

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

9858 *Resolución de 3 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 16.*

En el recurso interpuesto doña O. M. L., en nombre y representación de don R. y don R. L. C., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 16, doña María Tenza Llorente.

Hechos

I

El día 29 de noviembre de 2024 se presentó por don R. L. C. en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 16, bajo el asiento 1.808 del Libro Diario 2024, mandamiento de fecha 21 de octubre de 2024, en el que se acuerda la adjudicación por subasta de la finca 24.677 a favor de don R. y don R. L. C. y la cancelación de la anotación preventiva de embargo causada a favor la ejecutante, así como la de todas las inscripciones y anotaciones posteriores sobre dicha finca. La parte dispositiva del mandamiento es del siguiente tenor literal: «Procede decretar 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, haciendo constar que el valor de lo adjudicado (125.432,56 euros) ha sido inferior, al total crédito del actor y que figurando un derecho de arrendamiento inscrito en el Registro de la Propiedad, según la certificación de cargas obrante en las actuaciones, se hizo constar dicha circunstancia en el edicto de convocatoria de subasta, habiéndose puesto en conocimiento de Arqueonet Cultura S.L.N.E la existencia del presente procedimiento. Habiéndose adjudicada la finca objeto de subasta por 125.432,56 euros euros [sic], la misma resulta insuficiente para saldar toda la cantidad por la que se despachó ejecución más los intereses y costas devengados durante la misma, por lo que, de conformidad al art. 654.3 LEC, dicha suma se imputa por el siguiente orden: intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas hasta el límite de la cobertura hipotecaria, debiéndose en el presente supuesto imputar 125.432,56 euros al principal reclamado. Para que tenga lugar la cancelación decretada sirva de mandamiento en forma a que se refiere el artículo 674 de la LEC, testimonio del decreto de adjudicación y de la presente resolución despacho que, una vez firme la presente resolución y el decreto de adjudicación será entregado al adjudicatario para la satisfacción del impuesto correspondiente y para que sirva de título a su derecho». Dicho mandamiento fue suspendido por no constar las circunstancias completas de la parte adjudicataria el día 29 de noviembre de 2024, y subsanado mediante aportación el día 17 de diciembre de 2024 de instancia suscrita por adjudicatarios. En fecha 19 de diciembre de 2024 se procedió a despachar dicho mandamiento que causó la inscripción 6.^a de adjudicación y la inscripción 7.^a de cancelación de cargas.

II

El día 23 de diciembre de 2024 se notificó al presentante, mediante correo electrónico, que ya se había practicado la inscripción del mandamiento. El día 27 de diciembre de 2024 los interesados se personaron en el Registro, abonaron los honorarios y retiraron la documentación, en la que se adjuntaba la certificación de despacho prevenida en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

III

El 24 de enero de 2025, doña O. M. L., en nombre y representación de don R. y don R. L. C., interpuso recurso ante este Centro Directivo del siguiente tenor literal:

«Ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública comparecemos y como mejor proceda en derecho digo:

Que habiéndose procedido con fecha 19 de diciembre de 2024 a la inscripción a favor de cada uno de mis representados de una cuarta parte indivisa de la finca 24677 del Registro de la Propiedad 16 de Barcelona, CRU: 08067000434596 y no habiéndose procedido a la cancelación de las cargas que pesan sobre el inmueble, por medio del presente escrito y dentro del plazo conferido a tal efecto venimos a presentar recurso potestativo en base a las siguientes,

Alegaciones:

Primero.—Que en el procedimiento de ejecución de títulos no judiciales 106/2018-3A seguido ante al Juzgado de Primera Instancia 38 de Barcelona se emitieron sendos mandamientos de anotación de embargo de fechas 15 de octubre de 2019 y 8 de julio de 2020, procediéndose a la anotación del embargo con fecha 27 de agosto de 2020, bajo la letra D.

Segundo.—Dado que en realidad se estaba ejecutando, a través de la anotación de embargo letra D, el crédito con garantía hipotecaria de la inscripción 4.^a, por del referido Juzgado se expedieron sendos mandamientos de fecha 14 de febrero y 22 de marzo de 2023 a fin de que se hiciese constar al margen de la hipoteca inscripción 4.^a, que el crédito que dio lugar a la anotación de embargo letra D era precisamente el crédito garantizado con la referida hipoteca.

De esta forma, por parte del Registro de la Propiedad 16 de Barcelona se procedió a anotar al margen de la hipoteca de la inscripción 4.^a la siguiente nota marginal:

“Al margen obra nota de fecha 20 de abril de 2023, según la cual en virtud de mandamiento de fecha 14 de febrero de 2023 y de mandamiento adicional de fecha 22 de marzo de 2023 expedidos en procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 106/2018-3A seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 38 de Barcelona -que causó la anotación preventiva de embargo letra D sobre dicha mitad indivisa-, se hace constar que el crédito que ha dado lugar a dicho procedimiento es precisamente el crédito garantizado con esta hipoteca, cuyo valor se realiza a través de esa ejecución.”

De igual forma, al margen de la anotación de embargo letra D trabado como consecuencia de este procedimiento, se procedió a realizar la siguiente anotación al margen:

“El crédito que ha dado lugar a dicho procedimiento de ejecución es precisamente el crédito garantizado con la hipoteca de la inscripción 2.^a, cuyo valor se realiza a través de la misma, según consta por nota al margen de la inscripción de hipoteca, que ha sido practicada en virtud de mandamiento de fecha 14 de febrero de 2023 y de mandamiento adicional de fecha 22 de marzo de 2023 ambos expedidos en el propio Juzgado de Primera Instancia número Treinta y ocho de Barcelona.”

Así resulta de la Comunicación de la realización de la inscripción de fecha 20 de abril de 2023 (...)

Tercero.—Como consecuencia de ello, al estar ejecutándose el crédito procedente de la hipoteca de la inscripción 4.^a a través de la anotación de embargo letra D, tras la adjudicación del inmueble y la cancelación de las cargas, debía procederse a la cancelación de la propia hipoteca ejecutada a través de la anotación de embargo D e igualmente proceder a la cancelación de todas las cargas posteriores a dicha hipoteca.

Cuarto.—Una vez adjudicado el inmueble a mis mandantes, los mismos han procedido a presentar al Registro de la Propiedad el testimonio del decreto de adjudicación, el mandamiento de cancelación de cargas y el resto de la documentación legalmente prevista.

Habiéndose presentado entre el resto de documentación requerida el mandamiento de cancelación de cargas de fecha 21 de octubre de 2024. Se acompaña mandamiento como documento 2.

Sin embargo, una vez realizada la inscripción a su favor y como acreditado mediante nota simple actualizada que se acompaña como documento 3, la finca titularidad de mis patrocinados sigue gravada tanto con la hipoteca de la inscripción 4.^a como con una anotación de embargo letra C que es posterior a la inscripción de la hipoteca ejecutada.

Quinto.—Que siendo que mediante la anotación de embargo letra D en realidad se estaba ejecutando la hipoteca de la Inscripción 4.^a como consta en la nota marginal de sendas cargas, en realidad debía haberse procedido a cancelar la hipoteca de la Inscripción 4.^a y las anotaciones de embargo letras C y D por ser cargas posteriores a la misma.

Por lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que teniendo por presentado este escrito se sirva admitirlo y tras los trámites oportunos proceda a estimar el recurso ordenando que se proceda a la cancelación de la hipoteca inscripción 4.^a que pesa sobre la finca adjudicada, así como todas las cargas posteriores a la misma.

En Barcelona a 23 de enero de 2025.»

IV

La interposición de dicho recurso se notificó telemáticamente por duplicado al Registro de la Propiedad de Barcelona número 16 el 27 de enero de 2025, causando las entradas 505 y 506 del año 2025. Asimismo, el 28 de enero de 2025 se recibió telemáticamente en el Registro comunicación de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 24 de enero, causando las entradas 589 y 597 del año 2025. El 29 de enero de 2025, se dio traslado de la interposición del recurso, por correo postal certificado con acuse de recibo. al Juzgado de Primera Instancia número 38 de Barcelona, a fin de que realice las alegaciones que estime oportunas conforme al párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin que se haya recibido respuesta.

V

El 4 de febrero de 2025, la registradora de la Propiedad emitió el siguiente informe en defensa de su calificación, mantuvo la nota y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 3, 18, 20, 33, 34, 38, 40, 41, 76, 79, 82, 83, 133, 134, 135 y 257 de la Ley Hipotecaria; 149, 552, 670, 673, 674, 675, 681, 692, 695 y 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 233 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del

Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, 23 de noviembre de 2004 y 10 de diciembre de 2013; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 2007, 6 de febrero de 2012, 18 y 25 de febrero de 2014, 17 de julio y 14 de diciembre de 2015, 13 de diciembre de 2016, 1 de febrero y 24 de julio de 2017, 5 de febrero, 14 de marzo, 23 de mayo y 29 de octubre de 2018 y 10 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de octubre de 2021, 10 y 21 de junio y 27 de septiembre de 2022, 9 de enero de 2023 y 10 de julio de 2024.

1. En el marco de una ejecución hipotecaria a través de procedimiento ordinario, en el cual se ha 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 ordena en virtud de un 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, así como la de todas las inscripciones y anotaciones posteriores sobre dicha finca, sin excepción, de conformidad al artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

2. Con carácter previo, se advierte de que no es posible compartir el criterio de la registradora, conforme al cual el recurso carecería de objeto, por tratarse de un recurso contra asiento ya practicado. Nada aducen los recurrentes en contra de los asientos de inscripción y cancelación practicados. Por el contrario, solicitan que, con carácter adicional a la cancelación de la anotación de embargo letra D, vinculada a la hipoteca mediante nota marginal, se cancelen también los anteriores asientos de hipoteca y anotación de embargo letra C, o, como se expresa en el escrito de recurso, «al estar ejecutándose el crédito procedente de la hipoteca de la inscripción 4.^a a través de la anotación de embargo letra D, tras la adjudicación del inmueble y la cancelación de las cargas, debía procederse a la cancelación de la propia hipoteca ejecutada a través de la anotación de embargo D e igualmente proceder a la cancelación de todas las cargas posteriores a dicha hipoteca».

3. Tratándose de un procedimiento de ejecución hipotecaria por la vía ordinaria, este Centro Directivo debe recordar que el derecho real de hipoteca sujeta directa e inmediatamente un bien inmueble, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación en cuya seguridad fue constituida (artículo 104 de la Ley Hipotecaria). Consecuentemente, si la obligación es incumplida el acreedor puede dirigirse directamente contra el bien hipotecado y realizar su valor a fin de resarcirse con su importe. El ejercicio de esta acción real puede llevarse a cabo mediante el procedimiento ejecutivo previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que para los bienes hipotecados prevén los artículos 681 y siguientes. El acreedor puede igualmente realizar el valor del bien hipotecado mediante venta ante notario, si así se hubiera pactado (artículo 129 de Ley Hipotecaria).

Las especialidades establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria para el ejercicio de la denominada acción directa implican que el procedimiento se lleva a cabo en base a los pronunciamientos del Registro de la Propiedad y con casi total ausencia de fase cognitiva contribuyendo a la mayor celeridad y agilidad de la ejecución. Nada obsta, sin embargo, para 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 Ley de Enjuiciamiento Civil para cualquier título ejecutivo (o incluso al procedimiento ordinario de la propia Ley procedimental). Así resulta de las previsiones de la Ley Hipotecaria (artículos 126 y 127), como de las de la Ley de Enjuiciamiento Civil que tanto en la Ley de 1881 como en la vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, no imponen una restricción al respecto. De igual

modo lo ha considerado la doctrina de este Centro Directivo tanto con arreglo a la antigua Ley como a la vigente (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos»).

4. Son indudables las diferencias existentes entre el procedimiento de ejecución ordinaria y el procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados (artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Baste señalar al respecto, que mientras en el procedimiento de ejecución ordinaria deben cumplirse trámites tan esenciales como el del embargo (cfr. artículos 584 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y la valoración de los bienes embargados (cfr. artículo 637 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), en el procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados, como se deduce del artículo 579 por su remisión a los artículos 681 y siguientes, dichos trámites no son precisos.

Respecto a la necesidad de practicar embargo cuando se ejecuta la hipoteca por el procedimiento de ejecución ordinaria, así lo presupone el artículo 127 de la Ley Hipotecaria cuando en relación a los terceros poseedores se establece que «cada uno de los terceros poseedores, si se opusiere, será considerado como parte en el procedimiento respecto de los bienes hipotecados que posea, y se entenderán siempre con el mismo y el deudor todas las diligencias relativas al embargo y venta de dichos bienes (...)».

Este mismo criterio ha sido defendido por esta Dirección General 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. Como resulta de la Resolución de 10 de diciembre de 1997 si entre la inscripción de la hipoteca y la anotación de embargo practicada por el ejercicio de la acción ejecutiva ordinaria resultan cargas intermedias su cancelación devendría imposible, si dichos titulares no tuvieron en el procedimiento la posición jurídica prevista en el ordenamiento, al ignorar que la ejecución que se llevaba a cabo afectaba a la hipoteca inscrita con anterioridad a sus derechos, si bien, en el supuesto objeto de este expediente, la titular de la anotación de embargo letra C, posterior a la inscripción cuarta de hipoteca y anterior a la anotación de embargo letra D, en ejecución de dicha hipoteca, doña F. G. B., coincide con la titular de la hipoteca recogida en la inscripción cuarta y a cuya instancia dicha hipoteca ha sido ejecutada, tal y como se recoge en la antedicha anotación letra D. Por ello, es indudable que doña F. ha tenido en tal procedimiento suficiente posibilidad de intervención en defensa de sus derechos: no podía ignorar que la ejecución se estaba llevando a cabo afectaba a una hipoteca anterior a su anotación de embargo, pues ella misma es la demandante.

5. En cualquier caso, para evitar estos efectos tan distorsionadores del principio de tutela judicial efectiva, como señala la Resolución de 29 de noviembre de 2019, resulta preciso que desde el primer momento (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.

Así lo consideró igualmente la Resolución de 23 de julio de 1999 que afirmó la necesidad de hacer constar por nota al margen de la hipoteca ejecutada su relación con la posterior anotación de embargo por la que publicaba la ejecución por los trámites del procedimiento ejecutivo ordinario, tal y como ha sucedido en el presente supuesto de hecho, mediante nota extendidas al margen de la inscripción cuarta, de fecha 20 de abril de 2023, que dispone: «en virtud de mandamiento de fecha 14 de febrero de 2023 y de mandamiento adicional de fecha 22 de marzo de 2023 expedidos en procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 106/2018-3A seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 38 de Barcelona -que causó la anotación preventiva de embargo letra D sobre dicha mitad indivisa-, se hace constar que el crédito que ha dado lugar a dicho procedimiento es precisamente el crédito garantizado con esta hipoteca, cuyo valor se realiza a través de esa ejecución».

Así se ha hecho constar en la nota simple emitida por el Registro el día 20 de abril del año 2023, que la recurrente incluye dentro de la documentación aportada, y en la cual también se explicita, respecto a la anotación de embargo letra D, que «el crédito que ha dado lugar a dicho procedimiento de ejecución es precisamente el crédito

garantizado con la hipoteca de la inscripción 2.^a, cuyo valor se realiza a través de la misma, según consta por nota al margen de la inscripción de hipoteca, que ha sido practicada en virtud de mandamiento de fecha 14 de febrero de 2023 y de mandamiento adicional de fecha 22 de marzo de 2023 ambos expedidos en el propio Juzgado de Primera Instancia número Treinta y ocho de Barcelona».

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.

6. En el mandamiento se podría 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, 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y el principio registral de purga reconocido por nuestra doctrina y jurisprudencia.

La cancelación de la hipoteca y la anotación de embargo letra C se sustenta esencialmente en la exégesis sistemática de nuestro ordenamiento jurídico y del propio historial registral de la finca, que por sí mismo refleja la vinculación entre la anotación de embargo letra D y la inscripción cuarta de hipoteca.

7. La registradora, no obstante, se opone a dicha cancelación con base en el principio de rogación y el tenor literal del mandamiento, que ciertamente se refiere expresamente a la anotación de embargo que ha motivado la ejecución, sin referencia alguna a la anterior inscripción de hipoteca.

Respecto a 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, es doctrina de este Centro Directivo 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, de conformidad con el artículo 233 del Reglamento Hipotecario, si bien este artículo debe interpretarse adaptándolo a la nueva regulación existente del procedimiento especial de ejecución de hipoteca regulado en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y en los artículos 133 y 134 de la Ley Hipotecaria.

Como indica la Resolución de 26 de octubre de 2015, si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación; siendo competencia del Registrador, al amparo del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, verificar que todos los documentos judiciales cumplen las exigencias del sistema registral español, entre las que está la debida determinación de los asientos, en este caso a cancelar, y la congruencia de los mismos con la situación registral vigente en el momento en que se pretende su inscripción, por lo que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos o documentos judiciales cancelatorios (vid. Resolución de 28 de febrero de 1977 y muchas otras posteriores). Por otro lado, los asientos registrales se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria) de modo que aun cuando los

repetidos asientos estén íntimamente relacionados entre sí al derivar de la misma ejecución, no puede el registrador por sí solo cancelarlos sin la correspondiente resolución judicial que lo ordene, debiendo el Juzgado manifestarlo expresamente. Este es un obstáculo que surge del Registro que debe ser debidamente aclarado por el Juzgado.

Como ha indicado reiteradamente esta Dirección General, no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia o autos presentados, sino que dicha facultad incumbe con carácter exclusivo al juzgador por tener constitucionalmente atribuida la competencia de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado tal y como expresamente afirma el artículo 117 de la Constitución Española.

8. Es cierto, como ha puesto de relieve la Resolución de 21 de noviembre de 2012, que no debe caerse en un rigor formalista injustificado si por estar debidamente identificada en la sentencia la finca a que se refiere el pronunciamiento, el documento que recoge el negocio objeto de declaración de nulidad, así como las partes intervinientes, de modo coincidente con el contenido del Registro, no cabe albergar duda sobre su alcance cancelatorio.

Pero para que tal cosa sea posible en relación con el Registro de la Propiedad es preciso que el propio documento judicial contenga todos los requisitos exigidos por las normas registrales para producir la inscripción y por lo que ahora se discute, si no hacen referencia al asiento concreto a cancelar, que del conjunto del documento se infiera indubitadamente cual es el asiento o asientos a que se refiere, es decir, cuando resulte evidente su alcance registral del propio documento judicial. En esta misma línea, la Resolución de 9 de enero de 2023, declaró que el auto de sobreseimiento de la ejecución debía declarar, al menos, la nulidad de todo lo actuado en la ejecución hipotecaria, ordenando genéricamente la cancelación de todos los asientos a que la misma hubiera dado lugar.

9. Tiene razón por tanto la registradora cuando exige expresar correctamente los asientos que deben cancelarse, pues no puede el registrador ir en contra de la literalidad del mandamiento de cancelación, y entender motu proprio que cuando este se refiere a la anotación de embargo está aludiendo a la inscripción de hipoteca.

Es verdad que la inscripción de la adjudicación como la cancelación de la anotación letra D y las cargas posteriores ya se han practicado, y consecuentemente, se hallan bajo la salvaguarda de los tribunales, como reza el artículo 1 de la Ley Hipotecaria. Pero ello no significa que ya el registrador pueda inferir que también se quiso judicialmente ordenar la cancelación de la hipoteca y otras cargas distintas de las expresadas en el mandamiento.

La circunstancia de haberse expedido un mandamiento con un contenido inadecuado respecto de esa situación registral existente, o las razones que haya podido tener el Juzgado para no subsanarlo y expedir otro ajustado al contenido requerido no puede afectar al sistema legal de cancelación de los asientos registrales, sin que el registrador pueda subsanar por sí tal incongruencia, sino que dicha subsanación deberá obtenerse por medio de los cauces procesales oportunos.

10. En consecuencia, si –como hubiera sido lo razonable y lógico al ejecutarse la hipoteca por vía del procedimiento ordinario– lo que se pretende es la cancelación de la inscripción de hipoteca y de la anotación de embargo letra C, no debió el mandamiento hacer referencia sólo de manera expresa a la anotación de embargo letra D. Debería haberse ordenado expresamente la cancelación de la hipoteca –la carga que se ejecuta– y de las cargas posteriores.

Así se desprende con absoluta nitidez de lo dispuesto en los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil –al que se remite el artículo 692.3 del mismo cuerpo legal. Además, como regla general, para la cancelación de las anotaciones preventivas e inscripciones –o cancelaciones– hechas en virtud de mandamiento judicial, señalan los artículos 83.1.º y 84 de la Ley Hipotecaria, que es necesario providencia ejecutoria –resolución firme–, siendo competente para ordenar la cancelación o conversión el juez o tribunal que las hubiere mandado hacer.

11. El título hábil para lograr la correspondiente cancelación en tales supuestos es el mandamiento judicial expedido por el juez o secretario con los requisitos legales en cada caso establecidos (artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2.^a del Reglamento Hipotecario); siendo también doctrina de este Centro Directivo que se requiere mandamiento expedido en base a una resolución judicial firme (vid. Resoluciones de 7 de febrero de 1986, 15 de febrero de 2007, 13 de diciembre de 2016 y 24 de julio de 2017).

12. Finalmente, respecto a 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.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado la desestimación del recurso y la confirmación de la nota de calificación registral.

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

Madrid, 3 de abril de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.