

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

19162 *Resolución de 25 de octubre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 6, por la que se deniega la expedición de una certificación a los efectos de un procedimiento de ejecución extrajudicial de una hipoteca.*

En el recurso interpuesto por el notario de Valencia, don Enrique Robles Parea, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Valencia número 6, doña Fátima María Azpirtarte Santos, por la que se deniega la expedición de una certificación a los efectos de un procedimiento de ejecución extrajudicial de una hipoteca.

Hechos

I

Mediante solicitud suscrita y enviada telemáticamente por el notario de Valencia, don Enrique Robles Parea, se solicitaba que se expidiera certificación literal de la última inscripción del dominio y de la inscripción de la hipoteca en los términos en que estuviera vigente, y de todos los censos, hipotecas, gravámenes y derechos reales y anotaciones a que estuviese afectada de la finca número registral número 60.524 del Registro de la Propiedad de Valencia número 6, a efectos de ejecución extrajudicial de una hipoteca inscrita.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Valencia número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«N.º Entrada: 2512.

N.º Protocolo: 975/2021.

Calificación negativa del título.

Previo examen del documento que antecede, presentado el día veinticinco de junio del año dos mil veintiuno, asiento 137 del Diario 77, entrada 2512, se acuerda su calificación negativa, en base a los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho.

Enrique Robles Parea telemáticamente presenta a las nueve horas, instancia privada suscrita en Valencia por la que se solicita se expida la certificación literal de la última inscripción del dominio y de la inscripción de la hipoteca en los términos en que este vigente, y de todos los censos, hipotecas, gravámenes y derechos reales y anotaciones a que esté afecta de la Vivienda en calle (...) Finca N: 60.524, de esta demarcación registral.

No constan en dicha instancia, las circunstancias de la parte ejecutante domicilio y NIF, que deben reseñarse conforme a lo dispuesto en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51-9 de su Reglamento. Se requiere también este requisito en virtud del principio de especialidad, el artículo 20 de la ley hipotecaria y las resoluciones de la dirección general de seguridad y Fe pública de Fechas 19 de marzo de 2013 y 21 de marzo de 2013.

de registros y del not [sic].

De conformidad con los hechos y fundamentos de derecho expuestos, se acuerda con fecha de hoy, suspender la inscripción solicitada, calificándose el defecto advertido como subsanable.

Contra la presente calificación negativa, cabe: (...)

Valencia, a dieciséis de julio del año dos mil veintiuno, La registradora Fátima Azpitarte Santos».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Enrique Robles Perea, notario de Valencia, interpuso recurso el día 26 de julio de 2021 mediante escrito y en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Hechos.

I. El 23 de junio pasado dejé presentado en el Registro de la Propiedad número 6 de los de Valencia escrito solicitando la expedición de Certificación de Dominio y Cargas, al haberse iniciado ante mí procedimiento de ejecución extra judicial de hipoteca sobre la finca 60.524 de esa demarcación registral (...)

II. Hoy, 26 de Julio, más de un mes después –excedido cualquier plazo–, recibo “calificación negativa” en los términos que constan en la misma (...) contra la que me alzo en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho.

Primero. El plazo, incumplido el de “calificación” general, por las perniciosas consecuencias y efectos para las partes.

Segundo. La “calificación”, pues solicitada tal certificación por autoridad competente entiendo ha de pedirse.

Tercero. Su contenido, ya que:

3.1 no se solicita un asiento de inscripción, de forma que no son de aplicación los genéricos preceptos que se citan en la nota.

3.2 sí que resulta aplicable la norma especial contenida en el artículo 236-b del Reglamento Hipotecario, según la cual:

“1. El Notario examinará el requerimiento y los documentos que lo acompañan y, si estima cumplidos todos los requisitos, solicitará del Registro de la Propiedad certificación comprensiva de los siguientes extremos:

1.º Inserción literal de la última inscripción de dominio que se haya practicado y continúe vigente.

2.º Inserción literal de la inscripción de la hipoteca en los términos en que esté vigente.

3.º Relación de todos los censos, hipotecas, gravámenes y derechos reales y anotaciones a que estén afectos los bienes.

2. El Registrador hará constar por nota al margen de la inscripción de hipoteca que ha expedido la mencionada certificación, indicando su fecha, la iniciación de la ejecución, el Notario ante el que se sigue y la circunstancia de que aquella no se entenderá con los que posteriormente inscriban o anoten cualquier derecho sobre la misma finca...”

3.3 por consiguiente, es de la responsabilidad del Notario el examen del requerimiento y los demás documentos; es el Notario, como lo sería el Juez en el judicial, el que “si estima cumplidos los requisitos” inicia el procedimiento con la solicitud de la certificación de dominio y cargas, con los efectos legales de la misma, y, además, para comprobar la publicidad de la documentación precisa. Y, según señala el precepto reglamentario invocado, el Registrador en la nota de expedición ha de hacer constar,

como no podía ser de otra manera, el Notario ante el que se siga, la iniciación de la ejecución y su fecha. No es el ejecutante quien solicita, sino el propio Notario u otra autoridad y bajo su responsabilidad y no se practica en este momento asiento de inscripción.

Por lo fundamentado, dejo interpuesto recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que, para la formación de expediente, presento en el propio Registro de la Propiedad número 6 de Valencia».

IV

La registradora de la Propiedad emitió el día 28 de julio de 2021 informe en defensa de su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 20, 65, 132 y 134 de la Ley Hipotecaria; 236-b del Reglamento Hipotecario; 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de noviembre de 2002, 6 de junio de 2009, 20 de febrero, 12 de junio y 28 y 29 de noviembre de 2012 y 19 y 21 de marzo de 2013.

1. Se trata de decidir en este expediente si procede la expedición de una certificación de dominio y cargas a los efectos de un procedimiento de ejecución extrajudicial de hipoteca cuando la hipoteca figura inscrita a favor de una entidad distinta de aquella a cuya instancia se promueve la ejecución.

2. En primer lugar, conviene recordar que, según la reiterada 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 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de Registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente sin perjuicio de su derecho de hacerla valer en los foros y plazos pertinentes.

3. 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, 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 1973 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).

4. Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (véase Resoluciones señaladas en los «Vistos») no cabe duda de 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 (artículos 1875 del Código Civil y 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, 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.

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.

5. En el ámbito de la ejecución extrajudicial ante notario, en tanto que se trata 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.

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.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso planteado y confirmar la nota de calificación.

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, 25 de octubre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.