

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17333 *Resolución de 27 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Ocaña, por la que extendió nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas.*

En el recurso interpuesto por don J. A. F. C. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Ocaña, don Rafael Burgos Velasco, por la que extendió nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas.

Hechos

I

Mediante mandamiento dictado el día 5 de diciembre de 2025 por doña M. I. P. L., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Ocaña, se ordenaba la expedición de certificación de dominio y cargas a efectos de la ejecución hipotecaria de la finca registral número 23.281/bis del Registro de la Propiedad de Ocaña y la extensión de nota al margen de la hipoteca.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Ocaña, se extendió la nota marginal de haberse expedido certificación de dominio y cargas por el registrador, don Rafael Burgos Velasco, el día 31 de diciembre de 2025.

III

Mediante escrito que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes el día 16 de enero de 2026, y en el Registro de la Propiedad de Ocaña el día 26 de enero de 2026, don J. A. F. C. interpuso recurso en los siguientes términos:

«Que con fecha 17/12/2025 he tenido conocimiento, respecto a la finca registral 23.281/Bis, inscrita al Tomo 1058, Libro 216, Folio 159, de la solicitud de inscripción de una nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas y de la existencia del procedimiento de Ejecución Hipotecaria n.º 202/2023, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Ocaña, en virtud de mandamiento de fecha 5 de diciembre de 2025.

Que dicha nota marginal es improcedente, contraria al ordenamiento jurídico, y vulneradora de una resolución judicial firme, por lo que, al amparo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, formulo recurso contra la calificación registral que ha permitido su práctica, con base en los siguientes:

Hechos:

Primero. Existencia de una ejecución hipotecaria previa archivada por resolución firme.

Sobre la misma finca, el mismo préstamo hipotecario y el mismo título ejecutivo, se siguió la Ejecución Hipotecaria n.º 8/2015 ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Ocaña.

Dicho procedimiento fue objeto de recurso, resuelto por la Audiencia Provincial de Toledo, Sección 1.ª, mediante Auto n.º 23/2021, de 3 de febrero de 2021, que acordó literalmente:

- “el sobreseimiento y archivo de esta ejecución”,
- “dejando sin efecto la ejecución despachada”,
- “alzando los embargos trabados”,
- “reintegrando a los ejecutados en la situación anterior al despacho de ejecución”,
- “sin perjuicio de las demás acciones de reclamación que correspondan” (...)

En dicho procedimiento también se solicitó a este Registro de la Propiedad la Cancelación de la Nota Marginal en la Inscripción de la Hipoteca, según Diligencia de Ordenación de 14/07/2021 (...)

Segundo. Identidad del título ejecutivo.

La nueva ejecución hipotecaria n.º 202/2023 se basa en la misma escritura de préstamo hipotecario de 17/08/2012, ante el mismo notario y sobre la misma finca.

No existe novación, modificación, subsanación ni nuevo título ejecutivo.

Tercero. Nulidad firme de la cláusula de vencimiento anticipado.

La Audiencia Provincial declaró abusiva y nula la cláusula de vencimiento anticipado, expulsándola del contrato.

El contrato carece de mecanismo válido para declarar vencido el préstamo.

Cuarto. Improcedencia de la nueva ejecución hipotecaria.

Pese a la existencia de cosa juzgada material, el Juzgado n.º 2 de Ocaña ha admitido una nueva ejecución hipotecaria basada en el mismo título, y ha remitido mandamiento al Registro para practicar nota marginal. Dicha nota marginal:

- no puede practicarse,
- no puede producir efectos frente a terceros,
- y contradice una resolución judicial firme.

Fundamentos Jurídicos

Primero. Cosa juzgada material (art. 222 LEC).

El Auto 23/2021 de la Audiencia Provincial tiene efectos de cosa juzgada material, vinculando:

- al Juzgado de Primera Instancia,
- al Registrador,
- y a cualquier autoridad administrativa o judicial.

La AP resolvió definitivamente que este contrato hipotecario no puede ejecutarse por la vía hipotecaria. La nueva ejecución hipotecaria es jurídicamente imposible, y la nota marginal que la refleja es nula de pleno derecho.

Segundo. Principio de legalidad registral (arts. 18 y 19 LH).

El Registrador debe calificar:

- la validez del título,
- la congruencia del mandamiento,
- y la posibilidad jurídica de practicar el asiento.

Un mandamiento que ordena inscribir una ejecución hipotecaria basada en un título judicialmente depurado por abusividad es incongruente y contrario al ordenamiento.

Tercero. Prohibición de integración de cláusulas abusivas (TJUE).

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha declarado que:

- una cláusula abusiva no puede ser integrada,
- ni sustituida por la ley,
- ni “reparada” por el juez,
- ni puede permitir al profesional obtener un resultado que no habría obtenido sin la cláusula nula.

La nueva ejecución hipotecaria pretende sustituir la cláusula nula por:

- requerimientos de pago,
- la STS 11/09/2019,
- o la LCCI.

Todo ello es contrario al Derecho de la Unión.

Cuarto. Inexactitud registral (art. 40 LH).

La nota marginal practicada o solicitada es inexacta, porque:

- se basa en un procedimiento que no puede existir,
- contradice una resolución judicial firme,
- y vulnera el principio de legalidad.

Quinto. Improcedencia de la nota marginal de ejecución.

La nota marginal:

- perjudica a terceros,
- afecta a la libre disposición de la finca,
- y se ha practicado sin título válido.

Debe ser rechazada su inscripción, o cancelada si ya se hubiera inscrito».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 26 de enero de 2026 y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe afirmaba que extendió la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en los términos recogidos en el mandamiento, siendo lo pertinente que el interesado hiciera valer sus pretensiones en el procedimiento judicial correspondiente.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución Española; 1, 18, 19 bis, 38, 40, 82 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 29 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 18 de abril, 17 de mayo y 13 de septiembre de 2018 y 14 de marzo, 2 de enero y 28 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio de 2020 y 25 de abril de 2024.

1. Se debate en el presente expediente si el recurso ante esta Dirección General es el medio adecuado para mostrar la disconformidad con un asiento ya practicado, siendo circunstancias relevantes las siguientes:

- con fecha 3 de julio de 2014, se extendió nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas a efectos de la ejecución hipotecaria de la

finca 23.281/bis, en virtud de mandamiento dictado el día 4 de junio de 2014 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Ocaña, en el seno del procedimiento número 95/2014.

- con fecha 6 de agosto de 2021, se canceló la anterior nota marginal en virtud de mandamiento dictado el día 9 de julio de 2021 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Ocaña dictado en el seno del mismo procedimiento.

- con fecha 31 de diciembre de 2025, se extendió nueva nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas a efectos de la ejecución hipotecaria de la finca 23.281/bis, en virtud de mandamiento dictado el día 5 de diciembre de 2025 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Ocaña, en el seno del procedimiento número 202/2023.

El recurrente alega que la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas extendida en fecha 31 de diciembre de 2025 es improcedente por ser contraria a una resolución judicial anterior.

2. Como ha sostenido de manera reiterada este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 18 de abril de 2018), los tres primeros párrafos del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria señalan que: «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, libraré nota simple informativa. La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente. Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la Ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley».

En base a lo expuesto, solo cabe interponer recurso ante esta Dirección General cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente.

En este mismo sentido el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 de dicha ley que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Es, por tanto, continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la de dejar sin efecto asientos ya practicados, cuestión extraña al recurso.

3. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (*cfr.*, por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento

atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

Conforme a esta reiterada doctrina, en el presente caso debe concluirse que el recurso no puede prosperar en relación con la pretensión contenida en el mismo, pues practicados los correspondientes asientos registrales los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dichos asientos ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan. El recurrente deberá defender sus pretensiones ante el órgano judicial que está tramitando el procedimiento de ejecución.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar 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, 27 de abril de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.