

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11855** *Resolución de 11 de octubre de 2013, 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 Sanlúcar la Mayor n.º 1, por la que se deniega la expedición de la certificación ordenada por mandamiento judicial extendido en procedimiento de ejecución directa de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. P. M., Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de «Caixabank, S.A.», contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1, don Salvador Guerrero Toledo, por la que se deniega la expedición de la certificación ordenada por mandamiento judicial extendido en procedimiento de ejecución directa de hipoteca.

#### Hechos

##### I

En Procedimiento judicial ejecución hipotecaria número 914/2012 seguido en el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Sevilla a instancia de la entidad «Caixabank, S.A.», contra la mercantil «Alta Presión de Canalizaciones, S.L.», se expidió el 1 de abril de 2013 mandamiento por la Secretaria judicial, doña J. G. M., por el que se ordena la expedición de certificación de dominio y cargas así como la extensión de la consiguiente nota al margen de la hipoteca acreditativa de la existencia del procedimiento respecto de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor al tomo 2.153, folio 106, finca registral 7.966, inscripción 3.<sup>a</sup> que modifica la 1.<sup>a</sup>

##### II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1 el referido mandamiento fue objeto de una primera nota de calificación de fecha 29 de abril de 2013, firmada por el Registrador, don Salvador Guerrero Toledo, por la que se denegaba la expedición de la certificación de dominio y cargas solicitada por la necesidad de determinar la hipoteca que se está ejecutando y por la falta de inscripción del título que motiva el cambio de titularidad de hipoteca, toda vez que las hipotecas objeto de ejecución no están inscritas a favor del ejecutante sino a favor de la entidad Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla.

##### III

Se reporta al Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1 el mandamiento junto con diligencia de ordenación de la misma Secretaria judicial de fecha 3 de junio de 2013 por la que subsana el primer defecto y con relación al segundo se establece «la entidad ejecutante, Caixabank, es sucesora universal de la antigua Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla. Estamos ante cesiones globales de activos y pasivos, producto de transformaciones societarias, que no tienen encuadre en lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley Hipotecaria, sin que la inscripción de la cesión tenga carácter constitutivo. Que en todo caso, el artículo 688 de la Ley Hipotecaria no faculta al señor Registrador a omitir la expedición de la certificación de cargas con el contenido y efectos dispuestos en dicho precepto», y se extiende la siguiente nota de calificación: «Documento: Mandamiento expedido el día 1 de abril de 2013, por el Juzgado de lo Mercantil número uno de Sevilla, a fin de expedir certificación de cargas para el

procedimiento de Ejecución Hipotecaria número 914/2012. Negociado: 1. Fecha de presentación: 26 de abril de 2013. Número de Entrada: 1324. Asiento: 341 Diario: 235. Presentante: M. P. P. M. Incidencias: Retirado el día 14 de mayo de 2013 y devuelto el día 14 de junio de 2013, en unión de Diligencia de Ordenación de la Secretaria doña M. G. M. F. de fecha 3/06/2013. El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente mandamiento, de conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, he dictado la siguiente resolución, en base a lo siguiente: Hechos: Las hipotecas objeto de ejecución no están inscritas a favor del ejecutante «Caixabank, S.A.», sino a favor de la Entidad Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla, faltando la inscripción del título que motiva el cambio de titularidad de dicha hipoteca. Fundamentos de Derecho: La falta de inscripción del título que motiva el cambio de titularidad de hipoteca resulta de los artículos 17, 18, 20, 38, 41, 130, 145, 149 y 150 de la Ley Hipotecaria; artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, y Auto de 12 de julio de 2012, de la Audiencia Provincial de Castellón, sección tercera; y Resoluciones de la DGRN de 19 de marzo de 2013 y 21 de marzo de 2013 («BOE» 17-4-13). En su virtud, Acuerdo: 1) Denegar la expedición de la certificación de dominio y cargas solicitada, si bien, en cuanto al cambio de titularidad, a solicitud del presentante podrá expedirse la misma, no practicándose la nota marginal prevenida en el artículo 688 de la LEC de 1/2000, por no hallarse inscrita la hipoteca en favor del ejecutante, defecto que podrá subsanarse mediante la inscripción de los títulos que motiven el cambio de titularidad de la hipoteca. 2) Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Juzgado competente, 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. 3) Prorrogar automáticamente el asiento de presentación del título presentado por sesenta días, contados desde la fecha de la última de las notificaciones a que se refiere el apartado precedente. (artículo 323 de la Ley Hipotecaria). Contra la nota (...). Sanlúcar la Mayor, a diecinueve de junio de dos mil trece. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro). Fdo: Salvador Guerrero Toledo».

## IV

Contra la precedente nota de calificación doña M. P. P. M., Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de «Caixabank, S.A.», interpone recurso ante esta Dirección General mediante escrito que fue presentado en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 14 el día 19 de julio de 2013 y remitido al Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1, teniendo entrada en este último el día 29 de julio de 2013 por el que alega, en síntesis: que se trata de una sucesión universal realizada al amparo del Decreto-ley 11/2010 debiéndose tener en cuenta lo establecido en los artículos 70 y 73 de la Ley 3/2009, y por tanto no existe cesión de créditos del artículo 149 de la Ley Hipotecaria, tal como han considerado distintas resoluciones judiciales que al efecto se citan; y que, aunque se considerase la existencia de una cesión de crédito del artículo 149 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de la misma carecería de efecto constitutivo. Señala en fin la recurrente que si el propósito de la legislación comunitaria y nacional tanto en las leyes mercantiles como en las fiscales es simplificar la fusión y abaratar costes, no tiene sentido tener que practicar las inscripciones requeridas.

## V

El Registrador sustituto del Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1, don Antonio Carapeto Martínez, extendió su informe el día 12 de agosto de 2013 ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación recurrida 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; 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 y 5 y 8 de julio 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 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 1.973 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 (véase 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 (artículo 1.875 del Código Civil y artículos 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 esta, 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.

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, 11 octubre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.