

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7422** *Resolución de 6 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la expedición de una certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria del registrador de la propiedad de Guardamar del Segura.*

En el recurso interpuesto por doña J. T. M., en nombre y representación de la entidad «Nesco Obras y Reformas, S.L.», contra la expedición de una certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria del registrador de la Propiedad de Guardamar del Segura, don José Ramón Martín Marco.

#### Hechos

##### I

Mediante mandamiento expedido el día 20 de enero de 2012 por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Instancia número 3 de Torreveja se ordenó al Registro de la Propiedad de Guardamar del Segura que expidiera y remitiera a dicho tribunal, a los efectos previstos en los artículos 656 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, certificación acreditativa de la titularidad del dominio y demás derechos reales de la finca que está gravada con la hipoteca del asiento adjunto, así como de los derechos de cualquier naturaleza que existan respecto de la finca registral número 27.072 de Guardamar del Segura, inscrita al tomo 2608, libro 622 y folio 93, en el seno del procedimiento de ejecución hipotecaria número 2782/2011.

Según consta en la nota simple informativa aportada al expediente, dicha certificación de dominio y cargas se expidió el día 7 de febrero de 2012, haciéndolo constar por nota al margen de la inscripción 7.<sup>a</sup> de la hipoteca que se ejecuta.

##### II

Contra la anterior expedición de certificación de dominio y cargas, doña J. T. M., en nombre y representación de la entidad «Nesco Obras y Reformas, S.L.», interpuso recurso el día 14 de marzo de 2017 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos: «Certificación N.º 22/2012, N.º de entrada 152/2012 Asiento 974 - Diario 55 J. T. M. con DNI (...) como administradora de la empresa: Nesco Obras y Reformas S.L. con CIF (...), Propietaria de la Finca Urbana 41 Inscrita en el Registro de la Propiedad de Guardamar del Segura (Alicante) al Tomo 2608 Libro 622 Folio 93 Inscripción 8 Fecha 18/11/2011. Pone de manifiesto que la demandada a la que se refiere el procedimiento de ejecución hipotecaria número 2.782/2011 de Juzgado de 1.<sup>a</sup> Instancia número 3 de Torreveja (Alicante) es Arceda Inmuebles S.L. anterior propietaria del inmueble, siendo el titular registral Nesco Obras y Reformas S.L. por lo que para que se pudiera realizar la Certificación e inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad, esta última tendría que figurar como demandado como es preceptivo en el procedimiento de Ejecución Hipotecaria. También se hace constar que la inscripción en el Registro de la propiedad de Nesco Obras y Reformas S.L. como propietaria de la finca en cuestión, es anterior a la certificación de titularidad y cargas Expedida por el Registro de la Propiedad de Guardamar del Segura. Basta tener en cuenta los artículos 132.1 LH y 685 y 686 LEC para «comprobar que es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito

su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de la certificación de cargas». Así mismo en el referido procedimiento figura como demandante Caixabank S.A. con NIF (...) la cual carece de legitimidad registral por cuanto el crédito lo tenía suscrito Arceda Inmuebles S.L. con la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona con NIF (...) tal como aparece inscrito en el Registro de la Propiedad de Guardamar del Segura, entidades totalmente diferentes y que subsisten en la actualidad. Mediante el proceso de ejecución que promueve la demandante pretende la realización de la garantía, no simplemente que se le reconozca la condición de acreedora. La cesión de la garantía (caso de que exista) debe figurar en el Registro, por así mandarlo los artículos 149 LH y 244 RH. «El crédito o préstamo garantizado con hipoteca podrá cederse en todo o en parte de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.526 del Código Civil. La cesión de la titularidad de la hipoteca que garantice un crédito o préstamo deberá hacerse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad». En el mes de octubre de 2016 me personé en el Registro de la Propiedad de Guardamar del Segura, para solicitar la anulación de la anotación, y el Sr. Registrador nos dijo que no era posible al ser una petición del Juzgado de referencia. Solicito: Que debido a la indefensión que nos produce, se proceda con la mayor urgencia a la anulación del Certificado y la inscripción de titularidad y cargas en el Registro de la Propiedad de Guardamar del Segura por la falta de legitimidad registral del demandante Caixabank S.A., y figurar el titular registral Nesco Obras y Reformas S.L. como no demandado en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 2.782/2011 del Juzgado de 1.ª Instancia número 3 (Antiguo Mixto número 7) de Torrevieja, (...) y se dé conocimiento al Juzgado, pues es residencia habitual de mi esposo y mía donde estamos empadronados desde el 5 de octubre 2009 y no disponemos de otra ni en propiedad ni en alquiler».

### III

El registrador suscribió informe el 20 de marzo de 2017 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución Española; 1, 18, 19 bis, 38, 40, 77, 97 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio y 14 de octubre de 2014 y 29 de julio de 2016.

1. Se discute en el presente expediente si el registrador de la Propiedad puede dejar sin efecto y anular la certificación de dominio y cargas expedida en procedimiento de ejecución hipotecaria así como la nota marginal relativa a dicha expedición.

2. Respecto de tal cuestión debe reiterarse la doctrina emanada por este Centro Directivo en relación al objeto del recurso y si, en su caso, podría extenderse a asientos ya practicados.

En efecto, los términos del recurso presentado obligan a este Centro Directivo a precisar nuevamente cuál es la finalidad y el objeto del denominado recurso contra la calificación del registrador, previsto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Es 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 negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la procedencia o no a practicar una cancelación de una anotación preventiva de embargo como consecuencia del ejercicio de una ejecución judicial hipotecaria de una carga preferente, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

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).

4. A la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos ordenados por la autoridad judicial como consecuencia del ejercicio de una acción directa contra bienes hipotecados, 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.

La circunstancia de no haber sido demandado el recurrente deberá ser alegada ante el Juzgado que tramita la ejecución hipotecaria, debiendo recordarse la doctrina mantenida por este Centro Directivo sobre la necesidad de que quien es titular registral en el momento de la presentación de la demanda de ejecución hipotecaria deba ser demandado. En este sentido, el tercer poseedor que inscribe su derecho antes de la interposición de la demanda ha de ser demandado y requerido de pago, sin que sea suficiente al efecto la comunicación que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 689 de la Ley Enjuiciamiento Civil, le haga el registrador al expedir la certificación de dominio y cargas (Resoluciones de 6 de octubre y 20 de noviembre de 2014 y 9 y 23 de marzo, confirmada ésta por sentencia de 1 de junio de 2016 del Juzgado de Primera Instancia número 17 de Málaga, 11 de septiembre y 2 de octubre de 2015).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 6 de junio de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.