

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

10345 *Resolución de 28 de agosto de 2013, 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 Santander n.º 4, por la que se deniega la expedición de una certificación.*

En el recurso interpuesto por doña B.R.C., Procuradora de los Tribunales, en representación de «Caixabank, S.A.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Santander número 4, don Rafael Bans Torres, por la que se deniega la expedición de una certificación.

Hechos**I**

Por el Juzgado de Primera Instancia número 8 de los de Santander se dicta mandamiento interesando la expedición por el Registro de la Propiedad de certificación a efectos de lo previsto en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Del mandamiento, expedido por la Secretaria del Juzgado, resulta que en procedimiento de ejecución hipotecaria en el que es parte demandante «Caixabank, S.A.», se ha acordado expedir mandamiento al efecto.

II

Presentada la referida documentación en Registro de la Propiedad fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Santander n.º 4. Notificación de calificación en cumplimiento del artículo 322 de la Ley Hipotecaria. El Registrador que suscribe; previo examen y calificación del documento que más abajo se relaciona en uso de las facultades atribuidas por la legislación vigente y en conformidad con lo establecido en los artículos 18, 19 y 19.bis de la Ley Hipotecaria y sus concordantes legales y reglamentarios emite la siguiente nota de calificación en base a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: Hechos I. En autos de ejecución hipotecaria número 707/2012 del Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Santander, contra «Construcciones Eugenio Nava Viar, S.A.», se expidió mandamiento por doña M.F.S. el 24/4/2013, ordenando la expedición de certificación comprensiva de la inserción literal de la última inscripción de dominio que se haya practicado y continúe vigente, inserción literal de la inscripción de hipoteca en los términos en que esté vigente, y relación de todos los censos, hipotecas, gravámenes y derechos reales y anotaciones a que esté afecto el bien respecto de la finca 3.302 al libro 517, folio 101, piso primero derecha por la escalera izquierda, entrando, de la casa número 1 de la calle Isla de Cuba. II. Dicho mandamiento fue presentado en este Registro el 3/5/2013, asiento 1.141, Diario 102. Fundamentos de Derecho: La hipoteca objeto de ejecución judicial no se encuentra inscrita a favor del ejecutante Caixabank S.A., sino a favor de Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, faltando la inscripción del título que motiva el cambio de titularidad de dicha hipoteca. Vistos los artículos 17, 20 y 149 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de marzo de 2013 se acuerda denegar la expedición de la certificación de dominio y cargas solicitada por no hallarse inscrita la hipoteca en favor del ejecutante, circunstancia que podrá subsanarse mediante la inscripción de los títulos que motiven el cambio de titularidad de la hipoteca. Contra el presente (...). Santander, ocho de mayo del año dos mil trece. Fdo.: Rafael Bans Torres (firma ilegible y sello del Registro) Registrador de la Propiedad. A la atención de D.ª M.P.C.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña B.R.C., Procuradora de los Tribunales, en la representación que ostenta, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 3 de junio de 2013, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que no es aplicable el artículo 149 de la Ley Hipotecaria ni la doctrina de la Resolución de 19 de marzo de 2013 habida cuenta de que no estamos ante una cesión singular de un crédito sino ante una sucesión a título universal que tiene su base en el Real Decreto-Ley 11/2010, de 9 de julio, por el que se reorganiza el sector financiero español en manos de Cajas de Ahorro; Que en su virtud y como resulta de la documentación que se acompaña y es notorio, la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona cedió a «Microbank de la Caixa, S.A.», los activos y pasivos de su actividad financiera siendo absorbida posteriormente esta sociedad por la entidad «Criteria Caixacorp, S.A.», con traspaso en bloque y a título universal de su patrimonio a la absorbente que modificó posteriormente su denominación por la de «Caixabank, S.A.»; Que todas estas operaciones se han llevado a cabo en ejecución del citado Real Decreto-Ley y de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conforme al Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido del Impuesto de Sociedades; Que de todo lo anterior resulta que las operaciones jurídicas por las que «Caixabank, S.A.», ha adquirido el crédito hipotecario no constituyen un supuesto de cesión de créditos a que se refiere el artículo 149 de la Ley Hipotecaria sino un supuesto de cesión universal citando en su apoyo diversos autos de Audiencias Provinciales; Que además aún en el supuesto del artículo 149 la inscripción carece de carácter constitutivo como resulta de la jurisprudencia que cita de Audiencias Provinciales; y, que del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se infiere que el registrador debe emitir siempre la certificación solicitada incluso aunque la hipoteca conste cancelada o no esté inscrita a nombre del actor pues es el juez el que debe tomar la decisión de poner, en su caso, fin a la ejecución por lo que estamos ante una actuación en la que el registrador no debe calificar sino emitir certificación.

IV

El registrador emitió informe el día 9 de julio de 2013, ratificándose en su calificación y elevando el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que notificado el Juzgado realizó alegaciones mediante oficio de 20 de junio de 2013.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 20, 65, 132 y 134 de la Ley Hipotecaria; 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; Disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, de saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; y las Resoluciones de esta Dirección General 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 y 8 de julio de 2013.

1. La única cuestión objeto de este expediente consiste en determinar si inscrita una hipoteca a nombre de una Caja de Ahorros puede el registrador emitir la certificación prevista en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y practicar la subsiguiente nota marginal, siendo así que del mandamiento del Juzgado que conoce de la ejecución resulta que el actor es persona distinta al titular registral del crédito hipotecario como consecuencia de la sucesión universal de la entidad acreedora derivada de operaciones societarias realizadas dentro del proceso de modificación de las estructuras de las cajas de ahorro en el sistema financiero español.

2. La cuestión planteada ha sido resuelta recientemente por Resolución de 8 de julio de 2013 cuya doctrina no cabe sino confirmar. 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, con relación al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados (vid. Resoluciones de 19 y 21 de marzo de 2013), 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 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 1.973 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).

3. Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (véase Resoluciones señaladas en los «Vistos») 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 (artículo 1.875 del Código Civil y artículos 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.

4. En el ámbito de la ejecución extrajudicial ante notario, 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 (cfr. Resolución de 19 de marzo de 2013). Por otra parte, en cuanto ejecución 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.

5. En el ámbito de la ejecución judicial, será también necesario cumplir el tracto sucesivo en relación a la hipoteca cuando se pretenda inscribir cualquier vicisitud jurídica de trascendencia real en relación a la misma o a la ejecución de la finca derivada de ella (cesión de crédito, pago con subrogación, adjudicación de la finca como consecuencia del procedimiento de ejecución directa, etcétera). De manera que el decreto de adjudicación no podrá inscribirse sin la previa inscripción a favor del causahabiente del titular registral de la hipoteca que se subroga en la posición de demandante.

Esa necesaria inscripción, en la forma determinada en el artículo 16 de la Ley Hipotecaria de la titularidad sobre el crédito hipotecario a favor del ejecutante o de su sucesor, es la que permitirá que puedan tener acceso al Registro las vicisitudes ulteriores del procedimiento, y singularmente el decreto de adjudicación, pudiendo hacerse esa inscripción de la nueva titularidad bien con anterioridad a la inscripción de la vicisitud procesal o simultáneamente a esta, 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), distinción que justifica la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, recaída al interpretar el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, conforme a la cual en cuanto al ámbito de la calificación registral de las actuaciones judiciales, se ha de distinguir con nitidez las cuestiones relativas a la personalidad de la parte actora y a la legitimación procesal, de un lado, que corresponde apreciar al juzgador, y de otro lado, el requisito del tracto sucesivo, que debe ser calificado por el registrador.

6. Ahora bien, la expedición de la certificación de cargas en la ejecución directa judicial no es más que un trámite procesal que todavía no conlleva el expresado cambio en la titularidad de la hipoteca o de la finca como consecuencia de la ejecución. El hecho de que sea solicitada por el causahabiente del titular registral no debe impedir que se expida la certificación, sin perjuicio de que el registrador advierta de esta circunstancia en la certificación al expedirla, con la finalidad de que el solicitante conozca la necesidad de practicar la inscripción a su nombre, previa o simultáneamente, a la inscripción del decreto de adjudicación.

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, 28 de agosto de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.