contado, o subsidiariamente su venta directa al mejor oferente y previa conformidad de los acreedores privilegiados especiales, con subsistencia del gravamen y subrogación del adquirente en las obligaciones del deudor, y en tercer lugar la entrega del bien afecto al acreedor privilegiado especial o entidad que este designe, si el valor real de bien afecto es igual o inferior al crédito especial que lo afecta. Alternativa o subsidiariamente se plantea su venta en pública subasta judicial conforme a la LEC.

En todos los casos, la transmisión del bien se realizará libre de cargas y gravámenes (embargos, anotaciones de todo tipo...) sin perjuicio del procedente pago a los acreedores privilegiados especiales con el importe conseguido hasta donde alcance la garantía y del pago a los demás acreedores (privilegiados...) según la prelación concursal de créditos.

En el anexo a dicho plan de liquidación vuelve a recogerse la finca en el mismo sentido expresado en su informe anterior, sin que la ahora demandante hiciera observación alguna sobre el modo de liquidación del activo de la concursada, siendo definitivamente aprobado el plan presentado.

Posteriormente, la administración concursal presenta solicitud de autorización de venta de la citada finca a otra mercantil ajena a las relaciones indicadas, con expresa solicitud de que la venta se autorice en las condiciones solicitadas de los bienes libres de toda carga, gravamen o anotación registral.

Y, ahora sí, la demandante formula alegaciones mostrando la conformidad con la venta pero afirmando que sobre la finca pesan por un lado un crédito privilegiado especial por importe de 131.134,55 euros en el concurso de la demandada, y un crédito ordinario por importe de 188.002,98 euros en el concurso de la firmante de la póliza de contraaval del que responde la finca de la demandada en su condición de hipotecante no deudor, solicitando que el dinero recibido por el inmueble se destine al pago de dichos créditos. Sin objeción a la cancelación de las cargas.

La administración concursal se opone, afirmando que el pago de los créditos debe realizarse conforme establece el plan de liquidación y la ley concursal conforme al orden establecido, siendo que no puede atenderse en consecuencia más que al abono del importe reconocido en el concurso de la demandada como privilegiado especial (una vez pierda la contingencia).

Por auto de 20 de junio de 2017 se autoriza la venta en la forma solicitada por la AC, y con cancelación de las cargas que pesan sobre la finca.

Por tanto, como añade el Tribunal Supremo, la concursada constituyó la hipoteca en garantía de deuda ajena con posterioridad a la hipoteca en garantía de deuda propia, pues la hipoteca en garantía de deuda propia fue objeto de la inscripción 7ª en el Registro de la Propiedad, y la hipoteca en garantía de deuda ajena lo fue de la inscripción 8ª en el mismo Registro, sin que conste estipulación alguna respecto al rango de estas hipotecas de manera que, en definitiva, la constituida en la inscripción 7ª —en garantía de deuda propia— ha de considerarse primera hipoteca sobre la finca, y la constituida en la inscripción 8ª —en garantía de deuda ajena—, segunda hipoteca sobre esa misma finca.

La demandante solicitaba en la demanda se condenara a la administración concursal a pagar a la actora 64.685,45 euros, cantidad resultado de restar de los 196.000 euros obtenidos por la venta de la finca los 131.134,55 euros ya entregados a la actora correspondientes al crédito garantizado con la primera hipoteca, objeto de la inscripción 7.^a. La razón de su reclamación es que es titular de otra garantía hipotecaria sobre la finca, la segunda hipoteca, objeto de la inscripción 8.^a, en la que la concursada es hipotecante no deudor.

La administración concursal se opuso alegando que la demandante tenía reconocido solamente un crédito con privilegio especial, no habiendo impugnado el inventario de bienes ni comunicado crédito distinto del mencionado, que las reglas de pago de la Ley Concursal no permiten el pago que solicita, y que la venta de la finca se autorizó libre de cargas. Por todo ello interesaba la desestimación de la demanda, lo que fue acogido por la sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Logroño, desestimatoria de las pretensiones de la demandante.

En la sentencia de primera instancia se indica que en el inventario de bienes y derechos del activo concursal debería haberse reflejado la hipoteca en garantía de deuda ajena, minorándose el valor de la finca en proporción a dicha carga, y que el plan de liquidación debería haber contemplado que la venta de la finca tendría lugar con subsistencia de la garantía hipotecaria, pero desestima al indicar que la demandante no realizó objeciones al plan de liquidación, ni a la autorización de venta con cancelación de cargas, debiéndose hacer el abono de los créditos concursales conforme a lo establecido en la ley concursal y el plan de liquidación aprobado, habiéndose abonado a la demandante el importe correspondiente al crédito con privilegio especial reconocido al actor en el presente concurso, pero en modo alguno puede procederse al abono en el presente concurso de un crédito reconocido en otro concurso (en el del tercero firmante de la póliza), sino que deben abonarse los créditos en el orden establecido en la ley concursal (créditos contra la masa, privilegiados, ordinarios y subordinados con sus respectivas condiciones), y entre dichos créditos no se encuentra incluido el de la actora incidental.

En trámite de apelación, instado por la parte actora, la Audiencia Provincial dicta sentencia por la que estima en parte el recurso,, reconociendo el derecho de la demandante, como titular de una garantía hipotecaria constituida sobre determinada finca, de hacerse pago con el remanente del precio obtenido con la realización de de la finca referida hasta el límite de la cobertura hipotecaria, debiendo la administración concursal retener el remanente,, bien para su entrega hasta el límite de la garantía a la demandante si ésta acreditara la subsistencia y exigibilidad del crédito garantizado, bien para incluir el remanente en la masa activa del concurso en en caso de no verificarse dicha acreditación, o en lo que excediera de la garantía hipotecaria una vez atendido el pago.

Argumenta la sentencia que no es correcto el planteamiento que afirma que la transmisión de la finca hipotecada debió hacerse dejando subsistente la hipoteca constituida por la concursada en garantía de la deuda del tercero con la correlativa minoración del valor del bien en la masa activa del concurso, puesto que al tratarse de una segunda hipoteca debía necesariamente cancelarse al ejecutarse en el concurso la hipoteca que le precedía. Lo que procedía, en aplicación de los arts. 672 (LA LEY 58/2000) y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), era reconocer el derecho de la titular de la garantía hipotecaria purgada a hacerse pago de su crédito con el precio obtenido con la realización del bien afecto a la garantía hasta el límite de la cobertura hipotecaria, pues la ejecución de la hipoteca del hipotecante deudor tendría sobre la posterior hipoteca del hipotecante no deudor el efecto purgante de las Leyes Hipotecaria y de Enjuiciamiento Civil, norma esta última que preceptuaría que el remanente que existiera una vez abonado el crédito del acreedor hipotecario debería consignarse para pago del titular de la garantía hipotecaria de rango posterior pese a no estar incluido en la lista de acreedores.

Y contra dicha resolución interpone la administración concursal recurso de casación al entender infringido, por la sentencia que se recurre, lo dispuesto en el artículo número 155 de la Ley Concursal (actual art. 430 del T.R.L.C.), sobre pago de créditos con privilegio especial:

- 1º** en relación con el artículo 97 de la L.C. (actual art. 299 del T.R.L.C.) que establece las consecuencias de la falta de impugnación del inventario y la lista de acreedores, así como del artículo 76 (actual art. 192 del T.R.L.C.), que establece el principio de universalidad de la masa activa del concurso.
- 2º** en relación con lo previsto en el punto 2 del artículo 89 (actual art. 269 del T.R.L.C.), por el que no se admitirá en el concurso ningún privilegio o preferencia que no esté reconocido en esta Ley.

Resolución: El Tribunal Supremo da respuesta a ambos motivos, en sentido desestimatorio en los dos casos.

Respecto del primer motivo, planteaba la administración concursal si el titular de un derecho real de hipoteca sobre un bien del concursado que lo hipotecó en garantía de la deuda de un tercero, que no aparecía como acreedor en la lista de acreedores, ni la hipoteca aparecía recogida en la descripción del inmueble sobre el que fue constituida obrante en el inventario de bienes del concurso, debió impugnar el inventario y la lista de acreedores para poder exigir la entrega de lo obtenido en la venta del bien hipotecado

Y resuelve el Tribunal Supremo que **el hipotecante no deudor no se convierte en deudor, y por tanto el titular del crédito garantizado no es propiamente su acreedor, por lo que no debe aparecer en la lista de acreedores del concurso del hipotecante no deudor, como ya resolvió el Tribunal Supremo en sentencia de 15 de marzo de 2022. Todo ello sin perjuicio de que en el inventario sí deba aparecer el** bien con su carga, que debe ser tenida en cuenta la valorar el bien. Por tanto, no tiene que aparecer el crédito en la lista de acreedores, pues no es crédito concursal, ni tiene sentido clasificar el mismo. Recuerda el Tribunal Supremo que la redacción actual del Texto Refundido de la Ley Concursal (LA LEY 6274/2020) reconoce expresamente que los titulares de derechos reales de garantía sobre bienes o derechos de la masa activa puedan no ser acreedores concursales (arts. 145.1, 146 y 148.1).

Y concluye el examen de las alegaciones relativas a lista de acreedores señalando *«que el acreedor cuyo crédito está garantizado por una hipoteca constituida sobre un bien del concursado en garantía de deuda ajena no aparezca en la lista de acreedores del concurso del hipotecante no deudor no le priva de los derechos que pueda tener en el concurso como titular de un derecho real de hipoteca constituido sobre un bien del concurso»*.

Y en cuanto a la no constancia en el inventario de bienes de la hipoteca, sin haber sido impugnado por el acreedor hipotecario, el Tribunal Supremo indica que aunque era procedente hacer constar la hipoteca, si se ha omitido dicha mención, y el titular no ha impugnado el inventario, no queda privado de los derechos derivados de la titularidad de la hipoteca sobre un bien del concursado, pues la función del inventario es predominantemente informativa y no crea ni extingue derechos. Así lo declaró en la sentencia 364/2021, de 26 de mayo, que refería que la función del inventario es predominantemente informativa, a fin de que los acreedores puedan conocer con qué bienes y derechos cuenta el concursado para cumplir una posible propuesta de convenio, o cuál sería el resultado económico previsible que traería, en la práctica, la liquidación de su patrimonio, y que por ello el artículo 148.1 LC, al referirse a los bienes y derechos realizables en la fase de liquidación, no alude a los recogidos en los textos definitivos, sino, con mayor amplitud, a los «bienes y derechos integrados en la masa activa. Y añade que el inventario no confiere un título traslativo del dominio a quien no lo tiene, pues ni crea ni extingue derechos. Y ello a diferencia de la inclusión de un crédito en el listado de la masa pasiva que sí tiene consecuencias jurídicas de fondo. Por ejemplo, el art. 178 LC considera título ejecutivo bastante para que un acreedor inicie una ejecución de título judicial el hecho de que su crédito haya sido incluido en la lista definitiva de acreedores.

En cuanto al segundo motivo, sobre el destino del remanente obtenido de la enajenación del bien mediante venta directa con el consentimiento del titular de ambas hipotecas, la administración concursal entendía que el artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) no puede obviar el artículo 155 de la Ley Concursal, que regula el destino del sobrante,

Y resuelve la controversia el Tribunal Supremo, con cita de sentencias anteriores, que el régimen general aplicable al derecho del titular de la hipoteca de rango posterior cuando se ejecuta la hipoteca de rango anterior puede sintetizarse en que, desaparecida la finca como objeto de garantía, la garantía real se proyecta sobre el resto de su valor. Indica que existe una mutación objetiva de la garantía, de forma que el objeto de la garantía se desplaza de la finca hipotecada al sobrante del precio del remate. Y ello no solo en supuestos de subasta del bien hipotecado sino también en los casos de venta directa.

Por todo ello, desestima el recurso.

2. Resolución contrato de préstamo hipotecario. Subsistencia de la garantía hipotecaria. Realización de la hipoteca ajena al declarativo y remitida a ejecución de sentencia

Doctrina: El Tribunal Supremo reitera la doctrina de la sala contenida en la sentencia del pleno 39/2021, de 2 de febrero, acerca de que en caso de vencimiento anticipado del préstamo hipotecario por incumplimiento grave del deudor, la hipoteca subsiste, pero excede del contenido propio de la sentencia declarativa de condena incluir un pronunciamiento sobre el procedimiento que debe seguirse para su ejecución en caso de que el deudor no cumpla voluntariamente aquello a lo que se le ha condenado.

Sentencia Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, 1185/2025, de 21 de julio. (LA LEY 224476/2025)

Hechos: La entidad Liberbank S.A. interpuso demanda de juicio ordinario instando la declaración de resolución contractual de un contrato de préstamo hipotecario, con el vencimiento anticipado de la total obligación de pago del mismo. E interesaba la condena de los prestatarios al pago de la cantidad correspondiente y solicitaba, a los efectos de realización del derecho de hipoteca, la venta en pública subasta de los inmuebles hipotecados, identificados en los hechos de esta demanda, lo que se verificará en ejecución de sentencia, de acuerdo con las reglas que resultan del Capítulo IV del Título IV, Libro III de la LEC (artículos 681 y ss) detallando parte de las mismas. Además, contenía otras peticiones subsidiarias que no resultan relevantes a los efectos del presente resumen.

Personados algunos de los demandados, tras los trámites oportunos, el Juzgado de 1.^a Instancia, ante el incumplimiento de los demandados, profesionales de la promoción urbanística, y declarando conforme a derecho las cláusulas del contrato relevantes, así como que las mismas no habían sido establecidas con falta de transparencia, acogió la petición de resolución contractual, pero acordó la cancelación de los derechos de hipoteca constituidos sobre varias fincas para garantizar tal contrato de préstamo. Y ello al considerar que la resolución produce efectos *extunc*, por lo que la obligación no existe y procede la restitución de las cosas a su estado anterior en el sentido previsto en los arts. 1123 (LA LEY 1/1889) y 1303 del Código Civil (LA LEY 1/1889), y ello con la consecuencia de la extinción de la hipoteca, que es accesoria de una obligación principal que ha desaparecido.

Y recurrida en apelación por la demandante, LIBERBANK, la sentencia fue confirmada por la Audiencia Provincial de Madrid que se apoyó en las sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo 622/2001, de 20 de junio (LA LEY 5114/2001), y 113/2013, de 22 de febrero (LA LEY 13583/2013), razonando que la accesoriedad de la garantía determina que haya de seguir la suerte del préstamo y, por tanto, resuelto el contrato de préstamo, con la extinción inherente de la obligación contractual de devolución del dinero, la hipoteca queda también extinguida.

Resolución: El Tribunal Supremo, en esta sentencia, reitera la doctrina establecida en la sentencia del pleno 39/2021, de 2 de febrero, en la que declaró la subsistencia de la hipoteca. Recuerda el Tribunal Supremo que:

«La entidad recurrente tiene razón porque la hipoteca subsiste como garantía del cumplimiento de la obligación vencida anticipadamente.

La jurisprudencia en la que se funda la sentencia recurrida no es aplicable al caso. Las sentencias 622/2001, de 20 de junio, y 113/2013, de 22 de febrero, se refieren a la nulidad de la hipoteca concertada en garantía de un contrato usurario, y la fundamentación de esas sentencias, en palabras de la primera, se basa en que "las obligaciones de restitución de las prestaciones como consecuencia de la nulidad de un contrato no derivan del mismo sino de la ley que las impone, son por tanto obligaciones legales y no contractuales (sentencias de 10 de junio de 1952, 24 de febrero de 1992 y 6 de octubre de 1994). Por tanto, no se ve cómo pueda subsistir una hipoteca constituida voluntariamente con los requisitos precisos para su inscripción registral en atención a los principios hipotecarios de especialidad y determinación, a fin de que garantice otra obligación principal distinta y por un tiempo que no se ha establecido obviamente, dado el origen no contractual de la hipoteca. La Ley de 1908 es clara (art. 3) en su declaración de nulidad de contrato de préstamo usurario, no dispone su nulidad parcial en aquello que la contravenga, ni otra regla contraria a la accesoriedad de la hipoteca, por lo que el órgano judicial no puede ser la fuente creadora de una garantía real con los necesarios requisitos exigidos para la inscripción".

En el caso que juzgamos el título por el que se constituyó el préstamo garantizado por la hipoteca no es nulo, y la hipoteca subsiste como garantía del cumplimiento de la obligación vencida anticipadamente.»

Y también se pronuncia sobre la petición de la actora relativa a que se ordenara la venta en pública subasta del inmueble hipotecado. Cita nuevamente la 39/2021 que ya señaló:

«La demandante, además de la declaración de vencimiento anticipado y la condena al pago, solicitó que se "ordene, a los efectos de realización del derecho de hipoteca referido en este escrito, la venta en pública subasta del inmueble hipotecado, identificado en los hechos de esta demanda, lo que se verificará en ejecución de sentencia, de acuerdo con las reglas que resultan del Capítulo IV, Libro III de la LEC (arts. 681 y ss.): a) El producto de la venta del inmueble será destinado al pago del crédito garantizado de mi mandante en el importe a cuyo pago venga condenado el prestatario en la sentencia, incluyendo los pronunciamientos relativos a los intereses moratorios devengados tras la interpelación judicial, con la prelación derivada de la garantía hipotecaria. b) A los efectos de la subasta, servirá de tipo o avalúo del inmueble el tipo pactado por las partes en la escritura de hipoteca. Todo ello

sin perjuicio de cuantas otras posibles medidas ejecutivas pudieren solicitarse y acordarse en ejecución de la sentencia, contra el mismo prestatario y el fiador, hasta el íntegro pago del crédito"».

La sentencia, por tanto, no solo reitera la doctrina relativa a la vigencia de la hipoteca sino que, además, recuerda, como ya viene resolviendo desde hace unos años, que instando un procedimiento declarativo en el que se ejercita la pretensión de vencimiento anticipado de un préstamo hipotecario por incumplimiento grave del deudor, en el que el demandante acumula una petición para que en la propia sentencia se acuerde ya la ejecución de la hipoteca, la sentencia estimatoria que se dicte en dicho procedimiento declarativo no debe incluir un pronunciamiento sobre el procedimiento que debe seguirse para su ejecución en caso de que el deudor no cumpla voluntariamente aquello a lo que se le ha condenado, pues será una cuestión a resolver en fase de ejecución.

La demandante solicitaba diversos efectos, como que para la realización de la hipoteca se acordara en la sentencia la venta en pública subasta de los inmuebles hipotecados de acuerdo con los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000).

Y señala la sentencia comentada: *«Aunque la entidad demandante es acreedora hipotecaria, y la hipoteca subsiste, ha optado por reclamar el cumplimiento del crédito en un procedimiento declarativo y va a obtener una sentencia de condena dineraria que, como tal, podrá ejecutarse conforme a las reglas generales de la ejecución ordinaria, de modo que esta sala, al no ser juez de la ejecución, no puede pronunciarse sobre la subasta de la finca hipotecada.*

En consecuencia, no procede acoger el pronunciamiento solicitado sobre la ejecución para el caso de falta de cumplimiento voluntario de esta sentencia por parte de los deudores.»

3. Cauce para instar el desalojo y obtener la posesión tras la adjudicación en ejecución hipotecaria, idoneidad del precario

Doctrina: Reitera la doctrina ya expuesta en la Sentencia de pleno 1217/23, de 7 de septiembre,, en el sentido de que cuando el adjudicatario de un inmueble ejecutado en un procedimiento de ejecución hipotecaria no es un tercero ajeno al ejecutante, no puede acudir al juicio de desahucio por precario para instar el desalojo de la finca, sino que dicha pretensión debe ejercitarla en el propio proceso de ejecución hipotecaria. Y, por el contrario, si el adjudicatario sí es un tercero ajeno al ejecutante, por no tener ningún vínculo jurídico o económico con él, sí podrá acudir al juicio de desahucio por precario.

Sentencia Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, 1054/25, de 1 de julio de 2025. (LA LEY 190229/2025)

La sentencia parte del supuesto de hecho de una demanda de precario interpuesta para desalojar a los ignorados ocupantes de un inmueble sito en Ciudad Real. La demanda fue estimada en primera instancia, pero se desestimó en apelación con imposición de costas a la parte ejecutante.

En los antecedentes de hecho de esta sentencia se pone de manifiesto que la demandada *«se personó y contestó a la demanda alegando que residía en esa vivienda y estaba empadronada desde el 28 de febrero de 2007, y continuaba viviendo en la actualidad junto a sus dos hijos menores. Denunció la mala fe de la demandante, que había adquirido la vivienda de Caixabank, quien siguió en 2014 un procedimiento de ejecución hipotecaria contra Gaspar, expareja de la demandada y padre de los menores. Añadió que la vivienda se había adquirido durante el matrimonio y que la demandante había intercambiado en 2019 diversos correos con la demandada dirigidos a concretar un alquiler social, por lo que la demandada tenía conocimiento de quién era la ocupante de la vivienda. Señaló que cumplía los requisitos de vulnerabilidad exigidos por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (LA LEY 7255/2013).»*

La Sala expresa su doctrina sobre este tipo de problemática en los siguientes términos:

«Sobre la cuestión relativa a la adecuación de procedimiento existe una jurisprudencia ya muy consolidada, entre otras en las sentencias 1217/2023, de 7 de septiembre, 504/2024, de 15 de abril, 508/2024, de 15 de abril, y 317/2025, de 27 de febrero, entre las más recientes.

La sentencia de pleno 1217/2023, de 7 de septiembre, resume y sistematiza la jurisprudencia casuística recaída en la materia y establece como regla que cuando el adjudicatario de un inmueble ejecutado en un procedimiento de ejecución hipotecaria no es un tercero ajeno al ejecutante, no puede acudir al juicio de desahucio por precario para instar el desalojo de la finca, sino que dicha pretensión debe ejercitarla en el propio proceso de ejecución

hipotecaria. Y, por el contrario, si el adjudicatario sí es un tercero ajeno al ejecutante, por no tener ningún vínculo jurídico o económico con él, sí podrá acudir al juicio de desahucio por precario.

Con arreglo a esta doctrina procede desestimar la demanda de desahucio cuando, a la vista de lo acreditado, no pueda atribuirse a la demandante la condición de tercero, ajeno al procedimiento de ejecución hipotecaria, cuyo título proviniera de una transmisión onerosa llevada a efecto al margen o extramuros del procedimiento hipotecario, en atención a sus conexiones con la entidad ejecutante.»

En el caso concreto se discute si la demandante del precario puede considerarse o no tercero a estos efectos, pero la Sala concluye que sí por tratarse de una enajenación onerosa llevada a efecto al margen o extramuros del procedimiento de ejecución hipotecaria, destacando además que *«debemos partir de que la vivienda no está ocupada por personas que se hayan introducido clandestinamente, sino que se trata de la familia del deudor hipotecario ejecutado»*

Y concluyen: *«Con arreglo a esta doctrina procede desestimar la demanda de desahucio cuando, a la vista de lo acreditado, no pueda atribuirse a la demandante la condición de tercero, ajeno al procedimiento de ejecución hipotecaria, cuyo título proviniera de una transmisión onerosa llevada a efecto al margen o extramuros del procedimiento hipotecario, en atención a sus conexiones con la entidad ejecutante.»*

Desde el Grupo de Trabajo se considera acertada esta doctrina ya consolidada del TS sobre el uso indebido del precario en estos supuestos, ya que de otra forma se podría burlar la aplicación de la normativa protectora en los casos de vulnerabilidad consagrada por la Ley 1/13, lo que exige que la entrega de la posesión deba realizarse en el seno de la ejecución hipotecaria tras haber acordado la correspondiente sucesión procesal al amparo del artículo 640 LEC. (LA LEY 58/2000) Pero ello, claro está, siempre y cuando quede acreditado en el correspondiente proceso que el demandante de precario no es un tercero ajeno a la ejecución hipotecaria y suceda otro tanto con la parte demandada.

4. Tratamiento concursal del bien hipotecado cuando existan hipotecas de rango posterior

Doctrina: Reitera la doctrina expuesta en la Sentencia 259/20, de 5 de junio, sobre el tratamiento concursal que ha de darse al remanente de la realización forzosa del bien hipotecado cuando existen constituidas sobre el mismo hipotecas de rango posterior: el régimen general aplicable al derecho del titular de la hipoteca de rango posterior cuando se ejecuta la hipoteca de rango anterior puede sintetizarse en que, desaparecida la finca como objeto de garantía, la garantía real se proyecta sobre el resto de su valor, es decir, sobre el sobrante, de tal modo que las normas referentes a la preferencia sobre el valor de la finca, pasan a regir la distribución del sobrante como resto y parte de aquel valor

Sentencia Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, 1168/25 de 17 de julio de 2025. (LA LEY 215349/2025)

La sentencia comentada sintetiza la cuestión planteada en ese asunto en las siguientes cuestiones:

«1) Si el titular de un derecho real de hipoteca sobre un bien del concursado que lo hipotecó en garantía de la deuda de un tercero, que no aparecía como acreedor en la lista de acreedores, ni la hipoteca aparecía recogida en la descripción del inmueble sobre el que fue constituida obrante en el inventario de bienes del concurso, debió impugnar el inventario y la lista de acreedores para poder exigir la entrega de lo obtenido en la venta del bien hipotecado.

2) Siendo segunda hipoteca la constituida en garantía de una deuda ajena sobre un bien del concursado, una vez enajenado el bien hipotecado en ejecución del plan de liquidación, mediante venta directa con el consentimiento del titular de la primera y de la segunda hipoteca, el titular de esa segunda hipoteca ¿tiene derecho a que se le entregue el remanente de lo obtenido en la venta del bien, una vez pagado al titular de la primera hipoteca su crédito hasta el límite de lo garantizado por la hipoteca o, por el contrario, ese remanente corresponde a la masa activa del concurso para pago de los demás créditos del concursado?»

Respecto a la primera, la sentencia comienza señalando que *«El hipotecante no deudor solo vincula un bien de su patrimonio a la satisfacción de un crédito ajeno, sin que esto lo convierta en deudor. Es por ello que el titular del crédito garantizado no es propiamente acreedor del hipotecante. Por esta razón hemos considerado que el acreedor del crédito garantizado no debe aparecer en la lista de acreedores del concurso del hipotecante no deudor.»*

Lo que le lleva a concluir que *«En consecuencia, que el acreedor cuyo crédito está garantizado por una hipoteca*

constituida sobre un bien del concursado en garantía de deuda ajena no aparezca en la lista de acreedores del concurso del hipotecante no deudor no le priva de los derechos que pueda tener en el concurso como titular de un derecho real de hipoteca constituido sobre un bien del concurso.»

En cuanto a la segunda cuestión, la Sala señala que *«En la sentencia 259/2020, de 5 de junio, hemos abordado el tratamiento concursal que ha de darse al remanente de la realización forzosa del bien hipotecado cuando existen constituidas sobre el mismo hipotecas de rango posterior. Resumidamente, afirmamos en esa sentencia que el régimen general aplicable al derecho del titular de la hipoteca de rango posterior cuando se ejecuta la hipoteca de rango anterior puede sintetizarse en que, desaparecida la finca como objeto de garantía, la garantía real se proyecta sobre el resto de su valor, es decir, sobre el sobrante, de tal modo que las normas referentes a la preferencia sobre el valor de la finca, pasan a regir la distribución del sobrante como resto y parte de aquel valor.»*

Y añade que *«La Ley Concursal es plenamente armónica con la regulación y doctrina expuestas porque, en caso de concurrencia de varias hipotecas, y para el supuesto de enajenación dentro del concurso de bienes hipotecados, sin subsistencia del gravamen, al fijar el destino del precio obtenido en la enajenación, respeta también el orden de preferencia entre los distintos gravámenes conforme al principio de prioridad registral que determina su rango.»*

5. Acumulación de acciones y distribución del crédito hipotecario

Doctrina: En supuestos en que el préstamo está garantizado por varias fincas, aunque por ley (art. 119 LH) sea obligado determinar de qué responde cada finca, se está en realidad ante un solo título y un solo crédito, sin que, la distribución de responsabilidades suponga una división del crédito en tantos créditos como fincas, por lo que no se vulnera el artículo 555.4 LEC. (LA LEY 58/2000) Ello solo sucedería si algunas de las fincas se hubiesen transmitido a un acreedor distinto.

Auto 91/25 de 5 de junio de 2025 de la sección 4 de la Audiencia Provincial de Santander.

Este auto comienza indicando que se está ante una demanda de ejecución hipotecaria en que el préstamo aparece garantizado por 10 fincas propiedad de la prestataria, entre las que se distribuyó la responsabilidad, de acuerdo con el cuadro incorporado como Anexo a la escritura. La ejecución se dirige contra siete de las fincas hipotecadas. Y que el préstamo fue objeto de varias novaciones, en las que se acordó la prórroga del plazo de amortización o de carencia.

El órgano judicial de instancia dio traslado a la parte ejecutante por una posible indebida acumulación de acciones, acordando finalmente el archivo de las actuaciones conforme al artículo 555.4 LEC. (LA LEY 58/2000) Concretamente dicha resolución consideró que se está ante acumulación de acciones que derivan de distintas obligaciones que tienen garantía hipotecaria sobre diferentes bienes, de conformidad con el art.555.4 LEC (LA LEY 58/2000), y los arts. 120 y 121 LH, procede rechazar la acumulación por improcedente

La Audiencia comienza destacando que por la parte ejecutante sí se atendió el requerimiento de subsanación al destacar que *«Sobre el modo de proceder en el caso de acumulación indebida de acciones, el art. 72.3 LEC (LA LEY 58/2000) establece que, antes de proceder a admitir la demanda, el Letrado de la Administración de Justicia requerirá al actor para que subsane el defecto, manteniendo las acciones cuya acumulación fuere posible. En este caso, tras recibir el requerimiento, la ejecutante se ha pronunciado en el sentido de solicitar que se accediera a su pretensión de subasta. Es cierto que no hace referencia expresa a que se mantengan las acciones cuya acumulación sea posible, pero la solicitud de subasta supone que insta la continuación del procedimiento y, con ello, que mantiene todas las acciones, postura congruente con las manifestaciones que realizó en el sentido de sostener que no existe la acumulación de acciones planteada por el juzgado.»*

A continuación, respecto a la cuestión principal dilucidada comienza señalado que *«El argumento del juez de instancia, contenido en el mencionado auto es que, aunque se trata de un mismo título, siendo varias las fincas hipotecadas, cada una de las cuales responde por una cantidad, se está ante distintos créditos sobre distintos bienes, de forma que existe una acumulación de acciones, que no puede ser admitida conforme al art. 555.4 LEC (LA LEY 58/2000), en relación con los arts. 120 y 121 LH.»*

Pues bien, el Tribunal rechaza ese argumento al señalar que *«Tanto el Tribunal Supremo como la Dirección General de los Registros y el Notariado, de forma reiterada, y esta Audiencia Provincial han considerado que, en supuestos*

como este, en que el préstamo está garantizado por varias fincas, aunque la Ley (art. 119 LH) obligue a determinar de qué debe responder cada una, **se está ante un solo título y un solo crédito, sin que la distribución de responsabilidades suponga una división del crédito en tantos créditos como fincas».**

En este sentido, los arts. 120 y 121 LH, al impedir el perjuicio de tercero y hacer mención expresa a las fincas hipotecadas que el deudor tenga en su poder, se están refiriendo a aquellos casos en que, habiéndose garantizado inicialmente el crédito con varias fincas, cada una hasta el límite de responsabilidad, **con posterioridad las fincas se han ido transmitiendo a terceros**—ocurre en el caso de préstamos hipotecarios para promociones de viviendas, en que las viviendas se van transmitiendo a los compradores—, supuesto en el que se estaría ante distintos créditos, con las consecuencias previstas en tales preceptos.»

Y concluye que «No es este el caso, en que no existe indicio alguno de que las fincas sobre las que se solicita la ejecución hayan sido transmitidas a terceros, **figurando, por el contrario, inscritas todas a nombre de la ejecutada.** En consecuencia, tratándose de un solo crédito, un solo acreedor y un solo deudor, no existe en el caso la acumulación de acciones de la que parte el órgano judicial "a quo" para acordar el archivo de la ejecución, ni siendo de aplicación el art. 555.4 LEC (LA LEY 58/2000), que se refiere a otro supuesto (distintas ejecuciones hipotecarias para hacer efectivas garantías hipotecarias sobre los mismos bienes).»

Finalmente, la resolución también concluye que el control de la indebida acumulación de acciones fue extemporáneo, ya que se realizó tras la admisión de la demanda, destacando que «no se puede dictar auto despachando ejecución, que ha desplegado todos sus efectos, para posteriormente, inadmitir la demanda.»

6. Hipoteca solidaria: ejecución frente a varias fincas y poder de disposición del acreedor

Doctrina: En supuestos de pluralidad de fincas hipotecadas, no resulta exigible al acreedor la ejecución de todas ellas, pudiendo el mismo optar por dirigirse respecto de solo alguna de ellas, pero siempre hasta el límite del que deba responder. Se trata de lo que la jurisprudencia ha definido como una hipoteca solidaria, que permite al acreedor repetir por la totalidad de la suma asegurada contra cualquiera de las fincas gravadas o contra todas ellas.

Auto n.º 65/25 de 5 de febrero de 2025 de la sección 17 de la Audiencia Provincial de Barcelona

En este asunto se plantea, en una ejecución hipotecaria, oposición por la parte demandada, considerando que dicha ejecución debe dirigirse contra todas las fincas hipotecadas (en este caso eran dos), no siendo admisible que la acción hipotecaria se dirija exclusivamente frente a una sola de las fincas.

La Sala comienza señalando que ese motivo de oposición no tiene encaje en el artículo 695 LEC (LA LEY 58/2000), considerando que dicho artículo establece «un *numerus clausus* de motivos de oposición, entre los que no se encuentra el planteamiento de la acción hipotecaria frente a solo una de las dos fincas dadas en garantía, lo que ya, por sí solo, obligaría a desestimar la oposición.»

Pero además, en cuanto al fondo de la cuestión señalada, indica que:

«El artículo 119 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946) permite que se hipotequen varias fincas para la garantía del mismo crédito, siempre que se determine la cantidad o parte de gravamen de que cada una deba responder. Por su parte, el artículo 121 de igual norma establece que "Lo dispuesto en el artículo anterior se entenderá sin perjuicio de que, si la hipoteca no alcanzare a cubrir la totalidad del crédito, pueda el acreedor repetir por la diferencia contra las demás fincas hipotecadas que conserve el deudor en su poder; pero sin prelación, en cuanto a dicha diferencia, sobre los que, después de inscrita la hipoteca, hayan adquirido algún derecho real en las mismas fincas", posibilidad ésta que presupone que el acreedor hipotecario no haya dirigido su acción inicial contra todos los inmuebles hipotecados, por lo que, si su crédito no ha sido íntegramente satisfecho, podrá repetir por la diferencia respecto a los demás.

En todo caso, los preceptos de la Ley hipotecaria (LA LEY 3/1946), **en supuestos de pluralidad de fincas hipotecadas, no exigen al acreedor a la ejecución de todas ellas, pudiendo aquel optar por dirigirse respecto sólo una de ellas, siempre hasta el límite del que deba responder.**

Además, cabe traer a colación la jurisprudencia del Tribunal Supremo cuando considera que una hipoteca de varias fincas para garantizar un solo crédito se configura jurisprudencialmente como una **hipoteca solidaria**, entendiendo por tal, "... aquélla por la que quedan sujetas varias fincas simultáneamente en garantía de un mismo crédito, sin

determinarse la cantidad o parte de gravamen de que cada una deba responder, **pudiendo el acreedor repetir por la totalidad de la suma asegurada contra cualquiera de las fincas gravadas o contra todas ellas**". Tal doctrina es reiterada en la STS de 28 de septiembre de 2009, en donde reafirma la distinción entre el artículo 124 y el artículo 119 LH cuando señala que "No se trata por tanto de una división del crédito entre las distintas fincas hipotecadas (artículo 124 LH), que es a lo que se refiere la parte recurrente, cuando en el caso el crédito subsistía sobre la totalidad de los bienes hipotecados (artículo 122 LH) sin perjuicio de que, por razón del principio de especialidad establecido en el artículo 119 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946), se había determinado la cantidad máxima o parte de gravamen de que había de responder cada una de las fincas hipotecadas"».

Ahora bien, sobre esta cuestión, quedando claro que la ejecución hipotecaria puede dirigirse contra todas o solo alguna de las fincas hipotecadas, hay que tener en cuenta que otra cuestión distinta será la procedencia de la adjudicación de todas ellas tras la celebración de la subasta. Y ello por el impacto que sobre este concreto punto puede tener la reforma operada por la LO 1/25 (LA LEY 20/2025), concretamente en relación con el artículo 670.3 LEC (LA LEY 58/2000), que en la actualidad dispone que: **«también se aprobará el remate por la cantidad suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, sin que pueda ser inferior al 40 por ciento del valor de subasta. En este caso, la adjudicación del bien supondrá la terminación de la ejecución por completa satisfacción del ejecutante, quedando liberados el resto de bienes que pudieran garantizar el pago de lo reclamado»**. Se plantea la cuestión de si esta previsión resulta o no aplicable a la ejecución hipotecaria, donde tradicionalmente la jurisprudencia sostenía en los casos de subasta desierta del 671 LEC que no había enriquecimiento injusto si el acreedor pedía la adjudicación de todos los bienes en concepto de satisfacción de su crédito. Pero, además de que ya existían resoluciones de las Audiencias Provinciales que cuestionaban esa forma de proceder, en la actualidad parece claro que los bienes se han de adjudicar de forma sucesiva y si con cualquiera de ellos se logra ya la satisfacción del ejecutante por todos los conceptos (principal, intereses y costas) no sería ya necesario adjudicar el resto de bienes, que quedarían liberados *ex lege*.

7. Naturaleza de la ejecución post hipotecaria del artículo 579 LEC

Doctrina: la ejecución post hipotecaria del artículo 579 LEC (LA LEY 58/2000) genera un nuevo número y se forma una pieza separada. Pero no es una «nueva» ejecución, sino que es una continuación de la anterior hipotecaria, derivada de ella, no es independiente, ni surge de cero, sino que arrastra la anterior. Por eso conserva el mismo NIG. El litigio sigue siendo uno. Se separa a meros efectos estadísticos e informáticos.

Auto 67/25 de 23 de abril de 2025 de la sección 3 de la Audiencia Provincial de A Coruña

En este asunto, tras sustanciarse ejecución hipotecaria que concluyó con la adjudicación, se personó sucesor instando el despacho de la ejecución a la que se oponen los ejecutados.

La resolución, después de desestimar el motivo de oposición relativo a la sucesión procesal por falta de motivación, entra de lleno en la naturaleza de la ejecución prevista en el artículo 579 LEC (LA LEY 58/2000) y comienza recordando al efecto lo siguiente:

«Con la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 (LA LEY 58/2000) surgieron múltiples disquisiciones sobre cómo debían tramitarse las ejecuciones. Por ejemplo, si en la ejecución de sentencias —donde el artículo 549.2 menciona una mera "solicitud"— debería tramitarse a continuación del pleito o legajo donde había recaído la sentencia, o formarse pieza separada. En la interpretación práctica de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) incide notablemente tanto los programas informáticos de tramitación como las exigencias estadísticas del Consejo General del Poder Judicial. Al final, fue el informático de turno el que estableció cómo deberían tramitarse los distintos procesos. Y como los requerimientos estadísticos exigían determinar qué número de ejecuciones tenía en trámite cada órgano judicial, se siguió el criterio de darle un número nuevo en una pieza separada.»

Todo un ejercicio de «realismo» judicial al reconocer la importancia capital que tienen hoy en día los programas de gestión procesal (el «informático de turno» al que se alude) y las exigencias estadísticas del CGPJ.

Para añadir a continuación la conclusión principal: **«Cuando en aplicación del artículo 579.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) se continúe la ejecución por la cantidad pendiente de satisfacer, se genera un nuevo número y se forma una pieza separada. Pero no es una "nueva" ejecución, sino que es una continuación de la anterior hipotecaria, derivada de ella, no es independiente, ni surge de cero, sino que arrastra la anterior. Por eso**

conserva el mismo NIG. El litigio sigue siendo uno. Se separa a meros efectos estadísticos e informáticos.»

Y añade a continuación que «Esta segregación a los meros efectos de tramitación tiene su razón de ser en el mandato del artículo 579.1. Está vinculada a la ejecución hipotecaria o de bienes pignoratícios de la que es antecedente ("Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria... Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito...") teniendo que verificar el órgano jurisdiccional no solo el antecedente de la ejecución sobre bienes dados en garantía, sino que se procedió a la subasta y que el montante obtenido en el remate resultó insuficiente. Comprobado lo anterior "el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte", es decir, **se trata de un nuevo despacho de ejecución, no es la ejecución anterior en sí, sino una nueva**. Y además es "contra quienes proceda", que pueden ser o no quienes ya hubieran sido parte en la ejecución hipotecaria (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000)), como sucede en este caso, que se dirige contra D.^a Caridad, al ser mera fiadora. Y "la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución", razón por la que pueden formalizar una oposición a la ejecución. Si la prevista en el artículo 579.1 fuese parte de la anterior, los hoy apelantes no podían haber mostrado oposición al auto dictando la orden general de ejecución, ni interponer el recurso de apelación que ahora se resuelve, porque ese trámite precluyó en el hipotecario.

Para concluir que "La forma de tramitación procesal viene impuesta por el propio artículo 579.1: derivada de la ejecución de garantías precedente, y solo por el resto que falte por cubrir, se puede pedir 'despacho de ejecución' (esta vez por responsabilidad personal, no real), contra quienes sean deudores o garantes (ya quedaría fuera el hipotecante no deudor), y estos podrán mostrar oposición (por ejemplo, por error en la determinación del saldo pendiente)."

Por otro lado, esta resolución incide sobre la cuestión de cuál es el título de este tipo de ejecución, señalando lo siguiente con gran acierto:

«No es necesario presentar nuevamente la documentación, el título ejecutivo, tanto porque ya obra en el expediente judicial de ejecución precedente, como porque el título no es solamente la escritura de préstamo y constitución de la hipoteca, con el acta de fijación del saldo, comunicaciones y demás documentos exigidos en el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), **sino la totalidad de la ejecución anterior**. Adviértase que se pide el despacho de ejecución por el resto del crédito del ejecutante que no se cubrió con la subasta de los bienes que garantizaban la deuda. Y para establecer cuál es ese resto, cuál es "la cantidad que falte", debe analizarse la ejecución antecedente. Solo así se podrá comprobar cuál fue la cantidad que constituía el derecho de crédito, las vicisitudes acaecidas (en este caso, por ejemplo, la reducción de 97.936,19 euros durante su tramitación) y cuánto se obtuvo en la subasta. Es decir, el título de esta ejecución es la totalidad de la ejecución de la que trae causa. Distinta pero vinculada. No se puede hacer de otra forma. Máxime cuando se está dando entrada a personas que no fueron parte en la anterior ejecución, o excluyendo que habiéndolo sido ya no intervienen en esta (como sería el caso del hipotecante no deudor).»

8. Indebido emplazamiento por edictos al no haber agotado todas las opciones para la localización del demandado

Doctrina: el órgano judicial debe agotar todas las opciones a su alcance para intentar localizar a la parte demandada. Tratándose de una sociedad mercantil, debe acudir a los datos obrantes en el registro mercantil, y, entre ellos, los relativos al administrador, teniendo en cuenta lo que establece el art. 155.3 LEC (LA LEY 58/2000) en su último párrafo para los casos en los que la demanda se dirige contra una persona jurídica, así como la jurisprudencia constitucional en relación con el emplazamiento a través del administrador de una sociedad mercantil.

STC 2/2025 de 13 de enero (LA LEY 15524/2025), BOE 17 de febrero de 2025.

En este asunto se despachó ejecución hipotecaria frente a dos personas jurídicas que no se logra localizar. La sentencia achaca al órgano judicial no haber agotado todas las opciones para localizar a la parte demandada, y en particular, no utilizar la información que constaba en los propios autos.

Concretamente señala que «Pese a que en el documento núm. 34 adjunto a la demanda ejecutiva e incorporado, por tanto, a los autos, figuraba información del Registro Mercantil de Málaga indicando que el domicilio social de la entidad Pinazo Abogados, S.L., radicaba en la calle Cristo de la Epidemia núm. 86, 1, Málaga, no se intentó ninguna

notificación en dicho domicilio. Por el contrario, se dictó diligencia de ordenación de 17 de mayo de 2021 acordando el emplazamiento por edictos por no constar ningún otro domicilio de la parte ejecutada»

Añadiendo a continuación que «tampoco consta que, tratándose de una sociedad mercantil, ordenara consultar los datos obrantes en el registro mercantil, y, entre ellos, los relativos al administrador, teniendo en cuenta lo que establece el art. 155.3 LEC (LA LEY 58/2000) en su último párrafo para los casos en los que la demanda se dirige contra una persona jurídica, así como la jurisprudencia constitucional antes citada en relación con el emplazamiento a través del administrador de una sociedad mercantil».

Para concluir que «a la vista de estas circunstancias, y aplicando la doctrina constitucional antes expuesta, debemos concluir que la entidad recurrente no pudo conocer la existencia del procedimiento en el que había sido demandada por causa no imputable a ella, lo que le impidió personarse en el mismo para formular las alegaciones que estimase pertinentes para su defensa. Esta indefensión resulta imputable al órgano judicial porque debió agotar todas las posibilidades de localización personal de la recurrente en amparo antes de acudir a la citación edictal, pero, sin embargo, no realizó todas las gestiones que le eran exigibles para procurar dicho emplazamiento personal.»

En definitiva, una vez más se pone de manifiesto por el garante constitucional que la actuación del órgano judicial no fue lo suficientemente diligente al no utilizar datos que constaban en el propio procedimiento, ni agotar las opciones de investigación y localización, que en el caso de personas jurídicas debería extenderse a su legal representante al permitirlo así el artículo 155.3 LEC. (LA LEY 58/2000) En definitiva, se trata de permitir que la relación jurídico procesal se constituya correctamente desde el inicio de manera que la parte demandada pueda tomar conocimiento del asunto y defenderse con todas las garantías.

9. Subsanabilidad del error de la parte al indicar artículo y porcentaje por el que pide la adjudicación al amparo del artículo 671 LEC

Doctrina: los errores de parte que puedan producirse al presentar escrito solicitando la adjudicación al amparo del artículo 671 LEC (LA LEY 58/2000) han de considerarse subsanables por aplicación del principio general de subsanabilidad de los actos procesales de parte del artículo 231 LEC (LA LEY 58/2000) tanto en la cita del artículo como del porcentaje aplicado.

Auto 89/25 de 11 de junio de 2025 de la sección 5 de la Audiencia Provincial A Coruña.

En esta resolución se analiza un supuesto en que la parte ejecutante incurrió en un error material al solicitar la adjudicación al quedar la subasta desierta, tanto en la cita del artículo aplicable, pues invocó el artículo 651 LEC para muebles en vez del artículo 671 LEC para inmuebles, e igualmente en cuanto al porcentaje de adjudicación aplicable.

Concretamente comienza señalando la resolución en primer lugar que «Al margen de si el auto resolutorio del recurso de revisión era recurrible en apelación, el Tribunal comparte la decisión y la valoración fáctica y jurídica del Juzgado sobre la cuestión que nos ocupa, así como lo alegado por la parte ejecutante al oponerse al recurso de apelación, por las razones dadas en dicho auto, resumidas en otro apartado más arriba, y las demás resoluciones judiciales al respecto. No cabe duda de que la parte ejecutante pidió la adjudicación del inmueble en escrito procesal dentro del plazo legal del artículo 671 LEC. (LA LEY 58/2000) Su voluntad en tal sentido fue clara.»

Y añade a continuación que «El error de cita del artículo aplicable (651 en vez del 671) y porcentaje del valor de la adjudicación (30% en lugar del 50%) no fue obstáculo al correcto entendimiento judicial, y en todo caso era susceptible de aclaración y subsanación para remover formalismos excesivos, acorde con la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución (LA LEY 2500/1978) y el artículo 231 LEC (LA LEY 58/2000), habiendo sido debidamente aclarado y corregido. Por lo que no se infringió el principio de congruencia ni los preceptos de la Ley procesal a que se refiere el recurso apelación, y no se acepta la tesis defendida por de la parte ejecutada.»

10. Límites a la facultad de oposición por el tercer poseedor

Doctrina: el tercer poseedor puede presentar oposición a la ejecución hipotecaria por motivos formales, pero no por motivos de fondo relacionados con la contratación de la hipoteca pues se encuentra vinculado por los límites de la carga real ejecutada, no teniendo relación con la obligación personal garantizada.

Auto 211/25 de 21 de mayo de 2025 de la sección 8 de la Audiencia Provincial de Sevilla

En esta resolución se delimita la intervención del tercer poseedor en la ejecución hipotecaria a efectos de poder formular oposición.

La resolución comienza haciendo un repaso de los artículos que regulan la intervención del tercero poseedor en la LEC, señalando con carácter general lo siguiente:

*«Toda vez que la llamada al proceso de la entidad SUNCHYME S.L. se produjo en **su condición de tercer poseedor** con título inscrito del inmueble ejecutado, y atendida la naturaleza real de la obligación garantizada mediante la carga hipotecaria, las facultades de intervención de la misma, quedan delimitadas por el art. 662 LEC (LA LEY 58/2000) y consisten en: Liberar el inmueble satisfaciendo lo que se deba al acreedor por principal, intereses y costas, dentro de los límites de la responsabilidad a que esté sujeto el bien en cualquier momento anterior a la aprobación del remate o a la adjudicación al acreedor (art. 662.3 LEC (LA LEY 58/2000)). Intervenir en la subasta tomando parte en ella, instando su celebración (art. 691.1 LEC (LA LEY 58/2000)). Presentar tercero que mejore la postura. (art. 670.4 LEC (LA LEY 58/2000)). Promover el declarativo ordinario contra lo actuado en el proceso (698.1 LEC).»*

Pero esa intervención es limitada, pues como señala la Audiencia: *«en suma, resultando ajena la entidad apelante como tercera, al contrato de préstamo con garantía hipotecaria que constituye el objeto de la presente litis, ciertamente, debemos concluir como se efectúa por el Juzgador de la primera instancia, que dicha entidad **no se encontraría facultada más que para presentar oposición por motivos formales al despacho de ejecución librado en relación con el bien ejecutado gravado con hipoteca de su titularidad** (ya alegados y resueltos en la primera instancia mediante Auto de fecha 29 de abril de 2.024), **pero no podría entenderse legitimada para oponerse a la ejecución por motivos de fondo**, relacionados con la contratación que conforma la causa del título presentado a ejecución por la demandante, toda vez que al haber adquirido su derecho sobre el citado bien con sometimiento en todo caso a la carga real ejecutada, se encuentra vinculada por los límites de la misma, no ostentando derecho o vínculo alguno sobre la obligación personal garantizada por dicha carga, y que pudiera suponer un entorpecimiento a la eficacia de la misma, sin que por ello se produzca indefensión alguna a dicha parte, quien conforme a lo previsto en el art. 698 LEC (LA LEY 58/2000), pudo interponer proceso ordinario en reclamación de lo que considere conforme a su derecho, razón por la que procederá la confirmación de la resolución recurrida en este punto, con desestimación del recurso.»*

Y finalmente añade la resolución que *«Óbiter dicta, las alegaciones efectuadas por la entidad apelante en relación a la supuesta plus petición en cuanto a las cantidades objeto de despacho de ejecución, resultan irrelevantes respecto de la misma, **cuya responsabilidad como se ha apuntado anteriormente, se encuentra limitada por la del inmueble ejecutado**, encontrándose la cuantía de la deuda litigiosa convenientemente determinada mediante acta notarial de fijación de saldo de 7 de octubre de 2.022, cuyo contenido no ha sido desvirtuado mediante prueba en contrario.»*

IV. Resoluciones destacadas

1. Domicilio para notificaciones y requerimientos. No puede ser exclusivamente un correo electrónico

Doctrina: El requerimiento de pago siempre ha de ser en un domicilio físico, aunque no sea el inscrito. No puede admitirse, como domicilio único para la práctica de notificaciones y requerimientos, una dirección de correo electrónico; las personas físicas podrán incluirlo opcionalmente junto al domicilio físico, y las personas jurídicas, tras el Decreto-ley 6/2023, deberán incluir los dos: uno físico y otro electrónico. Pero, tanto para las personas físicas como para las jurídicas, el requerimiento de pago habrá de realizarse en un domicilio físico, como garantía cualificada del procedimiento de ejecución hipotecaria.

RDGSJFP de 27 de diciembre de 2024 (BOE 06.02.2025, 15)

RDGSJFP de 30 de diciembre de 2024 (BOE 06.02.2025, 18)

En una escritura de préstamo hipotecario entre dos sociedades, se hacía constar que *«se fija como domicilio de la parte deudora e hipotecante para la práctica de notificaciones y requerimientos, de acuerdo con la nueva redacción de los artículos 682 (LA LEY 58/2000) y 152 LEC, la siguiente dirección de correo electrónico: [...]»*, sin fijarse un domicilio físico a tales efectos.

El registrador de la Propiedad calificante entiende que, tras el Real Decreto-ley 6/2023 (LA LEY 34493/2023),, que ha modificado el art. 682.2.2. LEC (LA LEY 58/2000), estableciendo, después de señalar la necesidad de fijar un domicilio para requerimientos y notificaciones, que los actos de comunicación se practicarán siempre por medios electrónicos cuando sus destinatarios tengan obligación, legal o contractual, de relacionarse con la Administración de Justicia por dichos medios, tratándose de personas jurídicas,, debe fijarse en la escritura de préstamo hipotecario tanto un domicilio físico como un correo electrónico, siendo ambos requisitos cumulativos.

Por su parte, la entidad recurrente considera que, tras dicha reforma, cuando el prestatario o el hipotecante es una persona física, deberá fijarse un domicilio físico para requerimientos y notificaciones, mientras que, si se tratare de una persona jurídica, bastará con la indicación de un correo electrónico a tales efectos.

La Dirección General confirma la calificación registral por entender que la obligación de señalar en la escritura de constitución de hipoteca un domicilio físico para notificaciones también afecta a las personas jurídicas: *«...la reciente reforma del Real Decreto-ley 6/2023 (LA LEY 34493/2023) se ha limitado a introducir un nuevo párrafo en el repetido artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), sin excluir a las personas jurídicas del sistema de modificación del domicilio físico señalado en la inscripción de hipoteca (artículo 683 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000)), ni del sistema de comunicación por edictos (artículo 686.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000)) y, lo que es más importante, manteniendo la regulación de la forma en que debe hacerse eficazmente la notificación en el domicilio físico señalado en el Registro en el caso de que el destinatario sea una persona jurídica (artículo 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000))».*

Argumentaba también el registrador calificante que, si el domicilio fijado a los efectos de la venta extrajudicial no puede ser distinto del fijado para el procedimiento judicial, por exigirlo el art. 234.1.2.^a RH, y no previéndose en este precepto más que el domicilio físico, y no el electrónico, cualquiera que sea el carácter o naturaleza del prestatario, debería deducirse que en este procedimiento debe fijarse en todo caso un domicilio físico. Como argumento, lo rechaza la Dirección General por considerar aplicable el régimen de la LEC y, a través de esta, y de forma directa, la exigencia de obligatoriedad de designación de un domicilio físico para todo prestatario: *«este argumento de la registradora no puede admitirse, ya que el artículo 129.2.h) de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946) señala que la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) tendrá, respecto de la venta extrajudicial, carácter supletorio en todo aquello que no se regule en la ley y en el Reglamento Hipotecario (LA LEY 3/1947), por lo que también será aplicable en este tipo de enajenación la normativa respecto de las comunicaciones electrónicas de la Ley procesal.»*

Examen del Real Decreto-ley 6/2023 (LA LEY 34493/2023).

Nos brinda la Dirección General un acercamiento muy útil al Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre (LA LEY 34493/2023), por el que se aprueban medidas urgentes para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (LA LEY 9394/2021) en materia de servicio público de justicia, función pública, régimen local y mecenazgo. Se hace un valioso análisis que, partiendo de una visión general, va descendiendo a las particularidades relacionadas con la ejecución hipotecaria, con atención especial al régimen del requerimiento de pago que, como sabemos, es un trámite esencial de la ejecución hipotecaria y un objeto preferente de calificación registral de los decretos de adjudicación en que culmina aquélla.

Los principios rectores de la reforma legal.

Destaca la resolución, como principio rector del Decreto-Ley, que las comunicaciones en el ámbito de la Administración de Justicia se practicarán por medios electrónicos (incluso los actos procesales de comunicación del art. 149 LEC (LA LEY 58/2000), como son las notificaciones, emplazamientos, citaciones y requerimientos). Se toma como base de la regulación la distinción entre personas que están obligadas a relacionarse con la Administración de Justicia por medios electrónicos, y aquellas que no están obligadas a relacionarse con la Administración de Justicia por medios electrónicos, las cuales podrán elegir, en cualquier momento, la manera de comunicarse con dicha Administración.

Después de referirse sucintamente a las excepciones a esta regla general (comunicaciones realizadas por otros procedimientos cuando el destinatario se dé por enterado, y realizadas en las demás formas establecidas en las leyes procesales en caso de que el acto de comunicación no pueda llevarse a cabo por medios electrónicos), se reproducen algunos de los principales preceptos relativos a las comunicaciones por medios electrónicos con la Administración de Justicia que podían afectar a la materia objeto del recurso: el art. 152.2, el art. 155, el art. 162.1

y 162.2 y, por último, el art.273.3, todos ellos de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000); éste último dispone que: *«En todo caso, estarán obligados a intervenir a través de medios electrónicos con la Administración de Justicia, al menos, los siguientes sujetos: a) Las personas jurídicas. b) Las entidades sin personalidad jurídica...»*

El art. 682.2 LEC antes y después del Real Decreto-Ley 6/2023 (LA LEY 34493/2023).

Recuerda la resolución, en primer lugar, el texto que presentaba el art. 682.2 LEC (LA LEY 58/2000) en su redacción anterior, fruto de la Ley 19/2015, de 13 de julio (LA LEY 11653/2015), de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil. Al referirse a la fijación en la escritura de hipoteca de un domicilio *«que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones»*, añadía: *«También podrá fijarse, además, una dirección electrónica a los efectos de recibir las correspondientes notificaciones electrónicas, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 660»*

Antes de examinar el texto actual del art. 682.2, se destaca el hecho de que se mantenga la actual redacción del art. 660.1 LEC (LA LEY 58/2000), fruto de la misma Ley 19/2015 (LA LEY 11653/2015). En dicho precepto, tras establecer que las comunicaciones a que se refieren los artículos 657 y 659 se practicarán en el domicilio que conste en el Registro, por correo con acuse de recibo o por otro medio fehaciente, permitía y permite que cualquier titular registral de un derecho real, carga o gravamen que recaiga sobre un bien pueda hacer constar en el Registro un domicilio en territorio nacional en el que desee ser notificado en caso de ejecución, lo que se hará constar por nota al margen de la inscripción del derecho real, carga o gravamen del que sea titular. Y, además, que *«también podrá hacerse constar una dirección electrónica a efectos de notificaciones»*.

Y volviendo al art. 682, la nueva redacción fruto del Real Decreto-ley 6/2023 (LA LEY 34493/2023) sustituye el párrafo transcrito, relativo a la posibilidad de fijar, «además» decía antes, una dirección electrónica, por el siguiente texto: *«Los actos de comunicación se practicarán siempre por medios electrónicos cuando sus destinatarios tengan obligación, legal o contractual, de relacionarse con la Administración de Justicia por dichos medios»*.

A la vista de todo ello, en la ejecución hipotecaria, para la Dirección General la única modificación que se ha introducido en el régimen de notificaciones ha sido la de hacer desaparecer el carácter opcional de la elección de un domicilio electrónico cuando se trate de personas jurídicas y asimilados. Dice en concreto:

«Es decir, la única modificación que se ha introducido en el régimen de notificaciones en la ejecución hipotecaria, ha sido que frente a la facultad que concedía la anterior regulación al prestatario, fuere persona física o jurídica, de poder fijar, además del domicilio físico, una dirección electrónica a los efectos de poder recibir notificaciones electrónicas de carácter cumulativo, se deben entender subsistente ese carácter opcional respecto de las personas físicas, por aplicación de la normativa general (artículo 49 del Real Decreto-ley 6/2023 (LA LEY 34493/2023)), pero respecto de las personas jurídicas y asimilados se establece la obligatoriedad de la comunicación por medios electrónicos».

El requerimiento de pago.

Con respecto al supuesto concreto del requerimiento de pago al deudor e hipotecante y, en su caso, las notificaciones al tercer poseedor, hipotecante no deudor y a los titulares de derechos inscritos con posterioridad al derecho real de hipoteca que se ejerce, para la Dirección General no se modifica la exigencia de que se haga en un domicilio físico; tampoco en el caso de que se trate de personas jurídicas, si así pudiera llegar a entenderse por el hecho de establecerse ahora con respecto a ellas la necesaria determinación de una dirección electrónica.

Lo pone de manifiesto el art. 686.2 y 3 que, en redacción dada por la Ley 19/2015 (LA LEY 11653/2015), dispone, entre otras cosas, que *«en caso de que el destinatario sea una persona jurídica el Notario entenderá la diligencia con una persona mayor de edad que se encontrare en el domicilio señalado en el Registro y que forme parte del órgano de administración, que acredite ser representante con facultades suficientes o que a juicio del Notario actúe notoriamente como persona encargada por la persona jurídica de recibir requerimientos o notificaciones fehacientes en su interés»* Añadiendo que, en el supuesto de que resultara negativo ese intento de notificación, se realizarán por la Oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, así como, subsidiariamente, la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164.

En fin, para la Dirección General, no se modifican las normas de la LEC que *«suponen el mantenimiento, en caso de que el destinatario sea una persona jurídica, del sistema de comunicación en el domicilio físico que conste en el*

Registro, o que sea averiguado posteriormente, y del sistema de comunicación por edictos, siquiera sea, en ambos casos, con carácter subsidiario».

No se ha modificado el sistema de notificación eficaz en un domicilio físico.

Para el recurrente, no debería concluirse que, en supuestos como este, exista una exigencia legal de consignar en la escritura de constitución de hipoteca un domicilio físico a efectos de notificaciones, ya que la comunicación en el caso de las personas jurídicas debe tener lugar siempre por medios electrónicos.

Son razones sobre las que apoyaba su conclusión las siguientes: a) las personas jurídicas están obligadas a relacionarse con la Administración de Justicia por medios electrónicos (art. 273 LEC (LA LEY 58/2000)); b) de acuerdo con ello, se prevé la necesidad de constancia de un correo electrónico como domicilio para notificaciones (arts. 152 (LA LEY 58/2000), 162 (LA LEY 58/2000) y 160 LEC); c) se regula la forma en la que este domicilio electrónico puede ser modificado en el Registro de la Propiedad (art. 660 en relación con el art. 683 LEC (LA LEY 58/2000)); d) el art. 682 LEC (LA LEY 58/2000) dispone específicamente que los actos de comunicación se practicarán «siempre» por medios electrónicos cuando sus destinatarios tengan obligación, legal o contractual, de relacionarse con la Administración de Justicia por dichos medios. e) si, justo a continuación de la exigencia legal (art. 682.2 LEC (LA LEY 58/2000)) de que en la escritura de préstamo hipotecario conste un domicilio físico, se señala que los actos de comunicación se practicarán siempre por medios electrónicos con las personas jurídicas, no se comprende cómo será posible practicar esas comunicaciones electrónicas en un domicilio físico; f) y, en fin, el legislador, con la reforma operada por el Real Decreto-Ley 6/2023 (LA LEY 34493/2023) en el art. 682.2 LEC (LA LEY 58/2000), no ha pretendido establecer una excepción en el procedimiento hipotecario, sino aplicar al mismo la regulación general de las notificaciones judiciales.

Para la Dirección General, frente a la reforma del sistema de notificaciones en la ejecución hipotecaria llevada a cabo por la Ley 19/2015 (LA LEY 11653/2015), que fue amplia y abarcó varios artículos de la LEC relativos a la misma que debían ser adaptados, la del Real Decreto-ley 6/2023 (LA LEY 34493/2023) es mucho más limitada: modifica un párrafo del art. 682.2, pero no el resto de la normativa, manteniéndose para las personas jurídicas el sistema de notificación eficaz en un domicilio físico. Prueba de ello es que se mantenga, sin alteración, el art. 683 LEC (LA LEY 58/2000) que regula la modificación del domicilio físico inscrito en la hipoteca, también respecto de las personas jurídicas. Refiriéndose al Real Decreto-ley 6/2023 (LA LEY 34493/2023), podemos leer en la resolución:

«...se ha limitado a introducir un nuevo párrafo en el repetido artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), sin excluir a las personas jurídicas del sistema de modificación del domicilio físico señalado en la inscripción de hipoteca (artículo 683 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000)) ni del sistema de comunicación por edictos (artículo 686.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000)) y, lo que es más importante, manteniendo la regulación de la forma en que debe hacerse eficazmente la notificación en el domicilio físico señalado en el Registro en el caso de que el destinatario sea una persona jurídica (artículo 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000)).»

Se mantiene un contexto normativo de admisibilidad o, incluso, de necesidad de llevar a cabo notificaciones subsidiarias.

Tras recordar que uno de los requisitos que establece el art. 682 LEC (LA LEY 58/2000), para que pueda utilizarse el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, es el de que en la escritura de constitución de hipoteca se haga constar un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y las notificaciones, destaca la Dirección General el carácter esencial de las notificaciones personales del deudor en el domicilio señalado, lo que liga con el principio constitucional de tutela efectiva: *«el régimen sobre las notificaciones personales del deudor en el domicilio señalado constituye un trámite esencial, que no puede ser suplido por ningún otro medio de comunicación, salvo hoy en día los nuevos que se hayan establecido legalmente,, y cuya infracción determina no solo la nulidad del trámite, sino la de todo el procedimiento y, con él, la propia adjudicación (cfr. SSTs de 19 de julio de 1994 y 1 de junio de 1995), ya que está vinculado al respeto del principio constitucional de tutela judicial efectiva».*

Recuerda, a pesar de esta dicción literal de la ley, la doctrina del Tribunal Constitucional sobre los actos de comunicación que desembocó en la redacción dada por la Ley 19/2015, de 13 de julio (LA LEY 11653/2015), al art. 686.3 LEC (LA LEY 58/2000), en el sentido de que *«intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte*

del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, y realizadas por la Oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164». Debe recordarse, precisa, «que el objetivo fundamental de la normativa procesal sobre notificaciones, requerimientos y comunicaciones es que se procure que el ejecutado o la persona que proceda sea llamado personalmente al procedimiento».

Por ello, se ha admitido en diversas resoluciones de la propia Dirección General, tanto en el procedimiento de ejecución directa, como en el de venta extrajudicial, que el requerimiento se verifique en un domicilio distinto del recogido en la inscripción de hipoteca, ante la imposibilidad de realizarlo en éste, siempre que en estos casos la notificación sea personal al ejecutado o persona que proceda.

Y por ello, también, el art. 686.2 párrafo 3º LEC (LA LEY 58/2000) establece: «No obstante lo anterior, será válido el requerimiento o la notificación realizada fuera del domicilio que conste en el Registro de la Propiedad siempre que se haga en la persona del destinatario y, previa su identificación por el Notario, con su consentimiento, que será expresado en el acta de requerimiento o notificación».

Puede hablarse, en suma, de un «contexto de admisibilidad e, incluso, necesidad de llevar a cabo notificaciones subsidiarias en la ejecución hipotecaria, que garanticen la tutela judicial efectiva del ejecutado», y bajo esa visión debe interpretarse la normativa referente a las notificaciones judiciales por medios telemáticos, ya sea este medio voluntario u obligatorio:

«En resumen, tras la reforma del año 2023, como regla general, los actos de comunicación se realizarán por medios electrónicos con aquellas personas obligadas a relacionarse electrónicamente con la Administración de Justicia (ej. personas jurídicas) no representadas por procurador, y cuando conste la correcta remisión de dicho acto de comunicación por los citados medios técnicos, transcurridos tres días sin que el destinatario acceda a su contenido, se entenderá que la comunicación ha sido efectuada legalmente, desplegando plenamente sus efectos. Se exceptúa el caso de primer emplazamiento o citación en el que, si en tres días el destinatario no ha accedido a su contenido, se publicará el emplazamiento o citación en el Tablón Edictal Único».

Interpretación final para la ejecución hipotecaria.

Partiendo de la base de que, en el supuesto de la ejecución hipotecaria directa, se establece un régimen especial en los arts. 682 (LA LEY 58/2000), 683 (LA LEY 58/2000), 686 (LA LEY 58/2000) y 660 LEC, y conjugándolo con la regulación general, la Dirección General sistematiza sus conclusiones del siguiente modo:

1. En el caso de **personas físicas**, se puede fijar, junto al domicilio físico, un correo electrónico; en tal caso, la comunicación electrónica será acumulativa y no alternativa a la personal:

«Tratándose de personas físicas deberá fijarse en la escritura de préstamo hipotecario un domicilio físico para notificaciones y requerimientos y, opcionalmente, también un correo electrónico. En este último caso, la comunicación electrónica deberá realizarse de forma acumulativa con la personal y no de forma alternativa, en los términos que resultan, con carácter general, del artículo 155.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000).»

2. En el caso de **personas jurídicas**, deberá identificarse e inscribirse en la hipoteca un domicilio físico y uno telemático; en estos casos, el requerimiento de pago habrá de realizarse en un domicilio físico, como garantía cualificada del procedimiento especial de ejecución hipotecaria.

«Tratándose de personas jurídicas la fijación de un correo electrónico es obligatoria, como se desprende del artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), al disponer, tras la redacción dada por el Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre (LA LEY 34493/2023) que "los actos de comunicación se practicarán siempre por medios electrónicos cuando sus destinatarios tengan obligación, legal o contractual, de relacionarse con la Administración de Justicia por dichos medios".

Pero, además, el artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) en relación con el requerimiento notarial de pago, y lo mismo puede decirse respecto del requerimiento judicial, exige, dentro de la regulación específica "de las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados" y como garantía cualificada ante el carácter especial que tiene este procedimiento, que este requerimiento de pago se realice en un domicilio físico, por lo que, consecuentemente, en la constitución

de garantías hipotecarias por personas jurídicas es requisito indispensable, para poder hacer constar en el Registro la posibilidad de ejercicio de la acción hipotecaria por este especial procedimiento de ejecución directo de bienes hipotecados, que en la escritura y en Registro de la Propiedad se haga constar, también, un domicilio físico, además del domicilio telemático.»

3. En defecto de requerimiento de pago en el domicilio inscrito, cabe su realización en otro domicilio real, fruto de las averiguaciones del tribunal.

«En ambos supuestos, si las expresadas notificaciones (la física en el domicilio y la electrónica en el correo) resultaren infructuosas, la oficina judicial deberá realizar las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio real del deudor para verificar la notificación, y de no dar ello resultado, deberá ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164: Tablón Edictal Único».

V. Índice analítico de materias tratadas en los boletines de adjudicación hipotecaria n.º 1 a 15 (Disponibles íntegramente en la web del Decanato del Colegio de Registradores de la Comunidad Valenciana: www.registradorescomunidadvalenciana.org)

- ACUMULACIÓN DE EJECUCIONES:

- Expedición de certificado de cargas (n.º 9, págs. 6-8)

- ADQUISICIÓN POR EXTRANJEROS

- Expresión de la cuota (n.º 12, págs. 23-24);

- AFECCIÓN URBANÍSTICA:

- Valor de hipoteca legal (n.º 7, págs. 1-2)

- AGRUPACIÓN DE FINCAS:

- Objeto de la hipoteca (n.º 3, pág. 3);

- ARRENDAMIENTOS:

- Cancelado y reinscripción (n.º 14, págs. 11-12);
- Declaración complementaria permite inscripción (n.º 13, págs. 20-22);
- Declaración de libertad, exigibilidad (n.º 10, págs. 11-13); (n.º 14, págs. 19-21);
- Extinción del contrato (n.º 3, pág. 8); (n.º 8, págs. 14-15);
- Inscripción tras la adjudicación (n.º 14, págs. 9-10); (n.º 14, págs. 21-22);
- Necesidad de la declaración cuando sea exigible (n.º 13, págs. 9-11);
- Notificación al arrendatario (n.º 11, pág. 13);
- Purga, rústicos (n.º 1, pág. 4); urbanos (n.º 12, págs. 5-6);
- Situación tras el dictado del decreto de adjudicación, precaristas (n.º 7, págs. 12-13)
- Uso distinto al de vivienda, extinción (n.º 9, págs. 15-17) (n.º 9, 23-25);

- CALIFICACIÓN REGISTRAL

- Alcance de la calificación (n.º 15, págs. 15-16);
- Consecuencia calificación errónea (n.º 14, págs. 8-9)

- CANCELACIÓN INSCRIPCIÓN DE HIPOTECA

- Por auto dictado en la ejecución (n.º 15, págs. 13-15);

- CERTIFICADO DE DOMINIO Y CARGAS

- Constancia de nota anterior (n.º 14, págs. 10-11);
- Esencialidad de su expedición (n.º 8, págs. 10-11);
- Expedición por Juzgado distinto al de situación finca (n.º 9, págs. 8-9);
- Expedición respecto a finca distinta (n.º 9, págs. 9-10);
- Omisión y subsanación (n.º 15, págs. 16-17);

- CESIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO:

- No impide inscripción del decreto de adjudicación (n.º 7, págs. 5-6)

- CESIÓN DE REMATE:

- A entidad del mismo grupo empresarial (n.º 3, págs. 20-21), no hay fraude ni abuso de derecho (n.º 4, págs. 10-11);
- Facultad ejecutante en subasta desierta art. 671 LEC (LA LEY 58/2000) (n.º 11, págs. 17-18);
- Función del Letrado de la Administración de Justicia, control (n.º 2, págs. 8-11);
- Necesidad de una o dos resoluciones en la cesión (n.º 10, n.º 21-23);
- Plazo para ceder (n.º 2, pág. 8); posibilidad de calificación (n.º 5, págs. 6-7);
- Precio inferior, favorable (n.º 1, pág. 5);
- Suspensión por recurso de amparo (n.º 2, pág. 8);

- CLÁUSULAS ABUSIVAS:

- Adjudicación al cesionario no impide control (n.º 9 págs. 34-35);
- Audiencia a la parte demandada, 552 LEC (n.º 10, págs. 26-28);
- Carácter jurisdiccional del control, no puede efectuarse por el Letrado de la Administración de Justicia (n.º 7, págs. 10-11);
- Cláusula suelo: compensación unilateral (n.º 13, pág. 32); impugnación por deudora cedida (n.º 6, pág. 19);
- Concepto de consumidor, momento apreciación (n.º 11, págs. 15-16); (n.º 11, págs. 16-17); vinculación persona física y mercantil (n.º 12, págs. 26-27); posibilidad de control (n.º 14, págs. 31-32);
- Condena en costas (n.º 13, págs. 29-32);
- Imposibilidad de impugnar informe de tasación dentro de cláusulas abusivas (n.º 13, págs. 24-25);
- Incidente extraordinario, D.T. 3ª Ley 5/19 (LA LEY 3741/2019) (n.º 6, págs. 4-5);
- Incidente de nulidad de actuaciones y preclusión (n.º 7, págs. 11-12) (n.º 7-12); (n.º 13, págs. 34-35);
- Momento final para alegación (n.º 3, pág. 21) (n.º 4, págs. 9-10); (n.º 8, págs. 13-14); (n.º 9, pág. 34); (n.º 11, págs. 19-20); (n.º 13, págs. 26-29); (n.º 13, págs. 32-34); (n.º 13, págs. 38-39);
- Vencimiento anticipado, revisión de oficio (n.º 2, pág. 11); requisitos (n.º 12, pág. 18);

- CÓDIGO DE VERIFICACIÓN SEGURA (CSV)

- Incorporación al mandamiento judicial (n.º 8, págs. 4-6);

- CONCURSO DE ACREEDORES:
 - Aplicación de la doctrina de la DG sobre el art. 671, integrado por el 670.4 (págs. 8-11);
 - Ejecución de la garantía tras la declaración de concurso (n.º 4, págs. 3-4);
 - Intervención del acreedor privilegiado (n.º 8, págs. 8-9);
 - Momento inicial de los efectos del concurso (n.º 10, págs. 25-26);
 - Plan de liquidación (n.º 5, págs. 9-10);
 - Reanudación de la ejecución tras pronunciamiento Juzgado de lo Mercantil (n.º 7, págs. 8-9)
- CONDICIÓN RESOLUTORIA:
 - Imposibilidad de cancelación si no se inscribe pacto posposición (n.º 9, págs. 10-11)
- CONSOLIDACIÓN COMO FORMA DE EXTINCIÓN DERECHOS REALES:
 - Confirmación de la extinción (n.º 8, pág. 14);
 - Necesidad de CSV y utilización Lexnet (n.º 10, pág. 15);
- CONVENIO DE REALIZACIÓN
 - Consentimiento de los acreedores (n.º 15, págs. 17-18);
- COPIA ESCRITURA
 - Requisitos para despachar ejecución, 685.4 LEC (n.º 14, págs. 27-28); (n.º 15, págs. 22-24); (n.º 15, págs. 27-28);
- COSA JUZGADA:
 - Incidencia en el proceso declarativo posterior (n.º 11, págs. 20-21);
 - Inexistencia en caso de nulidad cláusula vencimiento anticipado (n.º 15, págs. 26-27);
- COSTAS PROCESALES:
 - Límite del 5% artículo 575.1 bis (n.º 3, pág. 13);
- DATOS PERSONALES ADJUDICATARIO:
 - Subsanación de su omisión (n.º 11, pág. 15);
- DERECHO EXTRANJERO:
 - Prueba (n.º 2, pág. 3);
- DERECHO TRANSITORIO
 - D.T 3ª 4º Ley 5/2019 (LA LEY 3741/2019) criterio temporal aplicación (n.º 15, págs. 11-13);
- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA:
 - No necesidad de descripción completa (n.º 1, pág. 2); (n.º 8, págs. 9-10);
- EJECUCION A TRAVÉS DE ETNJ:
 - Tratamiento cargas intermedias (n.º 9, 25-27);

- EJECUCIÓN ORDINARIA:

- Posibilidad de acumular dos hipotecas (n.º 9, págs. 4-6)
- Dudas sobre normativa a aplicar, posibilidad de declarar que se apliquen las especialidades del Capítulo V (n.º 6, págs. 9-10); (n.º 7, págs. 14-16);
- Necesidad de embargo (n.º 2, pág. 6);
- Nota al margen, contenido, vinculación (n.º 6, pág. 8); (n.º 14, págs. 36-39);

- EJECUCIÓN POST-HIPOTECARIA (579 LEC):

- Caducidad de la ejecución (n.º 10, págs. 28-29);
- Carga de la prueba plusvalía venta (n.º 2, pág. 13);
- Competencia funcional para su conocimiento (n.º 8, págs. 18-19); (n.º 12, págs. 24-26);
- Control de cláusulas abusivas (n.º 8, pág. 18); (n.º 9, págs. 32-34); (n.º 14, págs. 33-34);
- Enriquecimiento injusto (n.º 5, págs. 16-17); (n.º 6, págs. 18-19); (n.º 13, págs. 26-29);
- Naturaleza del título, prescripción y caducidad (n.º 5, págs. 17-18);
- Necesidad/innecesariedad de liquidar intereses y costas (n.º 6, págs. 10-11); (n.º 14, pág. 31);

- EJECUCIONES HIPOTECARIAS SIMULTÁNEAS:

- Imposibilidad de ejecución simultánea en caso de división del préstamo y garantía en las fincas resultantes (n.º 7, págs. 3-4).

- EXTENSIÓN HIPOTECA Y SOLIDARIDAD Y DISTRIBUCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD:

- Desenvolvimiento y efectos de la responsabilidad hipotecaria (n.º 14, págs. 34-36);
- Examen del pacto inscrito (n.º 6, págs. 3-4);
- Falta de de liquidación individual de cada préstamo (n.º 6, pág. 16);
- Solidaridad del crédito y varios acreedores (n.º 6, págs. 6-8);

- FALLECIMIENTO HIPOTECANTE:

- Necesidad de demandar a todos sus herederos (n.º 4, págs. 2-3);

- FALTA DE REQUERIMIENTO DE PAGO AL DEUDOR:

- Inscripción pese a no haberse practicado el requerimiento de pago (n.º 1, pág. 3);

- FIADORES:

- Legitimación para oponerse (n.º 8, págs. 19-20); (n.º 14, págs. 39-40);
- Legitimación para ser demandado o intervenir en procedimiento (n.º 10, págs. 23-25);

- FIRMA ELECTRÓNICA

- Validez de la firma (n.º 10, pág. 14);

- FIRMEZA

- Necesidad de firmeza, no solo a efectos registrales (n.º 9, 14-15);

- FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS:

- Aportación del crédito al fondo, examen de la naturaleza y trámites (n.º 7, págs. 6-7) (n.º 8, págs. 2-3); (n.º 8, pág. 4);
- Aspectos sustantivos y procesales de la titulización (n.º 6, págs. 1-3);
- Inscripción a favor del Fondo y previa inscripción del crédito (n.º 10, págs. 13-14);
- Legitimación (n.º 2, pág. 12) (n.º 9, 21-23); (n.º 11, págs. 18-19); (n.º 12, págs. 28-31);

● HERENCIA YACENTE:

- Aplicación del del plazo de de rescisión de de sentencias dictadas en rebeldía (n.º 5, págs. 7-8);
- Cambio relevante posición TS y DGSJFP sobre necesidad de nombrar administrador (n.º 9, págs. 37-42); consolidación (n.º 12, págs. 7-8); (n.º 13, págs. 16-17); justificación del fallecimiento (n.º 13, págs. 19-20); matización aplicación a procedimientos anteriores a la sentencia TS (n.º 13, pág. 17);
- Debe, como mínimo, identificar a los sucesores (n.º 15, págs. 28-29);
- Intervención a través de los los interesados (n.º 12, pág. 23);
- Necesidad/Innecesariedad del del nombramiento de de defensor judicial (n.º 3, págs. 4-6); (n.º 3, pág. 2); (n.º 8, págs 6-7).. (n.º 10, págs. 7-8);
- Notificación edictal (n.º 1, pág. 3);
- Renuncia anterior a la presentación de la demanda (n.º 2, pág. 2, n.º 9, págs. 11-12);
- Renuncia antes y después del inicio del procedimiento (n.º 1, pág. 4); (n.º 5, págs. 2-3); (n.º 14, págs. 19-21);
- Requisitos para la inscripción, exposición general (n.º 6, pág. 5); (n.º 7, pág. 8);
- Traslado al Estado como heredero presunto (n.º 1, pág. 2); (n.º 15, pág. 11);

● HIPOTECANTE NO DEUDOR:

- Conflicto de intereses con heredero notificado como deudor (n.º 1, pág. 3);

● INFORMACIÓN REGISTRAL:

- Error en datos esenciales nota simple (n.º 14, págs. 23-27);

● LEY APLICABLE:

- Modificación porcentajes de adjudicación (n.º 4, págs. 8-9);
- Porcentaje 671 LEC, fecha subasta (n.º 2, pág. 11);

● LIQUIDACIÓN DE INTERESES:

- Intereses devengado antes presentación demanda (n.º 11, pág. 17);

● MANDAMIENTO CANCELACIÓN:

- Momento procesal expedición (n.º 6, pág. 6);
- Necesidad de acompañar decreto de adjudicación (n.º 3, pág. 2) (n.º 6, pág. 6);

● MANDAMIENTO CERTIFICACIÓN CARGAS:

- Órgano competente incumplimiento titular registral concursado (n.º 5, págs. 4-5);

● NOTA MARGINAL:

- Ausencia y subsanabilidad (n.º 12, págs. 13-14);
- Cancelación (n.º 12, págs. 6-7);
- Documentación a aportar (n.º 12, págs.14);
- NULIDAD ADJUDICACIÓN Y AFECTACIÓN A TERCEROS BUENA FE:
 - Afectación en caso de cesión del crédito hipotecario (n.º 11, págs. 6-8);
 - Cesionario de remate (n.º 12, págs. 8-10);
 - Imposibilidad de aplicación doctrina levantamiento del velo (n.º 11, págs. 5-6);
 - Insuficiencia instancia del interesado para reponer situación anterior (n.º 15, págs. 8-9);
 - Necesidad audiencia al tercero para que le afecte resolución (n.º 9, págs. 19-21);
 - Requisitos (n.º 12, págs. 10-13);
 - Sobreseimiento y afectación a tercero de buena fe (n.º 9, pág. 36); (n.º 11, págs. 3-5); (n.º 14, págs. 29-30);
- OCUPANTES:
 - Derecho de uso a favor del cónyuge e hijos (n.º 12, págs. 19-21);
 - Imposibilidad inscripción derecho a permanecer en la vivienda (n.º 9, págs. 18-19);
- PACTO DE EJECUCIÓN PROCEDIMIENTO ESPECIAL
 - Ausencia de inscripción impide el ejercicio de la acción directa hipotecaria (n.º 13, págs. 14-15);
- PACTO PROHIBICIÓN DE DISPONER
 - De carácter fiscal, no impide inscripción (n.º 13, págs. 20-22);
- POLÉMICA ADJUDICACIÓN COMO MÍNIMO POR EL 50%:
 - Los límites señalados por el TS no excluyen el control de la congruencia de la decisión adoptada (n.º 13, págs. 9-10);
 - Posición del TS, doctrina sobre esta polémica, asumida por la DGSJFP y Audiencias Provinciales, zanja la polémica existente (n.º 12, págs. 15-16);
 - Resoluciones DGRN a favor (n.º 1, pág. 5) (n.º 2, pág. 7); (n.º 3, págs. 7-8), reflexión general (n.º 4, págs. 14-16) (n.º 5, págs. 3-4) (n.º 6, págs. 8-9); (n.º 7, págs. 16-17);
 - Resoluciones judiciales contrarias (n.º 1, pág. 7) (n.º 3, págs. 16-19) (n.º 5, pág. 13) (n.º 6, págs. 14-15); (n.º 7, págs. 17-19) (n.º 8, pág. 21); (n.º 9, págs. 28-30); (n.º 14, pág. 22);
 - Resoluciones judiciales que se apartan de la doctrina del TS (n.º 13, pág. 24);
 - Solución integradora DGRN (n.º 4, págs. 19-21);
- POLÉMICA ADJUDICACIÓN EJECUTANTE CUANDO ES EL MEJOR POSTOR. CONTRADICCIÓN 670.4 vs 671 LEC.
 - Fraude entidades vinculadas (n.º 4, págs. 11-13);
 - Validez de esa adjudicación al ejecutante (n.º 6, págs. 12-13);
- POLÉMICA ADJUDICACIÓN HORQUILLA 60/70%:
 - Posición del TS, doctrina definitiva sobre esta polémica, asumida por la DGSJFP y Audiencias

Provinciales, zanja la polémica existente (n.º 10, págs. 29-36); (n.º 11, págs. 22-23);

- Resoluciones DGRN favorables (n.º 1, pág. 5) (n.º 2, pág. 4); (n.º 3, pág. 6), reflexión general (n.º 4, págs. 16-19); (n.º 7, pág. 19);

- Resoluciones judiciales contrarias (n.º 1, pág. 6), (n.º 3, pág. 17) (n.º 6, págs. 13-14) (n.º 8, págs. 20-21);

- Resoluciones judiciales favorables (n.º 1, pág. 6) (n.º 3, págs. 19-20) (n.º 5, págs. 13-15);

- **POLÉMICA ADJUDICACIÓN UNAS FINCAS POR PORCENTAJE Y OTRAS POR LA CANTIDAD DEBIDA POR TODOS LOS CONCEPTOS.**

- Resolución DGRN imposibilidad de que quede deuda pendiente (n.º 3, pág. 14);

- Resoluciones judiciales contrarias a esa forma de adjudicación (n.º 7, págs. 19-20);

- **POSTURA OFRECIENDO PAGAR A PLAZOS 670.3 LEC:**

- Requisitos (n.º 4, págs. 6-8);

- **PREARIO:**

- Ámbito del juicio de desahucio por precario en vivienda adjudicada en ejecución hipotecaria (n.º 11, pág. 22);

- Frente a fiadores del préstamo (n.º 15, págs. 24-26);

- **Tercero** de buena fe demanda y carga de la prueba (n.º 15, págs. 21-22);

- **PREJUDICIALIDAD PENAL Y CIVIL**

- Alcance de la suspensión (n.º 13, págs. 37-38);

- No cabe prejudicialidad civil (n.º 14, págs. 28-29);

- **PRESCRIPCIÓN:**

- Plazo prescripción hipoteca y reactivación ejecución (n.º 11, págs. 13-14);

- Plazo prescripción por acción restitutoria (n.º 13, págs. 36-37);

- **PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS Y TÍTULOS:**

- Medios alternativos electrónicos (n.º 11, págs. 14-15);

- **PROCEDIMIENTO SUMARIO ART. 131 LEC 1881 (LA LEY 1/1881):**

- Inscripción auto adjudicación: requisitos (n.º 11, págs. 12-13);

- **PROHIBICIÓN DE DISPONER**

- Anotación posterior a hipoteca que se ejecuta (n.º 15, pág. 3 a 8);

- **RECURSOS FRENTE A DECRETO DE ADJUDICACIÓN:**

- Carácter restrictivo apelación, ámbito recurso (n.º 11, pág. 17);

- Exposición de las dos tesis existentes al respecto (n.º 15, pág. 29);

- No cabe recurso de apelación (n.º 6, págs. 15-16);

- **RECURSO GUBERNATIVO:**

- No cabe con posterioridad a la inscripción (n.º 5, pág. 4);

- REQUERIMIENTO DE PAGO:

- Averiguación de domicilio y notificación edictal (n.º 7, págs. 9-10);
- Carácter receptivo requerimiento previo (n.º 12, págs. 18-19);
- Domicilio en el extranjero (n.º 12, págs. 14-15);
- Expresión en el decreto de adjudicación (n.º 12, págs. 16-18);
- Necesidad agotar averiguación antes de acudir a edictos (n.º 9, págs. 45-46);
- Necesidad o no de requerir a todos los deudores no hipotecantes (n.º 1, pág. 3);
- Pluralidad deudores solidarios: requisitos (n.º 11, págs. 10-11);
- Práctica en domicilio distinto del pactado (n.º 11, págs. 9-10); (n.º 14, págs. 22-23);
- Utilización dirección electrónica habilitada, emplazamiento electrónico (n.º 6, págs. 16-17); (n.º 7, pág. 10) (n.º 9, págs. 42-44);
- Validez del requerimiento a través de familiar. Requisitos (n.º 10, págs. 15-18);

- RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA:

- Alcance de la calificación registral (n.º 13, págs. 17-18); (n.º 15, págs. 15-16);
- Permite inscripción si la única carga es posterior a la expedición del certificado de dominio y cargas (n.º 7, págs. 4-5)
- Reclamación inicial superior a garantía (n.º 5, pág. 6);
- Referencia a la consignación del exceso (n.º 13, págs. 20-22);
- Tratamiento de los intereses de demora (n.º 11, págs. 8-9);
- Tratamiento para despacho ejecución (n.º 12, págs. 31-32);

- SOBANTE:

- Aplicación límite responsabilidad pactado (n.º 4, págs. 13-14);
- Consignación para acreedores posteriores (n.º 15, págs. 9-11);

- SUBASTA:

- Aplicación supletoria LEC para subastas concursales (n.º 10, págs. 20-21);
- Error en la calificación naturaleza inmueble (n.º 6, pág. 17);
- Falta de diligencia deudor, se desentendiendo procedimiento (n.º 9, págs. 47-49);
- Falta idoneidad declarativo impugnar condiciones subasta y adjudicación (n.º 15, págs. 29-30);
- Notificación convocatoria por edictos (n.º 6, págs. 17-18);
- Nulidad convocatoria divergencia entre embargo y licitación (n.º 13, pág. 39);

- SUBROGACIÓN CARGAS TRAS ADJUDICACIÓN:

- Posición del deudor, no confusión de derechos (n.º 6, págs. 11-12);
- No extensión hipoteca por adjudicación carga posterior (n.º 8, pág. 15);
- Vinculación *ob rem* de un elemento: requisitos para cancelar (n.º 13, págs. 22-24);

- SUCESIÓN UNIVERSAL POR FUSIÓN:

- No necesidad inscripción a favor nuevo acreedor, pero con matices (n.º 9, págs. 27-28)

- TASACIÓN:

- Incorporación a la escritura (n.º 12, págs. 21-22);
- Régimen transitorio y exigibilidad 75% (n.º 15, pág. 26);

- TANTEO Y RETRACTO

- Inquilino (n.º 4, pág. 11); (n.º 12 págs. 3-4).

- TERCER POSEEDOR:

- Basta notificación si el titular registral inscribió tras interposición de la demanda (n.º 7, págs. 7-8)
- Coincidencia entre Administrador deudor y empresa demandada (n.º 3, pág. 11);
- Coincidencia entre tercer poseedor y entidad adjudicataria (n.º 5, págs. 5-6);
- Inscripción parcial tercer poseedor mitad indivisa (n.º 13, págs. 12-13);
- Inscripción posterior a la demanda (n.º 3, pág. 12);
- Insuficiencia de notificación (n.º 3, págs. 9-11);
- Inscripción y subsanación pese a falta de demanda (n.º 2, pág. 4); (n.º 2, pág. 5); (n.º 9, págs. 12-14); (n.º 13, págs. 11-12); (n.º 14, págs. 12-13);
- Necesidad de ser demandado y requerido de pago (n.º 1, pág. 4) (n.º 2, pág. 2); (n.º 4, págs. 4-5) (n.º 6, pág. 4) (n.º 8, pág. 9) (n.º 8, págs. 11-12);

- **TERCERO** OFRECIDO POR DEUDOR TRÁMITE ART. 670.4 LEC (LA LEY 58/2000):

- Fraude y levantamiento del velo (n.º 14, págs. 32-33);
- Ha de superar la postura del mejor postor (n.º 8, págs. 16-17);

- TÍTULO Y MODO EN LAS EJECUCIONES JUDICIALES:

- Cumplimiento (n.º 4, pág. 4);
- Momento en que se produce transmisión o *traditio* (n.º 14, págs. 40-41);

- TRACTO SUCESIVO

- Falta de tracto sucesivo impide la inscripción (n.º 13, págs. 18-19);
- Necesidad de demandar a adquirentes intermedios para rectificar (n.º 13, págs. 25-26);

- USO VIVIENDA FAMILIAR:

- Falta de inscripción (n.º 2, pág. 3);

- USUFRUCTO:

- Requisitos para la constitución e inscripción (n.º 4, pág. 5);

- VALOR DE LA FINCA PARA SUBASTA O TIPO:

- Exclusión si tasación de la finca a 0 euros, pero no si se fija en 0,01 euros (n.º 1, pág. 2);
- Exigencia de constancia en la inscripción (n.º 13, págs. 13-14);
- Fijación fuera escritura constitución hipoteca (n.º 9, págs. 30-32);
- Imposibilidad de impugnar informe de tasación dentro de cláusulas abusivas (n.º 13, págs. 13-14);

24-25);

- Imposibilidad de minoración por otras cargas (n.º 8, págs. 7-8);
- Posibilidad excepcional de su alteración (n.º 1, pág.2);
- Publicidad en el portal de subastas y efecto vinculante para la ejecución hipotecaria (n.º 14, págs. 14-16); (n.º 14, págs. 18-19);
- Rectificación sobrevenida (n.º 14, págs. 16-18);
- Relación con el valor de tasación (n.º 8, págs. 3-4); (n.º 10, págs. 18-20); (n.º 15, pág. 26);
- Tipo pactado superior valor de tasación (n.º 5, pág. 2);

● VALORACIÓN CIRCUNSTANCIAS CONCURRENTES ADJUDICACIÓN 670.4 *in fine* LEC:

- Exposición criterios (n.º 5, págs. 15-16);
- Necesidad de motivar el decreto de adjudicación (n.º 8, págs. 15-16);

● VARIAS FINCAS:

- Adjudicación por el importe de lo debido (n.º 1, pág. 6);
- Validez de la adjudicación, imposibilidad de minoración (n.º 3, págs. 23-25);

● VIVIENDA HABITUAL:

- Aplicación a hipotecante no deudor y personas jurídicas (n.º 3, págs. 22-24); fiadores (n.º 4, pág. 6);
- Declaración sobre su naturaleza por el Letrado de la Administración de Justicia (n.º 1, pág. 4); (n.º 11, págs. 11-12);
- Domicilio del administrador no deudor (n.º 12, págs. 22-23);
- Expresión en el decreto de adjudicación (n.º 12, págs. 16-18);
- Prueba y acreditación de su condición (n.º 4, págs. 5-6); (n.º 7, págs. 13-14); (n.º 8, pág. 17);

● VULNERABILIDAD:

- Suspensión lanzamiento en más de una ocasión (n.º 15, págs. 19-21);