

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21084 *Resolución de 28 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Sevilla n.º 16 a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. R. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Sevilla número 16, doña Carolina Sánchez Cruset, a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución de hipoteca.

Hechos

I

Se dictó el día 6 de junio de 2011 por el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Sevilla decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria, así como diligencia de subsanación el día 12 de febrero de 2025.

II

Presentado testimonio de dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 16, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 1383 del año: 2025.
Asiento N.º: 624 Diario: 2025.
Presentado el 05/03/2025 a las 10:35:27.
Presentante: A. E., P.
Interesados: V. C. M., F. J. G. B., M. R. R.
Naturaleza: Mandamiento Judicial.
Objeto: adjudicación.
N.º Juicio: 1492/2009 de 06/06/2011.
Juzgado: Juzgado de 1.ª Instancia n.º 13, Sevilla.
Calificación negativa del precedente documento verificada conforme a lo ordenado en el artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria.

Hechos:

Se presenta nuevamente testimonio del decreto firme de 6 junio de 2.011 por el que se adjudica a doña M. R. R., la finca 28.497, perteneciente a este Registro, a consecuencia del procedimiento de ejecución hipotecaria 1.492/2.009. Ya fue objeto de calificación negativa con fecha 7 de diciembre de 2011.

Primero. El procedimiento de ejecución se sigue a instancia de doña M. R. R., si bien en el Registro figura la hipoteca inscrita a favor de la entidad Entidades Financieras Castellanas, debe acreditarse, en su caso, la transmisión del crédito hipotecario.

Segundo. No existe al margen de la hipoteca que se ejecuta nota de expedición de certificación del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento civil. Con fecha 29 de septiembre 2009 se expidió por este Registro certificación de dominio y cargas ordinaria, y no la específica del artículo 688, haciéndose expresa advertencia de que no se extendía nota marginal del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por no constar

inscritas ninguna de las hipotecas que gravaban la finca a nombre de la ejecutante, según el número que antecede.

Fundamentos de Derecho:

El Artículo 18,1.º de la Ley Hipotecaria, que impone al registrador la calificación, bajo su responsabilidad, de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción por lo que resulte de ellos mismos y de los asientos del registro.

El Artículo 100 de su Reglamento permite que el registrador califique, en los documentos judiciales, las formalidades extrínsecas de los mismos, así como los obstáculos que surjan del Registro.

Primero. Artículo 20 de la Ley Hipotecaria, principio de tracto sucesivo, del cual resulta que el ejecutante de la hipoteca sea la persona o entidad a cuyo favor se constituyó el derecho. Igualmente, el Artículo 130 de la misma norma.

Segundo. Si durante la tramitación de la ejecución no se extendió la nota al margen de la inscripción de hipoteca ex art. 688.2 LEC, no podrán ser inscritos ni el testimonio del auto de adjudicación ni el mandamiento de cancelación de cargas. La doctrina de la DG Seguridad Jurídica y Fe Pública, destaca la diferencia, en cuanto a la trascendencia de la expedición de la certificación de dominio y cargas, entre el procedimiento de ejecución ordinario y el judicial directo (trascendencia mucho mayor en este último, no es simple publicidad noticia, pues en aquél la propia anotación de embargo ya advierte de la existencia de la ejecución mientras que en éste es la nota marginal la que advierte de la existencia de la ejecución). Se puede invocar la R. 27-11-1961, que afirmaba que la nota marginal de expedición de la certificación, si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria, cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad a la hipoteca. Ello se fundamenta además en el carácter esencialmente registral de la ejecución hipotecaria (en cuanto que, art. 130 LH, ha de ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, y sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hubieran recogido en el asiento respectivo).

No se debe olvidar el valor de notificación formal que tiene la nota marginal de expedición de la certificación de cargas del Artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de modo que a los titulares posteriores a ella no hay que hacer notificación alguna. Sin embargo, los titulares de asientos posteriores a la hipoteca pero anteriores a la nota marginal deben ser notificados a los efectos que puedan defender sus derechos, participando en la ejecución y liberar la finca.

En el caso que nos ocupa, existen terceros poseedores de la finca cuyo derecho consta en el registro con posterioridad a la hipoteca y que no han sido parte en la ejecución pues no se le ha practicado notificación alguna, ni pudieron conocer que la hipoteca se encontraba en ejecución (ya que no se extendió la nota marginal del artículo 688 de la LEC, de lo que advirtió expresamente el Registrador certificante, por no ser la ejecutante titular de la hipoteca inscrita).

Estos terceros no han tenido la oportunidad de participar en la ejecución, lo que es un obstáculo calificable en base al artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Tampoco pueden verse perjudicados por causas que no constaban en el Registro en base al principio de fe pública registral del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Artículos 685, 686, 688, 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 20, 34, 130, 131 y 132 de la Ley Hipotecaria.

Por todo ello, se resuelve denegar la inscripción y cancelación solicitadas.

Contra la precedente nota de calificación (...)

Sevilla a fecha de la firma. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carolina Sánchez Cruset registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 16 de Sevilla a día diecinueve de marzo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. R. R. interpuso recurso el día 12 de mayo de 2025 atendiendo, resumidamente, a los siguientes argumentos:

«Hechos

Primero. Son antecedentes de hecho que deben ser tenidos en cuenta, los siguientes:

1.º Constitución de hipoteca cambiaria. La entidad Entidades Financieras Castellanas, S.L. inscribió a su favor sobre la finca número 28497, inscrita en el Registro de la Propiedad número 16 de Sevilla, al tomo 2860, folio 184, libro 562 una hipoteca cambiaria que causó la inscripción 5.^a

En esta inscripción se hizo constar que la hipoteca se formalizó en escritura pública otorgada el día 26 de marzo de 2008 ante la notario de Madrid, doña María Paz Sánchez Sánchez, con el número 290 de su protocolo, para garantizar el pago de la letra librada por aquella entidad. La letra en cuestión es el efecto de clase Y, serie OA, número 0574550, con vencimiento el día 25 de septiembre de 2008, su importe es de 37.500,00 euros. También se hicieron constar las restantes condiciones del pacto entre las que no se encuentra ninguna restricción a la transmisibilidad de la letra garantizada con hipoteca.

2.º Endoso de la letra a la recurrente, M. R. R. La entidad libradora de la letra la endosó y cedió junto con todos sus derechos y acciones, en los términos que resultan de la legislación cambiaria a doña M. R. R., la recurrente, que es su portadora legítima en el momento al que se refiere el apartado 3.º siguiente.

El endoso se produjo mediante la simple entrega del efecto cambiario con las formalidades prescritas en la legislación cambiaria.

3.º Ejecución hipotecaria. Impagada la letra a su vencimiento, la ahora recurrente interpuso demanda de ejecución hipotecaria. El procedimiento se ha seguido como Ejecución Hipoteca (EH) 1492/2009 en el Juzgado de 1.ª Instancia número 13 de Sevilla.

Por lo que a este recurso interesa, se deja constancia de que el Juzgado estimó su competencia, así como la legitimación activa de la demandante como legítima tenedora de la letra garantizada con hipoteca.

4.º Decreto de adjudicación de 6 de junio de 2011. Presentación y calificación negativa. En el citado procedimiento se dictó el auto de adjudicación del inmueble que seguidamente se presentó en el Registro de la Propiedad mereciendo la siguiente calificación negativa:

No resulta del testimonio la transmisión del título hipotecario a Doña M. R. No se acompaña ni figura en el mismo testimonio presentado el mandamiento de cancelación de la hipoteca que se ejecuta.

No consta en el decreto declaración sobre la situación arrendaticia de la finca adjudicada ni se acompaña instancia del adjudicatario al respecto. Tampoco el estado civil, domicilio y NIF de la adjudicataria, ni que el valor de lo entregado al acreedor en pago del principal, intereses y costas no excede del límite de la respectiva cobertura hipotecaria.

Este documento, junto con su aclaración a las que nos referimos a continuación, es el que pretende inscribirse en el Registro de la Propiedad 16 de Sevilla.

5.º Decreto de adjudicación y diligencia de subsanación de 12 de febrero de 2025. Presentación y calificación negativa. Los defectos del decreto de 6 de junio de 2011 fueron subsanados -así al menos se pretendió- a través de una diligencia de ordenación de fecha 12 de febrero de 2025 cuyo contenido puede verse en el documento que aportamos. Entre otros extremos, esta diligencia aclara que la hipoteca ejecutada era cambiaria y “que la letra aportada con la demanda es la que se reseñó en la escritura donde se constituyó la hipoteca”.

De nuevo se presentó en el Registro de la Propiedad el decreto junto con su subsanación y fue calificado negativamente con los dos defectos que han quedado transcritos al inicio de este recurso.

Esta segunda calificación es la que ahora se recurre de acuerdo con los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

Primero. Improcedencia del defecto. Con el endoso de la letra se transmite, sin necesidad de verificar más requisitos formales, la garantía hipotecaria. Así ocurre porque la transmisión de un crédito supone la automática transmisión de cuanto le es inherente como, por ejemplo, las garantías a él asociadas. Así lo expresa, literalmente en cuanto a la hipoteca se refiere, el artículo 1528 del Código Civil:

“Artículo 1528. La venta o cesión de un crédito comprende la de todos los derechos accesorios, como la fianza, hipoteca, prenda o privilegio.”

Reflejo en el ámbito hipotecario-registral de esta norma es el artículo 150 de la Ley Hipotecaria, que dispone:

“Artículo 150. Cuando la hipoteca se hubiere constituido para garantizar obligaciones transferibles por endoso o títulos al portador, el derecho hipotecario se entenderá transferido, con la obligación o con el título sin necesidad de dar de ello conocimiento al deudor ni de hacerse constar la transferencia en el Registro.”

Así, con la transmisión de la letra se transmite también la hipoteca sin necesidad de ulteriores formalismos y sin necesidad, desde luego, de inscribir al nuevo, o sucesivos tenedores del efecto, en el Registro de la Propiedad. Así dada la naturaleza de la letra de cambio que está pensada para que se produzca su circulación de manera sencilla.

Así se desprende de los artículos 14 y siguientes de la Ley Cambiaria y del Cheque. Cabe citar, especialmente relacionado con el presente caso, su artículo 17 que dispone:

“Artículo diecisiete. El endoso transmite todos los derechos resultantes de la letra de cambio.”

La jurisprudencia se muestra tajante a la hora de considerar acreedor cambiario e hipotecario al legítimo tenedor de la letra de cambio. Nos referimos a la sentencia de 7 de junio de 1988, cuya copia aportamos y que, entre otros razonamientos incluye este:

“Por lo razonado en el fundamento jurídico precedente, se viene en perfecto conocimiento de que la situación contemplada en estas actuaciones queda enmarcada en el artículo 150 de la Ley Hipotecaria y artículos 242 y 244 de su Reglamento, dada la naturaleza paradigmática ya expuesta de la letra de cambio como título-valor a la orden y por lo tanto de su transmisibilidad por endoso también señalada anteriormente y no se comprende como en los tiempos presentes y con singular obediencia a lo dispuesto en el artículo 3-1 del Código Civil, pueda dudarse que el artículo 150 de la Ley Hipotecaria no comprenda en una interpretación incluso de pura semántica a los efectos cambiarios, pues la tesis contraria incide en el defecto, desde luego, en distinguir donde la norma no distingue; por ello, para que las letras de cambio, que no pueden ser títulos de peor condición jurídica que los demás títulos-valores, por ejemplo las obligaciones al portador, cuya transmisibilidad rápida y constante en el mercado bursátil, no es compatible con una expresión o publicidad registral paralela del titular del crédito que comportan en cada momento y situación, es suficiente, decimos con que consten en el registro con el suficiente detalle los títulos que incorporan el crédito cuyo pago se garantiza con la hipoteca y más en el supuesto de las letras de cambio en que ya en la propia inscripción consta el primer acreedor eventual del mismo que es el librador y el otorgamiento y celebración de un negocio en estas condiciones hace presuponer, salvo que otra cosa se disponga expresa y claramente en contrario, que igualmente estarán legitimados los

sucesivos tenedores de las letras en la cadena de endosos, situación ésta de legitimación no sólo cambiaría sino de ejecución hipotecaria...”.

No hace falta, por lo tanto, dejar constancia de la transferencia de la letra en el Registro De hecho, la normativa (art. 150 LH) rechaza expresamente esta necesidad.

Por su parte, la Resolución de la Dirección General de los Registro y del Notariado, de fecha 24 de enero de 1997 abunda en esta idea al establecer la indeterminación del tenedor ejecutante de la letra. Así, admite por definición que éste no tiene por qué coincidir con el acreedor inscrito. Dice esta resolución:

“2. La posibilidad de constitución de hipotecas para garantizar títulos transmisibles por endoso o al portador está reconocida por el artículo 154 de la Ley Hipotecaria. En estas hipotecas, a diferencia de lo que ocurre en una hipoteca ordinaria, hay una indeterminación registral en cuanto al titular de la hipoteca, pues éste no viene determinado por la inscripción, sino que lo será en cada momento quien resulte legitimado como poseedor del título, como consecuencia de la cadena de endosos o de la simple tradición del documento ‘sin necesidad de dar de ello conocimiento al deudor ni de hacerse constar la transferencia en el Registro’ (art. 150 de la Ley Hipotecaria). Ahora bien, la cuestión que inmediatamente se plantea en este caso es de si los documentos emitidos reúnen las condiciones precisas para poder ser considerados en nuestro ordenamiento como verdaderos títulos valores al portador.”

Por lo tanto, tratándose de una hipoteca emitida en garantía del pago de una letra cambiaria, lo normal o, en todo caso, lo esperable es que el acreedor hipotecario inscrito (el que libró la letra) no coincida con su tenedor y ejecutante.

La calificación del registrador no se ajusta a derecho.

Segundo. Falta de atención a los antecedentes inscritos. La naturaleza cambiaria de la hipoteca cambiaria que se ejecuta consta inscrita en el asiento correspondiente. Aportamos una nota simple donde puede comprobarse la realidad de lo dicho.

En el decreto de adjudicación se identifica la escritura en la que se formaliza la hipoteca cambiaria.

Siendo así, el registrador ha calificado sin tener en cuenta la naturaleza cambiaria de la deuda, con infracción de lo dispuesto en el artículo 18.1 LH que dispone:

Artículo 18. Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

En definitiva, el registrador de la propiedad ha tenido, en 2011 y en 2025, a su alcance todos los elementos necesarios para calificar el documento de acuerdo con su verdadera naturaleza y antecedentes.

Tercero. Extralimitación en la calificación. El fondo del primer defecto es la falta de un tracto sucesivo. Así se alega en el fundamento primero de la calificación ahora recurrida, en la medida en que el acreedor hipotecario inscrito no coincide con el ejecutante (no inscrito) que pretende la adjudicación de la finca en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Como es sabido, en este asunto se trata de inscribir un documento judicial, decreto de 6 de junio de 2011, por el que se adjudica un inmueble a la acreedora hipotecaria y cambiaria.

A tenor de los antecedentes que se han hecho constar, debemos decir que la registradora infringe sus atribuciones de calificación y se extralimita en las mismas.

Las atribuciones del registrador al calificar un documento judicial no son omnímodas y vienen delimitadas, en cuanto a los documentos judiciales, por lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, que dispone:

“Artículo 100. La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.”

Sin embargo, lo que hace la registradora es poner en cuestión la legitimación activa de la recurrente para instar el procedimiento de ejecución y para resultar, finalmente, la adjudicataria del inmueble así ejecutado. Esta función, la de analizar la legitimación activa corresponde en exclusiva el juzgado a quien se somete la cuestión.

A este respecto, citamos de nuevo la sentencia del Tribunal Supremo de 7 de junio de 1988, donde dice:

“...estarán legitimados los sucesivos tenedores de las letras en la cadena de endosos, situación ésta de legitimación no sólo cambiaría sino de ejecución hipotecaria que no le es dable conocer ni calificar al Registrador de la Propiedad sino al Órgano Judicial, que con visión de conjunto, ha de examinar no sólo la escritura de hipoteca cuya calificación inicial por el Registrador determinó su inscripción, sino la de los títulos-valores cuyo crédito incorporado garantiza aquel derecho real, cuyos documentos integradores de esa acción ejecutiva cambiaría o de la acción hipotecaria, como en este caso, escapa del ámbito calificador registral, pero que por ser complementario como elemento integrador imprescindible de la acción hipotecaria, requiere y exige una conexión tal con el Registro que, salvo el nombre propio y domicilio del tenedor del momento y ejecutante, conste todos los detalles de los títulos-valores cuya materialidad de posesión es exigencia de su naturaleza de tal (tanto endosables como al portador) como prenda del éxito de la acción ejercitada.”

La nota de calificación no es por lo tanto ajustada a derecho en la medida en que consta el carácter cambiario de la hipoteca y que la registradora no puede alegar desconocimiento de esta circunstancia en la medida en que consta en los asientos que obran en los libros a su cargo.

Tercero [sic]. En relación con el segundo defecto, la falta de expedición de la certificación a la que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debemos decir que, salvo error por nuestra parte, aparece por primera vez como defecto, ya que no se hizo constar en la nota de 2011. El registrador infringe lo dispuesto en el artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria en relación con la obligación de hacer una nota de calificación global y unitaria que comprenda desde el primer momento todos los defectos que deban ser subsanados. En otras palabras, no incluyó este defecto en la primera calificación (la de 2011) ni, por lo tanto, indicó los medios para subsanarlos, como era su obligación, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 40 de la misma norma.

Si se trata de un defecto del que adolece el documento presentado en 2011, debió hacerse constar para que las partes pudieran subsanarlo en aquel momento. No se hizo así y el procedimiento continuó su curso para subsanar los defectos que sí se hicieron constar en la nota de calificación.

Disponen los apartados 4.º y 5.º del artículo 258:

“Artículo 258. ...

4. El Registrador cuando, al calificar si el título entregado o remitido reúne los requisitos del artículo 249 de esta Ley, deniegue en su caso la práctica del asiento de presentación solicitado, pondrá nota al pie de dicho título con indicación de las omisiones advertidas y de los medios para subsanarlas, comunicándolo a quien lo entregó o remitió en el mismo día o en el siguiente hábil.

5. La calificación del Registrador, en orden a la práctica de la inscripción del derecho, acto o hecho jurídico, y del contenido de los asientos registrales, deberá ser global y unitaria.”

Sin perjuicio de lo dicho y del respeto al principio de legalidad, la cuestión es que el juzgado requirió al registro para expedir la nota del artículo 688 LEC, éste no lo hizo por motivos –no constar inscrita la adjudicataria como titular del crédito hipotecario ejecutado– que no son de recibo tal y como ha quedado argumentado en las precedentes alegaciones.

A este respecto, se afirma en la nota de calificación que el registro ya advirtió de que no extendió la nota marginal de haberse expedido la certificación del artículo 688 LEC. Dice:

“...(ya que no se extendió la nota marginal del artículo 688 de la LEC, de lo que advirtió expresamente el Registrador certificante, por no ser la ejecutante titular de la hipoteca inscrita).

Ahora bien, como decíamos, esta advertencia no consta en la calificación de 2011 y, en todo caso, la certificación debió expedirse y anotarse en el lugar correspondiente porque, una vez más, la hipoteca es cambiaria (tal y como consta en el registro) y en absoluto es necesario que la ejecutante conste inscrita como acreedora hipotecaria.»

IV

Notificada la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 13 de Sevilla, el letrado de la Administración de Justicia emitió, el día 23 de mayo de 2025, el siguiente escrito de alegaciones:

«Primero. Respecto al primer defecto invocado por el Registrador de la Propiedad en su calificación negativa de 19/03/2025, se significa que doña M. R. R. tiene la condición de ejecutante ab initio, es decir, desde el dictado del auto de 10/09/2009 por el que se despacha ejecución a instancia de la interesada frente a V. C. M. y F. J. G. B. A mayor abundamiento, el antecedente de hecho tercero del citado auto expresa lo siguiente: “Como requiere el artículo 685.2 de la LEC, el título que se presenta, se encuentra revestido de los requisitos que en dicha ley se exige para el despacho de ejecución, por hallarse comprendido en el artículo 517.4 de la misma, cumpliendo la demanda las exigencias del artículo 549, acompañándose de los documentos a que se refiere el artículo 550, cumpliéndose los demás requisitos y presupuestos procesales previstos en el artículo 551, procediendo por todo ello, despachar la ejecución en los términos solicitados”. Los coejecutados no formularon oposición al despacho de ejecución hipotecaria y no discutieron el hecho de que la hipoteca estuviese inscrita a favor de la entidad Entidades Financieras Castellanas ni la transmisión del crédito hipotecario. Desde el punto de vista del Derecho Procesal, sí existe sucesión procesal que legitime a la recurrente para hacer efectivo su crédito garantizado con hipoteca cambial por los trámites de la ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Segundo. En cuanto al segundo defecto registral reseñado en la calificación negativa de 19/03/2025, consta en las actuaciones una certificación de dominio y cargas de fecha 29/09/2009 en la que se hace constar “que no se ha puesto nota al margen de conformidad con el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por no constar inscritas ninguna de las hipotecas que gravan la finca a nombre de doña M. R. R.” Revisados los autos, no se encuentra incorporada a las actuaciones la certificación de dominio y cargas ex artículo 688.2 LEC.»

V

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que dio por subsanado el primer defecto, a la vista de la diligencia de ordenación dictada por la letrada de la

Administración de Justicia el día 12 de febrero de 2025, y mantuvo íntegramente su calificación en relación con el segundo defecto, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 130, 132 y 134 de la Ley Hipotecaria; 688 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 el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas derivados de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

La registradora aprecia dos defectos que impiden la inscripción. En primer lugar, que la hipoteca no aparece inscrita a favor de la que interviene como ejecutante, doña M. R. R. En segundo término, también se señala como defecto que no constaba practicada la nota marginal de haberse expedido la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Frente a ello, la recurrente alega que, respecto del primer defecto, se trata de una hipoteca cambiaria y que la ejecutante es titular del crédito asegurado por haber sido endosataria de la letra de cambio garantizada, en los términos establecidos en el artículo 150 de la Ley Hipotecaria. En relación con el segundo defecto, se denuncia que dicho obstáculo no fue señalado en la calificación que de este mismo documento se realizó en el año 2011, y que eso supone una vulneración de la exigencia de una calificación global y unitaria.

La registradora en su informe manifiesta que respecto del primer defecto ha de entenderse subsanado con la diligencia de subsanación de fecha 12 de febrero de 2025, con lo que solo procede examinar el segundo defecto referido en la nota de calificación.

2. El segundo defecto ha de ser confirmado.

El artículo 688, números 1 y 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil exige, como trámite esencial del procedimiento de ejecución hipotecaria, la expedición de certificación de dominio y cargas, y, así, dispone: «1. Cuando la ejecución se siga sobre bienes hipotecados, se reclamará del registrador certificación en la que consten los extremos a que se refiere el apartado 1 del artículo 656, así como inserción literal de la inscripción de hipoteca que se haya de ejecutar, expresándose que la hipoteca en favor del ejecutante se halla subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieren en el Registro. En todo caso, será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 656. 2. El registrador hará constar por nota marginal en la inscripción de hipoteca que se ha expedido la certificación de dominio y cargas, expresando su fecha y la existencia del procedimiento a que se refiere. En tanto no se cancele por mandamiento del letrado de la Administración de Justicia dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución». En relación con esta certificación, el artículo 689, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que «cuando existan cargas o derechos reales constituidos con posterioridad a la hipoteca que garantiza el crédito del actor, se aplicará lo dispuesto en el artículo 659», y ese artículo 659, en su número 1, señala que «el registrador comunicará la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que aparezcan en asientos posteriores al del derecho del ejecutante, siempre que su domicilio conste en el Registro».

Es decir, que es el Registro de la Propiedad quien emite la certificación y debe realizar las notificaciones a esos terceros, conservando los justificantes de su realización.

Por su parte, el artículo 132 de la Ley Hipotecaria dispone que: «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». 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.

Este Centro Directivo tiene declarado ya desde clásicas Resoluciones como la de 27 de noviembre de 1961, dictada en relación con la antigua regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, que la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria, cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento.

Así, la relevancia de este asiento excede con mucho de constituir una mera publicidad, alcanzando valor de notificación formal y consecuentemente función sustitutiva de notificaciones individualizadas respecto de los titulares posteriores al mismo conforme a lo dispuesto en los artículos 132.2.º y 134.1.º de la Ley Hipotecaria, hasta el punto de que la expedición de la certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria y las consiguientes notificaciones a los titulares de cargas posteriores individualmente o a través de la extensión de la nota marginal cuando se trata de cargas posteriores a esta última constituyen, por esta razón, requisito esencial del procedimiento, suponiendo esta característica una diferencia sustancial respecto del valor de la certificación de dominio y cargas y la expedición de nota marginal prevista en el procedimiento ejecutivo general en relación a la anotación preventiva de embargo ya tomada, como ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 25 de noviembre de 2002).

Podemos concluir que son dos los principales efectos de esta nota marginal:

El primero de ellos es el dar a conocer al propio ejecutante y a los posibles licitadores la existencia, alcance e importe de las cargas y derechos que afectan a la finca y en concreto la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la ejecución y que el adquirente deberá soportar.

El segundo, identificar a los titulares de cargas y derechos inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante que se verán extinguidos por la realización del bien, para notificarles el inicio del proceso de ejecución con la finalidad de que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos. Igualmente sirve de notificación a quienes con posterioridad a la expedición de la nota marginal inscriban o anoten algún derecho en el Registro, que la hipoteca se encuentra en fase de ejecución con las consecuencias que de ello se derivan.

La certificación de cargas fija de forma definitiva la situación registral de la finca objeto de la subasta, de forma que cualquier alteración posterior no modifica dicha situación. La nota practicada al margen de la hipoteca es la única forma de tener conocimiento, para aquél que consulta los libros del Registro o accede con posterioridad, de la apertura de la fase ejecutiva de la garantía real constituida en fase yacente, a

diferencia del ámbito de la anotación preventiva de embargo, cuya sola existencia ya advierte a quien consulta o accede al Registro después de la muy probable e inminente ejecución y fragilidad de su derecho. Todo ello sin olvidar la labor de interrupción de la prescripción de la acción hipotecaria que estas notas marginales de expedición de certificación de dominio y cargas presentan conforme a lo dispuesto por el artículo 1973 del Código Civil, impidiendo con su constancia el juego de la cancelación de hipoteca por caducidad a que alude el último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 8 de marzo de 2005).

Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones señaladas en los «Vistos») no cabe duda de que el procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente de carácter registral, dado el carácter constitutivo que la inscripción tiene con relación al derecho real de hipoteca (artículos 1875 del Código Civil y 130 y 145 de la Ley Hipotecaria). De esta manera, el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.

Teniendo en cuenta la citada importancia de la nota marginal de expedición de certificación de cargas, el carácter constitutivo que la inscripción tiene en relación a la hipoteca y sus modificaciones (cfr. artículos 145 y 149 de la Ley Hipotecaria) y el carácter esencialmente registral del procedimiento de ejecución hipoteca, no puede procederse a la inscripción del testimonio del auto de adjudicación y al mandamiento de cancelación de cargas, si resulta que dicho trámite no se ha cumplido en una determinada ejecución hipotecaria. No habiéndose extendido la nota marginal de expedición de cargas, su función de dar conocimiento al que accede con posterioridad al Registro de la existencia la ejecución de la hipoteca no se produce, por lo que los titulares posteriores de cargas y gravámenes se ven privados de la oportunidad de intervenir en la subasta o satisfacer el remate del crédito, o simplemente de buscar otras alternativas para defender su crédito.

Se incorpora al expediente acuerdo de letrado de la Administración de Justicia del Juzgado ante el que se siguió el procedimiento aclarando que, en efecto, consta en el expediente certificación registral en la que se advertía que no se había practicado la nota marginal prevista en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y que «no se encuentra incorporada a las actuaciones la certificación de dominio y cargas ex artículo 688.2 LEC».

Como muy acertadamente apunta la registradora en su informe, en el presente caso, existen terceros poseedores de la finca, cuyo derecho consta inscrito en el Registro con posterioridad a la hipoteca y que no han sido parte en la ejecución, pues no se le ha practicado notificación alguna, ni pudieron conocer que la hipoteca se encontraba en ejecución ya que no se extendió la nota marginal del artículo 688. Estos terceros no han tenido la oportunidad de participar en la ejecución, lo que es un obstáculo calificable en base al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora respecto del segundo defecto recogido en 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, 28 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.