

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8496 *Resolución de 2 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 6 a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.*

En el recurso interpuesto por doña F.G.P. contra la negativa del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca número 6, don José Pablo Bolado Rodrigo, a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Palma de Mallorca se tramitó procedimiento de ejecución hipotecaria 139/2015 seguido a instancias de Banco de Sabadell, SA. En dicho procedimiento se dictó decreto de 2 de septiembre de 2019 por el que se adjudicó a la entidad mercantil Bocalber, SL, la finca 12214. La hipoteca objeto de ejecución, inscrita inicialmente a favor de la entidad ejecutante, Banco de Sabadell, SA, se encuentra registrada al tiempo en que se presenta el mencionado decreto, a favor de la entidad denominada «Pera Assets Designated Activity Company», tras haber adquirido el indicado derecho de hipoteca por cesión de la anterior titular del mismo, la entidad denominada «Banco Sabadell, S.A.», cuyo título transmisión se formalizó en virtud de escritura otorgada el 23 de julio de 2019 ante el notario de Madrid, don Antonio Morenés Giles, número 2842 de su protocolo, que causó la inscripción 17.^a de la indicada finca registral, de fecha 3 de octubre de 2019.

II

Testimonio del citado decreto se presentó en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca n.º 6, siendo objeto de calificación en los siguientes términos: «Hechos: Según los asientos registrales, la hipoteca objeto de ejecución que se constituyó sobre la finca registral número 12214 de la Sección de Palma VII, está inscrita a favor de la entidad denominada “Pera Assets Designated Activity Company”, tras haber adquirido el indicado derecho de hipoteca por cesión de la anterior titular del mismo, la entidad denominada “Banco Sabadell, S.A.”, cuyo título transmisión se formalizó en virtud de escritura otorgada el 23 de julio de 2019 ante el notario de Madrid, don Antonio Morenés Giles, número 2842 de su protocolo, que causó la inscripción 17 de la indicada finca registral número 12214 de la Sección de Palma VII que se extendió con fecha 3 de octubre de 2019. Sin embargo, del decreto testimoniado, dictado con fecha 2 de septiembre de 2019, que dimana del indicado procedimiento ejecución hipotecaria, consta como parte actora la referida entidad “Banco Sabadell, S.A.”, sin que se indique que el actual titular del derecho de hipoteca objeto de ejecución “Pera Assets Designated Activity Company”, ocupe en el juicio la posición que la entidad transmíteme ostentaba en él, como consecuencia de la indicada transmisión del derecho de hipoteca objeto de ejecución, (Art.º 17 de la L.E.C.); teniendo en cuenta que según el Artículo 130 de la L.H. “el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados solo 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”.

Fundamentos de Derecho: Arts. 3, 9, 18, 130 de la Ley Hipotecaria, 51 y 100 del Reglamento.

Hipotecario y 17 de la L.E.C. (...). Palma, a 9 de diciembre de 2.019. El registrador (firma ilegible). Firmado: José Pablo Bolado Rodrigo.».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña F.G.P. interpuso recurso ante esta Dirección General atendiendo a los siguientes argumentos: «Alegaciones: (...). 3. Se rebate el citado defecto de conformidad con las siguientes alegaciones: 3.1. Señala el artículo 135 de la ley hipotecaria que el registrador deberá comunicar la extensión de ulteriores asientos que puedan afectar a la ejecución. 3.2. En el presente supuesto el procedimiento hipotecario es un procedimiento instado en 2015, en concreto la ejecución hipotecaria 139/2015, habiéndose procedido a la subasta del inmueble a finales de 2018, y habiéndose dictado el decreto de adjudicación el pasado día 2 de septiembre de 2019, como bien señala la resolución bien recurrida; pues bien, ni consta en el procedimiento judicial la existencia de cesión alguna, ni por el cedente ni por el cesionario, por lo que ninguna de las dos partes involucradas ha puesto a disposición del resto de interesados dicha circunstancia, y además, el propio registrador tampoco lo comunicó al amparo de lo dispuesto en el artículo 135 de la ley hipotecaria, por lo que de modo alguno, esta representación podía tener conocimiento alguno de dicha circunstancia, lo que obviamente se vinculará al principio de publicidad registral. 3.3. Pero es que, además, que el artículo 131 de la ley hipotecaria señala que deben cancelarse las anotaciones o cualesquiera otras que no puedan determinar la suspensión de la ejecución. Por lo tanto, dado que se ha procedido a la adjudicación del inmueble a tercero, la transmisión del crédito, siendo posterior a la certificación de cargas, no puede surtir efecto alguno y debe anularse, procediéndose a la inscripción de la adjudicación, por cuanto dicha cesión es posterior. 3.3.1. Obsérvese a estos efectos que no se produce ningún perjuicio a ninguna de la [sic] partes interesadas, puesto que la única función de la nueva cesionaria sería la de subrogarse en la posición de la cedente y como tal asumir la subasta y el decreto de adjudicación, que es lo que se pretende inscribir, siendo únicamente el defecto formal, la distinta nomenclatura del titular, si bien esto se produce con posterioridad a la subasta. 3.4. En la misma línea, se reitera el artículo 134 de la ley hipotecaria cuando señala que sin excepción, incluso las verificadas con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación determinarán la cancelación de la hipoteca y sin excepción, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento. 3.5. De no hacerlo así se estaría incurriendo en un grave quebrantamiento del artículo 344 de la ley hipotecaria referida a la publicidad del registral (...).».

IV

El registrador de Palma de Mallorca número 6, don José Pablo Bolado Rodrigo, emitió su informe en el que mantuvo íntegramente su calificación, formando el oportuno expediente que ha elevado a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.3, 18, 20, 38, 40, 82, 130, 134 y 135 de la Ley Hipotecaria; 17, 656, 674 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) de 26 de febrero de 2000, 27 de marzo de 2002, 20 de julio de 2005, 21 de mayo y 7 de septiembre de 2012, 8, 19 y 21 de marzo, 9 de mayo, 5 y 8 de julio, 30 de agosto y 19 de septiembre de 2013, 30 de marzo de 2015 y 11 de julio de 2016 y 17 de octubre de 2019.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa del registrador a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, dado que la hipoteca se halla inscrita a favor de una entidad mercantil distinta de la que aparece como ejecutante, dado que esta se la había cedido y dicha cesión se había inscrito con anterioridad a la presentación del referido decreto.

2. Este Centro Directivo ha tratado en diferentes Resoluciones (puede verse, por todas, la de 11 de julio de 2016) el supuesto en el que, habiéndose cedido el crédito hipotecario, y habiéndose producido en el procedimiento de ejecución la correspondiente sucesión procesal en favor del cesionario, sin embargo, dicha cesión no había accedido aun al Registro al tiempo en que se presenta a inscripción el decreto de adjudicación derivado del mencionado procedimiento de ejecución hipotecaria.

En estos casos, la conclusión acogida es la de que resulta necesaria, para inscribir el decreto de adjudicación, la inscripción de la titularidad sobre el crédito hipotecario a favor del ejecutante o de su sucesor, pudiendo hacerse esa inscripción de la nueva titularidad bien con anterioridad a la inscripción de la ejecución procesal o simultáneamente a ésta, 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).

3. El caso ahora analizado es el contrario. La cesión del crédito hipotecario se ha inscrito en el Registro, pero no consta del decreto presentado a inscripción que se haya producido la correspondiente sucesión procesal.

Podría sostenerse que ha de aplicarse idéntica conclusión, y exigir que conste acreditada la sucesión procesal en favor de quien en el momento de la presentación del decreto de adjudicación resulta titular registral de la hipoteca. Ciertamente, el 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») presupone que el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados ha de basarse en el contenido de la inscripción de hipoteca. Además, el legislador ha expresado su voluntad de que se mantenga la coordinación del procedimiento de ejecución con el contenido del Registro durante todo el desarrollo del proceso. Así, el artículo 135 de la Ley Hipotecaria señala: «El registrador deberá comunicar al Juzgado o Tribunal ante quien se sustancie un procedimiento ejecutivo, incluso cuando recaiga directamente sobre bienes hipotecados, la extensión de ulteriores asientos que puedan afectar a la ejecución».

4. Sin embargo, existen razones de mayor peso que conducen a entender que el defecto no puede mantenerse. La entidad mercantil adquirente por vía de cesión de la titularidad del crédito hipotecario, ha tenido conocimiento al inscribir su derecho de pendencia de un procedimiento de ejecución de la referida hipoteca. La constancia de la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas (artículos 656 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) advierte a cualquier tercero de esta circunstancia y le permite personarse en el procedimiento y ejercer las actuaciones que a su derecho convenga. En el caso del cesionario de un crédito hipotecario en ejecución, el artículo 17.1 de la Ley Rituaria le permite «solicitar, acreditando la transmisión, que se le tenga como parte en la posición que ocupaba el transmitente».

Por tanto, ningún obstáculo deriva de los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo para acceder a la inscripción del decreto de adjudicación. De estos principios hipotecarios deriva la exigencia de que no pueda alterarse un asiento registral si su titular no ha prestado su consentimiento o no ha sido llamado de forma correcta al procedimiento del que resulta la resolución que pretende inscribirse. En el caso objeto de este expediente, el titular registral de la hipoteca que va a verse afectada por la ejecución, dado que se cancelará el asiento correspondiente (artículo 674, párrafo primero, de la Ley de Enjuiciamiento Civil), no puede oponer indefensión, dado que ha

de entenderse notificado de la existencia del procedimiento como consecuencia de los efectos que produce la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas.

Como afirmó la Resolución de esta Dirección General de 22 de octubre de 2015: «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, 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 ya señalara la Resolución de 17 de octubre de 2019, si en el momento de la inscripción del auto de adjudicación la cesión no ha tenido reflejo en el procedimiento judicial, y el pago o, en su caso, la adjudicación se efectuaría a quien ya no es titular de la hipoteca que se ejecuta, en el ámbito registral procedería la cancelación de la inscripción de cesión al haberse efectuado con posterioridad a la extensión de la nota marginal que sirve de notificación de la existencia de la ejecución, debiendo por tanto ser el cesionario quien solicite que se le tenga como parte en la posición que ocupaba el cedente, mediante sucesión procesal. Ya que, como ha reiterado este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 8 de julio de 2013), la nota marginal acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria ofrece unas características propias, de modo que 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.

Por todo ello, considerando que el cesionario titular registral de la hipoteca resultó correctamente notificado de la existencia del procedimiento de ejecución a través de los efectos que produce la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas, y que, consecuentemente, pudo haberse personado en dicho proceso solicitando la correspondiente sucesión procesal, debe concluirse que no es exigible que se acredite la referida sucesión procesal para poder inscribir el decreto de adjudicación calificado.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 2 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.