

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5667 *Resolución de 6 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 25, por la que se deniega la inscripción de un testimonio de auto de adjudicación de inmueble en procedimiento de ejecución hipotecaria directa, así como el mandamiento de cancelación de cargas.*

En el recurso interpuesto por don M. D. A., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Inmobiliaria Familia Gómez Moral, S.L.», contra la nota de calificación negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 25, don Juan Carlos Rubiales Moreno, por la que se deniega la inscripción de un testimonio de auto de adjudicación de inmueble en procedimiento de ejecución hipotecaria directa, así como el mandamiento de cancelación de cargas, por razón de no haberse expedido la certificación de dominio y cargas y no haberse practicado las preceptivas notificaciones a los titulares de cargas y gravámenes posteriores.

Hechos

I

Por testimonio expedido el día 14 de diciembre de 2020 por doña C. S. T., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 100 de Madrid, comprensivo del decreto dictado con fecha 23 de noviembre de 2020 en la ejecución hipotecaria seguida en dicho Juzgado con el número 820/2012 a instancia de «Bankinter, S.A.» contra la sociedad «Alsemac, S.A.», se documentó la aprobación del remate a favor de la sociedad «Inmobiliaria Familia Gómez Moral, S.L.» de una determinada finca hipotecada del Registro de la Propiedad de Madrid número 25; y por mandamiento expedido el mismo día por la letrada de la Administración de Justicia antedicha, dimanante de la referida ejecución, se ordenó la cancelación de la hipoteca de la inscripción 6.^a, modificada por la 8.^a y por la 11.^a de dicha finca que garantizaba el crédito del ejecutante, así como la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores al crédito de la parte actor, incluso las que se hubieren verificado después de haberse expedido la certificación de cargas en dicho procedimiento.

II

Presentados los citados testimonio y mandamiento judicial en el Registro de la Propiedad de Madrid número 25, fueron objeto de la siguiente nota de calificación conjunta:

«Calificados conjuntamente una copia auténtica del testimonio de 14 de diciembre de 2020 del decreto de adjudicación en pública subasta de 23 de noviembre de 2020, número 325/2020, del Juzgado de Primera Instancia número 100 de Madrid, autos de ejecución hipotecaria número 820/2012, seguidos a instancia de las entidades Bankinter, S.A. y Banco Santander, S.A., por el que se adjudica la finca 11.670 de este Registro de la Propiedad, a la entidad Inmobiliaria Familia Gómez del Moral, S.A., y copia autorizada del mandamiento cancelatorio de igual fecha 14 de diciembre de 2020, por el que se ordena la cancelación de la hipoteca objeto de ejecución y de las cargas posteriores, ambos con CSV, con las cartas de pago correspondientes a la autoliquidación de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y la

comunicación realizada a los efectos del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, cuyos testimonio y mandamiento han de despacharse conjuntamente.

Se suspende la inscripción y las cancelaciones ordenadas por los siguientes Hechos, Defectos y Fundamentos de Derecho:

Hechos: Los referidos testimonio y mandamiento fueron presentados en este Registro telemáticamente el día 1 de julio de 2022, según los asientos 176 y 175 del Diario 138, respectivamente.

Con fechas 3 de marzo y 6 de mayo de 2021, fueron calificadas otras copias de dichos documentos, que habían sido presentadas bajo los asientos 401 y 399 del diario 133, si bien esta última calificación lo fue en unión de una copia auténtica de la adición del Juzgado de 26 de marzo de 2021, adición que ahora no se acompaña y a la que más adelante se hará referencia.

Como consecuencia de la nueva presentación telemática de los citados testimonio y decreto, se han cancelado por caducidad los citados asientos 401 y 399 del diario 133, que se hallaban en prórroga indefinida por no constar recepción de la calificación.

Defectos y fundamentos de Derecho:

1. Sobre la finca 11.670 existen practicados, además de la inscripción de dominio, los siguientes asientos: la inscripción 6.^a de hipoteca a favor de la entidad Bankinter, S.A., modificada por las inscripciones 8.^a y 11.^a; la inscripción 9.^a de hipoteca a favor de la entidad Bankinter, S.A., ampliada y modificada por la inscripción 10.^a; la inscripción 12.^a de hipoteca a favor del Banco Popular Español, S.A., al margen de la cual aparece nota acreditativa de haberse expedido la certificación a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ordenada por el Juzgado de Primera Instancia número 100 de Madrid, en los autos de ejecución hipotecaria 663/2013; la inscripción 13.^a de hipoteca a favor del Banco Popular Español, S.A.; y la anotación preventiva de embargo letra C a favor del Banco de Sabadell, S.A., de fecha 4 de abril de 2018.

Según los documentos apartados, el procedimiento de ejecución hipotecaria es el número 820/2012, y se indica en el testimonio que la hipoteca objeto de ejecución resulta de la inscripción 1.^a

Por lo tanto, según el Registro, la única hipoteca respecto de la cual se expidió la certificación a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es la hipoteca objeto de la inscripción 12.^a a favor del Banco Popular Español, S.A., en el procedimiento de ejecución hipotecaria 663/2013 del Juzgado de Primera Instancia 100 de Madrid, y no consta que se haya expedido certificación alguna para el procedimiento 820/2012 a que se refieren los documentos, por lo cual no se ha practicado notificación de la existencia de dicho procedimiento a ninguno de los titulares de las inscripciones posteriores ni de la anotación letra C, siendo dicha certificación necesaria y trámite esencial que el Registrador puede y debe calificar, cuidando que no se dé una situación de indefensión cual es la omisión dentro del procedimiento del trámite de expedición de certificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y 132 2.º de la Ley Hipotecaria, como igualmente se deduce de la doctrina sentada por el Centro Directivo, especialmente en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 2010

2. Puesto que existen cuatro inscripciones de hipoteca, dos de las cuales son a favor de Bankinter, S.A., y dos a favor del Banco Popular Español, S.A., es necesario determinar cuál es realmente la hipoteca objeto de ejecución, ya que la inscripción 1.^a que se indica en el testimonio es de división. Defecto que podría entenderse subsanado con la indicada copia auténtica de la adición –que ahora no se acompaña–, que determina que la hipoteca objeto de ejecución es la constituida por la inscripción 6.^a, adición que se menciona en el apartado Hechos.

3. Por lo que se refiere a las cantidades reclamadas, una vez determinado que la hipoteca objeto de ejecución es la de la inscripción 6.^a modificada por las inscripciones 8.^a y 11.^a, la cantidad reclamada por principal es superior a la garantizada por dicha hipoteca, dándose además la circunstancia de que existen acreedores posteriores (Artículos 18, 30, 131, 132, 135 de la Ley Hipotecaria, 98, 100 del Reglamento Hipotecario, 656, 659, 688, 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y normas concordantes).

4. Se acompaña fotocopia de un acta de manifestaciones autorizada por el Notario de Tres Cantos don Alfonso García-Perrote Latorre, número 124 de protocolo, por la que la representante de la adjudicataria manifiesta que la finca se encuentra libre de arrendatarios y ocupantes desde el 25 de noviembre de 2020, pero sin que en la copia aportada se pueda verificar la autenticidad de la misma, por lo que no es un documento público auténtico, debiendo acompañarse el original de dicha acta (Artículos 3, 9, 18, 30, 72, de la Ley Hipotecaria, 51.11.^a, 98, 166 del Reglamento Hipotecario y concordantes y reiteradas resoluciones del Centro Directivo).

Por lo tanto, falta indicar la situación arrendaticia de la finca, manifestada por el adquirente, y si está arrendada, la notificación al arrendatario de la transmisión de la finca, ya que en caso de transmisión forzosa también existe el derecho de tanteo y retracto legal consagrado en los artículos 25 y 31 de la Ley de Arrendamientos Urbanos a su favor (así Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 1987, 5 de noviembre de 1993, 15 de marzo de 2006 y 10 de julio de 2013, entre otras)

Esta calificación no prejuzga la que resulte a la vista de los nuevos documentos que se aportaren.

La presente nota de calificación determina la prórroga del asiento de presentación por 60 días hábiles a partir de la notificación conforme al artículo 323-1º de la Ley Hipotecaria.

Contra esta nota de calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Carlos Rubiales y Moreno registrador/a de Registro Propiedad de Madrid 25 a día veintiuno de julio del dos mil veintidós.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Alcorcón número 1, doña Guillermina Bosch Cabot, quien, con nota de fecha 12 de agosto de 2022, confirmó la calificación inicial, siendo notificada al presentante al correo electrónico por él facilitado el mismo día 12 de agosto de 2022, sin que acusase recibo de su recepción y lectura, si bien, con fecha 29 de septiembre de 2022, fue retirada del Registro la referida documentación judicial. Los términos de la calificación sustitutoria fueron los siguientes:

«1. En cuanto al primero de los defectos, el principio de especialidad impone absoluta claridad en los documentos que acceden al registro para que pueda saberse inequívocamente las operaciones que deben realizarse. En el presente caso, existen dudas acerca de cuál es la hipoteca que se ejecutó puesto que de los documentos presentados se invoca la inscripción 1.^a que no es una hipoteca. Además, se da la circunstancia que de los asientos del Registro no existe referencia alguna al procedimiento de ejecución 820/2012 del Juzgado de Primera Instancia N.º100 de los de Madrid puesto que la única referencia a un procedimiento de ejecución está en la nota al margen de la inscripción 12.^a que es una hipoteca de otro acreedor y el procedimiento es el 663/2013 del Juzgado N.º100 de Madrid. La falta de nota marginal de expedición de certificación al margen de la hipoteca ejecutada impediría la inscripción del testimonio del auto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas conforme a la doctrina de la DGSJFP (R. 28/6/2021 entre otras).

2. En cuanto al segundo de los defectos, el artículo 132.3 de la Ley Hipotecaria impone al registrador calificar que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva hipotecaria. Así resulta también del artículo 692.1 de la LEC que además añade que el exceso, si lo hubiere, se depositará a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha tratado ese tema en numerosas resoluciones (...) Concretamente la Resolución de 11 de marzo de 2014 aclara que el registrador debe comprobar que no se han excedido los límites de cobertura hipotecaria por ninguno de los conceptos pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares de asientos posteriores y aunque este depósito sólo es aplicable a los titulares posteriores que sean anteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas o a los que siendo posteriores hayan comparecido en el procedimiento, para el caso en que así sea no puede inscribirse ni en decreto ni cancelar las cargas posteriores sin que quepa inscribir el decreto y suspender el mandamiento puesto que en la actualidad deben calificarse e inscribirse conjuntamente. En el presente caso, y vinculado con el defecto anterior, debe saberse cuál es la hipoteca objeto de ejecución para cumplir con lo dispuesto en los artículos señalados anteriormente.

3. Finalmente se aporta una fotocopia de un acta de manifestaciones para determinar la situación arrendaticia de la finca subastada. No puede confundirse la presentación telemática de documentos electrónicos judiciales o administrativos con los notariales: los documentos electrónicos judiciales o administrativos pueden acceder al registro siempre que contengan un CSV que permita comprobar su autenticidad (resoluciones de la DGSJFP de 6 de marzo de 2012, de 25 de enero de 2017, etc.) como de hecho sucede con los documentos judiciales aportados. Sin embargo en el caso de los documentos notariales la cuestión es distinta porque deben presentarse de forma telemática directamente por el notario autorizante al registro competente por los cauces correspondientes o en el caso de que se presente telemáticamente por otra persona debe aportarse posteriormente copias autorizadas originales o en el caso de copias electrónicas deben reunir los requisitos que prevé la legislación notarial (artículos 17 y 17 bis de la Ley del Notariado; artículos 166, 221, 224, 249, 251 y 264 del Reglamento Notarial; Resoluciones de la DGSJFP de 4 de septiembre y 4 de diciembre de 2019 entre otras). En el presente caso no puede comprobarse la autenticidad del acta notarial presentada siendo requisito esencial para acceder al registro el principio de titulación pública (artículos 3 LH y 33 del R. H.). Así lo ha reconocido en numerosas resoluciones la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública extendiendo tal exigencia a los documentos complementarios como es el caso (R. 9 de abril de 2010, 24 de mayo de 2022, etc.)

Por todo lo expuesto, acuerdo confirmar la nota de calificación de fecha 21 de julio de 2022 emitida por el Registrador de la Propiedad N°25 de Madrid.»

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don M. D. A., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Inmobiliaria Familia Gómez Moral, S.L.», interpuso recurso el día 10 de noviembre de 2022 mediante escrito en el que se exponía lo siguiente:

«Que me ha sido notificada la resolución expedida por el Registrador Sustituto (...) en el que confirma la resolución dictada por el Registro de la Propiedad n.º 25 de Madrid (...) en el que deniega la inscripción solicitada, y no estando conforme con la misma dicho sea en términos de defensa interpongo recurso potestativo en base a los siguientes

Hechos y fundamentos de Derecho:

I. Que el Registro de la Propiedad n.º 25 se denegó la inscripción de la adjudicación de la subasta al no existir la certificación prevista en el artículo 688 Lec y no haber tenido acceso los acreedores ni cualquier otro postor al estado cargas del inmueble que se adjudicó mi mandante (...)

II. Que después de verificar el expediente judicial de referencia 820/2012 que se siguió ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 100, he obtenido documentación que acredita que el estado de cargas del inmueble era conocido "erga omnes" pues la nota Registral del Inmueble fue incluida en el Edicto publicado por el Juzgado, por lo que la finalidad del artículo 688 ha sido cumplida.

La subasta fue publicada y realizada a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal del "Boletín Oficial del Estado" a la que pudo tener acceso cualquier postor o interesado por cualquier causa.

Que en el anuncio se establecía claramente en su página 5 que la certificación Registral se podría acceder a través del Portal de Subastas quien a su vez «se comunicará con el Registro correspondiente a fin de que esta confeccione y expida una información registral referida a la finca o fincas subastadas que se mantendrá permanentemente actualizada hasta el término de la subasta y será servida a través del portal de subastas.

Es decir, cualquier persona podía tener acceso a la información actualizada del inmueble (...)

III. Que mi mandante, tercero de buena fe que acude a subasta, al igual que cualquier otro interesado, tuvo acceso a dicha información y en su momento obtuvo la nota en la que figuraba el estado de cargas del inmueble (...)

IV. Que en base a lo anterior considero que la finalidad última del artículo 686 ha sido cumplida, por lo que solicito la inscripción del bien inmueble adjudicado a nombre de mi mandante.

V. Que debo recordar que mi mandante ha sido un terrero de buena fe que ha acudido a una subasta pública de un organismo judicial

Por lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que teniendo por presentado este escrito se sirva admitirlo, uniéndolo al procedimiento de su razón y a su tenor estime el mismo acordando la inscripción del documento expedido por el Juzgado en el que se acuerda la cancelación de cargas e inscripción a favor de mi mandante, todo ello a los fines legales oportunos.»

V

El registrador de la Propiedad emitió el preceptivo informe, manteniendo su calificación, formó el expediente y lo elevó a esta Dirección General el día 1 de diciembre de 2022. Dado traslado el día 11 de noviembre de 2022 de dicho recurso, vía fax, al Juzgado de Primera Instancia número 100 de Madrid, al no ser el recurrente, al objeto de realizar las alegaciones que estimase oportunas, de conformidad con el párrafo cuarto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, no se ha recibido informe alguno. Asimismo, observándose que la documentación aportada estaba incompleta, se requirió al recurrente el día 17 de noviembre de 2022, para que, conforme a los artículos 325 y 327 de la Ley Hipotecaria, acompañase la totalidad de los documentos, originales o por testimonio, lo que efectuó el día 23 de noviembre de 2022.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 130, 132 y 134 de la Ley Hipotecaria; 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 238 y 243 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder

Judicial; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 1961, 25 de noviembre de 2002, 8 de marzo de 2005, 7 de septiembre de 2012 y 19 de marzo de 2013, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de junio de 2021.

1. La presente Resolución tiene por objeto una calificación registral por la que se deniega la inscripción de un testimonio de auto de adjudicación de inmueble en procedimiento de ejecución hipotecaria directa, así como el mandamiento de cancelación de cargas, por razón de no haberse expedido la certificación de dominio y cargas y no haberse practicado las preceptivas notificaciones a los titulares de cargas y gravámenes posteriores

2. Una consideración previa de carácter formal debe hacerse antes de entrar a analizar el fondo jurídico de la calificación registral objeto de este recurso y es que de conformidad con los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 16 de febrero de 2005, 5, 17 y 18 de marzo de 2008 y 1 de agosto de 2014), el objeto del recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa realizada por el registrador titular del Registro es ajustada a Derecho, tanto formal como sustantivamente, o debe inscribirse el negocio celebrado, circunscribiéndose también, exclusivamente, en cuanto a los puntos de la misma que hayan sido objeto del recurso; no pudiendo entrar a valorar otros posibles defectos que pudiera contener la escritura de hipoteca, ni tampoco aquellos que no hubieran sido recurridos.

Es por ello, que la única cuestión que se examina en el presente recurso estriba en si es inscribible el testimonio de auto de adjudicación en ejecución judicial directa sobre bienes hipotecados y su correspondiente mandamiento de cancelación de cargas, cuando resulta que la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el citado procedimiento no se practicó por no haberse solicitado, según afirma el registrador de la Propiedad calificante.

3. También debe resolverse acerca de si el recurso se ha interpuesto en plazo.

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el plazo para la interposición de recurso contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación y que el cómputo de este plazo se hará de acuerdo a lo establecido en la antigua Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Por su parte, conforme al artículo 5 del Código Civil: «1. Siempre que no se establezca otra cosa, en los plazos señalados por días, a contar de uno determinado, quedará éste excluido del cómputo, el cual deberá empezar en el día siguiente; y si los plazos estuviesen fijados por meses o años, se computarán de fecha a fecha. Cuando en el mes del vencimiento no hubiera día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá que el plazo expira el último del mes».

Y el artículo 48 de la citada y hoy no vigente Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, señalaba que: «2. Si el plazo se fija en meses o años, éstos se computarán a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trate, o desde el siguiente a aquel en que se produzca la estimación o desestimación por silencio administrativo. Si en el mes de vencimiento no hubiera día equivalente a aquel en que comienza el cómputo, se entenderá que el plazo expira el último día del mes».

Interpretando conjuntamente ambos artículos, la más abundante y reciente interpretación jurisprudencial de la expresión acerca de que el comienzo del cómputo tiene lugar «a partir del día siguiente», entendió que esta dicción no suponía que el «dies ad quem» concluya a las 24 horas del día equivalente en el mes o en el año a aquel en que comenzó el cómputo sino a las 24 horas del día inmediatamente anterior a aquel en

que comenzó dicho cómputo, es decir, haciendo coincidir este término con el contenido en la expresión «de fecha a fecha».

El Tribunal Constitucional ha abordado esta cuestión en la Sentencia número 209/2013, de 16 de diciembre, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» del día 17 de enero de 2014, considerando que la forma de realizar el cómputo de los plazos de fecha a fecha según la interpretación tradicional (el plazo vence el día cuyo ordinal coincida con la notificación del acto) no puede considerarse que sea «manifiestamente irrazonable o arbitraria, incurra en error patente o asuma un criterio hermenéutico contrario a la efectividad del derecho a la tutela judicial» (fundamento jurídico cuarto).

Finalmente, la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, vigente en el momento de la interposición del recurso, con el fin de resolver la problemática generada en este tema, introduce una redacción de la determinación del «dies ad quem» en el cómputo de los plazos conforme con la jurisprudencia antes señalada.

Así, en el artículo 30, apartados 4 y 5 de la citada Ley 39/2015 dice: «4. Si el plazo se fija en meses o años, estos se computarán a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trate, o desde el siguiente a aquel en que se produzca la estimación o desestimación por silencio administrativo. El plazo concluirá el mismo día en que se produjo la notificación, publicación o silencio administrativo en el mes o el año de vencimiento. Si en el mes de vencimiento no hubiera día equivalente a aquel en que comienza el cómputo, se entenderá que el plazo expira el último día del mes. 5. Cuando el último día del plazo sea inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente».

4. Por su parte, el artículo 19 bis, número 5, de la Ley Hipotecaria dispone que «si el registrador sustituto calificara negativamente el título, devolverá éste al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad», en cuyo caso, el plazo para interponer el recurso judicial o ante esta Dirección General comienza desde la fecha de notificación de esta calificación sustitutoria.

En caso de que las notificaciones de las calificaciones negativas sustitutorias se hubieren realizado por correo electrónico -así consta que se efectuó la citada calificación sustitutoria en este supuesto-, debe tenerse en cuenta que el número 7 del citado artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria admite que las comunicaciones que se deban practicar conforme a las reglas de dicho tipo recursivo se pueden realizar por correo, fax, correo electrónico o cualquier otro medio telemático que permita tener constancia de su recepción.

Con carácter general, a efectos de esta notificación por correo electrónico, el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, en su segundo párrafo, establece lo siguiente: «Dicha notificación se efectuará de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. A tal efecto, será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente».

En consecuencia, es posible la notificación de la calificación negativa al interesado por correo electrónico si el interesado, al presentar el documento, ha señalado, a efectos de notificaciones, una dirección de correo electrónico (artículo 322.2.º de la Ley Hipotecaria), o si se trata de una persona jurídica, pues está obligada a entenderse por vía electrónica con la Administración, en aplicación del artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Ahora bien, para que dicha notificación sea válida a efectos del cómputo del plazo para recurrir, se exige que dicha notificación reúna los requisitos exigidos por el artículo 40.1 de la citada Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, es decir, que haya constancia de su envío o puesta a

disposición, de su recepción o acceso por el interesado o su representante, de sus fechas y horas, del contenido íntegro, y de la identidad fidedigna de remitente y destinatario; lo exige una acreditación adecuada y fehaciente (Resoluciones de 21 de mayo de 2013, 8 de mayo de 2017 y 21 de enero de 2021).

En conclusión, la dirección de correo electrónico que eventualmente hubiera podido indicar el interesado podrá servir para el envío de avisos, pero no para la práctica de notificaciones formales, si no cumple con los requisitos antes expresados que deben acreditar debidamente.

5. En el supuesto objeto de este recurso, la calificación negativa se emitió con fecha 21 de julio de 2022, siendo objeto de solicitud, en plazo, de calificación sustitutoria en fecha 3 de agosto de 2022. A su vez, la calificación sustitutoria confirmando la nota negativa original se emitió el día 12 de agosto de 2022.

Según explica en su informe el registrador de la propiedad calificante, esa nota de calificación sustitutoria fue notificada al presentante por correo electrónico el mismo día 12 de agosto de 2022, a la dirección de correo electrónico dejada por éste, sin que conste la remisión de acuse de recibo y lectura, pero sin que se aporte acreditación alguna relativa a la realización de esa notificación, ni a la autorización del presentante, por lo que al no haberse acreditado que la pretendida notificación electrónica se haya ajustado a lo que la normativa antes expuesta exige para considerarla correctamente realizada, no debe su fecha computarse a efectos del cómputo del plazo para recurrir.

También se afirma en el informe del registrador de la Propiedad que el presentante retiró la documentación judicial, presentada al Registro de la Propiedad que practicó la calificación sustitutoria, el día 29 septiembre de 2022, por lo que el plazo para interponer el recurso, de conformidad con lo expuesto en el fundamento de derecho anterior, hubiera vencido el día 31 de octubre de 2022, dado que los días 29 y 30 de dicho mes fueron inhábiles.

Pero respecto de este hecho tampoco se aporta prueba alguna, sino que el registrador de la Propiedad calificante se limita a señalar en su informe que el registrador de la propiedad que emitió la calificación sustitutoria le ha informado del citado hecho, por lo que tampoco dicha fecha puede tenerse en cuenta a efectos del cómputo del plazo para recurrir.

Por su parte, el recurrente interpuso el recurso y en el mismo señala que «me ha sido notificada la resolución expedida por el Registrador Sustituto (...) en el que confirma la resolución dictada por el Registro de la Propiedad n.º 25 de Madrid (...)», sin indicar cuándo tuvo lugar dicha notificación.

En consecuencia, no constando acreditado, por las razones antes expuestas, el momento en que tuvo lugar la notificación al recurrente de la calificación sustitutoria, no puede fijarse un «dies a quo» para el inicio del cómputo del plazo para interponer el recurso, por lo que, al no haber alcanzado firmeza el acto impugnado, el recurso debe ser admitido a trámite.

6. Entrando en el análisis de la cuestión de fondo, debe señalarse que el historial registral de la finca hipotecada es el siguiente: la inscripción de dominio consta en la inscripción 4.^a, luego se encuentran vigentes la inscripción 6.^a de hipoteca a favor de la entidad «Bankinter, S.A.», modificada por las inscripciones 8.^a y 11.^a; la inscripción 9.^a de hipoteca a favor de la entidad «Bankinter, S.A.», ampliada y modificada por la inscripción 10.^a; la inscripción 12.^a de hipoteca a favor de «Banco Popular Español, S.A.», al margen de la cual aparece nota acreditativa de haberse expedido la certificación a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ordenada por el Juzgado de Primera Instancia número 100 de Madrid, en los autos de ejecución hipotecaria número 663/2013; la inscripción 13.^a de hipoteca a favor de «Banco Popular Español, S.A.»; y la anotación preventiva de embargo letra C a favor de «Banco de Sabadell, S.A.», de fecha 4 de abril de 2018.

En el testimonio de decreto de adjudicación se indica que resulta del procedimiento de ejecución hipotecaria número 820/2012 del Juzgado de Primera Instancia número 100 de Madrid, en que es ejecutante «Bankinter, S.A.», y se indica que la hipoteca objeto de

ejecución resulta de la inscripción 1.^a, que no es una inscripción de hipoteca. Además, en su antecedente de hecho tercero señala que «la subasta se publicó por Edictos (...), haciéndose constar la situación posesoria de los bienes, así como que la certificación registral se encontraba en la Secretaría, entendiéndose que todo licitador aceptaba los títulos como bastantes (...)», y en la parte dispositiva se ordena «se cancela y deja sin efecto la hipoteca que garantiza el crédito del actor. Se cancelan las inscripciones y anotaciones posteriores al crédito de la parte actora, incluso las que se hubiesen verificado después de haberse expedido la certificación prevenida en la regla 4.^a del artículo 131 de la ley hipotecaria [sic]».

Por su parte, en el mandamiento de cancelación de cargas se reproduce esa orden cancelatoria en sus mismos términos.

El registrador señala en su informe que el defecto de no identificarse la hipoteca ejecutada podría entenderse subsanado con la presentación de copia auténtica de la adición del testimonio, que ahora no se acompaña, pero se acompañó en una anterior presentación, que determina que la hipoteca objeto de ejecución es la constituida por la inscripción 6.^a

Respecto al fundamento básico de la suspensión de la inscripción, señala en la nota de calificación y en el informe que no consta en la hipoteca que se ejecuta la preceptiva nota marginal de expedición de la repetida certificación, que no consta en el Registro que se haya expedido certificación alguna para el procedimiento número 820/2012, ni tampoco que se hayan practicado las notificaciones de la existencia de dicho procedimiento a ninguno de los titulares de las inscripciones o anotaciones posteriores.

Los argumentos básicos del recurrente son que «en el anuncio se establecía claramente en su página 5 que la certificación Registral se podría acceder a través del Portal de Subastas quien a su vez «se comunicará con el Registro correspondiente a fin de que esta confeccione y expida una información registral referida a la finca o fincas subastadas que se mantendrá permanentemente actualizada hasta el término de la subasta y será servida a través del portal de subastas. Es decir, cualquier persona podía tener acceso a la información actualizada del inmueble» (adjunta testimonio del edicto de la subasta); y que el adjudicatario «tuvo acceso a la información y en su momento obtuvo la nota en la que figuraba el estado de cargas del inmueble», acompañando al efecto nota simple de la finca hipotecada, pero no copia de la certificación oficial que a los efectos de la ejecución se afirma que expidió el Registro de la Propiedad.

7. El artículo 688, números 1 y 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil exige, como trámite esencial del procedimiento de ejecución hipotecaria, la expedición de certificación de dominio y cargas, y, así, dispone: «1. Cuando la ejecución se siga sobre bienes hipotecados, se reclamará del Registrador certificación en la que consten los extremos a que se refiere el apartado 1 del artículo 656, así como inserción literal de la inscripción de hipoteca que se haya de ejecutar, expresándose que la hipoteca en favor del ejecutante se halla subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieren en el Registro. En todo caso, será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 656. 2. El registrador hará constar por nota marginal en la inscripción de hipoteca que se ha expedido la certificación de dominio y cargas, expresando su fecha y la existencia del procedimiento a que se refiere. En tanto no se cancele por mandamiento del Letrado de la Administración de Justicia dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución».

En relación con esta certificación, el artículo 689, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que «cuando existan cargas o derechos reales constituidos con posterioridad a la hipoteca que garantiza el crédito del actor, se aplicará lo dispuesto en el artículo 659», y ese artículo 659, en su número 1, señala que «el registrador comunicará la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que aparezcan en asientos posteriores al del derecho del ejecutante, siempre que su domicilio conste en el Registro». Es decir, que es

el Registro de la Propiedad quien emite la certificación y debe realizar las notificaciones a esos terceros, conservando los justificantes de su realización.

Por su parte, el artículo 132.2.º de la Ley Hipotecaria dispone que: «A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes: (...) 2.º Que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación».

Siendo el registrador de Propiedad quien emite la certificación el funcionario que debe realizar las notificaciones a los citados titulares de inscripciones y anotaciones posteriores a la hipoteca que se ejecuta, y existiendo la obligación de conservar los justificantes de su realización; el registrador de la propiedad que califique la inscripción de la adjudicación judicial, sea el mismo o sea un sucesor en la oficina, deberá fundamentar la misma en los asientos (nota marginal) y acuses de recibo que obren en el expediente registral, sin que pueda prevalecer la expresión de haberse verificado las notificaciones que conste en el mandamiento de cancelación de cargas, ya derive ésta, bien de una redacción formularia del mandamiento o bien de una errónea información suministrada por el Registro.

8. 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 al mismo conforme a lo dispuesto en los artículos 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).

Podemos concluir que son dos los principales efectos de esta nota marginal:

El primero de ellos es el dar a conocer al propio ejecutante y a los posibles licitadores la existencia, alcance e importe de las cargas y derechos que afectan a la finca y en concreto la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la ejecución y que el adquirente deberá soportar.

El segundo, identificar a los titulares de cargas y derechos inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante que se verán extinguidos por la realización del bien, para notificarles el inicio del proceso de ejecución con la finalidad de que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos. Igualmente sirve de notificación a quienes con posterioridad a la expedición de la nota marginal inscriban o anoten algún derecho en el Registro, que la hipoteca se encuentra en fase de ejecución con las consecuencias que de ello se derivan.

La certificación de cargas en definitiva fija de forma definitiva la situación registral de la finca objeto de la subasta, de forma que cualquier alteración posterior no modifica dicha situación.

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 yacente, 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 de interrupción 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).

9. Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid. 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.

10. Teniendo en cuenta la citada importancia de la nota marginal de expedición de certificación de cargas, el carácter constitutivo que la inscripción tiene en relación a la hipoteca y sus modificaciones (cfr. artículos 145 y 149 de la Ley Hipotecaria) y el carácter esencialmente registral del procedimiento de ejecución hipoteca, no puede procederse a la inscripción del testimonio del auto de adjudicación y al mandamiento de cancelación de cargas, si resulta que dicho trámite no se ha cumplido en una determinada ejecución hipotecaria o, como señala la Resolución de 28 de junio de 2021, si se ha llevado a cabo la ejecución de una hipoteca distinta de aquélla para la que se expidió certificación de cargas en el procedimiento.

No habiéndose extendido la nota marginal de expedición de cargas, su función de dar conocimiento al que accede con posterioridad al Registro de la existencia la ejecución de la hipoteca no se produce, por lo que los titulares posteriores de cargas y gravámenes se ven privados de la oportunidad de intervenir en la subasta o satisfacer el remate del crédito, o simplemente de buscar otras alternativas para defender su crédito.

11. Ahora bien, debe considerarse que el defecto es subsanable.

La regla general es la posibilidad de subsanación de los trámites procesales, dada la limitación de las causas de nulidad de los actos procesales (vid. Sentencia del Tribunal Constitucional número 79/2012, de 17 de abril).

Sólo se produce la nulidad de pleno derecho de los actos judiciales cuando se han realizado con manifiesta falta de jurisdicción o competencia objetiva funcional, cuando se realizan bajo violencia o intimidación y cuando se prescinde total o parcialmente de las normas de procedimiento establecidas por la Ley con infracción de los principios de audiencia, asistencia y defensa, y en los demás supuestos que establece el artículo 238 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

El principio de conservación de los actos procesales aparece consagrado con claridad en los artículos 241 y 242 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Y el artículo 243 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en su párrafo tercero, dispone que el juzgado o tribunal cuidará de que puedan ser subsanados los defectos en que incurran los actos procesales de las partes, siempre que en dichos actos se hubiese manifestado la voluntad de cumplir los requisitos exigidos por la ley. Sólo cuando exista una ineficacia registral definitiva se podrá calificar el título de insubsanable.

En este sentido, podría subsanarse el defecto si todos los posteriores titulares a la hipoteca que se ejecuta tuvieron suficiente conocimiento de la tramitación de la ejecución y así se le acredita al registrador.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 6 de febrero de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.