

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**16298** *Resolución de 15 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4, a inscribir un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación librados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.*

En el recurso interpuesto por don A. V. C. L., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la entidad «EDB Luxury, SL», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Eivissa número 4, don Álvaro Esteban Gómez, a inscribir un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación librados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

#### Hechos

##### I

Se expidieron, el día 10 de febrero de 2025, testimonios de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dictados en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 214/2016 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Eivissa.

##### II

Presentados dichos testimonios en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo calificación del precedente documento, se suspende su inscripción por los siguientes:

#### Hechos:

1.º Porque calificado el Registro de la Propiedad, y, habiéndose adjudicado la finca ejecutada en el procedimiento de ejecución hipotecaria 214/2016, por la cifra de trescientos catorce mil quinientos sesenta y tres euros y cuarenta y ocho céntimos, resulta que, las cantidades garantizadas con la hipoteca ejecutada inscrita en el Registro de la Propiedad son superiores a tal cantidad, por lo que es necesario que se aporte certificación por el Letrado de la Administración de Justicia del que resulten las cantidades que queden pendientes por cubrir, en su caso, por los conceptos de principal, intereses remuneratorios, intereses moratorios, costas y gastos.

Es aplicable el siguiente fundamento de Derecho: Artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2.º Porque del testimonio del decreto dictado el 10 de diciembre de 2024 no resulta que se haya practicado el requerimiento de pago al hipotecante ejecutado, lo que se deberá acreditar por diligencia judicial complementaria.

Es aplicable el siguiente fundamento de Derecho: Artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario.

3.º Porque del testimonio del decreto dictado el 10 de diciembre de 2024 no resulta que se haya notificado la existencia del procedimiento 214/2016 a los titulares de los

derechos que se hayan anotados en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la hipoteca ejecutada, lo que se deberá acreditar por diligencia judicial complementaria.

Es aplicable el siguiente fundamento de Derecho: Artículo 132.2.º de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario.

4.º Porque del testimonio del decreto emitido el 10 de diciembre de 2024 no resulta que en el procedimiento de ejecución hipotecaria 214/2016 se haya formulado incidente extraordinario de oposición por el ejecutado lo que se deberá subsanar por diligencia judicial complementaria.

Es aplicable el siguiente fundamento de Derecho: Artículo 557, 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

5.º Porque del testimonio del decreto dictado el 10 de diciembre de 2024 no resulta que, lo entregado al acreedor no excede del límite de la respectiva cobertura hipotecaria por principal, intereses ordinarios, intereses de demora y costas, lo que se deberá subsanar por diligencia judicial complementaria.

Es aplicable el siguiente fundamento de Derecho: Artículo 132.3.º de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario.

6.º Porque del testimonio del decreto dictado el 10 de diciembre de 2024 no resulta que el valor de la adjudicado al acreedor es igual o inferior al importe del crédito del actor garantizado con la hipoteca, o, en caso de haberlo superado, se ha puesto a disposición de los acreedores posteriores en establecimiento público destinado al efecto.

Es aplicable el siguiente fundamento de Derecho: Artículo 132.4.º de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario.

Contra esta calificación (...)

El Registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Álvaro Esteban Gómez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Eivissa 4 a día veinticinco de marzo del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. V. C. L., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la entidad «EDB Luxury, SL», interpuso recurso el día 24 de abril de 2025 atendiendo a las siguientes alegaciones:

«Primera. En primer lugar, manifestar que entendemos que todos los defectos denunciados son subsanables motivo por el cual hemos solicitado al Juzgado que emita certificación acreditativa de que se han cumplido todos los requisitos legales exigibles para subsanar los defectos denunciados, estando a la espera de que el Juzgado emita la certificación pertinente.

Segunda. Sin perjuicio de lo previamente dicho, entendemos que el punto 3 de la calificación negativa se excede de lo legalmente exigible cuando dice:

“Porque del testimonio del decreto dictado el 10 de diciembre de 2024 no resulta que se haya notificado la existencia del procedimiento 214/2016 a los titulares de los derechos que se hayan anotados en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la hipoteca ejecutada, lo que se deberá acreditar por diligencia judicial complementaria.

Es aplicable el siguiente fundamento de Derecho: Artículo 132.2.º de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario”.

Entendemos que para ser fiel a lo estipulado en el art. 132.2 de la Ley Hipotecario se debe añadir al punto 3 “a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación”.

De manera que no resulta notificar la existencia del procedimiento hipotecario a aquellos titulares cuyos derechos se hayan anotado en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la expedición de la nota marginal de expedición de certificación de cargas, habiéndose expedido la certificación y la nota marginal el 14 de noviembre de 2016.»

## IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su nota de calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General. Se acompañaba al informe certificación de la que resultaba la existencia de una anotación preventiva vigente que se practicó con anterioridad a la fecha de expedición de la certificación de cargas requerida a resultas del procedimiento de ejecución hipotecaria.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 18, 130, 132 y 134 de la Ley Hipotecaria; 674, 688, 689 y 692.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 1961, 25 de noviembre de 2002, 8 de marzo de 2005, 7 de septiembre de 2012 y 19 de marzo de 2013, y la Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de junio de 2021, 6 de febrero de 2023 y 15 de octubre de 2024.

1. El presente recurso tiene como objeto un decreto de adjudicación y su correspondiente mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento de ejecución directa sobre una finca hipotecada. El registrador aprecia en su nota de calificación varios defectos, de los que solo es objeto de recurso uno de ellos. Concretamente el que se recurre es el relativo a que del testimonio del decreto dictado el 10 de diciembre de 2024 no resulta que se haya notificado la existencia del procedimiento número 214/2016 a los titulares de los derechos que se hayan anotados en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la hipoteca ejecutada, lo que se deberá acreditar por diligencia judicial complementaria.

El recurrente señala que para ser fiel a lo estipulado en el artículo 132.2.º de la Ley Hipotecaria se debe matizar este defecto añadiendo «a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación». Por tanto, no impugna el defecto en sí, sino que se limita a exigir una matización.

2. El artículo 132.2.º de la Ley Hipotecaria dispone: «A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes: (...) 2.º Que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación».

Por su parte, el artículo 692.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece: «En el mandamiento que se expida para la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito del ejecutante y, en su caso, de las inscripciones y anotaciones posteriores, se expresará, además de lo dispuesto en el artículo 674, que se hicieron las notificaciones a que se refiere el artículo 689».

A la vista de estos preceptos, es indudable que la calificación registral del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación en los procedimientos de ejecución directa de bienes hipotecados ha de comprobar que el letrado de Administración de Justicia indique que se han realizado las oportunas notificaciones a los titulares de derechos inscritos y anotados con posterioridad a la hipoteca ejecutada. Tal trascendencia tiene el cumplimiento de esta obligación de notificar a dichos terceros, que la Resolución de 15 de octubre de 2024 señaló: «Siendo el registrador de propiedad quien emite la certificación el funcionario que debe realizar las notificaciones a los citados titulares de inscripciones y anotaciones posteriores a la hipoteca que se ejecuta, y existiendo la obligación de conservar los justificantes de su realización; el registrador de la propiedad que califique la inscripción de la adjudicación judicial, sea el mismo o sea un sucesor en la oficina, deberá fundamentar la misma en los asientos (nota marginal) y

acuses de recibo que obren en el expediente registral, sin que pueda prevalecer la expresión de haberse verificado las notificaciones que conste en el mandamiento de cancelación de cargas, ya derive ésta, bien de una redacción formularia del mandamiento o bien de una errónea información suministrada por el Registro».

3. Tiene razón, no obstante, el recurrente cuando exige que en la calificación se introduzca la matización relativa a las cargas que han ingresado en el Registro con posterioridad a la nota marginal de expedición de la certificación de cargas.

La nota marginal de expedición de certificación puesta al margen de una anotación de embargo, en un procedimiento de ejecución de ésta, constituye una información a mayor abundamiento, pues la publicidad registral de la propia anotación de embargo ya revela a los titulares posteriores que se trata de un procedimiento de ejecución en marcha.

En cambio, cuando se trata de hipoteca, como la inscripción de ésta antes de la nota marginal sólo publica la constitución de ésta y su fase de garantía, es fundamental la publicidad resultante de la nota marginal de expedición de cargas, que es la forma en que la hipoteca revela a los terceros que se encuentra en fase dinámica o de ejecución y de ahí la mayor trascendencia que tiene su falta o su constancia errónea respecto a otros procedimientos distintos.

Por esta razón, el propio artículo 132.2.º de la Ley Hipotecaria expresa la función de esa nota marginal con relación a los titulares de derechos que se inscriban o anoten con posterioridad: «respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación».

Por tanto, parece adecuado confirmar la exigencia realizada por el registrador respecto a la necesidad de que el testimonio del decreto y el mandamiento de cancelación expresen que se han realizado las preceptivas notificaciones a los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca (notificaciones previstas en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). De hecho, según acredita el registrador en su informe, en este caso existe una anotación vigente que se practicó después de inscrita la hipoteca, pero antes de expedir la certificación y practicar la nota marginal.

Pero dicha exigencia lo ha de ser con la matización planteada por el escrito de recurso de que quedan exceptuados los que accedieron al Registro después de haberse practicado la nota marginal de expedición de certificación, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación, nota marginal que se hace constar en la certificación de despacho del documento posterior.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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

Madrid, 15 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.