

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22206 *Resolución de 10 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación efectuada por la registradora de la propiedad de Lucena n.º 1 por la que se deniega la inscripción de un acta de subasta electrónica notarial (venta extrajudicial del bien hipotecado).*

En el recurso interpuesto por doña Rosario Palacios Herruzo, notaria de Puente Genil, contra la calificación efectuada por la registradora de la Propiedad de Lucena número 1, doña María Teresa Zapico Díez, denegando la inscripción de un acta de subasta electrónica notarial (venta extrajudicial del bien hipotecado).

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 20 de mayo de 2025, con el número 702 de protocolo, doña Rosario Palacios Herruzo, notaria de Puente Genil, autorizó un acta de subasta electrónica notarial que documentaba la adjudicación (procedimiento extrajudicial sumario hipotecario) de una participación indivisa de la finca registral número 22.295 de Lucena a favor de «Tole Adquisición, SL».

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Lucena número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación desfavorable del Acta de subasta electrónica notarial hecha en Puente Genil, el veinte de mayo de dos mil veintiséis [sic], ante la Notario Doña Rosario Palacios Herruzo, número 702 de Protocolo, que fue presentada telemáticamente en este Registro a las once horas y veintiséis minutos del día quince de abril del año dos mil veintiséis, motivando el asiento de presentación 490 del Diario de Operaciones 2026, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria, deniega la práctica de la inscripción, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.

Se presenta a inscripción Acta de subasta electrónica notarial que documenta la adjudicación de una participación indivisa de ocho enteros y cuarenta y dos milésimas de entero por ciento de la finca registral número 22.295 del Registro de la Propiedad de Lucena número Uno, a favor de la entidad Tole Adquisición, Sociedad Limitada, cuyos requisitos y formalidades no se ajustan conforme al apartado b) del artículo 129.2 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del

Registro", a "la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción", a "las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos" y a "la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad".

Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en cuanto a los "documentos públicos autorizados o intervenidos por notario" por el artículo 143 del Reglamento Notarial, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye "podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias". Impugnada esta nueva redacción según el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, ha sido confirmada expresamente por el Tribunal Supremo en sentencia de 14 de octubre de 2008.

En particular a efectos de la presente calificación se han observado de un modo especial con la extensión prevista en los artículos 12, 18 y 258.2 de la Ley Hipotecaria, artículos 83 y 84 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre, artículo 8 de la Ley 7/1998 de 13 de abril de Condiciones Generales de la Contratación y Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 4 de junio de 2009 y 14 de junio de 2012 y del Tribunal Supremo 792/2009 de 16 de diciembre, entre otras relevantes en la materia.

Segundo. El apartado b) del artículo 129.2 de la Ley Hipotecaria dice así: "... b) La estipulación en virtud de la cual los otorgantes pacten la sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura y deberá señalar expresamente el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la venta extrajudicial el inmueble es vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución..."

En cumplimiento del artículo 322 de la Ley Hipotecaria, se procede a notificar esta nota de calificación negativa a la autoridad que ha expedido el documento calificado, y al presentante que lo ha remitido a este Registro, en las fechas y por los medios que se indican en las notas puestas al margen del asiento de presentación.

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Se advierte a los interesados (...)

Lucena a fecha de la firma electrónica La registradora Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Teresa Zapico Díaz registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Lucena 1 a día siete de mayo del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Rosario Palacios Herruzo, notaria de Puente Genil, interpuso recurso el día 26 de mayo de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que, por medio del presente escrito, interpone recurso contra la calificación negativa emitida por la Registradora de la Propiedad de Lucena número Uno, doña María Teresa Zapico Díaz, relativa al acta de subasta electrónica notarial autorizada por la compareciente, todo ello con base en los siguientes datos, hechos y fundamentos jurídicos.

Datos de la calificación recurrida.

Registro: Registro de la Propiedad de Lucena número Uno.

Registradora calificante: doña María Teresa Zapico Díaz (...)

Documento calificado: acta de subasta electrónica notarial hecha en Puente Genil, el veinte de mayo de dos mil veintiséis, ante la Notaria doña Rosario Palacios Herruzo, número 702 de protocolo, según resulta de la nota de calificación.

Presentación: presentada telemáticamente en el Registro a las once horas y veintiséis minutos del día quince de abril de dos mil veintiséis, causando el asiento de presentación 490 del Diario de Operaciones 2026.

Objeto documentado: adjudicación de una participación indivisa de ocho enteros y cuarenta y dos milésimas de entero por ciento de la finca registral número 22.295 del Registro de la Propiedad de Lucena número Uno, a favor de la entidad Tole Adquisición, Sociedad Limitada en sede venta extrajudicial en ejecución de hipoteca inscrita.

Defecto invocado: la calificación deniega la práctica de la inscripción por entender que no se cumplen las formalidades del apartado b) del artículo 129.2 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de la calificación: siete de mayo de dos mil veintiséis, fecha de la firma electrónica de la nota.

Hechos.

Primero. Documento presentado y alcance de la calificación.

Se presenta a inscripción acta de subasta electrónica notarial que documenta la adjudicación de una participación indivisa de ocho enteros y cuarenta y dos milésimas de entero por ciento de la finca registral número 22.295 del Registro de la Propiedad de Lucena número Uno, a favor de la entidad Tole Adquisición, Sociedad Limitada.

La nota de calificación deniega la práctica de la inscripción por entender que los requisitos y formalidades del documento no se ajustan al apartado b) del artículo 129.2 de la Ley Hipotecaria, precepto relativo al pacto de sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la hipoteca y a la expresión del carácter habitual o no de la vivienda hipotecada, por tanto, propio de la escritura de constitución de hipoteca, escritura que como resulta de la información registral se halla inscrita.

Segundo. Escritura de constitución de hipoteca de la que trae causa el procedimiento.

El procedimiento trae causa de la escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca autorizada en Lucena por el Notario don Emilio García Peña el día doce de junio de dos mil diecisiete, bajo el número 602 de orden de su protocolo, escritura que fue calificada e inscrita en su día y que se incorpora o testimonia en el acta presentada a los solos efectos de documentar el procedimiento seguido.

En dicha escritura se contiene la estipulación séptima, relativa a los procedimientos de ejecución de la hipoteca, en la que consta el pacto de ejecución directa y de ejecución extrajudicial ante Notario.

Tercero. Solicitud y expedición de certificación de dominio y cargas.

La certificación de dominio y cargas fue solicitada precisamente para la tramitación de la ejecución extrajudicial hipotecaria, mediante instancia presentada telemáticamente en el Registro competente a las trece horas y veintiún minutos del día diez de julio de dos mil veinticinco, causando el asiento número 931 del Diario 2025. En dicha solicitud se expresaba la finalidad propia de la certificación interesada, esto es, la tramitación del procedimiento de ejecución extrajudicial de la hipoteca, con identificación de la finca registral afectada, de la hipoteca objeto de ejecución, del título constitutivo de la misma y de los demás datos identificativos legalmente exigibles para la expedición de la certificación de dominio y cargas en este tipo de procedimiento.

La registradora expidió dicha certificación y, además, hizo constar por nota marginal la expedición de la certificación, en los términos propios del procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial y, singularmente, conforme al artículo 236.b del Reglamento Hipotecario.

Cuarto. Contenido parcial de la certificación expedida.

En el punto Quinto de la certificación expedida, que se refiere a la hipoteca, se comprueba que a 'la estipulación Séptima siguen puntos suspensivos. Esto que, si bien, en principio debe entenderse que implica que no se ha reflejado el contenido en la inscripción, no disipa la duda de si la omisión responde a la no inscripción o a una técnica certificante de transcripción parcial o a cualquier otro motivo. Esta duda surge fundamentalmente si se atiende a la advertencia final de la certificación expedida que se transcribe a continuación:

“Advertencia.

En consonancia con la reseña realizada en la nota de despacho de la escritura que dio lugar a la práctica de la inscripción de hipoteca del presente número se advierte que las cláusulas financieras y las relativas al vencimiento anticipado se hicieron constar en el asiento de inscripción de conformidad con lo dispuesto por el artículo 12 de la Ley Hipotecaria, de modo que calificadas favorablemente las cláusulas de transcendencia real se procedió a su constatación.

Así, entre otras, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de diciembre de 2007, señala que tales cláusulas financieras y de vencimiento anticipado que carezcan de transcendencia real hechas constar en la inscripción registral gozan efectos de publicidad de mera noticia, según la interpretación dada al citado artículo 12 de la Ley Hipotecaria y a la ley de reforma 41/2007 que lo introdujo.”

La transcripción de la inscripción de hipoteca, unida a la advertencia, se suman a la no constancia de mayor reserva expresada por la señora registradora que permita entender que el pacto de ejecución extrajudicial no constaba inscrito, que constaba incompleto, que era ineficaz a efectos del procedimiento o, que, en suma, no procedía continuar con la venta extrajudicial. En definitiva, no hubo denegación de la certificación ni advertencia al respecto ni por la situación de la inscripción o no de la estipulación séptima, ni por, transcribiendo como se hace en la nota de calificación: b) La estipulación en virtud de la cual los otorgantes pacten la sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura y deberá señalar expresamente el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la venta extrajudicial el inmueble es vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución....”

Fundamentos de Derecho.

Primero. General. La notaria autorizante del documento calificado se encuentra legitimada para interponer recurso contra la calificación negativa conforme a los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en cuanto funcionaria autorizante del título presentado y directamente afectada por el juicio registral sobre el documento autorizado. El recurso se interpone ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por conducto del Registro de la Propiedad de Lucena número Uno, de conformidad con los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Segundo. La calificación recurrida reabre indebidamente la calificación de la escritura de constitución de hipoteca ya inscrita. Leída en sus propios términos y atendida la base jurídica citada, la nota de calificación se refiere a la escritura de constitución de hipoteca, así:

De los hechos: “Se presenta a inscripción Acta de subasta electrónica notarial que documenta la adjudicación de... a favor de la entidad..., cuyos requisitos y formalidades no se ajustan conforme al apartado b) del artículo 129.2 de la Ley Hipotecaria.”

De los fundamentos de derecho: “b) La estipulación en virtud de la cual los otorgantes pacten la sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura y deberá señalar expresamente el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la venta extrajudicial el inmueble es vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución....”

Así, pese a que se refiere al acta, es obvio que el artículo 129.2.b) se refiere a los requisitos de la escritura de constitución de hipoteca, como igualmente obvio resulta que el acta resultante de la tramitación de la venta extrajudicial ante notario no es sede natural, ni posible para tal estipulación referida a las reglas a aplicar a efectos de una eventual ejecución. Por ello se considera improcedente alegar la falta de pacto separado y la manifestación sobre el carácter de la vivienda respecto del acta ahora presentada que acaso, en su momento, se debió exigir a la escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca autorizada en Lucena por el Notario don Emilio García Peña el día doce de junio de dos mil diecisiete, bajo el número 602 de orden de su protocolo.

Dicha escritura de constitución de hipoteca, aunque se testimonia o incorpora al acta a los solos efectos de la tramitación del procedimiento, no constituye ahora el título presentado. La calificación actual debe ceñirse al documento ahora presentado y a los obstáculos que resulten del Registro, sin reabrir, que es la apariencia que arroja la nota, la calificación del título constitutivo ya inscrito. Ello resulta especialmente relevante cuando la propia actuación registral previa -expedición de la certificación de dominio y cargas y extensión de la correspondiente nota marginal- generó una apariencia registral de admisión del procedimiento de ejecución extrajudicial.

Tercero. Como contestación al defecto referido a la constancia separada del pacto de ejecución extrajudicial en los términos del artículo 129.2.b) de la Ley Hipotecaria. Como quiera que el defecto se ha señalado, aunque en opinión de quien suscribe de forma improcedente en cuanto al documento al que se refiere, se entiende necesario contestar al mismo con la remisión al tenor de la propia escritura de constitución de hipoteca. Se comprueba que en la cláusula séptima se hizo constar expresamente que la hipoteca podría ejecutarse, a elección del acreedor, además de por los procedimientos ordinarios, por el procedimiento de ejecución directa y por el procedimiento extrajudicial ante notario. El pacto de ejecución extrajudicial, observación que se hace frente al tenor de la nota de calificación, resulta, por tanto, claro, separada y específico, y aparece integrado en la estipulación relativa a los procedimientos de ejecución de la hipoteca. Debe entenderse cumplida, en ese respecto, la exigencia del artículo 129.2.b) de la Ley Hipotecaria relativa a que la estipulación de sujeción al procedimiento de venta extrajudicial conste separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura.

Cuarto. Como contestación al defecto referido a la exigencia de manifestación sobre el carácter de vivienda habitual. Reiterando que el defecto se ha señalado, en opinión de quien suscribe, de forma improcedente en cuanto al documento al que se refiere, se entiende necesario contestar al mismo con la remisión a la descripción del objeto hipotecado: una cuota indivisa de una finca rústica. Cierto es que el artículo 129.2.b) de la Ley Hipotecaria exige que se señale expresamente el carácter habitual o no que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Ahora bien, dicho

requisito presupone que el bien objeto de hipoteca sea una vivienda. No se entiende resulte de aplicación esta regla cuando lo hipotecado es una participación indivisa de ocho enteros y cuarenta y dos milésimas de entero por ciento de la finca registral número 22.295 del Registro de la Propiedad de Lucena número Uno, que consta inscrita como finca rústica, olivar. No nos encontramos, por tanto, ante una vivienda, sino ante una cuota indivisa de una finca rústica destinada a olivar.

Además, esta cuestión se refiere nuevamente al contenido de la escritura de constitución de hipoteca, que ya fue calificada e inscrita en su momento. En cualquier caso, aun entrando en el fondo, tratándose de una finca rústica queda claramente determinado que no se trata de vivienda habitual. Lo expreso no se opone a lo tácito, sino a lo presunto; y lo tácito no se opone necesariamente a lo expreso, sino a lo formalmente declarado. El término “expreso”, tanto en su origen latino *expressus* como en castellano, significa declaración clara, no necesariamente sacramental o formularia. Y resulta claro que una cuota indivisa de un olivar no constituye vivienda habitual.

Quinto. Con relación a los efectos de la expedición de la certificación y de la nota marginal del artículo 236.b del Reglamento Hipotecario.

La expedición de la certificación de dominio y cargas pudo haberse denegado si la titular del Registro competente hubiera entendido que no concurrían los requisitos necesarios para la tramitación de la venta extrajudicial, singularmente si consideraba que no constaba inscrito el pacto de ejecución extrajudicial o que este era insuficiente, cuestión ésta respecto de la que no hay advertencia y sorprendentemente no refleja la nota de calificación.

La duda razonable sobre los términos de la publicidad formal, se suman a la circunstancia esencial: no solo se expidió la certificación solicitada, sino que además se hizo constar por nota marginal la expedición de dicha certificación, en los términos propios del procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial. Dicha nota marginal, prevista en el artículo 236.b del Reglamento Hipotecario, no constituye una actuación neutra o indiferenciada, sino una actuación registral propia de la ejecución extrajudicial ante notario; no en vano es el medio por el que el Registro de la Propiedad publica que una determinada hipoteca está en ejecución en un procedimiento de venta extrajudicial.

Por ello, la expedición de la certificación, unida a la constancia por nota marginal de dicha expedición, fue no solo razonablemente interpretada por la notaria autorizante como admisión a trámite del procedimiento por parte de la oficina registral, sino que, en su actuación, la notaria autorizante se basó en la publicidad registral cuyo contenido cuenta con todos los efectos sustantivos que le son propios y que no es necesario reproducir.

A la vista de la nota de calificación y de su tenor, la registradora no apreció la no inscripción del pacto de ejecución extrajudicial, o la falta de suficiencia, validez o eficacia del mismo para permitir la tramitación del procedimiento; pues de haber sido así no debió expedir la certificación solicitada ni practicar la nota marginal correspondiente o, al menos, caso de expedir la certificación, debió hacer constar la oportuna advertencia expresa y, desde luego, no practicar la nota marginal evitando así publicitar el inicio de la ejecución de la hipoteca por venta extrajudicial. Vista la certificación, no solo no se hizo advertencia alguna, sino que se procedió a dejar constancia registral de la expedición de la certificación mediante la nota marginal reglamentaria propia del procedimiento.

Sexto. Respecto del alcance de la nota de calificación y del recurso a efectos de la oportuna resolución. El régimen del recurso gubernativo ante la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública determina con claridad que las resoluciones del Centro Directivo se deben ceñir a los defectos señalados en la nota de calificación sin que quepa entrar a valorar otros posibles defectos ni, quepa admitir que el propio registrador que calificó negativamente añada con su informe nuevos defectos. Esta mínima referencia se señala a los efectos de que se considere, como hace quien suscribe, que el defecto se entienda en los propios términos señalado: Acta notarial, “cuyos requisitos y formalidades no se ajustan conforme al apartado b) del artículo 129.2 de la Ley Hipotecaria.” Por tanto, falta de pacto separado y expresión del carácter de la vivienda y

no que se realice una lectura extensiva de la redacción de la nota y se extienda el defecto a la falta de inscripción del pacto de ejecución por medio de venta extrajudicial.

Entiende quien suscribe que llevar el defecto a esos términos no está contenido en la nota de calificación. Esto no obstante, en prevención de que el informe en defensa de la nota se realice en tales términos, se señala la importancia esencial que tiene dirimir en términos de valor de la publicidad registral el mayor o menor peso específico a efectos de obtener la eventual inscripción del acta de venta extrajudicial de la publicación de la falta de inscripción del pacto habilitante de esta modalidad de ejecución o de la publicación de la nota marginal que refleja, siguiendo el tenor del artículo 236b del Reglamento Hipotecario: 2. El Registrador hará constar por nota al margen de la inscripción de hipoteca que ha expedido la mencionada certificación, indicando su fecha, la iniciación de la ejecución, el Notario ante el que se sigue y la circunstancia de que aquélla no se entenderá con los que posteriormente inscriban o anoten cualquier derecho sobre la misma finca.

En suma, se entiende que, dado que no se señaló como defecto, no cabe ahora valorar a efectos de decidir sobre la inscripción de la venta extrajudicial, la falta de inscripción del pacto de ejecución. Y, aunque se valorara, consta con posterioridad, por tanto, modificando en el ámbito registral la situación de la hipoteca, el inicio de la ejecución de ésta por venta extrajudicial. La actuación registral previa generó una apariencia razonable de procedencia formal del procedimiento, sin que pueda ahora hacerse recaer sobre la notaria autorizante del acta las consecuencias y, menos aún cualquier tipo de responsabilidad, por una eventual omisión, insuficiencia o falta de advertencia en la certificación registral expedida para la ejecución extrajudicial o, cualquier eventual omisión, insuficiencia o falta de advertencia en la calificación que ahora y por la presente se recurre.

En atención a cuanto antecede, solicita, que, teniendo por presentado este escrito en tiempo y forma, se sirva admitirlo a los efectos de interposición recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública contra la calificación negativa de referencia.

Igualmente, solicita, que, si procede en Derecho, resuelva revocar la nota de calificación, por resultar cumplidos los requisitos del artículo 129.2.b) de la Ley Hipotecaria o, subsidiariamente, por no ser procedente reabrir en este momento la calificación de extremos propios de la escritura de constitución de hipoteca ya inscrita y por no concurrir obstáculo registral suficiente para impedir la inscripción del acta calificada.»

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 129, 254 y 256 de la Ley Hipotecaria; 1875 del Código Civil; 235 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 1998, 30 de enero y 20 de abril de 1999, 13 de diciembre de 2005, 10 de octubre de 2007 y 14 de julio de 2008; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de febrero de 1912, 12 de noviembre de 1913, 3 de julio de 1920, 1 de julio de 1930, 24 de marzo de 1986, 11 de febrero, 5 de septiembre y 29 de diciembre de 1998, 26 de febrero de 2000, 28 de mayo de 2001, 8 de noviembre de 2003, 13 de febrero de 2004, 19 de julio y 1 y 20 de octubre de 2010, 23 de julio de 2011, 30 de enero, 27 de febrero, 5 de marzo, 13 de abril y 13 de septiembre de 2012, 10 y 17 de enero y 5 de julio de 2013, 5 de marzo de 2014, 20 de mayo y 4 de septiembre de 2015, 18 de febrero y 13 de octubre de 2016, 30 de mayo de 2017 y 20 de

septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de junio de 2020 y 7 de agosto de 2024.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante escritura autorizada el día 20 de mayo de 2025, con el número 702 de protocolo, doña Rosario Palacios Herruzo, notaria de Puente Genil, autorizó un acta de subasta electrónica notarial que documentaba la adjudicación (procedimiento extrajudicial sumario hipotecario) de una participación indivisa de una finca registral número 22.295, sita en Lucena, a favor de «Tole Adquisición, S.L.».

La calificación (que por las razones que se verán debió ser más precisa), deniega la práctica de la inscripción por entender que los requisitos y formalidades del documento no se ajustan al apartado b) del artículo 129.2 de la Ley Hipotecaria; precepto relativo al pacto de sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la hipoteca y a la expresión del carácter habitual o no de la vivienda hipotecada.

Según alega la parte recurrente, el procedimiento trae causa de la escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca autorizada el día 12 de junio de 2017 por el notario de Lucena, don Emilio García Peña, bajo el número 602 de orden de protocolo; conteniendo dicha escritura, en su estipulación séptima, relativa a los procedimientos de ejecución de la hipoteca, el pacto de ejecución directa y de ejecución extrajudicial ante notario.

La certificación de dominio y cargas fue solicitada para la tramitación de una ejecución extrajudicial hipotecaria, mediante instancia presentada telemáticamente en el Registro el día 10 de julio de 2025, causando el asiento número 931 del Diario 2025. En dicha solicitud se expresó la finalidad propia de la certificación interesada: la tramitación del procedimiento de ejecución extrajudicial de la hipoteca. La solicitada certificación fue expedida, y se hizo constar por nota marginal tal hecho, en los términos propios del procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial y, singularmente, conforme al artículo 236-b del Reglamento Hipotecario.

En el acta de subasta negativamente calificada consta lo siguiente: «(...) Que según resulta de la escritura de constitución de préstamo con garantía hipotecaria relacionada en el Expositivo I, transcribo el siguiente tenor literal: "Séptima. Esta hipoteca podrá ejecutarse, a elección del acreedor, además de por los procedimientos ordinarios, por los dos siguientes: – El procedimiento de ejecución directa. – El extrajudicial, ante Notario. A estos efectos y para ambos procedimientos: 1). Se fija como valor de la finca, para que sirva de tipo a la subasta, la cifra indicada en la anterior estipulación sexta. 2. La parte hipotecante, señala como domicilio para requerimientos y notificaciones el señalado en la intervención de esta escritura. 3. El actor podrá pedir que se le confiera la administración o la posesión interina de la participación indivisa de finca, con la facultad de percibir las rentas vencidas y no satisfechas y los frutos, rentas y productos posteriores, para cubrir con ello los gastos de conservación y explotación que la misma finca exija y después su propio crédito. 4. La parte deudora nombra al acreedor mandatario para que la represente, en su caso, en la venta de la finca en procedimiento extrajudicial o venta extrajudicial (...)"».

Es de significar que la citada hipoteca causó la inscripción 11.^a en la finca (el día 19 de julio de 2017), y en la reproducción de la misma obrante en el expediente, la teórica estipulación (7.^a) pactada en la escritura de hipoteca respecto del procedimiento de ejecución en cuestión, no aparece inscrita (puntos suspensivos en el asiento, respecto de las estipulaciones 6.^a, 7.^a, 9.^a, 10.^a y 11.^a de la escritura, y así aparece también en la certificación unida al acta).

2. Así las cosas, artículo 129.2.b) de la Ley Hipotecaria exige que: «La estipulación en virtud de la cual los otorgantes pacten la sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura y deberá señalar expresamente el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en

contrario, que en el momento de la venta extrajudicial el inmueble es vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución».

Tal rigor formal en su expresión deriva de la finalidad protectora del procedimiento, debiéndose garantizar, a toda costa, la información acerca de la existencia de tal pacto. Se trata pues, de un claro ejemplo de plasmación del principio de especialidad y determinación, en pro de la publicidad formal registral. Se ha llegado a hablar así de una suerte de eficacia constitutiva de tal pacto, que no resta a su indubitado carácter obligatorio; y el hecho de exigirse su constancia como «separado» incide en su obligatoria constancia, y fácil localización, no cabiendo hallar tal pacto tras búsquedas e interpretaciones.

La parte recurrente alega que la exigencia de tal pacto de deriva del título anterior (escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca de la citada inscripción 11.^a), y no del ahora calificado: el acta de subasta notarial. Y que la calificación registral (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) debe recaer, obligatoriamente, sobre los títulos presentados (principal y complementarios que le acompañan).

Tal alegación, como veremos, no puede prosperar.

3. Esta Dirección General ha declarado reiteradamente el carácter constitutivo que reviste la inscripción del pacto de ejecución extrajudicial hipotecaria. En efecto, y como ya apuntara la Resolución de 20 de septiembre de 2019 y también recoge la de 29 de junio de 2023, la inscripción registral de dicha estipulación es requisito imprescindible para su efectividad y vigencia, sin poder acudir a dicho procedimiento ejecutivo en ausencia de dicho pacto y su preceptiva inscripción.

También tiene declarado esta Dirección General, respecto de un pacto de ejecución no inscrito, que, aunque fuera emitida por el registrador la certificación solicitada por el notario para tramitar dicho procedimiento, y el registrador no manifestara reserva alguna en aquel momento, no cabe alegación de una suerte de doctrina de los propios actos como impeditiva para denegar ahora la inscripción pretendida como corolario de dicho procedimiento tramitado. Y ello, porque igualmente es doctrina constante y reiterada de este Centro Directivo, afirmar la primacía del principio de legalidad, que impone que ningún registrador (al margen de una posible responsabilidad) puede quedar vinculado por actos u omisiones propios, y menos aún, de otros registradores distintos; y la expedición de aquella certificación (aun incorrecta) no produce ni puede producir el efecto de sanar la falta de inscripción –constitutiva, no se olvide– del pacto de ejecución hipotecaria extrajudicial.

4. Igualmente ha de tenerse en cuenta que el artículo 236.c del Reglamento Hipotecario dispone que «si de la certificación registral no resultan obstáculos a la realización hipotecaria solicitada, el Notario practicará un requerimiento de pago al deudor (...) el requerimiento tendrá lugar en el domicilio que, a efectos de aquél, resulte del Registro». Pero ocurre que en este caso tal pacto no consta inscrito (y en ello debieron reparar tanto la notaria como la registradora); como tampoco, por consiguiente, el domicilio pactado para efectuar requerimientos y notificaciones al deudor hipotecante en dicho procedimiento extrajudicial, ni el valor pactado para sacar la finca a subasta en dicho procedimiento.

Ciertamente, lo correcto hubiera sido que la registradora hubiera denegado la expedición, y la práctica de la consiguiente nota marginal, de una certificación específicamente solicitada para iniciar un procedimiento de ejecución extrajudicial en virtud de un pacto no inscrito (cuando el requisito de la inscripción es, recordemos, constitutivo); pero, se quiera o no, todo el procedimiento extrajudicial tramitado está viciado de origen, y no puede producir ningún efecto entre partes, y –menos aún– frente a terceros.

Y es que el documento presentado a inscripción no es sino un trámite más, aun siendo el último y definitivo, de un procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial que, por las razones ya expuestas, no debió iniciarse y que –reiteramos– resulta viciado y sin efecto en todos sus trámites, el último inclusive (acta presentada a inscripción).

5. En suma, no cabe siquiera teorizar sobre el inicio de una subasta notarial en base a un pacto que, más allá de constar o no separadamente, sencillamente no consta inscrito, lo que de este modo impide la iniciación del procedimiento, dado el carácter constitutivo que tiene su inscripción. Y del examen del historial registral de la finca y de la propia certificación (alegada como argumento por la recurrente), resulta evidente que la estipulación séptima, teóricamente referente a la ejecución, no aparece reflejada en el asiento registral (porque presumiblemente se denegó en su día, al no constar separadamente al pactarse la venta extrajudicial).

Por consiguiente, si la estipulación en la que se amparó la notaria para seguir el procedimiento no figura inscrita (inscripción 11.^a de 19 de julio de 2017), no procede teorizar sobre el alcance de la necesidad –indudable– de constancias separada de aquella en la escritura de constitución. Y sin que ahora proceda examinar la actuación de notaria y registradora, de lo expuesto se deriva la consecuencia de no poder prosperar las alegaciones de la recurrente (por lo que huelga analizar la exigencia de constancia del carácter de «habitual» exigido en la nota).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 10 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.