

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10273** *Resolución de 17 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Torrijos, por la que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don Francisco Javier Morillo Fernández, notario de Sonseca, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Torrijos, don José Antonio Garvia Pastor, por la que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de hipoteca.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Sonseca, don Francisco Javier Morillo Fernández, la sociedad «Herpi Logística, S.L.» constituyó a favor de la sociedad «La Abuela Julia, S.L.», un derecho real de hipoteca en garantía de una deuda.

##### II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Torrijos, este documento fue calificado con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Torrijos Entrada N.º: 2883 del año: 2015 Asiento N.º: 615 Diario: 185 Presentado el 31/03/2015 a las 13:55 Presentante: Notaría Francisco Javier Morillo Fernández. Interesados: Herpi Logística SLU, La Abuela Julia, S.L. Naturaleza: Escritura pública Objeto: hipoteca Protocolo N.º: 306/2015 de 31/03/2015 Notario: Francisco Javier Morillo Fernández Acuerdo de calificación registral Acuerdo relativo a la Calificación registral del documento relacionado, en base a los siguientes: I.–Fundamentos de hecho: Primero.– Que con fecha 31/03/2015 fue presentada en este Registro la escritura pública relacionada en el encabezamiento, en virtud de comunicación del notario autorizante, recibida por vía telemática, causando el asiento número 615 del diario 185; quedando pendiente de calificación por no haberse acreditado el pago del impuesto correspondiente, presentándose la precedente copia auténtica en soporte papel y acreditándose el pago del Impuesto el 29 de abril último. II.–Fundamentos de Derecho: Primero.–La legislación Hipotecaria –Ley 8 de 8 de febrero de 1946 y su Reglamento de 14 de febrero de 1947–, otorga al Registrador de la Propiedad el control de legalidad de los documentos presentados a inscripción, mediante la calificación registral. Segundo.–Una vez calificado el documento objeto del presente acuerdo, conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se observa el siguiente defecto que impide la inscripción del mismo: 1º.– No se acredita debidamente la tasación pericial de la finca hipotecada con la correspondiente certificación, a los efectos previstos en los artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria. Tercero.–El indicado defecto se fundamenta en las normas legales o reglamentarias citadas, y en especial en lo que dispone el artículo 129.2.a) de la Ley Hipotecaria que «el valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario», y en el artículo 682-1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que «en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que

sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.» Por lo anterior, se estima necesario acreditar debidamente la tasación del bien efectuada por la entidad de tasación homologada conforme a la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y vigente (artículos 62, apartado 4, de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, del Ministerio de Economía, y 8.4 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril), a los efectos de verificar que el valor de tasación establecido en la hipoteca para el caso de ejecución judicial directa y extrajudicial es igual o superior al 75% del valor de tasación que figure en dicho certificado. Por lo indicado acuerdo: Uno.–Suspender la inscripción del documento relacionado, por el defecto que se indica en el segundo de los fundamentos de derecho. Dos.–Hacer saber a los interesados: 1.º–Que el asiento de presentación que motivó el título calificado queda prorrogado en los términos expresados en los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. 2.º–Que, una vez subsanado el indicado defecto, la inscripción de hipoteca se practicará, conforme a lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley Hipotecaria, haciendo constar la cláusula de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras, salvo las contrarias a la Ley y las declaradas nulas por los Tribunales y excepto las cláusulas no financieras que no afectan al derecho de hipoteca, ni a la obligación garantizada y carecen de trascendencia registral, y que son las siguientes: el último párrafo de la tercera -reembolso anticipado-; el apartado 2 de la cuarta -vencimiento anticipado-; y el último párrafo de la séptima -gastos-. 3.º–Que conforme a lo dispuesto en los artículos 38 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, BOE del día 8 siguiente, es obligatorio acreditar ante este Registro las referencias catastral/es de la/s finca/s objeto del documento calificado en la forma establecida en el artículo 41 de dicha norma. En otro caso, y una vez subsanados los indicados defectos, se practicarán los oportunos asientos registrales haciendo constar el incumplimiento de dicha obligación. Contra el presente acuerdo (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por José Antonio Garvia Pastor registrador/a de Registro Propiedad de Torrijos a día nueve de mayo del año dos mil quince».

### III

La anterior nota de calificación fue recurrida, el día 28 de mayo de 2015, mediante presentación de escrito en el Registro de la Propiedad de Torrijos, para la Dirección General de los Registros y del Notariado, por don Francisco Javier Morillo Fernández, notario autorizante, en base a la siguiente argumentación: La sociedad que interviene como prestamista no es encuadrable en ninguna de las entidades financieras a que se refieren los artículos 1 y 2 de la Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario, por lo que no le es de aplicación la exigencia de tasación pericial de la finca hipotecada que establecen dicha Ley y las disposiciones que la desarrollan, todas ellas orientadas a lograr que las titulaciones de sus activos hipotecarios que puedan llevar a cabo tales entidades financieras estén respaldadas por unas valoraciones correctas de los bienes hipotecados. Titularización, que por exclusión legal, no podría llevar a cabo la sociedad prestamista en la escritura calificada. De modo que en el presente caso, la determinación del precio no queda sujeta a criterio alguno, esto es, ni siquiera entra en cuestión su ese precio ha de corresponderse con el valor de mercado, pues es algo que queda a discrecionalidad de los interesados. En este ámbito (de prestamistas hipotecarios no encuadrables en los artículos antes citados de la Ley del mercado Hipotecario) es de aplicación la doctrina de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de febrero de 1911, que ya dejó claro que la determinación del tipo para subasta en la escritura de constitución de hipoteca es simplemente un requisito necesario para que pueda tramitarse la reclamación con arreglo al nuevo (viejo) procedimiento sumario. Estamos pues, ante un requisito que cumple su escueta función originaria: simplificar la tramitación del proceso de ejecución y evitar parte de las costas que se producen en este.

## IV

El registrador emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 1857 y 1860 del Código Civil; 12, 24, 104, 115, 122, 123, 129 y 144 y siguientes 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; la disposición final decimoséptima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; los artículos 1, 2, 3, 5 y 7 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de marzo de 1993 y 8 de julio de 2003, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de octubre de 2013 y 22 de enero de 2014, así como las anteriores en ellas citadas.

1. La única cuestión que plantea el presente recurso es si es necesario establecer una tasación oficial de las previstas en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, debe ser acreditada en la constitución de garantía hipotecaria en favor de una persona jurídica que, carece de la calificación de entidad de crédito.

La cuestión ya ha sido abordada, explícitamente en la Resolución de este Centro Directivo de 22 de enero de 2014, cuya doctrina es totalmente aplicable al presente supuesto.

En dicha Resolución se indicó que, pese a no ser el acreedor una entidad financiera, era totalmente aplicable –como indicó la resolución de 29 de octubre de 2013– que toda escritura de constitución de préstamo hipotecario o pacto posterior relativo a la ejecución directa de los bienes sobre los que recae la garantía, precise, desde la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de la incorporación del certificado de tasación de la finca a que se refiere el artículo 682.2.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil como requisito de la escritura de constitución de hipoteca para la ejecución directa, en la nueva redacción de la norma.

A esa solución se llega teniendo presente el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca que supone que el procedimiento de ejecución hipotecaria se desarrolle sobre la base de los pronunciamientos registrales.

Por ello, el tipo para subasta no sólo se hará constar en la escritura de constitución de hipoteca sino también en la propia inscripción causada por ésta (artículo 130 de la Ley Hipotecaria).

2. La citada Ley 1/2013, de 14 de mayo, impone, para toda hipoteca, ya se destine o no a servir de cobertura a una emisión de títulos hipotecarios, como requisito legal para poder ejercitar la acción real hipotecaria por la vía del procedimiento de ejecución directa o de la venta extrajudicial, la doble condición de que la finca haya sido previamente tasada conforme a la Ley reguladora del mercado hipotecario y que el valor de tasación a los efectos de la subasta no sea inferior al setenta y cinco por ciento de la realizada conforme a la citada legislación.

A tal fin, su artículo 7 da nueva redacción al artículo 682.2, número 1, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que ahora dispone: «2. Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente Capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes: 1.º Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario». En el mismo sentido se modificó el artículo 129 de la Ley Hipotecaria que tras la reforma establece: «2. La venta extrajudicial se realizará ante Notario y se ajustará a los requisitos y formalidades

siguientes: a) El valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario».

Esta normativa es aplicable con independencia de los sujetos y de la naturaleza del bien hipotecado.

3. En el caso que motiva este recurso simplemente se pacta por ambas partes un valor de tasación sin apoyo en tasación oficial. Se vulnera con ello el régimen diseñado por el legislador, que es de carácter imperativo, inderogable por la voluntad de las partes. Su infracción implica, en tanto el defecto no sea subsanado, el imposible ejercicio de la acción hipotecaria por tales vías procedimentales (cfr. artículos 129 y 130 de la Ley Hipotecaria) y por ello impide su acceso al Registro.

Ciertamente, como ha señalado este Centro Directivo (cfr. Resolución 18 de febrero de 2014) no constando el valor de tasación, la hipoteca no podrá ejecutarse por el procedimiento de ejecución directa regulado en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por faltar uno de los requisitos previstos en el artículo 682 de la misma Ley, pero ello no impedirá poder acudir al procedimiento de ejecución ordinaria previsto en los artículos 126 y 127 de la Ley Hipotecaria, en relación con los artículos 517, 579 y 681 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Tampoco impedirá el ejercicio de la acción hipotecaria en declarativo ordinario.

Pero para poder proceder a la inscripción parcial de la escritura, con exclusión de la estipulación relativa a la nueva tasación, se precisa solicitud expresa, por ser dicha estipulación delimitadora del contenido esencial del derecho real de hipoteca (cfr. artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 17 de julio de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.