

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6981 *Resolución de 5 de mayo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 44, por la que se deniega la expedición de la certificación de titularidad y cargas en un procedimiento de ejecución directa hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña E. M. C., Procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Caixabank, S.A.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 44, don Pablo Guillermo Durán de la Colina, por la que se deniega la expedición de la certificación de titularidad y cargas en un procedimiento de ejecución directa hipotecaria.

Hechos

I

Mediante mandamiento expedido por doña M. P. C. G., Secretaria del Juzgado de Primera Instancia número 100 de Madrid, se solicita del registrador de la Propiedad de Madrid número 44 la expedición de la certificación de titularidad y cargas prevista en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en los autos de ejecución hipotecaria número 1194/2013.

II

Presentado el indicado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Madrid número 44, fue calificado negativamente. La extensa nota de calificación se resume de la siguiente forma: «Pablo Guillermo Durán de la Colina, registrador de la propiedad que suscribe, titular del registro de la propiedad número 44 de Madrid, previo examen y calificación del documento presentado el día 7 de enero de 2014, a las 09 y 29 horas, bajo el asiento número 324 del tomo 66 del libro diario y número de entrada 20 del año 2014, que corresponde a un mandamiento expedido por la Ilma. Sra. Doña M. P. C. G., secretario del Juzgado de Primera Instancia número 100 de Madrid en el ámbito del procedimiento de ejecución hipotecaria que se sigue bajo el número 1194/2013 ante dicho juzgado, ordenando la expedición de una certificación de dominio y cargas relativa a una finca respecto de la que se sigue un procedimiento judicial de ejecución directa hipotecaria, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento para su ejecución, ha resuelto no expedir la certificación interesada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Primero: Con fecha trece de noviembre de dos mil trece, en tramitación del procedimiento de ejecución hipotecaria que sigue bajo el número 1194/2013 ante el Juzgado que se dirá, se expide por la Ilma. Sra. secretario del Juzgado de Primera Instancia número 100 de Madrid, doña M. P. C. G., mandamiento ordenando la expedición y remisión al Juzgado de la certificación de dominio y cargas a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativa a determinada finca inscrita en este registro de la propiedad. En dicho mandamiento se señala que el procedimiento ha sido iniciado a instancia de una determinada entidad mercantil, de la que se indica su denominación social, CIF y domicilio. Asimismo se hace referencia a la finca hipotecada mediante su descripción, su identificación registral y las fechas y nombre del notario autorizante de las escrituras de la constitución del préstamo garantizado con la hipoteca que se pretende ejecutar. Segundo: Dicho mandamiento fue presentado en este registro de la propiedad el día 7 de enero de 2014), a las 09 y 29 horas, causando el

asiento número 324 del tomo 66 del libro diario de presentación de documentos de este registro de la propiedad. Tercero: Consultado el registro de la propiedad, resulta que la finca a la que se refiere el mandamiento antes reseñado aparece gravada efectivamente con una hipoteca, formalizada una escritura autorizada por el notario y bajo la fecha indicada en el mandamiento, si bien dicha hipoteca consta inscrita como derecho real en favor de una entidad diferente a la que inicia el procedimiento, si bien del contenido de dicho registro resulta que la entidad titular de dichos derechos de hipoteca tiene el mismo domicilio pero no la misma denominación ni el mismo C.I.F. que la que se dice insta el procedimiento, ni siquiera de la que entre paréntesis se señala que fue antecesora de la entidad ejecutante. Fundamentos de Derecho: Artículos 1, 2, 18, 20, 38, 65, 132 y 134 de la Ley Hipotecaria. Artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Numerosas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, señalándose, por todas, las de 19 y 21 de marzo de 2013 (B.O.E. de 17 de abril de 2013). Asimismo se citan, a los efectos que se dirá, las resoluciones de la misma Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 2010, 22 y 26 de junio, 5 y 8 de julio, 28 de agosto, 2 de octubre de 2013, 10 y 11 de octubre de 2013. –Sentencia del Tribunal Constitucional de 14 de febrero de 1991, reiterada por la de 13 de abril de 2000, 7 de abril de 2005 y otras. De los anteriores hechos y fundamentos de Derecho reseñados resulta lo siguiente (...) Quinto.–La consecuencia de todo lo señalado es que, teniendo en cuenta por tanto la importancia de la nota marginal de expedición de certificación de cargas, el carácter constitutivo que la inscripción tiene en relación a la hipoteca y sus modificaciones y el carácter esencialmente registral del procedimiento de ejecución hipotecaria, la defensa del deudor y las especiales características de la realización judicial de hipoteca, debe concluirse la imposibilidad de expedir la certificación de dominio y cargas, así como de practicar la nota marginal y demás operaciones registrales exigibles al registrador de la propiedad, a instancia de quien no figura aún como titular registral de la hipoteca, entendiéndose que el motivo de la negativa a la expedición de la certificación de dominio y cargas solicitada y a la práctica de todas las operaciones subsiguientes a que viene obligado el registrador que la expida obedece a razones que resultan del contenido del registro de la propiedad, siendo estas razones fácilmente subsanables, bastando para ello la aportación de la titulación necesaria para operar registralmente la sucesión en la titularidad de la hipoteca. Sexto.–A mayor abundamiento, en este caso, del mandamiento que se califica no resulta con la claridad necesaria a qué inscripción y, por lo tanto, a qué hipoteca se refiere el procedimiento en el seno del cual se expide el mismo. Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, he resuelto no expedir la certificación ni practicar la oportuna nota de su expedición al margen de la inscripción de hipoteca, ordenado todo ello en el título presentado y la normativa aplicable, por los motivos alegados, especialmente, por no constar inscrito el derecho real de hipoteca que se pretende ejecutar a nombre de la entidad que actúa como actora en el procedimiento del que deriva el mandamiento calificado y notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y a las autoridades autorizantes del mismo e intervinientes en el expediente, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Se entiende que el motivo señalado tiene su origen en causas que resultan del contenido del propio registro de la propiedad y se califica de subsanable en los términos que constan más abajo. A tal efecto, reiterando la expresión utilizada por la propia Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 19 de marzo de 2013, al considerar que no procede la expedición de la certificación de dominio y cargas reclamada en el seno de un procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria ante un presupuesto fáctico idéntico al que se produce en este expediente, tal circunstancia es "fácilmente subsanable mediante la aportación de la titulación necesaria para operar registralmente la sucesión en la titularidad de la hipoteca". Frente a esta calificación (...). Madrid, a ocho de enero de dos mil catorce. El registrador de la propiedad (firma ilegible), Fdo.: Pablo Guillermo Durán de la Colina».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. M. C., Procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Caixabank, S.A.», interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 12 de febrero de 2014, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: «(...) Primera.—(...) Indicar, como se desprende del mandamiento aportado, que la entidad actora en el procedimiento de ejecución hipotecaria de referencia es mi mandante, «Caixabank, S.A.», y la entidad titular del derecho real de hipoteca a que se refiere el mandamiento es la «Caixa D'Estalvis i Pensions de Barcelona». Como ha quedado dicho al encabezamiento de este escrito, mi mandante, «Caixabank, S.A.», es sucesora a título universal de la «Caixa D'Estalvis i Pensions de Barcelona», y está subrogada en todas las operaciones activas y pasivas que constituyeron la actividad bancaria de ésta última (...) Segunda.—El Registrador de la Propiedad invoca como de aplicación a su nota de calificación desfavorable, los artículos 1, 2, 18, 20, 38, 65, 132 y 134 de la Ley Hipotecaria, el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil así como diversas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que se identifican en la nota de calificación aportada (...) como hemos adelantado, el señor Registrador de la Propiedad razona su disconformidad con la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre los requisitos de tracto sucesivo a la hora de expedir la certificación de dominio y cargas y practicar la nota marginal según el procedimiento de ejecución sea judicial o extrajudicial (...) Tercera.—Como hemos puesto de manifiesto en las alegaciones precedentes, la decisión del señor Registrador de la Propiedad es denegar la expedición de certificación de dominio y cargas solicitada al darse la circunstancia que quien aparece como titular del derecho real de hipoteca en los libros registrales es la «Caixa D'Estalvis i Pensions de Barcelona» y el actor en el procedimiento judicial de ejecución hipotecaria de donde deriva el mandamiento es una entidad diversa, mi mandante, «Caixabank, S.A.», observando el señor Registrador de la Propiedad un problema de tracto sucesivo. En primer lugar, debemos afirmar que la sucesión de la «Caixa D'Estalvis i Pensions de Barcelona» por «Caixabank, S.A.» en la titularidad del derecho real de hipoteca de que se trata no es por causa de una cesión singular de crédito (en cuyo caso, habría de aplicarse lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley Hipotecaria). Estamos ante una sucesión de carácter universal. Nos encontramos, pues, ante una operación societaria realizada dentro del proceso de modificación de las estructuras de las Cajas de Ahorro dentro del sistema financiero español. La ordenación legal de este proceso (conforme al Real Decreto Ley 11/2010 de 9 de julio) ha sido dirigida a la transformación de las Cajas de Ahorros en Bancos, conservando las Cajas de Ahorro únicamente la llamada «Obra Social». En lo concerniente a la «Caixa D'Estalvis i Pensions de Barcelona», es un hecho notorio y público que el día 27 de enero de 2011, los Consejos de Administración de «Criteria Caixacorp, S.A.», de la «Caixa D'Estalvis i Pensions de Barcelona» y de «Microbank de la Caixa, S.A.U.» (es decir, el «Grupo la Caixa») acordaron el proceso de creación y nacimiento del banco que se denominaría «Caixabank, S.A.». En cumplimiento de este acuerdo, con fecha de 27 de junio de 2011 la «Caixa D'Estalvis i Pensions de Barcelona» cedió a «Microbank de la Caixa, S.A.U.» los activos y pasivos de su actividad financiera mediante escritura de segregación (de la rama de la actividad financiera) con excepción de los activos y pasivos adscritos al «Monte de Piedad» («Obra Social») por estar tal actividad reservada a las Cajas de Ahorro y no poder ser atribuida a los Bancos. De esta forma, la primera ejecución de estos acuerdos consistió en la segregación de la rama financiera, que fue cedida a «Microbank de la Caixa, S.A.U.». Ulteriormente, mediante escritura de fecha 30 de junio de 2011, «Criteria Caixacorp, S.A.» y «Microbank de la Caixa, S.A.U.» se fusionaron, absorbiendo la primera a la segunda con extinción de la personalidad jurídica de «Microbank de la Caixa, S.A.U.», lo que supuso el traspaso en bloque y a título universal de todo su patrimonio a «Criteria Caixacorp, S.A.» que, de esta forma, asumió la actividad financiera de «La Caixa». Por último, «Criteria Caixacorp, S.A.» cambió su denominación social por la que actualmente ostenta de «Caixabank, S.A.». Así pues, de la forma expuesta y merced a las operaciones societarias detalladas, «Caixabank, S.A.» asumió y se subrogó en todos los activos y pasivos de la

rama de la actividad financiera que al inicio del proceso ejercía la «Caixa D'estalvis i Pensions de Barcelona» (...) La cesión universal, como es el caso en que nos encontramos, responde a una fenomenología diversa. La sustitución de una persona (causante) en la posición que mantenía otra (causahabiente) en relación a la totalidad de su patrimonio, en su más amplio sentido, con inclusión del activo y del pasivo. En este sentido se pronuncia el Auto de la sección duodécima de la Audiencia Provincial de Madrid, de fecha 11 de enero de 2013 (...) En el mismo sentido, se pronuncia el Auto de la Audiencia Provincial de Pontevedra, Sección Primera, de 29 de mayo de 2013 (...) En el mismo sentido se pronuncia el Auto de la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Navarra de 8 de abril de 2013, el Auto de la Sección 8.ª de la Audiencia Provincial de Sevilla de 8 de abril de 2013, el Auto de la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Cáceres de 16 de enero de 2013, el Auto de 12 de julio de 2012 de la Sección 6.ª de la Audiencia Provincial de Alicante, etc. Asimismo, invocamos, entre otras, las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 8 de julio y 28 de agosto de 2013 (...) Asimismo, la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de agosto de 2013 (...).

IV

El Registrador emitió informe el día 27 de febrero de 2014 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 18, 20, 65, 132, 134 y 322 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, de saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de mayo y 7 de septiembre de 2012 y 8 de marzo, 5 y 8 de julio y 10 y 11 de octubre de 2013.

1. Vuelve a plantearse en el presente recurso si para la expedición de certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria –en este caso judicial– y la consiguiente extensión de la nota marginal acreditativa de haberse practicado tal extremo, es necesario que la hipoteca objeto de ejecución se encuentre inscrita a favor de la entidad ejecutante o si, por el contrario, en los supuestos de sucesión de la entidad acreedora tratándose de operaciones societarias realizadas dentro del proceso de modificación de las estructuras de las cajas de ahorro en el sistema financiero español, es suficiente que el solicitante sea causahabiente del titular registral de la hipoteca.

Sobre este extremo ya se ha pronunciado esta Dirección General en Resolución de 8 de julio de 2013.

2. En efecto, este Centro Directivo tiene declarado ya 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, con relación al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados (vid. Resoluciones de 19 y 21 de marzo de 2013), 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 132.2.º y 134.1.º de la Ley Hipotecaria, hasta el punto de que la expedición de la certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria y las consiguientes notificaciones a los titulares de cargas posteriores individualmente o a través de la extensión de la nota marginal cuando se trata de cargas

posteriores a esta última constituyen por esta razón requisito esencial del procedimiento, suponiendo esta característica una diferencia sustancial respecto del valor de la certificación de dominio y cargas y la expedición de nota marginal prevista en el procedimiento ejecutivo general en relación a la anotación preventiva de embargo ya tomada, como ha señalado esta Dirección General (Resolución de 25 de noviembre de 2002). 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 de yacencia, 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 interruptiva de la prescripción de la acción hipotecaria que estas notas marginales de expedición de certificación de dominio y cargas presentan conforme a lo dispuesto por el artículo 1973 del Código Civil, impidiendo con su constancia el juego de la cancelación de hipoteca por caducidad a que alude el último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria (Resolución de 8 de marzo de 2005).

3. Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (véanse Resoluciones señaladas en los «Vistos») 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 (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, solo 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.

Debe añadirse a ello, la función esencialmente protectora de la posición del deudor que tiene todo el procedimiento registral. La ejecutividad del procedimiento se compensa con la celosa protección de los derechos del ejecutado, de manera que sólo podrá procederse en los términos proclamados por los asientos registrales.

4. En el ámbito de la ejecución extrajudicial ante notario, teniendo en cuenta las especiales características de la realización extrajudicial de hipoteca, en la que la escritura de venta final ha de otorgarse por el mandatario designado en la escritura de constitución –generalmente el acreedor– y a falta de este por el deudor titular de la finca, este Centro Directivo ha sostenido la imposibilidad de expedirse certificación de cargas a instancia de quien no figura aún como titular registral de la hipoteca. Defecto, por otra parte, fácilmente subsanable mediante la aportación de la titulación necesaria para operar registralmente la sucesión en la titularidad de la hipoteca (cfr. Resolución de 19 de marzo de 2013). Por otra parte, en cuanto ejecución de un pacto voluntario inter partes, tiene naturaleza bien distinta a la del procedimiento de ejecución judicial, no siéndole aplicables las normas de sucesión procesal de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

5. En el ámbito de la ejecución judicial, será también necesario cumplir el tracto sucesivo en relación a la hipoteca cuando se pretenda inscribir cualquier vicisitud jurídica de trascendencia real en relación a la misma o a la ejecución de la finca derivada de ella (cesión de crédito, pago con subrogación, adjudicación de la finca como consecuencia del procedimiento de ejecución directa, etc.). De manera que el decreto de adjudicación no podrá inscribirse sin la previa inscripción a favor del causahabiente del titular registral de la hipoteca que se subroga en la posición de demandante.

Esa necesaria inscripción, en la forma determinada en el artículo 16 de la Ley Hipotecaria de la titularidad sobre el crédito hipotecario a favor del ejecutante o de su sucesor, es la que permitirá que puedan tener acceso al Registro las vicisitudes ulteriores del procedimiento, y singularmente el decreto de adjudicación, pudiendo hacerse esa inscripción de la nueva titularidad bien con anterioridad a la inscripción de la vicisitud procesal o simultáneamente a ésta, pero sin que la legitimación registral derivada de la inscripción pueda ser suplida, en el ámbito del propio Registro, por la legitimación procesal en el procedimiento, legitimación que está sujeta a requisitos diferentes, y que es generadora de efectos también distintos (vid. artículo 17 de la Ley de Enjuiciamiento Civil

«versus» artículo 130 de la Ley Hipotecaria), distinción que justifica la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, recaída al interpretar el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, conforme a la cual en cuanto al ámbito de la calificación registral de las actuaciones judiciales, se ha de distinguir con nitidez las cuestiones relativas a la personalidad de la parte actora y a la legitimación procesal, de un lado, que corresponde apreciar al juzgador, y de otro lado, el requisito del tracto sucesivo, que debe ser calificado por el registrador.

6. Ahora bien, la expedición de la certificación de cargas en la ejecución directa judicial no es más que un trámite procesal que todavía no conlleva el expresado cambio en la titularidad de la hipoteca o de la finca como consecuencia de la ejecución. El hecho de que sea solicitada por el causahabiente del titular registral no debe impedir que se expida la certificación, sin perjuicio de que el registrador advierta de esta circunstancia en la certificación al expedirla, con la finalidad de que el solicitante conozca la necesidad de practicar la inscripción a su nombre, previa o simultáneamente, a la inscripción del decreto de adjudicación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 5 de mayo de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.