

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 10793** *Resolución de 8 de junio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Torrelodones, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un mandamiento de anotación preventiva de embargo y auto dimanantes de un procedimiento de ejecución de títulos judiciales.*

En el recurso interpuesto por don R. R. N., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la mercantil «Alcmena Bidco, S.A.R.L.», contra la nota de calificación suscrita por el registrador de la Propiedad de Torrelodones, don Enrique Américo Alonso, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un mandamiento de anotación preventiva de embargo y auto dimanantes de un procedimiento de ejecución de títulos judiciales.

#### Hechos

I

Mediante mandamiento expedido por doña I. D. B., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Collado Villalba, dimanante de los autos de ejecución de títulos judiciales número 127/2019, se solicitó la práctica de anotación preventiva de embargo sobre las fincas registrales número 4225 y 7223 de Torrelodones, haciendo constar por nota al margen de la hipoteca ejecutada que causó las inscripciones 6.<sup>a</sup> y 11.<sup>a</sup> de las referidas fincas, ya «que el crédito que ha dado lugar al procedimiento de ejecución es precisamente el crédito garantizado con las referidas hipotecas, que se realizan a través del presente procedimiento de ejecución» ordinario, dándose la circunstancia que cada una de las citadas hipotecas garantizaban préstamos hipotecarios diferentes.

II

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

«Nota de calificación del mandamiento de anotación expedido en Collado Villalba, el quince de Septiembre de dos mil veinte, por Doña I. D. B., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Tres de Collado Villalba, en virtud del Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales que con el número 127/2019, se sigue en dicho Juzgado, presentado por fax en este Registro a las 14:22 horas, del dieciocho de Septiembre de dos mil veinte, según el asiento número 708, del Tomo 187 del Diario, consolidada la presentación por fax con aportación de duplicado del mandamiento con fecha veintiuno de Septiembre de dos mil veinte, retirado de este Registro con fecha de veintiocho de Septiembre de dos mil veinte, y devuelto a este Registro acreditando el cumplimiento de los deberes fiscales con fecha de treinta de Octubre de dos mil veinte.–

Enrique Amérigo Alonso, Registrador de la Propiedad de Torrelodones, suspende la inscripción del precedente documento de acuerdo con los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos: En el mandamiento objeto de calificación se solicita la práctica de anotación preventiva de embargo sobre las fincas registrales 4225 y 7223 de Torrelodones, haciendo constar por nota al margen de la hipoteca ejecutada que causó las inscripciones sexta y undécima de las referidas fincas que el crédito que ha dado lugar al procedimiento de ejecución es precisamente el crédito garantizado con las referidas hipotecas, que se realizan a través del presente procedimiento de ejecución.

De los historiales registrales de las citadas fincas 4225 y 7223 de Torrelodones resulta que las hipotecas objeto de ejecución fueron constituidas en garantía de préstamos distintos, habiendo sido formalizada la primera de ellas el 12 de diciembre de 2007 ante el notario de Madrid Don Juan López Durán, con el número 4312 de su protocolo, y la segunda de ellas el 13 de diciembre de 2007 ante el notario de Madrid Don Juan López Durán, con el número 4347 de su protocolo. Los titulares de las fincas registrales de las fincas objeto de ejecución no son además las mismas personas, perteneciendo la finca registral 4225 de Torrelodones a Don J. L. R. R., L. R. C., J. L. R. C. y B. A. I.; y la finca registral 7223 de Torrelodones a Don J. L. R. R., A. C. M., L. R. C., J. L. R. C.

Fundamentos de Derecho: De acuerdo con lo anteriormente expuesto, de la documentación presentada resulta que dos préstamos hipotecarios distintos son objeto de ejecución ordinaria en un único procedimiento.

La posibilidad de ejecutar dos hipotecas distintas en un solo procedimiento de ejecución ha sido rechazada de forma expresa por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en resolución de 5 de marzo de 2020, la cual ha afirmado: "debe tenerse en cuenta que las condiciones financieras de cada obligación garantizada van a determinar la extensión objetiva de la hipoteca que la garantiza, porque ésta tiene que ser coherente con los términos definitorios de aquella, siendo además posible que la responsabilidad hipotecaria por los distintos conceptos accesorios garantizados (intereses ordinarios, moratorios o costas) se haya estructurado de distinta forma (número de años, tipo máximo, etc.), lo que determinará una distinta forma de imputar el precio del remate (Resoluciones de 24 de agosto de 1998 y 31 de octubre de 2013). Es por ello y porque, en presencia de terceros, lo entregado al acreedor por cada uno de los conceptos garantizados (principal de su crédito, los intereses devengados y las costas y gastos causados) no puede exceder del límite de la respectiva cobertura hipotecaria (artículos 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132.3 de la Ley Hipotecaria), sin que se pueda utilizar el exceso de la cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro concepto; por lo que no es admisible la ejecución simultánea de dos hipotecas que gravan distintas fincas en garantía de distintas obligaciones (...) Ningún precepto de la Ley de Enjuiciamiento Civil o de la Ley Hipotecaria permiten la acumulación de acciones ejecutivas referidas a distintas obligaciones garantizadas con hipotecas distintas, con una única excepción, que es que recaigan sobre el mismo bien hipotecado, recogida en el artículo 555.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que dispone que 'cuando la ejecución hipotecaria se dirija exclusivamente sobre bienes especialmente hipotecados, sólo podrá acordarse la acumulación a otros procedimientos de ejecución cuando estos últimos se sigan para hacer efectiva otras garantías hipotecarias sobre los mismos bienes'. Y si no es posible la acumulación de ejecuciones hipotecarias en pago de distintas deudas cuando la garantía recae sobre diferentes fincas, debe entenderse que tampoco procede la presentación simultánea conjunta de acciones hipotecarias en tales supuestos. En definitiva, como señala el registrador de la propiedad calificante, no es posible unificar en una sola demanda ejecutiva y por una única cantidad global, la reclamación de obligaciones cuyas cláusulas financieras difieren."

Esta doctrina, dictada en relación con un procedimiento de ejecución hipotecaria especial de los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ha de ser

igualmente aplicable cuando la hipoteca es objeto de ejecución a través del procedimiento de ejecución ordinario. Máxime si se tiene en consideración que la acumulación de ejecuciones, conforme al apartado primero del artículo 555 de la Ley de Enjuiciamiento Civil tiene por presupuesto la identidad de deudores ejecutados, siendo como se ha expresado titulares registrales distintos los de cada una de las fincas ejecutadas, y que los argumentos jurídicos que expresa el Centro Directivo, fundamentados en que lo entregado al acreedor en pago del principal de su crédito, los intereses devengados y las costas y gastos causados no pueden exceder del límite de la cobertura hipotecaria son también de aplicación si, como sucede en el supuesto calificado, existen titulares de cargas entre la hipoteca objeto de ejecución y el embargo cuya práctica se solicita. Señala en este sentido la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de noviembre de 2019: “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. Para evitar estos efectos tan distorsionadores, como dijera la misma Resolución, 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. Ahora bien, 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.”

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá (...)

Torrelodones, a veintitrés de noviembre de dos mil veinte.–El registrador (firma ilegible) Fdo: Enrique Amérigo Alonso.»

Dicho mandamiento de anotación preventiva de embargo fue devuelto al Registro de la Propiedad de Torrelodones en unión de testimonio expedido el día 18 de diciembre de 2020 por doña I. D. B., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Collado Villalba, del auto dictado el día 29 de septiembre de 2020 por doña Cristina García Quesada, magistrada-juez del referido Juzgado, en el que se hacía constar que «D. J. L. R. R. responde hasta un máximo de 241.990,58 euros en concepto de principal, D.ª A. C. M. responde hasta un máximo de 738.104,28 euros en concepto de principal, D.ª L. R. C. responde de la cantidad de 980.094,86 euros concepto de principal, y D. J. L. R. C. responde de la cantidad de 980.094,86 euros concepto de principal», resultando dichas cantidades de ser doña L. y don J. L. R. C. deudores solidarios de los dos préstamos hipotecarios que motivaban la ejecución, mientras que don J. L. R. R. era deudor del préstamo que gravaba la finca registral 7.223 y doña A. C. M. era deudora del préstamo que gravaba la finca 4.225, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación del mandamiento de anotación expedido en Collado Villalba, el quince de Septiembre de dos mil veinte, por Doña I. D. B., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Tres de Collado Villalba, en virtud del Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales que con el

número 127/2019, se sigue en dicho Juzgado, presentado por fax en este Registro a las 14:22 horas, del dieciocho de septiembre de dos mil veinte, según el asiento número 708, del Tomo 187 del Diario, consolidada la presentación por fax con aportación de duplicado del mandamiento con fecha veintiuno de septiembre de dos mil veinte, retirado de este Registro con fecha de veintiocho de septiembre de dos mil veinte, y devuelto a este Registro acreditando el cumplimiento de los deberes fiscales con fecha de treinta de octubre de dos mil veinte; calificado con defecto subsanable con fecha de veintitrés de noviembre de dos mil veinte; notificada la calificación al Juzgado el uno de diciembre de dos mil veinte, y al presentante del documento, quien retiró el mismo de este Registro el dos de diciembre de dos mil veinte; devuelto el documento a este Registro en unión de testimonio expedido en Collado Villalba, el dieciocho de Diciembre de dos mil veinte, por Doña I. F. B., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Tres de Collado Villalba, del auto dictado en Collado Villalba, el veintinueve de Septiembre de dos mil veinte, por Doña Cristina García Quesada, Magistrado Juez del referido Juzgado.–

Enrique Amérigo Alonso, Registrador de la Propiedad de Torrelodones, suspende la inscripción del precedente documento de acuerdo con los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos: El documento presentado fue objeto de la siguiente nota de calificación el 23 de noviembre de 2020: Hechos: En el mandamiento objeto de calificación se solicita la práctica de anotación preventiva de embargo sobre las fincas registrales 4225 y 7223 de Torrelodones, haciendo constar por nota al margen de la hipoteca ejecutada que causó las inscripciones sexta y undécima de las referidas fincas que el crédito que ha dado lugar al procedimiento de ejecución es precisamente el crédito garantizado con las referidas hipotecas, que se realizan a través del presente procedimiento de ejecución.

De los historiales registrales de las citadas fincas 4225 y 7223 de Torrelodones resulta que las hipotecas objeto de ejecución fueron constituidas en garantía de préstamos distintos, habiendo sido formalizada la primera de ellas el 12 de diciembre de 2007 ante el notario de Madrid Don Juan López Durán, con el número 4312 de su protocolo, y la segunda de ellas el 13 de diciembre de 2007 ante el notario de Madrid Don Juan López Durán, con el número 4347 de su protocolo. Los titulares de las fincas registrales de las fincas objeto de ejecución no son además las mismas personas, perteneciendo la finca registral 4225 de Torrelodones a Don J. L. R. R., L. R. C., J. L. R. C. y B. C. I.; y la finca registral 7223 de Torrelodones a Don J. L. R. R., A. C. M., L. R. C., J. L. R. C.

Fundamentos de Derecho: De acuerdo con lo anteriormente expuesto, de la documentación presentada resulta que dos préstamos hipotecarios distintos son objeto de ejecución ordinaria en un único procedimiento.

La posibilidad de ejecutar dos hipotecas distintas en un solo procedimiento de ejecución ha sido rechazada de forma expresa por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en resolución de 5 de marzo de 2020, la cual ha afirmado: “debe tenerse en cuenta que las condiciones financieras de cada obligación garantizada van a determinar la extensión objetiva de la hipoteca que la garantiza, porque ésta tiene que ser coherente con los términos definitorios de aquella, siendo además posible que la responsabilidad hipotecaria por los distintos conceptos accesorios garantizados (intereses ordinarios, moratorios o costas) se haya estructurado de distinta forma (número de años, tipo máximo, etc.), lo que determinará una distinta forma de imputar el precio del remate (Resoluciones de 24 de agosto de 1998 y 31 de octubre de 2013). Es por ello y porque, en presencia de terceros, lo entregado al acreedor por cada uno de los conceptos garantizados (principal de su crédito, los intereses devengados y las costas y gastos causados) no puede exceder del límite de la respectiva cobertura hipotecaria (artículos 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132.3 de la Ley Hipotecaria), sin que se pueda utilizar el exceso de la cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los

conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro concepto; por lo que no es admisible la ejecución simultánea de dos hipotecas que gravan distintas fincas en garantía de distintas obligaciones (...) Ningún precepto de la Ley de Enjuiciamiento Civil o de la Ley Hipotecaria permiten la acumulación de acciones ejecutivas referidas a distintas obligaciones garantizadas con hipotecas distintas, con una única excepción, que es que recaigan sobre el mismo bien hipotecado, recogida en el artículo 555.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que dispone que ‘cuando la ejecución hipotecaria se dirija exclusivamente sobre bienes especialmente hipotecados, sólo podrá acordarse la acumulación a otros procedimientos de ejecución cuando estos últimos se sigan para hacer efectiva otras garantías hipotecarias sobre los mismos bienes’. Y si no es posible la acumulación de ejecuciones hipotecarias en pago de distintas deudas cuando la garantía recae sobre diferentes fincas, debe entenderse que tampoco procede la presentación simultánea conjunta de acciones hipotecarias en tales supuestos. En definitiva, como señala el registrador de la propiedad calificante, no es posible unificar en una sola demanda ejecutiva y por una única cantidad global, la reclamación de obligaciones cuyas cláusulas financieras difieren.”

Esta doctrina, dictada en relación con un procedimiento de ejecución hipotecaria especial de los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ha de ser igualmente aplicable cuando la hipoteca es objeto de ejecución a través del procedimiento de ejecución ordinario. Máxime si se tiene en consideración que la acumulación de ejecuciones, conforme al apartado primero del artículo 555 de la Ley de Enjuiciamiento Civil tiene por presupuesto la identidad de deudores ejecutados, siendo como se ha expresado titulares registrales distintos los de cada una de las fincas ejecutadas, y que los argumentos jurídicos que expresa el Centro Directivo, fundamentados en que lo entregado al acreedor en pago del principal de su crédito, los intereses devengados y las costas y gastos causados no pueden exceder del límite de la cobertura hipotecaria son también de aplicación si, como sucede en el supuesto calificado, existen titulares de cargas entre la hipoteca objeto de ejecución y el embargo cuya práctica se solicita. Señala en este sentido la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de noviembre de 2019: “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. Para evitar estos efectos tan distorsionadores, como dijera la misma Resolución, 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. Ahora bien, 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.”

Se presenta nuevamente el título calificado, en unión de auto de 29 de septiembre de 2020, dictado por Doña Cristina García Quesada, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Collado Villalba, en el que se hace constar que D. J. L. R. R. responde hasta un máximo de 241.990,58 euros en concepto de principal, Doña A. C. M. responde hasta un máximo de 738.104,28 euros en concepto de principal, Doña L. R. C. responde de la cantidad de 980.094,86 euros concepto de principal, y Don J. L. R. C. responde de la cantidad de 980.094,86 euros concepto de principal.

Dichas cantidades resultan de ser Doña L. R. C. y Don J. L. R. C. deudores solidarios de los dos préstamos hipotecarios que motivan la ejecución; mientras que que [sic] J. L. R. R. es deudor del préstamo que grava la finca registral 7223 de Torrelodones y Doña A. C. M. es deudora del préstamo que grava la 4225 de Torrelodones.

Fundamentos de Derecho: El defecto señalado en la anterior nota de calificación no puede en modo alguno entenderse subsanado con la documentación presentada. Por los fundamentos de derecho anteriormente expresados, y conforme a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado citada, no es posible ejecutar dos hipotecas distintas en un solo procedimiento de ejecución.

El auto presentado se limita a señalar la responsabilidad máxima por principal de cada deudor, poniendo de relieve que en el procedimiento de ejecución presentado se están ejecutando dos hipotecas distintas, sin que coincidan en consecuencia ni las condiciones financieras de los préstamos ni los prestatarios, ni los titulares registrales de las fincas objeto de ejecución.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá (...)

Torrelodones, a cinco de febrero de dos mil veintiuno.–El registrador (firma ilegible)  
Fdo: Enrique Américo Alonso.»

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Madrid número 2, doña María Belén Martínez Gutiérrez, quien emitió calificación negativa con fecha 3 de marzo de 2021, confirmando la nota de calificación expedida por el Registro de la Propiedad de Torrelodones antes transcrita con los mismos argumentos.

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don R. R. N., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la mercantil «Alcmena Bidco, S.A.R.L.», interpuso recurso el día 5 de abril de 2021 mediante escrito con el contenido siguiente:

«Hechos.

Antecedentes. De los contratos de préstamo suscritos entre las partes y la resolución judicial de los mismos.

Previo a analizar la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Torrelodones conviene exponer los antecedentes judiciales que han dado lugar al procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales del que deriva el Mandamiento de Anotación de embargo cuya inscripción ha resultado calificado negativamente.

En fecha 12 de diciembre de 2007 bajo número de protocolo 4312 se suscribió un contrato de préstamo hipotecario por importe principal 210.000.–Euros garantizado por la finca registral n.º 4225 de Torrelodones causando la hipoteca la inscripción 6.ª, modificada por la 8.ª para reflejar la cesión de crédito operada a favor de la mercantil Alcmena Bidco, SARL.

Dicho contrato de financiación fue inicialmente suscrito entre Catalunya Banc, SA y D. J. L. R. R., D.ª L. R. C. y D. J. L. R. C. en calidad de Deudores Hipotecantes y D.ª M. B. A. en calidad de Hipotecante no deudora.

En fecha 13 de diciembre de 2007 bajo número de protocolo 4347 se suscribió préstamo hipotecario por importe principal 645.000.–Euros garantizado por la finca registral n.º 7223 de Torrelodones causando la hipoteca la inscripción 11.ª, modificada por la 15.ª para reflejar la cesión de crédito operada a favor de la mercantil Alcmena Bidco, SARL.

Dicho contrato de financiación fue inicialmente suscrito entre Catalunya Banc, SA y D. J. L. R. R. en calidad de Hipotecante no deudor y por D.<sup>a</sup> A. C. M., D.<sup>a</sup> L. R. C. y D. J. L. R. C. en calidad de Deudores hipotecantes

Posteriormente, en el año 2013 los prestatarios de ambos préstamos interpusieron un único procedimiento ordinario solicitando la nulidad de los contratos anteriormente descritos, habiéndose tramitado bajo los autos de Juicio Ordinario 572/2013 ante el Juzgado de Instancia 3 de Collado Villalba.

Seguidos los correspondientes trámites procesales, en fecha 15 de diciembre de 2014 la Sección 10.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Madrid dictó Sentencia n.º 446/2014 mediante la cual se acordó la estimación sustancial de la demanda interpuesta por los particulares frente a la entidad bancaria, declarando resueltos los contratos de préstamo y condenando a las partes a la restitución de las prestaciones con los intereses legales desde las respectivas fechas de entrega de numerario.

Es precisamente la ejecución de este pronunciamiento judicial lo que se pretende a través de la Ejecución de Títulos Judiciales presentada por la mercantil Alcmerna Bidco, SARL. Por tanto, lo que está siendo objeto de ejecución es una única resolución judicial y no dos préstamos hipotecarios como se refleja en las calificaciones negativas a las que ahora haremos referencia.

Esta parte no niega que inicialmente se suscribieron dos contratos de préstamo independientes sobre dos fincas registrales distintas, existiendo también diferente grado de intervención por parte de cada uno de los firmantes; e incluso podríamos compartir el criterio del Registrador sobre la imposibilidad de ejecutar dos contratos de préstamo en un mismo procedimiento de ejecución ordinaria o hipotecaria, si eso fuera realmente lo pretendido. No obstante, la realidad que nos ocupa es diametralmente opuesta a la que contemplan las resoluciones emitidas por el Registrador de Torrelodones, por cuanto no se parte del mismo supuesto de hecho.

Debemos traer a colación el contenido de la Demanda de Ejecución de Título Judicial presentada por esta parte. En ella se especifica el grado de intervención de cada una de las partes, así como su responsabilidad siendo el Suplico del siguiente tenor literal:

“Suplico al Juzgado: Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y tenga por formulada demanda ejecutiva contra D. J. L. R. C., D.<sup>a</sup> L. R. C., D. J. L. R. R., D.<sup>a</sup> A. C. M. y D.<sup>a</sup> B. A. I., y sin necesidad de previo requerimiento, se acuerde:

(a) dictar auto conteniendo la orden general de ejecución y despachando la misma por la cantidad de novecientos ochenta mil noventa y cuatro euros con veintiocho céntimos (980,094,86.-€) [sic], en concepto de principal, más otras doscientos noventa y cuatro mil veintiocho euros con cuarenta y cinco céntimos (294,028,45.-€), que se fijan en méritos del art. 575 LEC en concepto de intereses y costas prudenciales que se prevé se devengarán durante el desarrollo de la presente ejecución, y sin perjuicio de ulterior liquidación;

No obstante, se hace constar que en atención a la intervención y responsabilidad de cada uno de los demandados, deberá despacharse la ejecución con las siguientes especificidades:

– D. J. L. R. R. en cuanto a la cantidad de doscientos cuarenta y un mil novecientos noventa euros con cincuenta y ocho céntimos (241.990,58.-€) como deudor solidario del préstamo otorgado bajo protocolo 4312 de 12 de diciembre de 2007 sobre la finca n.º 4225 de Torrelodones.

Además, respecto del contrato otorgado en fecha 13 de diciembre de 2007 bajo número 4347 sobre la finca n.º 7223 de Torrelodones en su condición de hipotecante no deudor de la misma, deberá soportar las consecuencias de la presente ejecución hasta el límite de responsabilidad pactado entre las partes.

– D.<sup>a</sup> A. C. M. en cuanto a la cantidad de setecientos treinta y ocho mil ciento cuatro euros con veintiocho céntimos (738.104,28.-€) en condición de deudora solidaria del

préstamo otorgado bajo protocolo 4347 de 13 de diciembre de 2007 sobre lo finca registral n.º 7223 de Torrelodones

– D.ª L. R. C. en cuanto a la cantidad de novecientos ochenta mil noventa y cuatro euros con ochenta y seis céntimos (980.094,86.–€) como deudora solidaria del préstamo otorgado bajo protocolo 4347 de 13 de diciembre de 2007 sobre la finca registral n.º 7223 de Torrelodones, así como del préstamo otorgado en fecha 12 de diciembre de 2007 bajo número de protocolo 4312, sobre la finca registral n.º 4225 de Torrelodones.

– D. J. L. R. C. en cuanto a la cantidad de novecientos ochenta mil noventa y cuatro euros con ochenta y seis céntimos (980.094,85.–€) como deudor solidario del préstamo otorgado bajo protocolo 4347 de 13 de diciembre de 2007 sobre la finca registral n.º 7223 de Torrelodones, así como del préstamo otorgado en fecha 12 de diciembre de 2007 bajo número de protocolo 4312, sobre la finca registral n.º 4225 de Torrelodones.

– D.ª M. B. A. I. en su condición de hipotecante no deudora de la finca registral n.º 4225 de Torrelodones, conforme a lo dispuesto en el contrato de préstamo otorgado en fecha 12 de diciembre de 2007 bajo número de protocolo 4312, se verá obligada a soportar las consecuencias de la presente ejecución hasta el límite de responsabilidad de la finca pactado entre las partes; reiterando que no se reclamará cantidad alguna en aquello que no quede cubierto con la realización del bien inmueble.

(b) una vez dictado el auto general de ejecución y de conformidad con el art. 551.3.1.ª LEC, se solicita se dicte Decreto, por el que, sin previo requerimiento de pago al ejecutado y a fin de proceder a la realización del derecho de hipoteca del que dimana el contrato de préstamo objeto del procedimiento del que deriva la presente ejecución, se acuerde en primer lugar proceder al embargo sobre las siguientes fincas:

1. Embargo sobre la finca registral n.º 4225 del Registro de la Propiedad de Torrelodones titularidad de J. L. R. R., L. R. C., J. L. R. C. y B. A. I.

2. Embargo sobre la finca registral n.º 7223 del Registro de la Propiedad de Torrelodones titularidad de J. L. R. R., A. C. M., L. R. C. y J. L. R. C.

Así mismo, se libren sendos mandamientos al Registro de la Propiedad de Torrelodones para que de conformidad con el artículo 629 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, proceda a la anotación preventiva del embargo trabado sobre las referidas fincas, debiéndose de hacer constar igualmente por nota al margen de la hipoteca ejecutada que causó las inscripciones 6.ª y 11.ª, respectivamente que el crédito que ha dado lugar al procedimiento de ejecución -cuyo embargo ahora se anota- es precisamente el crédito garantizado con las referidas hipotecas, que se realizan a través de la presente ejecución.

(c) Igualmente y de conformidad con lo prevenido en el artículo 656.3 de la LEC en relación a los puntos 1.º y 2.º del mismo artículo, así como en lo dispuesto en el artículo 688 de la misma ley, interesa que en el mismo mandamiento de anotación se autorice al procurador de la parte ejecutante para que, una vez anotada el embargo, pueda directamente interesar la certificación de dominio y cargas a la que se refieren los anteriores preceptos, cuya expedición deberá ser objeto de nota marginal tanto en la primitiva inscripción de hipoteca como en la de la correspondiente anotación de embargo arriba interesada.”

Tras la presentación de la demanda y accediendo a lo peticionado por la mercantil Alcmena Bidco, SARL el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Collado Villalba [sic], en fecha 14 de septiembre de 2020 dictó Auto y Decreto de despacho de ejecución, acordando el embargo de las fincas en los términos solicitados en el escrito de demanda y expidiendo el correspondiente mandamiento de anotación de embargo para la efectividad de la traba.

Así pues, resulta evidente que esta parte no ejecuta dos títulos no judiciales independientes de forma unificada, sino que simplemente pretende dar cumplimiento a

una única resolución judicial firme que ha dejado sin efecto dichos títulos, constituyéndose uno nuevo, que es el propio de la ejecución iniciada.

Única. Contenido de las calificaciones impugnadas.

En fecha 23 de noviembre de 2020 el Registro de la Propiedad de Torrelodones acuerda suspender la inscripción del Mandamiento de Anotación de embargo expedido por el Juzgado n.º 3 de Collado Villalba procedente del procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales 127/2019 que tuvo entrada en el mencionado Registro en fecha 28 de septiembre bajo asiento n.º 708, tomo 187 del Diario.

El motivo de suspensión de la citada inscripción según se desprende de los Fundamentos de Derecho de la misma está basado en el contenido de la Resolución de fecha 5 de marzo de 2020 dictada por la Dirección a la que ahora nos dirigimos, que indica que no es posible ejecutar dos contratos de préstamo hipotecario en un mismo procedimiento. También establece que en los casos en los que existen titulares de cargas entre la hipoteca objeto de ejecución y el embargo cuya práctica se solicita resulta preciso que 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 objeto de realización; haciendo hincapié en que la preferencia sobre las cargas intermedias lo será únicamente por la inicial responsabilidad hipotecaria, teniendo la anotación de embargo dictada en el procedimiento de ejecución ordinario, su propio rango en cuanto exceda de dicha responsabilidad hipotecaria.

Tras dicha calificación negativa y puesto que se había solicitado la subsanación del Decreto de despacho de ejecución, esta parte aportó al Registro el testimonio del Auto de 29 de 2020 a los efectos de especificar el importe por el que respondía cada uno de los ejecutados sobre el total de la deuda reclamada.

A pesar de ello, se suspende nuevamente la calificación del Mandamiento de Embargo expedido por el Juzgado a través de nueva calificación de fecha 5 de febrero de 2021 en base a los mismos argumentos que la del mes de noviembre.

No estando conforme con la calificación registral por entender infringidos los artículos 126 y 127 de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 143 del Reglamento hipotecario, los artículos 517, 549 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como el contenido de las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 14 de diciembre de 2015, 1 de febrero de 2017 y 29 de noviembre de 2019, razón por la cual se solicitó el nombramiento de Registrador sustituto.

Fue designado a estos efectos el Registrador de la Propiedad n.º 2 de Madrid, quien tras examinar el supuesto de hecho, indica que en caso de tratarse de una Ejecución Ordinaria, la acumulación de acciones sólo es posible en los casos en los que existan identidad de ejecutados y que para el caso de hallarnos ante un procedimiento de Ejecución Hipotecaria Especial, lo que procedería sería expedir para cada hipoteca el Mandamiento de Certificación de Dominio y Cargas previsto en el artículo 688 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Tampoco se considera ajustado a derecho el contenido de la resolución dictada por el sustituto al no ajustarse al supuesto en concreto. No se trata ni de una ejecución ordinaria con acumulación de acciones, ni tampoco de una ejecución hipotecaria.

Vemos que las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 5 de marzo de 2020 y de 29 de noviembre de 2019 a las que se remite el Registrador de la Propiedad de Torrelodones no son de aplicación al caso que nos ocupa, dado que ni se están ejecutando dos préstamos hipotecarios diferentes en un mismo procedimiento, ni se está intentando obviar la existencia de cargas intermedias que pudieran existir entre la hipoteca inicialmente constituida y la anotación de embargo con cargo a la misma solicitada en el procedimiento de Ejecución de Título Judicial que ahora nos ocupa, ni se ha solicitado acumulación de acciones. Ninguna de las calificaciones impugnadas se refiere a una Ejecución de Título Judicial en el que se ejecute una sentencia que resuelva varios contratos, estableciendo a su vez una obligación de restitución de prestaciones para las partes.

Y es que, aunque esta parte quisiera, tampoco podría ejecutar los dos títulos no judiciales como son los dos contratos de préstamo, pues los mismos han sido declarados nulos por sentencia judicial firme, por lo que el título objeto de ejecución es muy distinto al contemplado en la resolución de las referidas calificaciones. Y este es el único título ejecutable por esta parte para dar cumplimiento a la misma, para lograr la tutela de sus derechos judicial y legalmente reconocidos.

## Fundamentos de Derecho.

### I. Legitimación y representación.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 325 de la Ley Hipotecaria y 112 del Reglamento Hipotecario, estarán legitimados para interponer Recurso Gubernativo la persona natural o jurídica a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, estando por ello debidamente legitimada la mercantil Alcmena Bidco, SARL al ser la entidad a favor de la cual debía practicarse la anotación de embargo relacionada con la hipoteca que figura inscrita a su nombre.

### II. Competencia [sic].

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 313 del Decreto de 2 de junio de 1944 por el que se aprueba el Reglamento de Organización y régimen del Notariado le corresponderá a la Dirección General de Registros y del Notariado "6.º Resolver igualmente con el mismo alcance y en última instancia los recursos gubernativos contra las calificaciones que de los títulos inscribibles hagan los Registradores."

### III. Procedimiento.

Según establece el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el presente recurso deberá recaer sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador.

Se presenta en presente recurso dentro del plazo del mes establecido para ello a contar desde la fecha de notificación de la calificación.

Se ajusta también el presente escrito a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los documentos que se acompañan al mismo.

### IV. Fondo.

Se citan los artículos 126 y 127 de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 143 del Reglamento Hipotecario

Así mismo, haremos referencia al contenido de los artículos 517, 549, y 551 a 554 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación a las normas por las que se regirá el procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales.

Conviene también examinar varias de las Resoluciones dictadas por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, con especial atención al supuesto de hecho que ha dado lugar a la decisión en cada una de ellas.

– Resolución de 5 de marzo de 2020 de la Dirección general de Seguridad Jurídica y Fe Pública interpuesto ante la denegación de expedición de una certificación de dominio y cargas al amparo del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

"1. En el presente recurso se plantea la cuestión de si es posible la ejecución en un mismo procedimiento hipotecario regulado en los artículos 682 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y consecuentemente si se puede expedir la certificación registral de

dominio y cargas prevista en el artículo 688 de dicha ley, de dos hipotecas constituidas en garantía de dos obligaciones distintas, cuando las hipotecas no concurren sobre el mismo inmueble, sino que afectan a diferentes inmuebles; así como cuándo se puede considerar que una obligación, en principio única, se debe considerar como escindida en varias obligaciones distintas y dividida la hipoteca que las garantiza. (...)

En el caso que nos ocupa, la obligación garantizada seguirá siendo única y la misma aunque el préstamo se amplíe sucesivamente en escrituras que afecten unas a la responsabilidad hipotecaria de una finca y otras a la responsabilidad de las otras fincas gravadas, siempre que en todas ellas se parta y actualice del capital inicial o ampliado de forma global; y aunque se distribuya nuevamente la responsabilidad hipotecaria entre las distintas fincas resultantes de las inicialmente hipotecadas, siempre que sus cláusulas financieras sigan siendo las mismas. Ahora bien, en el momento que se alteran las condiciones financieras básicas de toda obligación, especialmente, plazo de vencimiento, sistema de amortización y tipo de interés, como ocurre en el presente supuesto, figurando circunscrita la parte del capital afectada por cada grupo de nuevas condiciones diferenciadas a la responsabilidad de una o varias fincas, debe entenderse que ello implica que la hipoteca se ha dividido y que la responsabilidad hipotecaria de cada una de esas fincas o de cada grupo de ellas garantiza sólo esa porción determinada del respectivo crédito.

6. Sentado este criterio, queda por analizar si, como señala el registrador de la propiedad calificante, 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 y 12 y 107 de la Ley Hipotecaria), así como su función de realización de valor de la finca en caso de incumplimiento y el carácter esencialmente registral procedimiento de ejecución hipotecaria (artículos 1875 del Código Civil y 130 y 145 de la Ley Hipotecaria), imponen necesariamente la ejecución separada de aquellas hipotecas que garantizan obligaciones diferentes y cuya estructura de responsabilidad hipotecaria es asimismo diversa.

A este respecto debe tenerse en cuenta que las condiciones financieras de cada obligación garantizada van a determinar la extensión objetiva de la hipoteca que la garantiza, porque ésta tiene que ser coherente con los términos definitorios de aquella, siendo además posible que la responsabilidad hipotecaria por los distintos conceptos accesorios garantizados (intereses ordinarios, moratorias o costas) se haya estructurado de distinta forma (número de años, tipo máximo, etc.), lo que determinará una distinta forma de imputar el precio del remate (Resoluciones de 24 de agosto de 1998 y 31 de octubre de 2013). (...)

Y si no es posible la acumulación de ejecuciones hipotecarias en pago de distintas deudas cuando la garantía recae sobre diferentes fincas, debe entenderse que tampoco procede la presentación simultánea conjunta de acciones hipotecarias en tales supuestos. En definitiva, como señala el registrador de la propiedad calificante, no es posible unificar en una sola demanda ejecutiva y por una única cantidad global, la reclamación de obligaciones cuyas cláusulas financieras difieren.”

La resolución 5 de enero de 2020 trata la indivisibilidad de las hipotecas en aquellos casos en los que se constituye una única hipoteca sobre varias entidades registrales. El citado supuesto de hecho no es coincidente con el de autos en el que si bien originariamente se trataba de dos préstamos hipotecarios constituidos sobre dos fincas registrales, a fecha de hoy los contratos han sido declarados nulos por resolución judicial y por tanto no existen.

Deben entenderse reemplazados por la Sentencia dictada en fecha 15 de diciembre de 2014 por la Sección 10.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, que establece la obligación de la parte prestataria de restituir las cantidades que le fueron entregadas en préstamo. El único título que habilita a mi representada para entablar reclamación frente a los ahora ejecutados es la Sentencia dictada en su día que hace referencia a los dos contratos de préstamo.

Siendo un único título y a pesar de que afecte a dos fincas registrales diferentes y las responsabilidades de cada uno de los intervinientes no sean coincidentes, entendemos que consta debidamente especificada la obligación de pago que corresponde a cada prestatario y la garantía que pesa sobre cada finca, respecto al global reclamado. Si judicialmente ha podido hacerse dicha precisión, no alcanza a entender esta parte cuál es el impedimento para que se refleje lo anterior en el Registro.

Lo que supondría un grave perjuicio para ambas partes sería no acceder a lo peticionado porque se estaría privando a mi mandante de la posibilidad de hacer efectivo su derecho de crédito. El inicio de un procedimiento de Ejecución de títulos judiciales es el único modo de solicitar el cumplimiento forzoso de lo acordado en sentencia firme y dado que es un único título judicial, no podía mi mandante presentar dos demandas de ejecución separadas.

También resultaría perjudicial para los derechos de ambas partes que se acordase el embargo de las fincas, pero sin hacer mención a que dicho embargo está relacionado con las inscripciones originarias de hipoteca puesto que estaría haciéndose constar un doble gravamen sobre las fincas derivado de una única deuda.

Esto es, lo reflejado en el Registro no se correspondería con la realidad y de hecho se podrían iniciar procedimientos de ejecución en paralelo (uno en base a la hipoteca y otro en base al embargo) a pesar de que el derecho de crédito del acreedor es sólo uno.

– Resolución de 29 de noviembre de 2019, Resolución de 1 de febrero de 2017 y Resolución de 14 de diciembre de 2015 de la Dirección general de los Registros y del Notariado.

“4. 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’).

5. Siguiéndose el procedimiento de ejecución ordinaria y no el procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados (artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) son indudables las diferencias existentes entre ambos.

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.

6. 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.

Para evitar estos efectos tan distorsionadores, como dijera la misma Resolución, 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.

Ahora bien, 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.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.”

De hecho, lo peticionado por esta parte viene avalado por otras resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública como las de fecha 29 de noviembre de 2019, 1 de febrero de 2017 y de [sic] diciembre de 2015 a las que sí se ajusta el supuesto de hecho actual.

En particular la Resolución de fecha 29 de noviembre de 2019 examina un supuesto en el que Mandamiento de Anotación de Embargo deriva de un procedimiento de Ejecución de Título Judicial que proviene de un procedimiento declarativo previo. Se trata de un supuesto idéntico al que ahora examinamos en el que se inicia un procedimiento de ejecución en base a una sentencia que resuelve un contrato de financiación y efectúa condena de cantidades.

La resolución en la que se fundamenta la calificación, reconoce que no existe óbice alguno que impida acudir al procedimiento de ejecución previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil para cualquier título ejecutivo sin que exista limitación alguna tampoco en la propia Ley Hipotecaria para utilizar dicho cauce. Si bien, deberán tenerse en cuenta las especificidades del mismo como es la anotación de embargo que debe practicarse sobre la finca, así como la notificación de la existencia del procedimiento a las cargas intermedias que pudieran existir entre la inscripción de hipoteca inicial y la posterior de embargo, extremos que ya se recogen expresamente en el escrito de demanda presentado por esta parte.

Las anteriores resoluciones vienen a sustentar lo peticionado por esta parte en cuando a la necesidad de hacer constar la expresa vinculación entre la anotación de embargo y la inscripción de la hipoteca en aquellos casos en los que se opta por una ejecución ordinaria, en lugar de por el cauce de ejecución hipotecaria especial.

Conforme se reconoce en las resoluciones más arriba citada, no existe óbice legal o procesal alguno para acudir el procedimiento de ejecución ordinaria, siendo la única condición la de tener en cuenta la necesidad justamente de que se haga constar la vinculación con la hipoteca originaria para evitar el doble gravamen de la finca a causa de la misma deuda, así como que en caso de existir cargas intermedias entre la anotación de embargo y la hipoteca inicial, la preferencia lo será únicamente por la inicial responsabilidad hipotecaria, teniendo la anotación de embargo dictada en el procedimiento de ejecución ordinaria su propio rango en lo que exceda.

– Sentencia de Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo 625/2017 de 21 de noviembre en su Fundamento de Derecho Tercero:

“Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el artículo 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el artículo 100 RH. Conforme al artículo 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el

artículo 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal. a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoras no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal.”

En el presente supuesto la autoridad judicial ha acordado la medida de embargo solicitada por la ahora recurrente habiendo expedido en correspondiente Mandamiento de anotación de embargo que el Registro no ha acordado inscribir.

En consecuencia, ha considerado el Juzgado que el cauce utilizado por esta parte para la realización de su derecho de crédito a través de un procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales es correcto, habiendo accedido al despacho de ejecución solicitado, por lo que de conformidad con lo establecido por el Tribunal Supremo, la función del Registrador queda limitada a la comprobación de la congruencia del mandamiento con el tipo de procedimiento o juicio.

Como venimos defendiendo es aquí donde estriba a nuestro entender el error del Registrador, pues que las resoluciones en las que fundamenta su resolución son todas relativas a procedimientos de ejecución por la vía especial hipotecaria, mientras que el presente es un procedimiento de ejecución de título judicial.

Por todo lo anteriormente expuesto,

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública suplico que, tenga por presentado este escrito con sus copias y documentos adjuntos, lo admita y de conformidad con lo expuesto en el cuerpo del mismo tenga por presentado en tiempo y forma recurso gubernativo frente a la Calificación negativa de fecha 23 de noviembre de 2020, posterior de fecha 5 de febrero de 2021 expedida por el Registro de la Propiedad de Torrelodones y confirmadas por la sustitutoria de fecha 3 de marzo de 2021 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Madrid y tras los trámites oportunos, se acuerde revocar las mencionadas resoluciones y tramitar el correspondiente Mandamiento de Anotación de Embargo expedido por el Juzgado de Instancia n.º 3 de Collado Villalba sobre las fincas 4225 y 7223 de Torrelodones, haciendo consta [sic] expresamente por nota al margen de la hipoteca ejecutada (inscripción 6.<sup>a</sup> -finca 4225 e inscripción 11.<sup>a</sup>- finca 7223) que el crédito que ha dado lugar al procedimiento de ejecución cuyo embargo se solicita- es precisamente el crédito garantizado con las referidas hipotecas.»

V

El registrador de la Propiedad de Torrelodones, don Enrique Américo Alonso, emitió el preceptivo informe el día 15 de abril de 2021, en el que confirmó el defecto recurrido, y elevó el expediente a este Centro Directivo. No habiendo recurrido la autoridad judicial que autorizó el mandamiento, se dio traslado a la misma el día 7 de abril de 2021 del recurso interpuesto, sin que se haya recibido contestación.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 12, 17, 18, 20, 38, 82, 104, 119, 120, 122, 124, 126, 127, 130, 131, 132 y 144 de la Ley Hipotecaria; 555, 686 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1124, 1129, 1156, 1172, 1255, 1857 y 1860 del Código Civil; 174, 175, 176, 177, 179, 218 y 221 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 1986, 4 de febrero de 2005, 20 de mayo de 2008, 9 de mayo de 2013, 26 de mayo y 8 de septiembre de 2014, 24 de marzo de 2015, 11 de julio de 2018, 11 de septiembre de 2019 y 2 de febrero de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los

Registros y del Notariado de 25 de noviembre de 1935, 22 de agosto de 1978, 27 de enero de 1986, 30 de octubre de 1989, 15 de enero de 1991, 8 de abril de 2002, 9 de junio y 13 de septiembre de 2003, 8 de enero de 2004, 10 de septiembre de 2005, 6 de junio de 2006, 5 de mayo de 2009, 8 de marzo de 2013, 24 de febrero y 11 de marzo de 2014, 26 de febrero, 8 de abril y 14 de diciembre de 2015, 12 y 16 de febrero de 2016, 1 de febrero, 30 de mayo, 19 de septiembre y 30 de octubre de 2017 y 10 de mayo y 29 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de febrero y 5 de marzo de 2020.

1. En el presente recurso se plantea la cuestión de si es posible la ejecución simultánea de dos hipotecas, en un único procedimiento de ejecución ordinaria de títulos judiciales del artículo 538 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dimanante de una sentencia declarativa, y, consecuentemente, si se puede tomar nota marginal de la existencia de dicho procedimiento y del embargo practicado sobre dos fincas, al margen de las inscripciones de hipoteca que garantizaban dos préstamos hipotecarios distintos desde su respectiva concesión, cuyas hipotecas recaen sobre fincas diferentes y, además, cuyos deudores son también personas distintas (aunque dos de ellas coinciden en ambos créditos como prestatarios) y cuyos hipotecantes no deudores igualmente son diferentes.

Es de destacar que en el presente supuesto concurre la circunstancia de que, con posterioridad a la concesión de los préstamos hipotecarios, la parte prestataria de ambos créditos interpuso un único procedimiento declarativo frente a la entidad bancaria solicitando la nulidad de los dos contratos de préstamo hipotecario de referencia. Dicha demanda fue finalmente estimada, declarándose resueltos dichos contratos de préstamo y condenando a las partes a la restitución de las prestaciones con los intereses legales desde las respectivas fechas de entrega de numerario.

Ante esta doble resolución contractual (aunque en una única sentencia declarativa), el acreedor hipotecario no ha acudido a sendos procedimientos de ejecución ordinarios para el cobro de cada una de las obligaciones garantizadas por cada una de las hipotecas inscritas, sino a un único procedimiento de ejecución ordinaria para lograr la ejecución de esa única sentencia recaída en el citado juicio declarativo de nulidad de contratos.

En el mandamiento que recoge el decreto de embargo que se presenta en el Registro de la Propiedad, se ordena expresamente la práctica de sendas anotaciones preventivas de embargo sobre ambas fincas hipotecadas y se solicita expresamente «se haga constar por nota al margen de las hipoteca ejecutada (...) que el crédito que ha dado lugar al procedimiento de ejecución es precisamente el crédito garantizado con las referidas hipotecas, que se realizan a través del presente procedimiento de ejecución».

Tras una primera calificación negativa a que se hará referencia en el fundamento de Derecho siguiente, se aportó al Registro de la Propiedad testimonio del auto judicial aclaratorio en que se señala la responsabilidad personal de cada uno de los cuatro deudores en la obligación única que se reclama en el procedimiento de ejecución, es decir, la cuantía resultante de la suma de lo debido por cada deudor en cada uno de los dos préstamos hipotecarios de origen, garantizados por las citadas hipotecas que se quieren ahora realizar, con consideración al señalar la mencionada responsabilidad personal del carácter solidario de dichas cuantías respecto de cada uno de los préstamos, en la medida que procede según su posición respectiva de cada prestatario. El mandamiento de embargo fue objeto de nueva calificación negativa por entender el registrador de la Propiedad que el defecto señalado en la primera calificación no quedaba subsanado con la documentación complementaria presentada.

2. El registrador de la Propiedad calificante considera que no es posible extender nota alguna al margen de las hipotecas que gravan cada una de los inmuebles embargados acerca de que se están ejecutando por el procedimiento de ejecución ordinaria porque entiende, siguiendo el criterio de las Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de febrero y 5 de marzo de 2020, 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 y 12 y 107 de la Ley Hipotecaria), así como su función de realización de valor de la finca en caso de incumplimiento (artículos 1875 del Código Civil), imponen necesariamente la ejecución separada de aquellas hipotecas que garantizan obligaciones diferentes y cuya estructura de responsabilidad hipotecaria es asimismo diversa.

A este respecto, dice la indicada Resolución de 5 de marzo de 2020, que «debe tenerse en cuenta que las condiciones financieras de cada obligación garantizada van a determinar la extensión objetiva de la hipoteca que la garantiza, porque ésta tiene que ser coherente con los términos definitorios de aquella, siendo además posible que la responsabilidad hipotecaria por los distintos conceptos accesorios garantizados (intereses ordinarios, intereses moratorios o costas) se haya estructurado de distinta forma (número de años, tipo máximo, etc.), lo que determinará una distinta forma de imputar el precio del remate (Resoluciones de 24 de agosto de 1998 y 31 de octubre de 2013). Es por ello y porque, en presencia de terceros, lo entregado al acreedor por cada uno de los conceptos garantizados (principal de su crédito, los intereses devengados y las costas y gastos causados) no puede exceder del límite de la respectiva cobertura hipotecaria (artículos 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132.3 de la Ley Hipotecaria), sin que se pueda utilizar el exceso de la cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro concepto; por lo que no es admisible la ejecución simultánea de dos hipotecas que gravan distintas fincas en garantía de distintas obligaciones y, en consecuencia, decían las resoluciones citadas, es correcta la no expedición en estos casos de la certificación de dominio y cargas ordenada por el Juzgado (sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 2 de mayo de 2012 y sentencias del Juzgado de Primera Instancia de Valencia número 23 de 27 de noviembre y 17 de diciembre de 2012). Ningún precepto de la Ley de Enjuiciamiento Civil o de la Ley Hipotecaria permiten la acumulación de acciones ejecutivas referidas a distintas obligaciones garantizadas con hipotecas distintas, con una única excepción, que es que recaigan sobre el mismo bien hipotecado, recogida en el artículo 555.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que dispone que “cuando la ejecución hipotecaria se dirija exclusivamente sobre bienes especialmente hipotecados, sólo podrá acordarse la acumulación a otros procedimientos de ejecución cuando estos últimos se sigan para hacer efectiva otras garantías hipotecarias sobre los mismos bienes”. Y si no es posible la acumulación de ejecuciones hipotecarias en pago de distintas deudas cuando la garantía recae sobre diferentes fincas, debe entenderse que tampoco procede la presentación simultánea conjunta de acciones hipotecarias en tales supuestos. En definitiva, como señala el registrador de la propiedad calificante, no es posible unificar en una sola demanda ejecutiva y por una única cantidad global, la reclamación de obligaciones cuyas cláusulas financieras difieren».

Esta doctrina, dictada en relación con un procedimiento de ejecución hipotecaria especial de los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, considera el registrador de la Propiedad calificante que ha de ser igualmente aplicable cuando la hipoteca es objeto de ejecución a través del procedimiento de ejecución ordinario.

3. Por su parte, la parte recurrente señala, en síntesis, que en este supuesto lo que está siendo objeto de ejecución es una única resolución judicial, la recaída en el procedimiento declarativo de resolución contractual, y no dos títulos no judiciales: los respectivos contratos de préstamo hipotecario, como erróneamente se refleja en las calificaciones negativas registrales.

En este sentido se argumenta que no se ejecutan dos títulos no judiciales independientes de forma unificada, porque los mismos están declarados nulos y ya no existen, sino que lo que se pretende es dar cumplimiento a una única resolución judicial firme que ha dejado sin efecto dichos títulos, constituyéndose en un único título nuevo, que habilita al acreedor para entablar reclamación frente a sus deudores, y que es el propio de la ejecución iniciada que se pretende acceda al Registro de la Propiedad.

Siendo un único título y a pesar de que afecte a dos fincas registrales diferentes y las responsabilidades de cada uno de los intervinientes no sean coincidentes, entiende el

recurrente que como consta debidamente especificada la obligación de pago que corresponde a cada prestatario y la garantía que pesa sobre cada finca, respecto al global reclamado; si judicialmente se ha podido hacerse dicha precisión, no alcanza a entender el impedimento para que se refleje lo anterior en el Registro de la Propiedad, porque, además, señala, dado que existe un único título judicial, no puede el acreedor presentar dos demandas de ejecución separadas.

Por otra parte, argumenta que resultaría perjudicial para los derechos de ambas partes que se acordase el embargo de las fincas, pero sin hacer mención a que dicho embargo está relacionado con las inscripciones originarias de hipoteca, puesto que estaría haciéndose constar un doble gravamen sobre las fincas derivado de una única deuda; lo que podría provocar dos procedimientos de ejecución en paralelo, uno en base a la hipoteca y otro en base al embargo, a pesar de que el derecho de crédito del acreedor es sólo uno.

Por último, el recurrente alude a la Resolución de esta Dirección General de 29 de noviembre de 2019 en la cual se examina un supuesto en el que un procedimiento de ejecución ordinaria de título judicial, que proviene también de un procedimiento declarativo previo, se pretende ejecutar una hipoteca en cuanto tal, es decir, según su criterio, idéntico al que es objeto de esta resolución. Dicha Resolución, recalca el recurrente, permite la realización directa de la hipoteca siempre que se cumplan una serie de especificidades como la anotación de embargo sobre la finca hipotecada, la notificación de la existencia del procedimiento a las cargas intermedias que pudieran existir entre la inscripción de hipoteca inicial y la posterior anotación de embargo, y la necesidad de hacer constar la expresada vinculación entre la anotación de embargo y la inscripción de la hipoteca; requisitos, concluye, que se han cumplido en el supuesto que nos ocupa.

4. En cuanto a la posibilidad de ejecutar las hipotecas por el procedimiento de ejecución ordinaria de los artículos 538 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la misma viene reconocida por los artículos 126 y 127 de la Ley Hipotecaria y a ella se han referido expresamente, entre otras, las Resoluciones de esta Dirección General de 14 de diciembre de 2015, 1 de febrero de 2017 y 29 de noviembre de 2019, las cuales se han ocupado de perfilar los requisitos registrales especiales de tal tipo de ejecución.

En concreto, la Resolución de 29 de noviembre de 2019, a la que aluden tanto el registrador de la Propiedad como el recurrente, señala a este respecto que: «4. 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. 5. Siguiéndose el procedimiento de ejecución ordinaria y no el procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados (artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) son indudables las diferencias existentes entre ambos. 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 (...) 6. 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. Para evitar estos efectos tan distorsionadores, como dijera la misma Resolución, 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. Ahora bien, 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».

Por su parte la Sentencia número 432/2018, de 11 de julio, del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo, se ocupó de la cuestión jurídica de la admisibilidad de que en un contrato de préstamo el acreedor haga uso de la acción declarativa de resolución al amparo del artículo 1124 del Código Civil por impago de cuotas; concluyendo afirmativamente y rechazando que puede alegarse en contra de tal posibilidad la naturaleza real o unilateral del préstamo porque, afirma, «en el préstamo con interés cabe apreciar la existencia de dos prestaciones recíprocas y, por tanto, es posible admitir la posibilidad de aplicar, si se da un incumplimiento resolutorio, el art. 1124 CC, que abarca las obligaciones realizadas o prometidas. Este precepto no requiere que las dos prestaciones se encuentren sin cumplir cuando se celebra el contrato ni que sean exigibles simultáneamente. El simple hecho de que el contrato de préstamo devengue intereses es un indicio de que el contrato se perfeccionó por el consentimiento, con independencia de que tal acuerdo se documente con posterioridad, como sucede en el caso litigioso que da lugar al presente recurso de casación. De este modo, quien asume el compromiso de entregar el dinero lo hace porque la otra parte asume el compromiso de pagar intereses, y quien entregó el dinero y cumplió su obligación puede resolver el contrato conforme al art. 1124 CC si la otra parte no cumple su obligación de pagar intereses. Pero, aun en los casos en los que, en atención a las circunstancias, pudiera entenderse que el contrato no se perfeccionó hasta la entrega, de modo que no hubiera podido el prestatario exigirla, la prestación de entrega del dinero es presupuesto de la de restituirlo y hay reciprocidad entre el aplazamiento de la recuperación por parte del prestamista y el pago de los intereses por el prestatario».

La Sentencia número 39/2021, de 2 de febrero, del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo, ha confirmado la doctrina de la antes citada Sentencia de 11 julio de 2018, acerca de que es posible resolver el contrato de préstamo hipotecario, ex artículo 1124 del Código Civil, cuando el prestatario incumple de manera grave o esencial las obligaciones asumidas que sean relevantes para las partes, como la de devolver el capital en ciertas cuotas o abonar los intereses remuneratorios pactados; o también por aplicación del artículo 1129 del Código Civil por insolvencia sobrevenida en caso de que se constate la falta de cumplimiento regular de las obligaciones exigibles. En consecuencia, considera que, concurriendo tal circunstancia de gravedad del incumplimiento (que fija orientativamente en los parámetros del artículo 24 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario), debe estimarse la pretensión de declaración del vencimiento anticipado de la total obligación de pago del contrato de préstamo hipotecario convenido; si bien rechaza, por exceder del contenido propio de una sentencia declarativa de condena, pronunciarse 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, habiendo solicitado el acreedor un pronunciamiento acerca de la viabilidad de la ejecución directa hipotecaria de los

artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Señala el Alto Tribunal a estos efectos que «deberá de ser el acreedor quien, mediante la interposición de la correspondiente demanda ejecutiva, inicie un procedimiento en el que se decidan todas las peticiones que sobre la ejecución se susciten y corresponderá al juez de Instancia decidir sobre la viabilidad de tal procedimiento».

A este respecto, es opinión de este Centro Directivo que, dado que el Tribunal Supremo parece reconocer la subsistencia de la hipoteca en estos casos (fundamento de Derecho cuarto, apartado 2, de la Sentencia número 39/2021), al menos en el supuesto de ejercicio de las acciones derivadas de los artículos 1124 y 1129 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si el acreedor hipotecario ha optado por reclamar el cumplimiento del crédito en un procedimiento declarativo y va a obtener una sentencia de condena dineraria, para la ejecución de misma deberá procederse conforme a las reglas generales de la ejecución ordinaria propia de los títulos judiciales, no de la ejecución hipotecaria reservada al supuesto en que el título ejecutivo sea la escritura de préstamo hipotecario, sin perjuicio de poder obtenerse una vinculación con la hipoteca que se pretende ejecutar, mediante el cumplimiento de los requisitos expuestos en este mismo fundamento de derecho.

5. Pero el objeto de este recurso no es resolver acerca de la posibilidad de ejecutar una hipoteca en virtud de un procedimiento de ejecución ordinario, en el cual, además, se trata de dar efectividad a un título judicial proveniente de un procedimiento declarativo previo de nulidad de un contrato de préstamo hipotecario y condena al pago de cantidad; ni tampoco si se han cumplido en dicho procedimiento todos los requisitos necesarios para la ejecución de la hipoteca respectiva.

El objeto de este expediente, como se expresa en el fundamento de Derecho primero, es determinar si en virtud de ese iter judicial expuesto, es posible la ejecución simultánea de dos hipotecas que garantizan obligaciones independientes, recaen sobre inmuebles diferentes, cuyos deudores solidarios son en parte personas distintas y cuyos hipotecantes no deudores igualmente son parcialmente diferentes.

En otras palabras, el debate gira en torno a si el ejercicio simultáneo de la acción declarativa de nulidad respecto de dos contratos de préstamo hipotecario, ya lo sea por el acreedor para exigir el cumplimiento de la obligación por parte del deudor ex artículo 1124 del Código Civil, ya lo sea por los prestatarios para exigir la nulidad de un contrato que no puede subsistir si se anulan las cláusulas que se han declarado abusivas (u otras razones), puede alterar la norma imperativa del artículo 555.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según la cual en el caso de ejecución de bienes especialmente hipotecados «solo podrá acordarse la acumulación a otros procesos de ejecución cuando estos últimos se sigan para hacer efectivas otras garantías hipotecarias sobre los mismos bienes».

6. Para resolver la cuestión debe precisarse cuál es la verdadera naturaleza de la ejecución que motiva este recurso, pues si se trata de una mera ejecución de un título judicial, como parece defender el recurrente, que niega en ocasiones incluso que la misma implique una ejecución de las hipotecas inscritas, al afirmar que «a fecha de hoy dichos contratos de préstamo hipotecario han sido declarados nulos por resolución judicial y por tanto no existen», o al señalar que «lo que se pretende es dar cumplimiento a una única resolución judicial firme que ha dejado sin efecto dichos títulos (préstamos hipotecarios), constituyéndose en un título único nuevo»; nos encontraríamos ante una única ejecución ordinaria desconectada de todo punto con las hipotecas.

En tal caso procedería practicar una nueva anotación preventiva de embargo sobre cada una de las dos fincas registrales de referencia, pero sin vinculación con las hipotecas inscritas; anotaciones que tendrían cada una su propio rango, desvinculado de la prioridad que le otorga la garantía real, respecto de la íntegra cantidad objeto del despacho de ejecución, siendo indistinta la cuantía de que respondía cada hipoteca y sobre qué finca recaiga la primitiva garantía de cada obligación. Adicionalmente, aunque no es objeto de este recurso, se encuentra la cuestión de si sería posible la anotación

preventiva de embargo sobre las cuotas indivisas de titularidad de los hipotecantes no deudores en los bienes que se pretenden embargar.

Pero, como se ha indicado en el fundamento de derecho primero, en el mandamiento judicial se ordena la práctica de sendas anotaciones preventivas de embargo sobre ambas fincas hipotecadas y se solicita expresamente «se haga constar por nota al margen de las hipotecas ejecutadas (...) que el crédito que ha dado lugar al procedimiento de ejecución es precisamente el crédito garantizado con las referidas hipotecas, que se realizan a través del presente procedimiento de ejecución».

Es decir, se está solicitando del registrador de la Propiedad que proceda tanto a la práctica de la anotación de embargo, como a hacer constar por nota al margen de la inscripción de hipoteca que la misma está siendo objeto de ejecución, y si se ordena esta actuación solo puede ser porque ambas garantías reales están siendo objeto de ejecución a través de ese único procedimiento de ejecución ordinaria; en cuyo caso, respecto de las cargas intermedias, la anotación preventiva de embargo dictada en el procedimiento de ejecución ordinaria solo tendrá preferencia hasta la cuantía de la respectiva inicial responsabilidad hipotecaria de cada hipoteca y, además, solo respecto de la obligación concreta inicialmente garantizada por cada una de ellas, teniendo las anotaciones de embargo, su propio rango en cuanto a lo que exceda de dicha respectiva responsabilidad hipotecaria.

El registrador de la Propiedad a la hora de calificar ha de estar a los términos que consten en el documento que se presenta a inscripción, por lo que mientras no se subsane el mandamiento de embargo, deberá entender que se están ejecutando sendas hipotecas a través de un único procedimiento de ejecución ordinaria.

En tal caso, las razones jurídicas que impiden la acumulación de ejecuciones a través de un único procedimiento de ejecución hipotecaria especial, fundamentados en que lo entregado al acreedor en pago del principal de su concreto crédito, los intereses devengados y las costas y gastos causados no pueden exceder del límite de su correspondiente cobertura hipotecaria y no de ninguna otra (vid. la citada Resolución de 29 de noviembre de 2019), son igualmente aplicables cuando se trata de un único procedimiento de ejecución ordinario.

En consecuencia, no será posible proceder al despacho registral del mandamiento judicial presentado dado que la acumulación de ejecuciones, conforme al apartado primero del artículo 555 de la Ley de Enjuiciamiento Civil tiene por presupuesto la identidad de deudores ejecutados, siendo que, en este supuesto, como se ha expresado anteriormente, los titulares registrales de cada una de las fincas ejecutadas son distintos, e igualmente lo son los deudores.

Y tampoco se podrá practicar la anotación y nota marginal solicitada porque, conforme al apartado cuarto del artículo 555 de la Ley Enjuiciamiento Civil, cuando la ejecución se dirija contra bienes especialmente hipotecados solo podrá acordarse la acumulación a otros procesos de ejecución, sin distinguir si estas ejecuciones son hipotecarias especiales, ordinarias o extrajudiciales, cuando dichos procedimientos se sigan para hacer efectivas otras garantías hipotecarias sobre los mismos bienes inmuebles, lo cual tampoco tiene lugar en este supuesto.

Es cierto que, como señala el artículo 74 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el efecto propio de la acumulación de los procesos declarativos es que éstos se seguirán en un solo procedimiento y serán tramitados en una sola sentencia.

Ahora bien, es reconocido que esta unidad procedimental no implica que, si alguno de los procedimientos acumulados revista alguna especialidad procedimental, dicha especialidad no se deba mantener, pues lo contrario, supondría la pérdida de derechos procesales para alguna de las partes. Sin embargo, dicha especialidad procesal se aplicará sólo respecto de aquél objeto procesal para el que estuviera legalmente prevista.

Por tanto, a pesar de producirse una unidad procedimental, ésta no impide reconocer la existencia de objetos procesales diversos que respondan a distintas pretensiones de las partes, en el supuesto que es objeto de este expediente la nulidad de dos contratos

de préstamo hipotecario diferentes, que recaen sobre distintos inmuebles, y la restitución de lo entregado por el acreedor en cada uno de ellos; contratos que no se unifican novatoriamente en un único nuevo préstamo por la suma aritmética recogida en la sentencia recaída, máxime cuando sus deudores son personas distintas, su garantía real recae sobre inmuebles diferentes, y en los historiales registrales de ambas fincas hipotecadas existen cargas y gravámenes intermedios (entre las antiguas hipotecas y las pretendidas nuevas anotaciones preventivas de embargo) diferenciados.

La existencia de esos objetos procesales diversos y su dualidad de pretensiones, lleva a considerar la posibilidad de desglosar la acción de ejecución de los mismos, es decir, que cada contrato anulado, o más propiamente, cada pretensión de cobro que generan, sea susceptible de una ejecución separada atendiendo a las especialidades procedimentales de la ejecución de que sea susceptible. Por ejemplo, la ejecución de la sentencia declarativa deberá ser distinta en caso de que uno de los préstamos anulados careciera de garantía, y otro u otros gozaren de garantía pignoratícia, hipotecaria o personal. Se trataría de supuestos de ejecución parcial de la sentencia en los que se cumpliría la premisa de que se ejecutarían en cada uno pronunciamientos separados entre sí o de distinta naturaleza.

A la misma solución habría que llegar en el supuesto que se examina, ya que las especialidades procedimentales de la ejecución hipotecaria en general, impiden la acumulación de la ejecución, ordinaria o hipotecaria, de esos dos pronunciamientos de la sentencia declarativa, al recaer ambos contratos de préstamo hipotecario sobre fincas diferentes. Esta existencia de dos objetos procesales distintos se infiere del propio auto judicial aclaratorio al que se ha hecho alusión en apartados anteriores, en el cual se precisa la responsabilidad personal de cada demandado, teniendo en cuenta su respectiva posición en cada uno de los contratos.

Lo que ocurre es que ese desglose de la responsabilidad personal de cada deudor solo es útil si lo que se está ejecutando es únicamente la sentencia declarativa de condena de cantidad con miras a la traba o embargo de las fincas, desvinculada de las respectivas garantías hipotecarias existentes. Para hacer eficaces esas garantías reales sería necesaria la interposición de sendos procedimientos de ejecución ordinaria, vinculados cada uno a cada una de las hipotecas inscritas, y complementar los respectivos mandamientos con la reseña de la resolución que especifique, respecto de cada préstamo hipotecario, en relación con los conceptos que se reclamen (principal, intereses ordinarios, intereses moratorios y costas y gastos), cuál cantidad corresponde a cada uno de los contratos objeto de la acumulación procesal declarativa.

Al no haber constituido un defecto expresado en la nota de calificación registral, no se aborda por esta resolución la cuestión de si la hipoteca subsiste en el supuesto objeto de la misma, en que la extinción de los contratos de préstamo hipotecario no deriva del ejercicio por el acreedor de la acción de resolución por impago del artículo 1124 del Código Civil, sino del ejercicio por la parte prestataria de una acción de nulidad del contrato por causas sustantivas, ya que, en tal caso, y dada la accesoriadad del derecho real de hipoteca respecto del préstamo que garantiza, extinguido éste parece que también debería entenderse extinguida la garantía.

7. Por último, debe examinarse el alcance de la función calificadora que los registradores de la Propiedad ejercen respecto de los documentos judiciales, la cual es puesta en duda por la parte recurrente en el supuesto objeto de este expediente, por entender que si el Juzgado ha considerado correcto el cauce utilizado por el acreedor para la realización de su derecho de crédito a través de un procedimiento de ejecución de títulos judiciales único, habiendo accedido al despacho de ejecución solicitado, la función del registrador queda limitada a la comprobación de la congruencia del mandamiento con el tipo de procedimiento o juicio y sus requisitos.

A este respecto, cabe recordar la doctrina de la Sentencia de Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, número 625/2017, de 21 de noviembre, relativa a una Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Dicha sentencia del Alto Tribunal, no obstante tener un objeto que no tiene que ver con el de este recurso, analiza la función del registrador en torno a los documentos judiciales y la posterior valoración de hechos que no pudieron tenerse en cuenta por el registrador y por la Dirección General.

Afirma la citada Sentencia en su fundamento tercero: «(...) Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoras que con carácter general le confiere al registrador el artículo 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el artículo 100 RH. Conforme al artículo 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los documentos judiciales que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoras no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

En este sentido, como ha puesto de manifiesto la Resolución de 5 de marzo de 2020 de esta Dirección General, el registrador puede valorar si teniendo en cuenta el contenido de los libros del Registro, el procedimiento que se sigue para la ejecución de una hipoteca se ajusta al contenido de aquél, dado, en su caso, que el procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente de carácter registral, y por el carácter constitutivo que la inscripción tiene con relación al derecho real de hipoteca (artículos 1875 del Código Civil y 130 y 145 de la Ley Hipotecaria). De esta manera, por ejemplo, el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.

Del mismo modo, tanto en caso de ejecución de la hipoteca inscrita por el procedimiento de ejecución especial hipotecario, como por la venta extrajudicial notarial o por el procedimiento de ejecución ordinario, el registrador de la propiedad debe velar, en ejercicio de su función calificadoras, porque se cumplan aquellas normas sustantivas y procedimentales que impone la especial naturaleza de esta garantía real, especialmente que, en presencia de terceros, lo entregado al acreedor por cada uno de los conceptos garantizados (principal de su crédito, los intereses devengados y las costas y gastos causados) no puede exceder del límite de la respectiva cobertura hipotecaria (artículo 132 de la Ley Hipotecaria); lo que se relaciona íntimamente con la posibilidad o no de ejecutar dos hipotecas distintas a través del mismo procedimiento de ejecución ordinario, en que las respectivas cantidades reclamadas son englobadas en cifras indiferenciadas.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las

normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 8 de junio de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.