

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7068** *Resolución de 24 de abril de 2019, 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 Jerez de la Frontera n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de remate en procedimiento de ejecución extrajudicial.*

En el recurso interpuesto por don A. B. F., abogado, en nombre y representación de «Moner Consulting, S.L.P.», que actúa en representación de la mercantil «Teana Investments, S.L.U.», contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 1, don Óscar Eimil Trasancos, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de remate en procedimiento de ejecución extrajudicial.

#### Hechos

I

En escritura de adjudicación de remate en procedimiento de ejecución extrajudicial, autorizada el día 25 de julio de 2018 por la notaria de Jerez de la Frontera, doña María Esther Vallejo Vega, con el número de protocolo 1.235, se adjudicó la finca registral número 33.748 del Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 1 a la sociedad «Teana Investments, S.L.U.».

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, ha resuelto no admitir su inscripción en los Libros del Archivo de este Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera N.º 1 a su cargo en base a los siguientes:

#### Antecedentes de hecho

I

Moner Consulting, S. L. presentó en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera N.º 1, provincia de Cádiz, escritura de adjudicación de remate en procedimiento de ejecución extrajudicial autorizada por la Notaria de esta Ciudad doña María Esther Vallejo Vega el día 25/07/2018 con el número 1235/2018 de su protocolo.

II

En virtud de lo anterior se efectuó dicha presentación el día 02/10/2018 bajo el asiento de presentación número 1691 del Diario de Operaciones número 154 del mencionado Registro.–

III

El documento reseñado fue estudiado y calificado por este Registrador de la Propiedad que suscribe en orden a determinar si con arreglo a la legislación vigente era o no susceptible de acceder a los Libros del Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera N.º 1, resultando que el mismo adolece de los defectos que se expresan a continuación.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 19, 19 bis, 129, 143, 153 de la Ley Hipotecaria, 98 y siguientes y 235, 238 del Reglamento Hipotecario y 572, 573 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y Resolución de la DGRN de 20 de Junio de 2012

1. En principio, las hipotecas constituidas en garantía de obligación de cuantía inicialmente indeterminada no pueden ejecutarse extrajudicialmente. -129.2.a inciso 1.º de la LH y 235.1 RH.-

2. No obstante, la DGRN admite la inscripción de las cláusulas de ejecución extrajudicial en dichas hipotecas siempre que en las mismas se pacte la forma de acreditar y reflejar en el Registro respecto a terceros, como un acto anterior a la ejecución extrajudicial, la existencia y cuantía de la obligación asegurada, para lo que considera aplicable el sistema de nota marginal de los artículos 143 LH y 238 RH, aunque es posible pactar otro sistema.

3. Por tanto, por regla general, debe rechazarse la inscripción del pacto de ejecución extrajudicial en estas hipotecas si no se contiene en las escrituras en las que se formalizan la estipulación a que se refiere el número anterior.

4. Ahora bien, si dicho pacto ha tenido acceso al Registro, como es el caso, sin la previsión expresa de la referida constancia registral antes del inicio de la ejecución, procederá aplicar analógicamente para su ejecución extrajudicial, la exigencia del sistema de triple documento del artículo 573 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Esto es, para que una hipoteca constituida en garantía de una obligación cuya cuantía no aparezca inicialmente determinada, cuyo pacto de ejecución extrajudicial haya accedido al Registro, sin haberse previsto en el mismo la forma de hacer constar en el folio de la finca la existencia y cuantía de la obligación antes de iniciarse la ejecución, pueda ejecutarse extrajudicialmente, será necesario que se hayan hecho constar previamente en el Registro esas dos circunstancias mediante la presentación de los tres documentos a que se refiere el artículo 573 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, acreditándose así la notificación al deudor del extracto de la cuenta y de la cantidad exigible.

5. En el supuesto de hecho contemplado en el título presentado, nos encontramos con que en el folio registral de la finca gravada con la hipoteca constituida en garantía de una cuenta de crédito -hipoteca constituida en garantía de una obligación cuya cuantía no aparece inicialmente determinada-, concretamente en la inscripción de la hipoteca que se ejecuta extrajudicialmente, consta inscrito el pacto de ejecución extrajudicial pero sin referencia alguna al modo de hacer constar las circunstancias expresadas en el Registro. Tampoco consta ninguna nota al margen de la hipoteca, practicada antes de iniciarse la ejecución, en la que se haya hecho constar las mismas circunstancias, por lo que no puede accederse a la inscripción solicitada.

6. Se observa asimismo que no se acompaña al título presentado el certificado a que se refiere el artículo 129.g de la Ley Hipotecaria.

Los hechos y fundamentos de derecho expresados determinan que el Registrador que suscribe haya resuelto suspender la inscripción solicitada por considerar que los defectos apreciados en esta nota de calificación tienen carácter subsanable, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión, conforme al 42.9 de la Ley Hipotecaria, por no haberlo solicitado.

Esta nota de calificación se notifica con arreglo a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, en la forma establecida por los artículos 40 a 46 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, al funcionario autorizante del documento y al presentante.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Oscar Eimil Trasancos Registrador/a de Registro Propiedad de Jerez de la Frontera 1 a día cinco de Noviembre del año dos mil dieciocho.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don A. B. F., abogado, en nombre y representación de «Moner Consulting, S.L.P.», que actúa en representación de la mercantil «Teana Investments, S.L.U.», interpuso recurso mediante escrito fechado el día 4 de diciembre de 2018 en el que realizaba las siguientes alegaciones:

«Consideraciones (...)

Primera.—Del motivo que impide la inscripción de la escritura de adjudicación interesada.

Esta parte recurre el primer motivo de los que alega el Registrador de la Propiedad para no inscribir la escritura de adjudicación citada anteriormente:

Entiende el Registrador que para que una hipoteca constituida en garantía de una obligación cuya cuantía no aparezca inicialmente determinada, y habiendo tenido acceso al Registro el pacto de ejecución extrajudicial, para poder ejecutar será necesario que se haya hecho constar previamente en el Registro esas circunstancias mediante la presentación de los tres documentos a los que se refiere el art 573 LEC, acreditándose así la notificación al deudor del extracto de la cuenta y de la cantidad exigible.

En el presente caso indica el Registrador no consta anotación marginal al lado de la hipoteca ni haberse inscrito acta de fijación de saldo.

Segunda.—De la función calificadora ejercitada por el Registrador en el momento de la presentación del mandamiento de solicitud de expedición de certificación de dominio y cargas art 688 LEC.

Según R. S. el principio de legalidad es el que impone que los títulos que pretendan su inscripción en el Registro de la Propiedad sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación, a fin de que en los libros hipotecarios solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos.

En un sistema en que los asientos registrales se presumen o reputan exactos y concordantes con la realidad jurídica. En el presente caso, en el momento en que el Notario autorizante de la ejecución extrajudicial solicita al Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera n.º 1 la necesaria certificación de dominio y cargas para su incorporación al expediente de venta/ejecución extrajudicial, el Registro procedió a expedir la certificación sin hacer apercibimiento alguno respecto a la falta de acreditación y fijación del saldo y sin haber denegado la expedición de la misma, esto es, sin indicar ninguno de los motivos que ahora alega en la calificación registral que recurrimos. Es práctica registral habitual la denegación de la certificación de dominio y cargas si previamente no se hace constar en el Registro la cuantía conforme al art 143 Ley Hipotecaria y 235 de su Reglamento, pero en este caso el Registrador permitió la anotación de expedición del correspondiente certificado. (...) la certificación expedida en su momento en virtud del artículo 236-b. I del Reglamento Hipotecario, sin ningún apercibimiento respecto a la fijación del saldo deudor. Así, se acredita que en su momento el Registrador no consideró necesario dicha inscripción y ello puede deberse a fundamentos que serían de aplicación también en este momento y a esta calificación: en la hipoteca objeto de ejecución se pactó que el acreedor podía determinar unilateralmente la liquidación de la deuda para la ejecución de la hipoteca y se procedió a extender nota de expedición de certificación de cargas sin exigir la previa publicidad de la liquidación de la deuda, por cuanto en el expediente de venta extrajudicial tramitado en la Notaría sí consta un acta de fijación de saldo deudor así como también consta la expresa declaración de conformidad del deudor con dicho importe deudor.

Tales motivos deben ser valorados y admitidos en la calificación del documento de adjudicación.

Tercera.—De la acreditación del saldo fijado y la aceptación del mismo por el deudor, y su constancia en instrumento público presentado ante el registro calificador.

Que, sin perjuicio de nuestras anteriores alegaciones, cabe señalar que junto con la escritura de adjudicación de finca en procedimiento de venta extrajudicial se acompaña acta que recopila y protocoliza todas las actuaciones seguidas durante el proceso de

venta extrajudicial, y a la vista de su contenido queda perfectamente acreditado la fijación del saldo, así como la admisión y conformidad expresa del mismo dada por el deudor.

No se puede olvidar que el valor jurídico de la actuación notarial al autorizar un acta de liquidación al amparo del específico art. 218 RN es acreditar objetivamente la deuda exigible como documento complementario e integrador del título ejecutivo y así se efectuó la Notaria Da. María Esther Vallejo Vega (...), consistente en Acta de ejecución hipotecaria extrajudicial protocolo 1/2017 de 28 de julio de 2017 por la Notaria Da. Maria Esther Vallejo Vega:

En dicha Acta notarial se recoge expresamente en su página 6 que se incorpora a la misma el Acta de Fijación de Saldo autorizada por el Notario de Barcelona Don Ramón García-Torrent Carballo, el día 26 de mayo de 2017, número 1.600 de Protocolo, que incorpora Certificado expedido por el apoderado de la entidad acreedora, Doña J. C. O., con fecha de 15 de mayo de 2017.

Asimismo, se recoge que en fecha de 14 de septiembre de 2017 se cursó por el Notario autorizante solicitud de la certificación reglamentaria al Registro de la Propiedad, expedida e incorporada al acta en fecha de 15 de septiembre de 2017 (...)

En conclusión, el acta de fijación de saldo así como la aceptación del mismo por el propio deudor ha tenido acceso al Registro y, no habiéndose denunciado por el Registrador en el momento de expedir la certificación de dominio y cargas la necesidad de constancia registral de la fijación del saldo, no tiene sentido que ahora impida la inscripción por tal motivo cuando en el propio documento calificado se hace referencia a un acta de fijación de saldo deudor y del que ahora tiene conocimiento el Registro y por tanto en aras del principio de conservación de los actos, se debería proceder a convalidar lo actuado y en consecuencia proceder a la inscripción en el Registro.

Cuarta.-Principio de conservación de los actos. cumplimiento de la fijación del saldo. no existe ningún precepto que establezca el momento temporal en el que se deba inscribir o anotar el saldo deudor fijado.

Recordemos que el principio operativo de conservación de los actos tanto procesales como administrativos, constituye una manifestación de los principios generales de economía procesal y cuya finalidad no es otra que determinar el alcance de una posible nulidad.

El art 240 LOPJ prevé la nulidad de los actos cuando carezcan de requisitos necesarios para alcanzar su fin y esta disposición puede entenderse en sentido contrario, de manera que se afirma que un acto, a pesar de incumplir un requisito de forma, es válido si se ha conseguido el fin previsto para el mismo en la norma que lo regula. Así, el TC ha establecido que las normas procesales o administrativas de procedimiento tienen carácter instrumental en el sentido de que la forma no es un valor autónomo al estar al servicio de un fin, así como el deber de atender a un criterio de proporcionalidad entre el incumplimiento del requisito formal y que la sanción por el mismo sea la nulidad de lo actuado.

En el caso que nos ocupa, si la finalidad de la inscripción del acta de saldo deudor es la fijación de lo que realmente se debe a efectos de que el deudor tenga conocimiento, queda claro que en el presente caso se acredita que el saldo estaba fijado y que el deudor tuvo conocimiento del mismo -(...)-, por lo que el procedimiento de venta extrajudicial ha llegado a su fin respetando todas las normas más esenciales del procedimiento.

Llegados a este punto, el requisito formal exigido ahora por el Registrador y que no exigió en su momento, no puede conllevar la nulidad de lo actuado sino en su caso, la conservación y validación de los actos llevados a cabo durante el procedimiento de venta/ejecución extrajudicial.»

## IV

El Registrador emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1255, 1858 y 1875 del Código Civil; 129, 142, 143, 144, 145, 153 y 153 bis de la Ley Hipotecaria; 110, 234, 235, 236, 238, 245 y 246 del Reglamento Hipotecario; 517, 572, 573, 579, 682, 683 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de enero de 1988, 6 de octubre de 1994, 9 de octubre de 1997, 2 de febrero de 1998, 8 de febrero, 17 de mayo, 18 de junio y 1 de octubre de 2001, 2 de septiembre de 2005, 4 de noviembre de 2010, 23 de enero y 20 y 28 de junio de 2012, 24 de marzo de 2014, 28 de abril de 2015 y 22 de febrero de 2019

1. Son hechos de relevancia para la resolución de este expediente los siguientes:

En la inscripción 8.<sup>a</sup> de la finca registral 33.748, extendida en virtud de escritura de fecha 26 de agosto de 2006, consta constituida hipoteca en garantía de un crédito en cuenta corriente con un límite de ciento sesenta y cinco mil euros que posteriormente es objeto de ampliación según consta en la inscripción 9.<sup>a</sup> siguiente. En dicha inscripción figura lo siguiente: «La entidad acreedora podrá ejercitar la acción ejecutiva bien sea la ordinaria o la especial, sobre la finca hipotecada, pudiéndose proceder además a la venta extrajudicial de la finca hipotecada, que se pacta especial y separadamente». A continuación, figura el domicilio y el valor de tasación, pero no consta en la inscripción referencia alguna a la acreditación y fijación del saldo deudor.

En acta de ejecución hipotecaria extrajudicial de fecha 28 de julio de 2017 autorizada por la notaria de Jerez de la Frontera, doña María Esther Vallejo Vega, se incorpora acta de fijación de saldo autorizada por el notario de Barcelona, don Ramón García-Torrent Carballo, el día 26 de mayo de 2017, número 1.600 de protocolo, que a su vez incorpora certificado expedido por la apoderada de la entidad acreedora, doña J. C. O., con fecha de 15 de mayo de 2017 en el que esta determina la cantidad que se le adeuda.

Al margen de la citada inscripción 8.<sup>a</sup> consta extendida con fecha 15 de septiembre de 2017, nota marginal de expedición de certificación de cargas prevenida en el artículo 236-b.2 del Reglamento Hipotecario para el procedimiento de ejecución extrajudicial que se sigue ante la notaria doña María Esther Vallejo Vega.

Finalmente, en escritura de adjudicación de remate en dicho procedimiento de ejecución extrajudicial, autorizada por la notaria de Jerez de la Frontera, doña María Esther Vallejo Vega, el día 25 de julio de 2018, con número de protocolo 1.235, se adjudica la finca registral 33.748 a la sociedad «Teana Investments, S.L.U.».

El Registrador suspende su inscripción por entender, resumidamente, que para que una hipoteca constituida en garantía de una obligación cuya cuantía no aparezca inicialmente determinada, con pacto de ejecución extrajudicial que haya accedido al Registro aun sin haberse previsto en el mismo la forma de hacer constar en el folio de la finca la existencia y cuantía de la obligación, pueda ejecutarse extrajudicialmente, será necesario que se hayan hecho constar previamente en el Registro esas dos circunstancias mediante la presentación de los tres documentos a que se refiere el artículo 573 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, acreditándose así la notificación al deudor del extracto de la cuenta y de la cantidad exigible.

2. Como ha reiterado este Centro Directivo en diversas Resoluciones y más recientemente en la de fecha 22 de febrero de 2019, tratándose la obligación garantizada de una cuenta de crédito abierto, para la inscripción del pacto de venta extrajudicial es necesario que se prevea expresamente en la escritura de constitución la forma de determinar registralmente la deuda antes de intentar su utilización.

El artículo 235.1 del Reglamento Hipotecario establece que «la ejecución extrajudicial sólo podrá aplicarse a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados de conformidad con lo previsto en el título y de los gastos de ejecución a que se refiere el artículo 236-k».

Partiendo de ello, esta Dirección General en Resoluciones de 23 de enero y 20 de junio de 2012 y 28 de abril de 2015 ya señaló que si se pretende la constancia registral de la referencia a la posibilidad de utilizar el procedimiento extrajudicial, ha de hacerse con la salvedad de que sea siempre que en la escritura de constitución conste el pacto de determinación de la forma de la constancia registral de la existencia y cuantía de la obligación futura por medio de la nota marginal de los artículos 143 de la Ley Hipotecaria y 238 de su Reglamento, al margen de la inscripción de hipoteca de que se trate, ya que, en caso contrario, podría inducir a confusión de que la cláusula legitimaba para el ejercicio del procedimiento sin más trámites ni requisitos y sin base registral previa respecto a la determinación de la obligación garantizada.

Todas estas previsiones legales parten de una premisa: que el acreedor no cuenta con el consentimiento del deudor a la cantidad exigible y que por ello debe proveérsele, en los casos y supuestos legales, de la posibilidad de integrar su título sin necesidad de acudir al procedimiento ordinario. Si acreedor y deudor han convenido en el importe de la cantidad exigible no hay necesidad de acudir a un procedimiento especial para integrar el título pues será el convenio de determinación de la deuda exigible junto con el título en el que se pactó la garantía los que integren el título ejecutivo y al hacer constar esta circunstancia al margen de la inscripción de hipoteca el Registro publicará que la hipoteca de máximo garantiza no ya una obligación indeterminada sino una obligación determinada y líquida, coincidiendo desde ese momento el título inscrito con el título ejecutivo.

En consecuencia, tratándose, como es el caso, de hipotecas de máximo, debe rechazarse la inscripción de la cláusula de venta extrajudicial si no contiene un sistema de determinación del saldo exigible.

Es preciso que las partes interesadas preestablezcan en el contrato de crédito hipotecario, un sistema adecuado, seguro y ajustado a los principios hipotecarios de determinación del importe definitivo de la cantidad adeudada para la constatación registral del nacimiento de la obligación asegurada y su concreta cuantía, sistema que debe estar fundado en documentos que lleven aparejada ejecución (artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

3. Sin embargo, en este supuesto en concreto, consta inscrita la cláusula de ejecución extrajudicial sin referencia a modo de hacer constar en el futuro la existencia y cuantía de la obligación y aun incumpliendo las exigencias legales conforme se ha dicho, se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales por lo que no procede cuestionarse en el ámbito de este recurso su existencia o validez.

El recurrente alega en primer lugar que la necesidad de determinación de la deuda debió advertirse por el Registrador al expedir la certificación de cargas, sin que constara dicha circunstancia y sin que se hubiera denegado la expedición de la misma.

En relación con este punto ya la Resolución de 30 de junio de 1999 señaló que esta nota, cuya justificación nace de la inscripción en su día practicada, presenta un cierto automatismo -calificación formal de la certificación presentada- y resulta extemporáneo proceder a la revisión de un pacto inscrito con ocasión de su extensión. Dado el principio de exactitud o integridad de los asientos registrales cuyo contenido está bajo la salvaguardia de los tribunales, no corresponde entrar en otras consideraciones en relación con la hipoteca inscrita. Por lo tanto, si bien hubiera sido conveniente destacar en la certificación la ausencia de pacto en cuanto a la determinación del saldo de la cuenta para el caso de ejecución extrajudicial, no hay precepto que imponga al Registrador efectuar tal advertencia y, en cualquier caso, de la certificación resulta que no consta extendida la nota marginal de los artículos 143 de la Ley Hipotecaria y 238 de

su Reglamento, relativa a la existencia y cuantía de la obligación al margen de la inscripción de hipoteca.

4. Respecto a la acreditación del saldo fijado, constando inscrita la cláusula de ejecución extrajudicial sin pacto de determinación del saldo, como ya puntualizaron las Resoluciones de 6 de octubre de 1994 y 9 de octubre de 1997, nada impide que el acreedor pueda, en su día, obtener un título suficiente que concrete la deuda y le permita acudir a la ejecución por ese procedimiento.

En relación con los procedimientos de ejecución judicial, la propia ley determina que título es suficiente. Cuando el acreedor, como en este caso, es un banco, el artículo 572.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, señala que «también podrá despacharse ejecución por el importe del saldo resultante de operaciones derivadas de contratos formalizados en escritura pública o en póliza intervenida por corredor de comercio colegiado, siempre que se haya pactado en el título que la cantidad exigible en caso de ejecución será la resultante de la liquidación efectuada por el acreedor en la forma convenida por las partes en el propio título ejecutivo. En este caso, sólo se despachará la ejecución si el acreedor acredita haber notificado previamente al ejecutado y al fiador, si lo hubiere, la cantidad exigible resultante de la liquidación».

Por su parte el artículo 573 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone: «Documentos que han de acompañarse a la demanda ejecutiva por saldo de cuenta. 1. En los casos a que se refiere el apartado segundo del artículo anterior, a la demanda ejecutiva deberán acompañarse, además del título ejecutivo y de los documentos a que se refiere el artículo 550, los siguientes: 1.º El documento o documentos en que se exprese el saldo resultante de la liquidación efectuada por el acreedor, así como el extracto de las partidas de cargo y abono y las correspondientes a la aplicación de intereses que determinan el saldo concreto por el que se pide el despacho de la ejecución. 2.º El documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en el título ejecutivo. 3.º El documento que acredite haberse notificado al deudor y al fiador, si lo hubiere, la cantidad exigible».

El artículo 153 de la Ley Hipotecaria respecto de las hipotecas en garantía de las cuentas corrientes de crédito dispone, refiriéndose a los procedimientos de ejecución judiciales que al título ejecutivo deberá acompañarse del documento que acredite el importe líquido de la cantidad adeudada añadiendo que en el caso de «cuentas corrientes abiertas por los Bancos, Cajas de Ahorro y Sociedades de crédito debidamente autorizadas, podrá convenirse que, a los efectos de proceder ejecutivamente, el saldo puede acreditarse mediante una certificación de la Entidad acreedora. En este caso, para proceder a la ejecución se notificará, judicial o notarialmente, al deudor un extracto de la cuenta, pudiendo éste alegar en la misma forma, dentro de los ocho días siguientes, error o falsedad».

El artículo 245 del Reglamento Hipotecario reitera este criterio de exclusividad del «certificado contable de la parte acreedora» para las entidades crédito, tratándose de hipotecas en garantía de cuentas corrientes e hipotecas de máximo en general, al decir que «en las hipotecas constituidas a favor de Bancos, Cajas de Ahorro y Sociedades de crédito debidamente autorizadas, en garantía de operaciones cambiarias y crediticias, podrá pactarse que el importe de la obligación asegurada se determine en su día según el saldo resultante de los libros de contabilidad de los acreedores, con referencia a una cuenta especial de la que serán partidas de abono y de cargo el importe de los efectos descontados, el de los que hayan sido satisfechos a su vencimiento y el de los que hubiesen sido devueltos impagados, y siempre que se consignen en la escritura los demás requisitos señalados en el artículo 142 y cuatro últimos párrafos del artículo 153 de la Ley».

Y en este ámbito de ejecución judicial, como señala el Registrador en su informe, es donde las actas notariales de fijación de saldo desarrollan su función de complemento al título ejecutivo y a la certificación registral acreditativa de la inscripción y subsistencia de la misma, a que se refieren los artículos 550 y 517.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil,

para la ejecución por el procedimiento ejecutivo ordinario, y 685.2 y.4 de la misma ley, para la ejecución por el procedimiento de ejecución directa.

Dispone el artículo 218 del Reglamento Notarial: «Cuando para despachar ejecución por el importe del saldo resultante de las operaciones derivadas de contratos formalizados en escritura pública o en póliza intervenida, conforme al artículo 572.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sea necesario acompañar a la demanda ejecutiva, además del título ejecutivo el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en dicho título, tal como establece el artículo 573.1.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el notario lo hará constar mediante documento fehaciente en el que se exprese la liquidación, que se regirá por las normas generales y especialmente por las siguientes: (...)».

La intervención notarial en estos procedimientos ejecutivos dinerarios tiene como finalidad, cuando es el acreedor quien determina unilateralmente el saldo deudor ejecutable, asegurar que dicho saldo se ha concretado correctamente, colaborando con la autoridad judicial para, si no hay oposición, ejecutar el título.

En la propia acta de fijación de saldo autorizada por el notario de Barcelona, don Ramón García-Torrent Carballo, el día 26 de mayo de 2017 se hace constar que la misma se expide conforme al citado artículo 218 del Reglamento Notarial y para emplear el procedimiento de los artículos 572.2 y 573 1.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Pero dicha acta carece de virtualidad para proceder a la ejecución extrajudicial ya que, como se ha reiterado no se pactó en su momento ni consta que se haya pactado posteriormente que sea este el sistema de determinación del saldo exigible.

5. En el caso de las hipotecas en garantía de obligaciones cuya determinación deba pactarse no hay una regulación legal que establezca que título es suficiente para concretar la deuda y permitir al acreedor acudir a la ejecución por ese procedimiento. No obstante, tratándose de hipotecas en garantía de cuentas corriente de crédito, como en este caso, el pacto de determinación bien podría referirse, por aplicación supletoria de la legislación antes transcrita, al certificado bancario del saldo líquido exigible, en el que consten las amortizaciones realizadas y sus fechas, a que se refiere el artículo 245 del Reglamento Hipotecario, y al documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la escritura de constitución de hipoteca, pero dada la inexistencia de acuerdo previo, deberá acreditarse el consentimiento expreso del deudor a la determinación de la cantidad exigible por este sistema.

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, 24 de abril de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.