



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**RESOLUCIÓN de 26 de julio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Valladolid n.º 5, por la que se deniega el despacho de un mandamiento de expedición de certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria.**

(BOE de 20 de septiembre de 2016)

**SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Hipoteca. Inscripción sin designación de domicilio a efectos de notificaciones. Solicitud de expedición de certificación de dominio y cargas y anotación marginal de la misma.** La fijación del domicilio a efectos del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados tiene la doble finalidad de asegurar al acreedor frente a dilaciones indebidas por cambios de residencia o mala fe del deudor, por un lado, y por otro, garantizar al deudor el exacto conocimiento de las actuaciones ejecutivas. En cuanto a lo primero, se trata en definitiva de dotar de certeza a la actuación del acreedor y del juzgado y dar fuerza jurídica a las notificaciones y requerimientos que se dirijan al domicilio señalado. Y en cuanto a lo segundo, el régimen sobre las notificaciones personales del deudor en el domicilio señalado constituye un trámite esencial, que no puede ser suplido por ningún otro medio de comunicación, y cuya infracción determina no solo la nulidad del trámite, sino la de todo el procedimiento y, con él, la propia adjudicación, ya que está vinculado al respecto del principio constitucional de tutela judicial efectiva. Se garantiza con ello que el deudor pueda satisfacer el importe de lo adeudado con anterioridad a la ejecución, intervenir para oponerse a cualquier irregularidad del procedimiento, personarse en la subasta para pujar o para provocar la subida de la puja, y contribuir en definitiva a realizar mejor el crédito del acreedor, lo que aminorará la responsabilidad universal del artículo 1.911 del Código Civil del deudor. Pero, con todo, la omisión o, en su caso, la defectuosa designación del domicilio realizada por el deudor a efectos del citado procedimiento de ejecución directa o del extrajudicial de ejecución de la hipoteca, producirá el efecto de que no puedan utilizarse dichos procedimientos -de carácter potestativo-. Ahora bien, lo anterior no comporta, al no existir precepto alguno que así lo disponga, la ineficacia de la hipoteca ni constituye obstáculo para la inscripción de esta en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de la obligada exclusión de los pactos relativos al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados y sobre ejecución extrajudicial. Ello supone que el *ius vendendi* o *ius distrahendi* ínsito en la hipoteca no podrá desenvolverse en tales casos a través de los citados procedimientos al no constar el domicilio del deudor ni los citados pactos de ejecución en el Registro, perdiendo con ello una de sus más importantes ventajas, pero no el resto de sus facultades que, no obstante, para nacer al mundo jurídico, dado el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca, precisan de su constatación tabular.

**PRECEPTOS:**

Código Civil, arts. 1.857 y 1.860.  
Ley Hipotecaria de 1946, arts. 21, 104 y 129.  
Ley 1/2000 (LEC), arts. 637 a 639 y 682.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

En el recurso interpuesto por don M. A. S. R., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Banco de Sabadell, S.A.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Valladolid número 5, don Juan Carlos Segoviano Astaburuaga, por la que se deniega el despacho de un mandamiento de expedición de certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria.

### Hechos

I

En procedimiento judicial de ejecución hipotecaria número 78/2016, seguido por el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Valladolid a instancia de «Banco de Sabadell, S.A.», contra «Motogo Racing, S.L.», doña M. A. C. R. y don R. S. G., se dictó por el letrado de administración de justicia, doña M. E. C. M., mandamiento, de fecha 19 de abril de 2016, a fin de que se expidiese y remitiera al Juzgado certificación registral acreditativa: de la titularidad del dominio y demás derechos reales de la finca ejecutada, registral número 2.547 del término municipal de Cistérniga; de las cargas que la graven, y de que la hipoteca a favor de la ejecutante, que se otorgó ante el notario de Valladolid, don Francisco Javier Sacristán Lozoya, el día 27 de agosto de 2008, número de protocolo 1.763, así como la novación de dicho préstamo mediante escritura otorgada ante notario de Valladolid, don Francisco Fernández-Prida Migoya, con fecha de 20 de agosto de 2010, se halla subsistente y sin cancelar.

II

Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 5, con fecha 26 de abril de 2016, bajo el asiento número 345, del tomo 88 del Libro Diario, fue objeto de la siguiente nota de calificación de fecha 28 de abril de 2016: «Hechos: Se presenta en este Registro mandamiento expedido el día 19 de abril de 2.016, por doña M. E. C. M., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia Número Ocho de Valladolid, en el que se indica que en citado Juzgado se siguen autos de ejecución hipotecaria 78/2016-A, a instancia de Banco de Sabadell SA frente a Motogo Racing S.L., en calidad de prestataria, y doña M. A. C. R. y don R. S. G., en calidad de hipotecantes, y en el que se solicita, en virtud de lo establecido en el artículo 688, en relación con el apartado 1 del artículo 656, ambos de la L.E.C., certificación en la que consten los extremos previstos en el antedicho apartado 1 del artículo 656 de la L.E.C. y en la que se exprese, además, que la hipoteca a favor del ejecutante en estos autos se halla subsistente y sin cancelar, o en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieren en el Registro, ordenándose, al mismo tiempo, hacer constar en el Registro, 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, debiendo igualmente proceder, en su caso, a las notificaciones previstas en el artículo 659 y siguientes de la LEC, y haciendo constar que en tanto no se cancele por mandamiento del Secretario Judicial dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas a la propia ejecución. Consta en el mandamiento que: - El bien objeto de la certificación reclamada es la finca registral 2.547 del término de La Cistérniga. - La hipoteca que se ejecuta es la constituida mediante escritura otorgada ante el Notario de Valladolid, don Francisco Javier Sacristán Lozoya, de fecha 27 de Agosto de 2.008, con número de protocolo 1.763, habiéndose producido una novación del préstamo hipotecario mediante escritura otorgada ante el Notario de Valladolid don Francisco Fernández-Prida

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Migoya, con fecha 20 de agosto de 2.010, número de protocolo 1.750. Del Registro resulta que:

- La finca registral 2.547 de La Cistérniga se encuentra gravada, entre otras cargas, con una hipoteca a favor de Banco de Sabadell S.A., la cual fue constituida inicialmente a favor de Banco Gallego S.A. por don R. S. G. y Doña M. A. C. R. en garantía de un préstamo concedido por Banco Gallego S.A. a la mercantil Motogo Racing, S.L., formalizado en escritura autorizada por el Notario de Valladolid, don Francisco Javier Sacristán Lozoya, el 27 de agosto de 2.008, número 1.763 de Protocolo, que motivó la inscripción 7ª de la finca; habiendo sido posteriormente dicha hipoteca ampliada y modificada por acuerdo entre don R. S. G. y doña M. A. C. R., como hipotecantes, la entidad Motogo Racing S.L., como deudora, y el Banco Gallego SA, como acreedor, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Valladolid, don Francisco Fernández-Prida Migoya, el 20 de agosto de 2.010, número 1.750 de Protocolo, que motivó la inscripción 8ª de la finca; y habiendo sido inscritas dicha hipoteca de la inscripción 7ª y su ampliación y modificación por la inscripción 8ª a favor de Banco de Sabadell S.A. por título de fusión por absorción, por la inscripción 9ª de la finca, practicada en virtud de instancia suscrita el día 10 de diciembre de 2.015 por don J. C. T., con su firma legitimada el día 30 de diciembre de 2.015, por el Notario de Terrassa, don Fernando Pérez-Sauquillo Conde, Legitimación número 138.
- En la inscripción 7ª de hipoteca no consta inscrito el Procedimiento de Ejecución directa sobre los bienes hipotecados (y por lo tanto tampoco el domicilio del deudor para notificaciones y requerimientos ni la tasación de la finca para subasta) y es que de la nota de despacho y calificación de la escritura que motivó dicha inscripción 7ª resulta que fue denegado el acceso al registro de los cuatro primeros párrafos de la cláusula novena, salvo en lo relativo a la posibilidad de utilizar el procedimiento de ejecución extrajudicial, toda vez que en virtud de la escritura que motivó la inscripción 7ª se procedía por parte de don R. S. G. y Doña M. A. C. R. a constituir hipoteca en garantía de un préstamo concedido a la Mercantil «Motogo Racing, S.L.», pactándose en la cláusula novena que para el caso de ser necesaria la ejecución de la hipoteca, la acción hipotecaria podrá ejercitarse por el Banco a su elección, bien por el procedimiento de ejecución dineraria sujetado su ejercicio a lo dispuesto en el título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y con las especialidades establecidas en su capítulo V, o mediante el procedimiento de ejecución extrajudicial que se pacta en la cláusula décima, y en la cláusula novena la parte hipotecante señala como domicilio legal para la práctica de requerimientos y notificaciones el de la sociedad prestataria, cuando conforme al artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para poder utilizar el procedimiento regulado en sus artículos 681 y siguientes se hace preciso que en la escritura conste un domicilio que fijará el deudor -no la parte hipotecante-, para la práctica de requerimientos y notificaciones.-

Fundamentos de Derecho: Conforme a lo dispuesto en el artículo 130 de la Ley Hipotecaria: «El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados 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.» Y vistos además, los artículos 18, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria y el artículo 100 de su Reglamento. calificación: Dado que en el asiento de inscripción de la hipoteca ejecutada no aparece recogido el Procedimiento de Ejecución directa sobre los bienes hipotecados (y por lo tanto tampoco el domicilio del deudor para notificaciones y requerimientos ni la tasación de la finca para subasta, datos esenciales en este procedimiento con arreglo al artículo 682 LEC) se deniega la expedición de la certificación de dominio y cargas solicitada así como la correspondiente extensión de la nota marginal de su expedición, puesto que aunque el procedimiento de ejecución hipotecaria concluyese con la adjudicación de la finca, ésta no sería inscribible por no resultar del asiento el procedimiento en cuestión. Contra esta calificación (...) Valladolid a 28 de Abril de 2.016 El registrador (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. S. R., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Banco de Sabadell, S.A.», interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 24 de mayo del año 2016, en base a los siguientes argumentos: «Hechos y fundamentos En fecha 26 de abril de 2016 se presentó ante el Registro de la Propiedad de Valladolid número 5 Mandamiento de fecha 19 de abril de 2016 dictado por el Juzgado de Primera Instancia Número 8 de Valladolid, dimanante del Procedimiento de Ejecución Hipotecaria 78/2016 para que se procediese a la expedición de certificación en la que constasen los extremos previstos en el artículo 656.1 de la LEC, donde se expresase además, que la hipoteca de mi mandante se halla subsistente y sin cancelar, haciendo constar por Nota marginal de la inscripción de la hipoteca que se ha expedido la referida certificación de dominio y cargas expresando su fecha y la existencia del procedimiento de ejecución hipotecaria. Dicho Mandamiento judicial presentado fue objeto de calificación negativa, con fundamento en que en el asiento de inscripción de la hipoteca ejecutada no aparece recogido el Procedimiento de Ejecución directa sobre los bienes hipotecados y por tanto tampoco el domicilio del deudor para notificaciones y requerimientos ni la tasación de la finca para subasta, datos esenciales en el procedimiento hipotecario con arreglo al artículo 682 de la LEC (...) Son dos los motivos por los que esta calificación es contraria a derecho. Primero: El artículo 682 de la LEC se aplica ope legis, independientemente de si accede o no al Registro todo el clausurado de la Escritura de constitución del préstamo hipotecario. En nuestro caso, se cumplen los requisitos establecidos en el art. 682 de la LEC para poder ejercitar la acción hipotecaria: se determina el precio en que se tasa la finca hipotecada a efectos de subasta y consta domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones. Segundo: Si bien no se inscribieron los cuatro primeros párrafos de la cláusula novena de la escritura de constitución de la hipoteca (inscripción 7ª) sí que se inscribió en su integridad la ampliación y modificación de la hipoteca (inscripción 8ª) siendo ésta última la que debería tenerse en cuenta para la expedición de la certificación de cargas y así lo entiende, entre otras, la Audiencia Provincial de Jaén en su el Auto 5/2011 de 25 de enero: «Pues bien, como alega la apelante, es claro que si atendemos a la escritura de constitución del préstamo hipotecario, la misma es de fecha 12-11-04 -f. 12 y stes.-, en consecuencia no posterior a la entrada en vigor de la legislación antes citada cuya vulneración entiende se produce la Juez de instancia de forma claramente errónea y sorprendente, pero es que además y como la recurrente aclara, con posterioridad a dicha escritura se otorgó otra de ampliación de dicho préstamo hipotecario con fecha de 17-2-07 -f. 79 y stes.-, habiéndose producido una novación modificativa de la anterior, luego sería ésta la que razonablemente habría de ser tenida en cuenta para el despacho de la obligación, pero es el caso que en la copia de dicha segunda escritura aportada se hace constar de forma clara y meridiana por la Sra. notario, que se trata de primera copia, expedida para la entidad acreedora a efectos ejecutivos -(...)-, de modo que en definitiva no se puede negar como se hace en la resolución recurrida que no cumpla las exigencias requeridas por los artículos citados de la Ley del Notariado y su Reglamento, mantener lo contrario denota como ya expusimos en la última resolución de esta Sala más arriba citada, la falta de una mínima lectura y análisis de la documentación aportada con la demanda de ejecución, limitándose los razonamientos jurídicos que se impugnan a una improcedente y automática transcripción de la fundamentación correspondiente a un supuesto distinto al que es objeto de examen, pues si no, no se entendería como ya advertimos entonces, la alusión a extremos o circunstancias como «la nota complementaria de constancia...» o la propia fecha de la supuesta nota y de la copia de la escritura aportada, que ni concurren en éste procedimiento ni tienen nada que ver con el mismo.»».



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

#### IV

Mediante escrito, de fecha 3 de junio de 2016, la registradora de la Propiedad, doña Inés Arribas del Hoyo, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1857 y 1860 del Código Civil; 21, 104 y 129 de la Ley Hipotecaria; 637 a 639 y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de febrero y 9 de julio de 2001, 14 de enero de 2008, 8 de febrero de 2011, 29 de octubre y 21 de noviembre de 2013, 22 de enero, 31 de marzo, 4 y 30 de junio y 12 y 30 de septiembre de 2014 y 19 y 21 (1ª) de enero y 14 de octubre de 2015.

1. Presentada en su día escritura de préstamo hipotecario sobre determinada finca, se llevó a cabo la inscripción en el folio correspondiente.

Por circunstancias que ahora no son objeto de la presente, la inscripción se realizó sin que se hiciese constar un domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos para el procedimiento de ejecución directa, tal y como consta en la inscripción y en la nota de despacho.

Ahora se solicita la expedición de certificación de dominio y cargas y que se haga constar nota marginal de expedición de la misma.

La registradora deniega la expedición de la certificación de dominio y cargas así como la nota marginal de expedición porque no consta inscrita la cláusula del procedimiento de ejecución directa de los bienes hipotecados y por tanto no puede acudir a dicho procedimiento.

El recurrente señala que en la escritura de constitución de hipoteca se recogen todos los requisitos que exige la ley para ejercitar la acción hipotecaria y que además, si bien es cierto que no accedió la cláusula novena de la escritura de constitución de la hipoteca (inscripción 7ª) relativa al procedimiento de ejecución directa sí que se inscribió en su integridad la ampliación y modificación de la hipoteca (inscripción 8ª) siendo ésta última la que debería tenerse en cuenta para la expedición de la certificación de cargas.

2. El artículo 682.2.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil exige que el deudor –y, en su caso, el hipotecante no deudor– fije en la escritura un domicilio para la práctica de notificaciones y requerimientos.

La fijación del domicilio a efectos del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados tiene la doble finalidad de asegurar al acreedor frente a dilaciones indebidas por cambios de residencia o mala fe del deudor, por un lado, y por otro, garantizar al deudor el exacto conocimiento de las actuaciones ejecutivas. En cuanto a lo primero, se trata en definitiva de dotar de certeza a la actuación del acreedor y del juzgado y dar fuerza jurídica a las notificaciones y requerimientos que se dirijan al domicilio señalado. Y en cuanto a lo segundo, el régimen sobre las notificaciones personales del deudor en el domicilio señalado constituye un trámite esencial, que no puede ser suplido por ningún otro medio de comunicación, y cuya infracción determina no sólo la nulidad del trámite, sino la de todo el procedimiento y, con él, la propia adjudicación (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de julio de 1994, y 1 de junio de 1995), ya que está vinculado al respecto del principio constitucional de tutela judicial efectiva.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Se garantiza con ello que el deudor pueda satisfacer el importe de lo adeudado con anterioridad a la ejecución, intervenir para oponerse a cualquier irregularidad del procedimiento, personarse en la subasta para pujar o para provocar la subida de la puja, y contribuir en definitiva a realizar mejor el crédito del acreedor, lo que aminorará la responsabilidad universal del artículo 1911 del Código Civil del deudor.

Pero, con todo, como ya ha señalado en otras ocasiones este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 7 de febrero y 9 de julio de 2001 y 14 de enero de 2008), la omisión o, en su caso, la defectuosa designación del domicilio realizada por el deudor a efectos del citado procedimiento de ejecución directa o del extrajudicial de ejecución de la hipoteca, producirá el efecto de que no puedan utilizarse dichos procedimientos –de carácter potestativo–.

Ahora bien, lo anterior no comporta, al no existir precepto alguno que así lo disponga, la ineficacia de la hipoteca ni constituye obstáculo para la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de la obligada exclusión de los pactos relativos al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados y sobre ejecución extrajudicial.

Ello supone que el «ius vendendi» o «ius distrahendi» ínsito en la hipoteca (cfr. artículo 1858 del Código Civil) no podrá desenvolverse en tales casos a través de los citados procedimientos al no constar el domicilio del deudor ni los citados pactos de ejecución en el Registro (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria), perdiendo con ello una de sus más importantes ventajas, pero no el resto de sus facultades que, no obstante, para nacer al mundo jurídico, dado el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca (cfr. artículos 1875 del Código Civil y 145 de la Ley Hipotecaria), precisan de su constatación tabular, la cual no debe ser impedida por el motivo indicado en la calificación.

El artículo 132 de la Ley Hipotecaria determina los extremos a que se extiende la calificación registral en relación con las inscripciones y cancelaciones derivadas de los procesos de ejecución hipotecaria.

Entre ellos esta? que haya sido demandado y requerido de pago el deudor, el hipotecante no deudor y el tercer poseedor que tenga inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse la certificación de cargas en el procedimiento, todos ellos, en el domicilio que resulte vigente en el Registro. Uno de los requisitos que establece el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para que pueda utilizarse el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, es el de que en la escritura de constitución de hipoteca se haga constar un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y las notificaciones.

3. En este sentido cabe recordar que conforme a una secular doctrina de este Centro Directivo, los pactos relativos al ejercicio de la acción directa de la hipoteca o a la venta extrajudicial ante notario son imprescindibles al sólo efecto de ejercer el «ius distrahendi» inherente al derecho real de hipoteca de acuerdo con los trámites para ellos previstos en el ordenamiento.

De aquí que de existir voluntad de las partes de pactar el ejercicio del «ius distrahendi» por los trámites especialmente previstos para tales supuestos deben cumplirse los rigurosos requisitos exigidos por la Ley de Enjuiciamiento Civil y por la Ley Hipotecaria en sus artículos 682 y 129 respectivamente (redacción de la Ley 1/2013, de 14 de mayo).

Las partes son libres de sujetar el ejercicio del derecho real de hipoteca al régimen general previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria para su ejecución o bien de pactar que, además, se pueda ejecutar el derecho real por los trámites de la acción directa contra el bien hipotecado y/o por los trámites de la venta extrajudicial ante notario. En uno y otro caso la hipoteca puede inscribirse y desenvolver los efectos que le son propios.

Este es el régimen legal desde que el procedimiento de ejecución directa fue introducido en nuestra legislación por la reforma legal de 1909 y esta es la doctrina de esta



Dirección General desde que en su Resolución de 11 de febrero de 1911 afirmara en relación al procedimiento sumario que: «...el referido procedimiento tiene carácter potestativo o voluntario, y que la Ley ha querido dejar en libertad a los interesados para elegir este medio para el ejercicio de dicha acción, sin hacerlo en todo caso obligatorio». Esta doctrina ha sido posteriormente reiterada en numerosas ocasiones (vid. Resoluciones de 7 de febrero y 9 de julio de 2001 y 14 de enero de 2008).

Este régimen legal no ha sido alterado por las modificaciones introducidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, pues si bien es cierto que su regulación ha agravado los requisitos para la inscripción de los pactos relativos a la ejecución, no los ha hecho obligatorios. Como afirma la Resolución de 31 de marzo de 2014 (y las posteriores de 12 y 30 de septiembre del mismo año), en referencia al requisito de acreditación del valor de tasación: «Las normas transcritas que así lo establecen tienen carácter imperativo, inderogable por la voluntad de las partes, por lo que su infracción supondría la nulidad de la estipulación que incurriesen en tal infracción, lo que la inhabilita para su acceso al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria) y, por tanto, para permitir el ejercicio de la acción hipotecaria por tales vías procedimentales (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria)». La Resolución de 30 de junio de 2014 utiliza las mismas palabras en relación al supuesto de ausencia o defectuosa designación de un domicilio.

En definitiva, no deben confundirse los requisitos legalmente exigibles para el ejercicio del «ius distrahendi» inherente al derecho real de hipoteca por los trámites especiales previstos en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria (que han de ser objeto de una calificación precisa dados los intereses en juego, vid. Resolución de 29 de octubre de 2013), con el carácter meramente potestativo de los pactos de ejecución.

4. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente las partes pactaron en la escritura pública correspondiente un domicilio del deudor para notificaciones y requerimientos, domicilio que por circunstancias ajenas a este expediente, no fue objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, lo que motivó que la inscripción del derecho de hipoteca fuera practicada sin recoger el procedimiento de ejecución directa, pero en cambio, sí constar inscrito el procedimiento extrajudicial, en virtud del cual los interesados pueden acudir, tal y como consta en la inscripción y en la nota de despacho.

Consecuentemente no puede ejecutarse la hipoteca por el procedimiento previsto en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria por carecer de uno de sus presupuestos. Como afirma el artículo 130 de la Ley Hipotecaria: «El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados 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» (vid. Resolución de 1 de octubre de 2014).

Debe tenerse en cuenta que el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados es un proceso con causas de oposición tasadas, que sólo puede justificar la posibilidad de uso de este proceso tan expeditivo el cumplimiento estricto de todos los requisitos que la legislación, tanto hipotecaria, como de enjuiciamiento civil exigen, entre los cuales se exige que conste en la correspondiente inscripción la sujeción a este procedimiento de ejecución especial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, anteriormente expuesto.

No procede, tampoco, admitir el argumento señalado por el recurrente de que se inscribió íntegramente la ampliación y modificación de la hipoteca, ya que únicamente se modificó entre otros extremos, el valor de tasación pero no la fijación del domicilio. Por ello, lo realmente relevante es que el pacto por el cual las partes acordaron el procedimiento especial de ejecución directa sobre bienes hipotecados no llegó a inscribirse, lo que imposibilita que pudiera ser utilizado (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria), habiéndose hecho expresa

**CEF.-**

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

advertencia en la nota de calificación de la escritura de préstamo hipotecario que al haber hecho constar un domicilio la parte hipotecante no deudora, si llegara el caso de ejecución de la hipoteca no podrán utilizarse el procedimiento previsto en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ni el procedimiento de venta extrajudicial.

Como consecuencia de todo lo expuesto no procede la expedición de certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución directa ni tampoco la práctica de la nota marginal de expedición, ya que como tiene declarado este Centro Directivo desde clásicas Resoluciones como la 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 a la misma conforme a lo dispuesto en los artículos 236-b.2 del Reglamento Hipotecario y 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. Y como no cabe duda 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, al suspenderse la cláusula de procedimiento de ejecución directa no procede extender la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas para dicho procedimiento.

En consecuencia, 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, 26 de julio de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.