

## III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**14836** *Resolución de 25 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 16 a inscribir un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.*

En el recurso interpuesto por don D. S. S. J., en nombre y representación de la mercantil «Zanitex Equipos, SL», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valencia número 16, doña Ana María Olarte del Castillo, a inscribir un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

#### Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 21 de Valencia se tramitó el procedimiento de ejecución hipotecaria número 2139/2023 en el que se dictó decreto de adjudicación el día 7 de mayo de 2025.

II

Presentado testimonio del señalado decreto, en unión del mandamiento de cancelación, en el Registro de la Propiedad de Valencia número 16, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Título: Decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas.

Fecha del título: 28/05/2025.

Autoridad: Juzgado de Primera Instancia n.º 21 de Valencia.

Procedimiento: ejecución hipotecaria 2139/2023.

Calificado el documento al que se hace referencia en el encabezado de la presente, que fue presentado por S. S. J., D., a las 12:43:50, del 09/07/2025, motivando el asiento 1059, del Diario 2025, la Registradora que suscribe ha resuelto no practicar el asiento solicitado en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos y fundamentos de Derecho.

Con fecha catorce de agosto del año dos mil veinticinco, se calificó negativamente el documento referenciado. Durante plazo de vigencia del asiento de presentación se ha aportado diligencia de ordenación de fecha veintiocho de octubre del mismo año, en la que se subsana el primer defecto de la nota de calificación subsistiendo el segundo defecto. Es decir, no existe respecto a la citada finca nota marginal de expedición de certificación de cargas, que es un trámite esencial del procedimiento de ejecución directa.

Respecto a este último defecto, en la diligencia se hace constar: “el 22 de febrero de 2024 se expidió por este Juzgado mandamiento al Registro para certificación de cargas conforme al art. 688 LEC, mandamiento que fue cumplimentado por ese Registro de la Propiedad en fecha 29 de febrero de 2024, desconociendo este Juzgado los

motivos por los que no se realizó la correspondiente inscripción de la nota marginal de expedición de certificación de cargas por parte del registro.”

Consultados los archivos a mi cargo, resulta que con fecha 23 de febrero de 2024, don F. J. B. L. solicitó certificación de dominio y cargas de forma telemática a través del portal web del Colegio de Registradores, con lo solicitud de publicidad –es decir, sin adjuntar ningún documento para su presentación en el Libro Diario de este Registro– no con la solicitud de presentación telemática –en cuyo caso, debe adjuntarse el documento que debe ser objeto de presentación–. Además, no se solicitó la certificación continuada, y, como si de una certificación de dominio y cargas de carácter ordinario se tratara, alegó un interés legítimo –“Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones”– e hizo constar que “El solicitante actúa en nombre y por cuenta de Banco Santander S.A (...)”.

Si bien en el apartado “Observaciones”, se hizo constar “CSV (...) del mandamiento de certificación de cargas judicial (se solicita nota marginal)”, la vía utilizada no fue la correcta para la expedición de la certificación de dominio y cargas a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que es la que da lugar a la extensión de la correspondiente nota marginal de expedición, pues el mandamiento no fue objeto de presentación en el Registro para su calificación. De hecho, además de haberse solicitado la certificación por vía de publicidad telemática –y no por vía de presentación– por un particular que alegó un interés legítimo, todo ello como si de una solicitud de certificación de carácter ordinario se tratara, ni siquiera se adjuntó dicho mandamiento a la solicitud, haciéndose constar únicamente un código seguro de verificación, lo cual no es conforme al procedimiento registral, que exige la presentación del documento –en este caso, el mandamiento– para su calificación. Véase, por ejemplo, el artículo 4 18, apartados 2 y 3 del Reglamento Hipotecario, que regula la presentación física y por correo en el Registro; el artículo 248.3 de la Ley Hipotecaria, que regula la presentación del documento a inscribir por vía telemática, o el art. 418.5, párr. 1.º del Reglamento Hipotecario, que regula la presentación de documentos por los órganos judiciales por fax, con su posterior consolidación.

Por todo ello, el 29 de febrero de 2024, la Registradora que suscribe expidió la correspondiente certificación de dominio y cargas de carácter ordinario como resulta de la propia certificación en la que no consta que se haya expedido de conformidad con el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ni consta que se haya extendido ninguna nota marginal de expedición de que se haya realizado ninguna de las notificaciones a que se refieren los artículos 659, 660 y 689 de dicha Ley, y en la que tampoco se insertó literalmente la inscripción de hipoteca objeto de ejecución, por lo que la certificación expedida no podía considerarse de ningún modo, una certificación expedida a los efectos del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Todo ello, además, de conformidad con, entre otros, los siguientes preceptos:

El artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: “1. Cuando el objeto de la subasta esté comprendido en el ámbito de esta Sección, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución librará mandamiento al registrador a cuyo cargo se encuentre el Registro de que se trate para que remita al juzgado certificación en la que consten los siguientes extremos: 1.º La titularidad del dominio y demás derechos reales del bien o derecho gravado. Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien registrable embargado, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas. En todo caso, la certificación se expedirá en formato electrónico y dispondrá de información con contenido estructurado. (...)”.

El artículo 688 de la misma Ley: “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 aparecieran en el Registro. En todo caso, será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 656. (...) 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”.

El artículo 227 de la Ley Hipotecaria: “Los Registradores expedirán certificación a instancia de quien, a su juicio, tenga interés conocido en averiguar el estado del inmueble o derecho real de que se trate, o en virtud de mandamiento judicial. (...)”, así como el 229 de la misma Ley: “Las solicitudes de los interesados los mandamientos de los Jueces, Tribunales o Secretarios judiciales en cuya virtud deban certificar los Registradores, expresarán con toda claridad: 1.º La especie de certificación que con arreglo al artículo 223 se exija, y si ha de ser literal o en relación. 2.º Los datos e indicaciones que, según la especie de dicha certificación, basten para dar a conocer al Registrador los bienes o personas de que se trate. 3.º El período de tiempo a que la certificación deba contraerse”.

Y, finalmente, el artículo 233 de la misma Ley: “Los Registradores, previo examen de los libros, extenderán las certificaciones con relación únicamente a los bienes, personas y períodos designados en la solicitud o mandamiento, sin referir en ella más asientos ni circunstancias que los exigidos, salvo lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo doscientos treinta y en el doscientos treinta y cuatro; pero sin omitir tampoco ninguno que pueda considerarse comprendido en los términos de dicho mandamiento o solicitud”.

En consecuencia, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento, resuelvo denegar la inscripción solicitada por el motivo expresado.

Contra la precedente Nota (...)

Valencia, a fecha indicada en la firma La Registradora. Ana María Olarte del Castillo Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana María Olarte del Castillo, registrador/a titular de Valencia n.º 16 a día veintisiete de noviembre del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don D. S. S. J., en nombre y representación de la mercantil «Zanitex Equipos, SL», interpuso recurso el día 29 de diciembre de 2025 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Primera.

Conforme consta en la diligencia de ordenación del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 21 de Valencia (autos de ejecución hipotecaria n.º 2139/23), de fecha 28/10/25, en fecha 22 de febrero de 2024 se expidió por dicho Juzgado “mandamiento al Registro para certificación de cargas conforme al art. 688 LEC, mandamiento que fue cumplimentado por ese Registro de la Propiedad en fecha 29 de febrero de 2024, desconociendo éste Juzgados [sic] los motivos por los que nos e [sic] realizó la correspondiente inscripción de la nota marginal de expedición de certificación de cargas por parte del Registro”.

Sin embargo, en la resolución ahora recurrida se hace constar:

Por todo ello, el 29 de febrero de 2024, la Registradora que suscribe expidió la correspondiente certificación de dominio y cargas de carácter ordinario como resulta de la propia certificación en la que no consta que se haya expedido de conformidad con el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ni consta que se haya extendido ninguna nota marginal de expedición de que se haya realizado ninguna de las notificaciones a que se refieren los artículos 659, 660 y 689 de dicha Ley, y en la que tampoco se insertó literalmente la inscripción de hipoteca objeto de ejecución, por lo que la certificación expedida no podía considerarse de ningún modo, una certificación expedida a los efectos del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Si realmente tuviera algún defecto el mandamiento del Juzgado debería haberse hecho constar por el Registro y solicitada su subsanación, siendo por tanto, responsabilidad del Registro el no haber practicado la correspondiente certificación de cargas a los efectos del art. 688 de la LEC.

Segunda.

El motivo por el que se argumenta la denegación de la inscripción solicitada es que no se solicitó correctamente y al inicio del procedimiento de ejecución hipotecaria certificación de cargas y que esto, según el criterio del Registro de la Propiedad, es un trámite esencial del procedimiento de ejecución directa.

Al respecto, cabe hacerse las siguientes consideraciones:

En primer lugar, conforme a la jurisprudencia, corresponde al Letrado de la Administración de Justicia realizar los complementos y adiciones necesarios en el decreto de adjudicación para permitir su inscripción, garantizando así la eficacia del procedimiento y evitando indefensión al ejecutante y, en este caso, a la adjudicataria, Zanitex Equipos, S.L.

En este sentido, el Auto de la Audiencia Provincial de Granada de 13 de junio de 2022 trata expresamente la obligación del Letrado de la Administración de Justicia de subsanar deficiencias formales en el decreto de adjudicación para permitir la inscripción, garantizando la eficacia del procedimiento y evitando un perjuicio al ejecutante. La conclusión es que debe continuarse hasta la inscripción, coincidiendo plenamente con el objetivo.

En segundo lugar, debe prevalecer el derecho del adjudicatario, aunque no conste la nota marginal de expedición de cargas, la jurisprudencia ha establecido que deben cancelarse todas las cargas y anotaciones posteriores a la expedición de la certificación de dominio y cargas, prevaleciendo el derecho del adjudicatario sobre embargos posteriores.

Al respecto, traemos a colación la Sentencia de la Audiencia Provincial de Badajoz de 14 de mayo de 2020 (AP Badajoz, sec. T, S 14-05-2020, n.º 257/2020, fec. 1105/2019, ROJ n.º SAP BA 462:2020) que aborda la de la cancelación de cargas posteriores a la expedición de la certificación de dominio y cargas, incluso cuando no existe anotación marginal previa, y confirma que debe prevalecer el derecho del adjudicatario, permitiendo la inscripción.

Igualmente., Sentencia de la Audiencia Provincial de Jaén de 10 de marzo de 2021 (AP Jaén, sec. 1.ª, S 10-03-2021, n.º 220/2021, rec. 786/2020; PTE.: Carrascosa González, Antonio; ROJ: SAPJ 328:2021; ECLI: 328) que analiza la cancelación de anotaciones preventivas de embargo posteriores a la certificación de cargas, estableciendo que la transmisión de la propiedad se perfecciona con el decreto de adjudicación y que deben cancelarse todas las cargas posteriores, incluso si han caducado.

En tercer lugar, la caducidad de la anotación preventiva de embargo o la ausencia de nota marginal no afecta la eficacia del decreto de adjudicación ni a la cancelación de cargas posteriores, y la certificación de cargas fija la situación registral relevante para la ejecución. Al respecto, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 15 de enero de 2020 (AP Alicante, sec. 6.ª, S 15-01-2020, n.º 5/2020, rec. 503/2019; PTE.: Caturla Juan, Encarnación; ROJ: SAP A 4325:2020; ECLI: ES:APA:2020:4325) resuelve una inscripción de mandamientos de cancelación de cargas posteriores a una anotación preventiva de embargo que ha caducado tras la adjudicación, y la registradora denegó la inscripción por motivos formales. La sentencia revoca la denegación y permite la inscripción.

Y Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 27 de abril de 2018 (AP Madrid, sec. 12, S 27-04-2018, n.º 169/2018, rec. 735/2017; VIE.: Olalla Camarero, Ana María; ROJ: SAP M 8776:2018; ECLI:ES:APM:2018:8776) que estableció que la caducidad de la anotación preventiva de embargo posterior a la certificación de cargas no impide la inscripción.

Finalmente, y, en cuarto lugar, es obligatorio que la cancelación de cargas se refleje en el Registro de la Propiedad conforme al auto de adjudicación, garantizando así la seguridad jurídica y la eficacia de la ejecución.

En tal sentido, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Girona de 23 de septiembre de 1999 subraya la obligación de reflejar en el Registro de la Propiedad la cancelación de cargas conforme al auto de adjudicación, incluso si la anotación de embargo estaba vigente al momento de la adjudicación.

Segunda. [sic]

Con carácter subsidiario, se solicita que se permita la subsanación de la falta de inscripción de la anotación de la certificación de cargas del art. 688,1.º y 2.º de la LEC.

Los efectos de la nota marginal de expedición de certificación son:

1.º El asiento constituye un aviso o admonición a los posteriores titulares de derechos reales sobre la finca de la existencia de un procedimiento ejecutivo en trámite, con el fin de evitar que puedan invocar ese desconocimiento.

Para ello, una vez extendida la nota marginal y mientras no sea cancelada, deberá hacerse constar en todas las formas de publicidad que se expidan relativas a dicha finca, así como en todas las notas de despacho que se expidan por la presentación y despacho de títulos posteriores (artículo 434 RH).

2.º En segundo lugar, extendido el asiento permitirá distinguir entre los titulares de asientos posteriores al gravamen que se ejecuta pero anteriores a la expedición de la certificación, que sí deberán ser notificados por el registrador o por el notario, según el caso, para permitir su intervención en el procedimiento y los titulares de asientos posteriores a la nota marginal de expedición de certificación que no recibirán comunicación alguna (pues ya se entienden notificados en el momento del despacho del título que causó su asiento), sin perjuicio de puedan intervenir en el proceso en la medida en que la situación o estado de éste lo permita (artículos 659.1 y 689 LEC y artículo 236 d).2 del RH).

La falta de notificación o comunicación podría viciar de nulidad el procedimiento de ejecución hipotecaria, ya que hasta que no se practica en el Registro la nota marginal de expedición de certificación de cargas no se conoce que se encuentra en trámites dicha ejecución (artículos 692.3 LEC y 132.2, 134.1 LH y 236 b) RH).

3.º La nota actúa como una condición resolutoria si prospera el procedimiento ejecutivo, permitiendo cancelar, mediante el mandamiento judicial o el título correspondiente, los asientos posteriores a la anotación preventiva de embargo o a la hipoteca ejecutada (artículo 674 LEC).

Por tanto, solo en el supuesto de que se haya podido ver vulnerado alguno de los derechos de terceros (indicados anteriormente) se debería denegar la inscripción de la adjudicación en subasta, motivo por el cual debería ser subsanable mediante certificación del Letrado de la Administración de Justicia del procedimiento hipotecario de que han sido notificados los terceros que pudieran verse perjudicados (posteriores titulares de derechos reales), por lo que se solicita la subsanación con carácter subsidiario.»

#### IV

Dado traslado del recurso interpuesto al Juzgado de Primera Instancia número 21 de Valencia, éste informó mediante diligencia de ordenación de fecha 26 de enero de 2026 que «expidió correctamente el mandamiento de certificación a los efectos del art. 688 LEC, desconociendo la forma en la que el Procurador de la parte ejecutante realizó la solicitud, y que según el Registro presentó vía publicidad y no por vía de presentación telemática».

#### V

La registradora 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 la denegación de la inscripción de un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación de cargas librados en un procedimiento de ejecución directa de bienes hipotecados por el hecho de que no consta practicada la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas prevista en los artículos 656 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Aunque el Juzgado informa de que en su momento expidió el oportuno mandamiento para la expedición de la certificación, la registradora aclara que «con fecha 23 de febrero de 2024, don F. J. B. L. solicitó certificación de dominio y cargas de forma telemática a través del portal web del Colegio de Registradores, con lo solicitud de publicidad –es decir, sin adjuntar ningún documento para su presentación en el Libro Diario de este Registro– no con la solicitud de presentación telemática –en cuyo caso, debe adjuntarse el documento que debe ser objeto de presentación–. Además, no se solicitó la certificación continuada, y, como si de una certificación de dominio y cargas de carácter ordinario se tratara, alegó un interés legítimo –“Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones”– e hizo constar que “El solicitante actúa en nombre y por cuenta de Banco Santander, SA».

2. 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 la 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.

Por tanto, no constando practicada la nota marginal de expedición de certificación no puede accederse a la inscripción del decreto de adjudicación y a cancelar las cargas posteriores a la hipoteca ejecutada. Procede confirmar el defecto.

3. El recurrente solicita de forma subsidiaria a su petición principal que se reconozca que el defecto que ahora se confirma debería ser subsanable mediante certificación del letrado de la Administración de Justicia del procedimiento hipotecario de que han sido notificados los terceros que pudieran verse perjudicados. A dicha petición se opone la registradora por entender que la notificación a los terceros posteriores ha de realizarla el propio Registro.

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que la nota marginal de expedición de certificación de cargas no puede ser suplida por una certificación del letrado de la Administración de Justicia, puesto que la notificación que produce la nota marginal no es sólo a terceros posteriores que han inscrito, sino a terceros posteriores a la ejecución, y esos no los conoce el letrado de la Administración de Justicia. Debe recordarse que la nota marginal de expedición de certificación de titularidades y cargas del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es un trámite esencial que concreta el estado de la ejecución de modo que sirve de comunicación a todos los posibles interesados, aún no inscritos, del estado en que se encuentra la ejecución, terceros que pueden ser desconocidos por el letrado de la Administración de Justicia.

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

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