

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7864** *Resolución de 14 de junio de 2017, 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 Córdoba n.º 2, por la que se deniega la expedición de certificación de dominio y cargas.*

En el recurso interpuesto por don J. S. G. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Córdoba número 2, don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, por la que se deniega la expedición de certificación de dominio y cargas.

#### Hechos

I

Por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Córdoba se expidió mandamiento por el que se ordenaba la expedición de certificación en relación a determinada finca. Del mandamiento resulta que, en dicho Juzgado, se siguen autos de ejecución hipotecaria número 1336/2016 de acuerdo a las normas establecidas en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En concreto, se ordenaba la expedición acreditativa de: titularidad del dominio y demás derechos reales del bien hipotecado; derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien hipotecado, en especial, relación de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas, y que la hipoteca a favor del ejecutante se halla subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieran en el Registro. Del Registro de la Propiedad particular de la finca resulta inscrita la hipoteca a favor de don J. S. G., objeto de la inscripción 12.<sup>a</sup> Del contenido de la inscripción no resulta pacto de domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos ni pacto de tasación.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Córdoba número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número dos de Córdoba Presentado el precedente documento en este Registro bajo el asiento 224 del Diario 104 con fecha 3 de enero de 2017, el Registrador que suscribe, previo examen y calificación desfavorable del mismo, extiende la siguiente nota de calificación: Hechos: En el Juzgado de Primera Instancia Número 6 de Córdoba, se sigue procedimiento de Ejecución Hipotecaria, número 1336/2016, para la efectividad de la hipoteca registrada por la inscripción 12.<sup>a</sup> de la finca 59.234, seguido a instancia de J. S. G., frente a L. D. y L. P. D. G., en el que se ordena se expida certificación de cargas y gravámenes a que se refiere el artículo 688 en relación con el 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Fundamentos de Derecho: Se deniega expedición de la certificación interesada, por el defecto insubsanable, de que no fueron inscritos los procedimientos de ejecución previstos en la estipulación séptima, ya que el certificado aportado en su día, requerido para comprobar que el valor para subasta se ha realizado en los términos previstos por los artículos 682 LEC y 129 LH, no fue expedido por una sociedad homologada por el Banco de España, como así se hizo constar expresamente en la nota de despacho del título que la motivó. Y el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se haya recogido en el

asiento respectivo. (Art. 130 LH.). La Ley 1/2013, de 14 de mayo, impone para toda hipoteca, 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 75% de la realizada conforme a la citada legislación» (art. 682.2.1 LEC). De conformidad con el artículo 322 de la Ley hipotecaria se notifica el presente acuerdo al Juzgado de Primera Instancia Número 6 de Córdoba que expidió el mandamiento y a Don J. A. L. A. como presentante del mismo en este Registro, en las fechas y por los medios que se indican en las notas puestas al margen del asiento de presentación. Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente. Se advierte a los interesados (...) Contra esta nota de calificación podrá (...) Córdoba a 20 de enero de 2.017. El registrador (firma ilegible): Fdo. Rafael Castiñeira Fernández Medina».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. S. G. interpuso recurso en virtud de escrito, de fecha 27 de febrero de 2017, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Primero.—Que la nota del registrador le ha causado una enorme sorpresa, pues entiende que parte de un error en su redacción y de una valoración a su vez errónea de los requisitos de inscripción del título; Que, en este sentido, el error reside en afirmar que no se inscribieron los procedimientos de ejecución, cuando el procedimiento sí consta inscrito, como se acreditó ante el Juzgado con la certificación registral que acompañó a la demanda y en el que constan los valores de tasación tal y como se realizaron; Que no resulta nota alguna de defecto o condición; Que la valoración errónea se refiere a que el prestamista no es una entidad bancaria, por lo que no le es de aplicación la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria, y Que, cumpliendo con el requisito de que el valor de tasación de subasta no sea inferior al 75% de la realizada, está más que acreditada la posesión de un título ejecutable, y Segundo.—Que la calificación se emite en base la legislación de consumidores y usuarios, que no es de aplicación al supuesto en el que ha existido una negociación individualizada entre las partes.

### IV

El registrador, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 29 de marzo de 2017, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo, señalando la extemporaneidad en la interposición del recurso.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1857 y 1860 del Código Civil; 1, 21, 38, 104, 129 y 130 de la Ley Hipotecaria; 637 a 639, 681 y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de febrero y 9 de julio de 2001, 14 de enero de 2008, 8 de febrero de 2011, 29 de octubre y 21 de noviembre de 2013, 22 de enero, 31 de marzo, 4 y 30 de junio y 12 y 30 de septiembre de 2014, 19 y 21 de enero, 3 de junio y 14 de octubre de 2015 y 26 de julio de 2016.

1. La única cuestión que se plantea en este expediente consiste en determinar si inscrita una hipoteca en el Registro de la Propiedad de cuya inscripción no resulta la determinación de un valor de tasación de la finca ni un domicilio a efectos de

notificaciones y requerimientos, puede emitirse la certificación prevista en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil como consecuencia de un procedimiento de ejecución directa.

2. Como cuestión previa el registrador plantea en su informe la intempestividad de la interposición del recurso que tuvo entrada en este Ministerio el día 17 de marzo de 2017 siendo así que, según resulta de la notificación por correo certificado que de la calificación se llevó a cabo, el acuse de recibo se realizó el día 27 de enero de 2017. No obstante, el recurso está interpuesto en plazo pues, a pesar de que las fechas anteriores son ciertas y acreditadas, no lo es menos que el escrito de recurso lleva sello de imposición del Servicio de Correos del día 27 de febrero de 2017 por lo que, cumplido el plazo previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, procede entrar en su resolución.

3. Resulta evidente que el recurso no puede prosperar. Esta Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse en distintas ocasiones sobre la circunstancia de que del contenido de la inscripción de hipoteca no resulte la existencia de los pactos de tasación y/o domicilio a que se refiere el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La Resolución de 19 de enero de 2015 lo expresó del siguiente modo: «(...) los pactos relativos al ejercicio de la acción directa de la hipoteca o a la venta extrajudicial ante notario son imprescindibles al sólo efecto de ejercer el «ius distrahendi» inherente al derecho real de hipoteca de acuerdo con los trámites para ellos previstos en el ordenamiento. De aquí que de existir voluntad de las partes de pactar el ejercicio del «ius distrahendi» por los trámites especialmente previstos para tales supuestos deben cumplirse los rigurosos requisitos exigidos por la Ley de Enjuiciamiento Civil y por la Ley Hipotecaria en sus artículos 682 y 129 respectivamente (redacción de la Ley 1/2013, de 14 de mayo). Pero de aquí no se sigue que el pacto sea obligatorio; bien al contrario, las partes son libres de sujetar el ejercicio del derecho real de hipoteca al régimen general previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria para su ejecución o bien de pactar que, además, se pueda ejecutar el derecho real por los trámites de la acción directa contra el bien hipotecado y/o por los trámites de la venta extrajudicial ante notario. Este es el régimen legal desde que el procedimiento de ejecución directa fue introducido en nuestra legislación por la reforma legal de 1909 y esta es la doctrina de esta Dirección General desde que en su Resolución de 11 de febrero de 1911 afirmara en relación al procedimiento sumario que: «...el referido procedimiento tiene carácter potestativo o voluntario, y que la Ley ha querido dejar en libertad a los interesados para elegir este medio para el ejercicio de dicha acción, sin hacerlo en todo caso obligatorio». Esta doctrina ha sido posteriormente reiterada en numerosas ocasiones (vid. Resoluciones de 7 de febrero y 9 de julio de 2001 y 14 de enero de 2008). Como afirmara la Resolución de 8 de febrero de 2011 (en relación al domicilio), la ausencia de pactos relativos a la ejecución implica que el «ius vendendi» o «ius distrahendi» ínsito en la hipoteca (cfr. artículo 1858 del Código Civil) no podrá desenvolverse en tales casos a través de los citados procedimientos al no constar el domicilio del deudor ni los citados pactos de ejecución en el Registro (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria), perdiendo con ello una de sus más importantes ventajas, pero no el resto de sus facultades que, no obstante, para nacer al mundo jurídico, dado el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca (cfr. artículos 1875 del Código Civil y 145 de la Ley Hipotecaria), precisan de su constatación tabular, la cual no debe ser impedida por el motivo indicado en la calificación. Este régimen legal no ha sido alterado por las modificaciones introducidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, pues si bien es cierto que su regulación ha agravado los requisitos para la inscripción de los pactos relativos a la ejecución, no los ha hecho obligatorios. Como afirma la Resolución de 31 de marzo de 2014 (y las posteriores de 12 y 30 de septiembre del mismo año), en referencia al requisito de acreditación del valor de tasación: «Las normas transcritas que así lo establecen tienen carácter imperativo, inderogable por la voluntad de las partes, por lo que su infracción supondría la nulidad de la estipulación que incurriesen en tal infracción, lo que la inhabilita para su acceso al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria) y, por tanto, para permitir el ejercicio de

la acción hipotecaria por tales vías procedimentales (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria)». La Resolución de 30 de junio de 2014 utiliza las mismas palabras en relación al supuesto de ausencia o defectuosa designación de un domicilio. En definitiva, no deben confundirse los requisitos legalmente exigibles para el ejercicio del «ius distrahendi» inherente al derecho real de hipoteca por los trámites especiales previstos en el artículo 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria (que han de ser objeto de una calificación precisa dados los intereses en juego, vid. Resolución de 29 de octubre de 2013), con el carácter meramente potestativo de los pactos de ejecución».

4. Dado que, como resulta del artículo 130 de la Ley Hipotecaria: «El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo 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», lo trascendente a efectos de poder ejercitar el «ius distrahendi» por los trámites de la ejecución directa (artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), es que de la inscripción resulte la existencia de los pactos de tasación y domicilio a que se refiere el artículo 682. Expresamente así lo afirma este último precepto cuando dice: «1. Las normas del presente Capítulo sólo serán aplicables cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes pignorados o hipotecados en garantía de la deuda por la que se proceda. 2. Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior<sup>1.º</sup> Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, se cumplan los requisitos siguientes: (...) 2.º Que, en la misma escritura, conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones (...) 3. El Registrador hará constar en la inscripción de la hipoteca las circunstancias a que se refiere el apartado anterior».

En consecuencia, cualquiera que sea la causa, si la inscripción no contiene un domicilio y/o tasación en los términos expresados en el precepto, la ejecución de la hipoteca no puede llevarse a cabo por los trámites de la ejecución directa. Para un supuesto esencialmente idéntico al que da lugar a la presente (si bien en aquella ocasión se completó el procedimiento de ejecución), la Resolución de este Centro Directivo de 3 de junio de 2015 afirmó: «Es importante tener en cuenta que el objeto de este expediente reside exclusivamente en la calificación del registrador que rechaza la inscripción y cancelaciones ordenadas derivados del procedimiento de ejecución directa contra bienes hipotecados (artículo 326 de la Ley Hipotecaria). No constituye por consiguiente el objeto de este expediente la discusión sobre si la inscripción que se verificó en su día estaba o no correctamente practicada; verificada la inscripción de un modo concreto se presume que el derecho inscrito existe en la forma determinada por el asiento correspondiente (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), se encuentra bajo la salvaguarda judicial (artículo 1 del mismo cuerpo legal), y sólo puede ser modificado por consentimiento del titular registral o por resolución judicial firme (artículo 40 también de la Ley Hipotecaria). Como ha reiterado esta Dirección General en infinidad de ocasiones (por todas, Resolución de 27 de marzo de 2015), siguiendo el dictado de la Ley y la interpretación que de la misma lleva a cabo nuestro Tribunal Supremo (vid. Sentencia de 22 de mayo de 2000), este expediente no puede entrar a analizar si la inscripción que en su día se practicó es o no conforme a Derecho por estar reservado su conocimiento a jueces y tribunales. 2. De conformidad con las anteriores premisas es claro que el recurso no está planteado de modo apropiado. El recurrente pretende que en esta vía se decida que la hipoteca pactada en su día en escritura pública y posteriormente inscrita en la «forma determinada por el asiento respectivo», es conforme a Derecho desdibujando por completo el objeto de este expediente que ni es ni puede consistir en ese debate, sino determinar si la calificación del registrador que ahora se ha llevado a cabo es o no conforme a Derecho».

La Resolución de 26 de julio de 2016 por su parte, resuelve un supuesto idéntico al que ahora se plantea y, como ahora, confirmó la calificación del registrador de que no

cabe la expedición de la certificación contemplada en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «En el supuesto de hecho que da lugar a la presente las partes pactaron en la escritura pública correspondiente un domicilio del deudor para notificaciones y requerimientos, domicilio que por circunstancias ajenas a este expediente, no fue objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, lo que motivó que la inscripción del derecho de hipoteca fuera practicada sin recoger el procedimiento de ejecución directa... Consecuentemente no puede ejecutarse la hipoteca por el procedimiento previsto en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria por carecer de uno de sus presupuestos... Como consecuencia de todo lo expuesto no procede la expedición de certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución directa ni tampoco la práctica de la nota marginal de expedición, ya que como tiene declarado este Centro Directivo 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, 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 236-b.2 del Reglamento Hipotecario y 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. Y como 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, al suspenderse la cláusula de procedimiento de ejecución directa no procede extender la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas para dicho procedimiento».

5. A la luz de la doctrina así expuesta no cabe sino confirmar la calificación del registrador. Al igual que en los supuestos de las Resoluciones citadas, por causas que no constituyen el objeto de este expediente, la inscripción de la hipoteca cuya ejecución se pretende por los trámites del procedimiento directo, se llevó a cabo sin hacer constar los pactos relativos a domicilio y tasación. No procede en consecuencia que, como pretende el escrito de recurso, esta Dirección General lleve a cabo pronunciamiento alguno relativo a si la inscripción en su día practicada lo fue correctamente o no. El contenido del asiento está bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), por lo que no resultando del mismo los requisitos precisos para el ejercicio de la acción directa (artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el registrador no puede llevar a cabo un trámite de dicho procedimiento como es la expedición de la certificación prevista en el artículo 688 del mismo cuerpo legal y la práctica de la nota marginal, por existir un obstáculo registral (artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

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, 14 de junio de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.