

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**21745** *Resolución de 30 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Adeje a inscribir un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación librados en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don B. A. G., procurador de los tribunales, en nombre y representación de don V. M., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Adeje, don Perfecto Blanes Pérez, a inscribir un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación librados en procedimiento de ejecución hipotecaria.

#### Hechos

##### I

En el Tribunal de Instancia número 1 de Arona, Sección Civil, se tramitó el procedimiento de ejecución hipotecaria número 169/2016, en el que se dictó decreto de adjudicación el día 7 de noviembre de 2024, adjudicándose la finca registral número 34.943 del Registro de la Propiedad de Adeje a don V. M.

##### II

Presentado testimonio del indicado decreto, junto con el correspondiente mandamiento de cancelación, en el Registro de la Propiedad de Adeje, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Examinado el documento arriba referenciado, a la vista de su contenido y de los asientos del Registro y de conformidad con los artículos 18 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, ha sido calificado negativamente por el Registrador que suscribe, por lo que se ha suspendido la inscripción del documento por el siguiente defecto que tiene el carácter de subsanable:

Examinado el documento que antecede se suspende la inscripción y subsiguiente cancelación de cargas por los defectos que resulta de los siguientes

#### Hechos.

Primero. Mediante Decreto firme dictado el día 7 de noviembre de 2024 por la Sección Civil n.º 1 del Tribunal de Instancia de Arona, se adjudica al actor don V. M., divorciado, la finca registral número 34.943 de este Registro de la Propiedad.

Segundo. Del indicado Decreto se destacan las siguientes circunstancias que interesan a la presente:

A. Se trata de una ejecución hipotecaria iniciada por el primitivo acreedor hipotecario Banco de Sabadell S.A. Fecha de la demanda 21 de junio de 2016.

Se reclama por el acreedor la suma de 766.535,41 euros de principal más 2.040,39 euros para intereses remuneratorios, es decir, por un total de 768.700,80 euros.

B. Mediante auto de 29 de octubre de 2018, se despacha la ejecución contra el deudor y se reclama certificación de cargas de este registro.

- C. El 19 de noviembre de 2018 se requiere personalmente al deudor/hipotecante.
- D. Existe un incidente de oposición que provoca los Autos de 8 de agosto de 2019 y 9 de junio de 2021 dictados respectivamente por el Juzgado ejecutante y por la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, ordenando, éste último, proseguir con la ejecución.
- E. En el hecho sexto se indica que celebrada la subasta el ejecutante es el mejor postor por la cifra de 931.805 euros.
- F. Mediante Decreto de fecha 6 de junio de 2024 se aprueba la tasación de costas que ascienden a 11.981,80 euros, así como las del incidente de oposición que asciende a 45.471,92 euros.
- G. Mediante Decreto de 11 de julio de 2024 se aprueba la liquidación de intereses devengados durante la ejecución que asciende a 232.585,44 euros, haciéndose constar que lo debido, por todos los conceptos, asciende a 1.058.739,96 euros.
- H. En el fundamento primero, se indica que la subasta concluyó sin postor por lo que el actor solicitó su adjudicación por el 70 por ciento del valor de tasación, esto es, 931.805 euros, expresándose no hay sobrante.
- I. Se ordena la cancelación de las cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta.

Tercero. De los libros del registro resulta que en virtud de las inscripciones 5.º, 6.ª, 7.ª y 8.ª, se halla inscrita una hipoteca a favor del ejecutante quien la adquirió por título de cesión de Banco de Sabadell S.A y de Pireneelssuer Holding DesignatedActivity Company LTD.

No existe nota al margen de las referidas inscripciones acreditativas de la expedición de certificación a que se refiere el artículo 688 de la ley de enjuiciamiento civil.

Con fecha 4 de octubre de 2022, se tomó la anotación preventiva de embargo letra B, a favor de la mercantil Promontoria Ares DAC, para garantizar la suma de 61.707,26 euros de principal, más 18.512,18 euros para intereses y costas, según resulta de los autos 190/2013 del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Arona.

#### Fundamentos de Derecho.

1. Vistos los artículos 1, 18, 130, 132 y 134 de la Ley Hipotecaria; Artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 238 y 243 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 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 y 6 de febrero de 2023 (BOE de 3 de febrero de 2023).

2. No se expidió certificación de cargas para el procedimiento de ejecución ni se extendió nota marginal acreditativa de dicho trámite. 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 132.2.o 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.

Por todo ello, la Dirección General de Registros y del Notariado, tiene declarado ya desde las Resoluciones de 27 de noviembre de 1961, dictada en relación a 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 noticia, 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 (Resolución de 25 de noviembre de 2002).

Por todo ello, 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 en definitiva 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 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 (Resolución de 8 de marzo de 2005).

Teniendo en cuenta la 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 o, como señala la Resolución de 28 de junio de 2021, si se ha llevado a cabo la ejecución de una hipoteca distinta de aquélla para la que se expidió certificación de cargas en el procedimiento.

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, tal como ocurre en este supuesto.

Ahora bien, debe considerarse que el defecto es subsanable. La regla general es la posibilidad de subsanación de los trámites procesales, dada la limitación de las causas de nulidad de los actos procesales (*vid.* Sentencia del Tribunal Constitucional número 79/2012, de 17 de abril). Sólo se produce la nulidad de pleno derecho de los actos judiciales cuando se han realizado con manifiesta falta de jurisdicción o competencia objetiva funcional, cuando se realizan bajo violencia o intimidación y cuando se prescinde total o parcialmente de las normas de procedimiento establecidas por la Ley con infracción de los principios de audiencia, asistencia y defensa, y en los demás supuestos que establece el artículo 238 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

El principio de conservación de los actos procesales aparece consagrado con claridad en los artículos 241 y 242 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Y el artículo 243 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en su párrafo tercero, dispone que el juzgado o tribunal cuidará de que puedan ser subsanados los defectos en que incurran los actos procesales de las partes, siempre que en dichos actos se hubiese manifestado la voluntad de cumplir los requisitos exigidos por la ley. Sólo cuando exista una ineficacia registral definitiva se podrá calificar el título de insubsanable.

En este sentido, podría subsanarse el defecto si todos los posteriores titulares a la hipoteca que se ejecuta tuvieron suficiente conocimiento de la tramitación de la ejecución y así se le acredita al registrador.

3. Debe acreditarse que la finca adjudicada se halla libre de arrendamientos, conforme al artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, sobre arrendamientos urbanos.

Parte dispositiva.

En virtud de lo expuesto, don Perfecto Blanes Pérez, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Adeje, acuerdo:

Primero. Suspender la inscripción pretendida en el documento calificado, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación.

Segundo. Notificar la presente calificación al presentante y Notario autorizante del documento calificado, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota (...).

Adeje El registrador, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Perfecto Blanes Pérez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Adeje a día treinta y uno de diciembre del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don B. A. G., procurador de los tribunales, en nombre y representación de don V.M., interpuso recurso el día 1 de abril de 2026 atendiendo a los siguientes argumentos:

«I. Hechos (...).

II. Fundamentos de Derecho.

Sobre la expedición de certificación de dominio y cargas y la expedición de la nota marginal: El artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y los artículos 132 y 134 de la Ley Hipotecaria exigen la expedición de certificación y la consiguiente nota marginal como trámite esencial ejecución hipotecaria.

No obstante, como reconoce la propia nota, el defecto es subsanable conforme a lo dispuesto en el artículo 243 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, debiendo prevalecer principio de conservación de los actos y la posibilidad de subsanación cuando se hubiera garantizado la defensa los titulares de derechos inscritos con posterioridad a hipoteca ejecutada.

Además, las recientes resoluciones de la Dirección General (por todas, Resolución de 28 de julio de 2025, admiten la posibilidad de subsanación del defecto cuando conste acreditado que todos los titulares posteriores han tenido conocimiento real y efectivo del procedimiento y han podido ejercer sus derechos, cumpliéndose así la finalidad de la norma.

En el caso que nos ocupa, la propia resolución judicial firme (Decreto de Adjudicación) acredita la válida tramitación del procedimiento de ejecución hipotecaria, habiéndose producido la adjudicación del bien, sin que conste impugnación en el mismo por parte de terceros interesados ni vulneración de sus derechos.

Y es que la eventual omisión de la certificación de cargas o de la expedición de la nota marginal no significa que el decreto de adjudicación sea nulo de forma automática, ya que constituye, en su caso, un defecto de carácter formal, que no puede prevalecer frente a la eficacia de una resolución judicial firme.

Al tratarse de un requisito de publicidad registral, y no de existencia del procedimiento, debe considerarse, en su caso, como un defecto procesal no esencial, siempre que:

- No haya causado indefensión real a terceros o al ejecutado.
- No se haya alterado la prioridad registral ni perjudicado derechos inscritos.

Y es que el decreto de adjudicación se ha dictado tras la celebración de subasta pública válida, a través del portal del “Boletín Oficial del Estado”, que garantiza un nivel de publicidad material y efectiva del procedimiento de ejecución, por lo que la finalidad de publicidad que persigue la nota marginal ha quedado plenamente satisfecha mediante

la convocatoria y celebración de la subasta pública, y, además, valorando que se ha dado cumplimiento de los trámites esenciales del procedimiento, esto es, que el órgano judicial ya ha validado implícitamente el procedimiento.

Debe atenderse a que no se ha causado ningún perjuicio al titular del crédito anotado con posterioridad a la hipoteca, por cuanto que este lo ha sido después de haberse dictado el decreto de convocatoria para la subasta (...), en un estado muy avanzado del procedimiento de ejecución hipotecaria, razón por la cual, al ser la subasta de carácter público, y haberse publicado en el Portal de Subastas Judiciales, se subsana el defecto de publicidad registral por no haberse expedido la nota marginal de certificación de cargas, al igual que ningún perjuicio se le ha causado al acreedor ya que no ha existido sobrante, que pudiera destinarse a satisfacer su crédito.

Del mismo modo es notorio, a la vista del importe de su embargo, que no se hubiera subrogado abonando la deuda del ejecutado (más de un millón de euros), ni tampoco hubiera participado en la subasta para adjudicarse el bien, ya que resulta meridiano que el resultado final de la puja era un importe muy elevado en comparación con el crédito que quería salvar.

Que conforme al principio de tutela judicial efectiva (artículo 24 de la Constitución Española), las resoluciones judiciales deben ser cumplidas y ejecutadas, sin que los requisitos formales puedan impedir su plena efectividad y, además, mi poderdante se encuentra en posesión efectiva del inmueble adjudicado, sin oposición de terceros, lo que refuerza la validez material de la adjudicación.

En consecuencia, la exigencia de la nota marginal no constituye un requisito estructural del procedimiento de ejecución hipotecaria, sino un instrumento de publicidad registral dirigido a advertir a terceros de la pendencia del proceso y su omisión no determina por sí misma la nulidad del procedimiento ni del decreto de adjudicación, sino que debe analizarse en función de la eventual existencia de perjuicio real y efectivo a terceros.

En virtud de lo expuesto, procede revocar la calificación negativa, al no constituir la falta de constancia registral de la nota marginal un defecto impeditivo de la inscripción del decreto de adjudicación, ni afectar a la prioridad sustantiva del derecho ejecutado, ni generar perjuicio real al tercero titular del embargo posterior.»

#### 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.

#### 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, 15 de octubre de 2024 y 28 de julio de 2025.

1. El presente recurso tiene como objeto un testimonio de decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación de cargas dictados en procedimiento de ejecución de una hipoteca.

El registrador aprecia como defecto el hecho de que no consta practicada al margen de la inscripción de la hipoteca ejecutada la nota marginal de haberse librado la certificación de dominio cargas.

El recurrente sostiene que debe atenderse a que no se ha causado ningún perjuicio al titular del crédito anotado con posterioridad a la hipoteca, por cuanto que este lo ha sido después de haberse dictado el decreto de convocatoria para la subasta, en un estado muy avanzado del procedimiento de ejecución hipotecaria, razón por la cual, al

ser la subasta de carácter público, y haberse publicado en el Portal de Subastas Judiciales, se subsana el defecto de publicidad registral por no haberse expedido la nota marginal de certificación de cargas, al igual que ningún perjuicio se le ha causado al acreedor ya que no ha existido sobrante, que pudiera destinarse a satisfacer su crédito.

2. El 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.

Como bien apunta el registrador en su nota de calificación, el defecto podría subsanarse si el letrado de la Administración de Justicia certificase que los terceros titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca han sido

citados en el procedimiento y no han sufrido indefensión. Lo que no es atendible es la alegación realizada por el recurrente respecto del conocimiento que han debido de tener los referidos terceros por la publicidad que se deriva del Portal de Subastas del «Boletín Oficial del Estado», puesto que, de acuerdo con lo que se ha señalado anteriormente, es la publicidad registral la única que surte el efecto de cognoscibilidad legal de la existencia del procedimiento de ejecución respecto de terceros titulares de derechos inscritos o anotados después de la hipoteca.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 30 de junio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.