

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

1867 *Resolución de 19 de enero de 2015, 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 Palma de Mallorca n.º 5, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don F. C. P., en nombre y representación de «Tecnoramit Gestión, S.L.», y esta a su vez en representación de «Caixabank, S.A.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 5, don Antoni Miquel Torrens Sánchez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario.

Hechos

I

Por la notaria de Palma de Mallorca, doña María Jesús Ortuño Rodríguez, se autorizó escritura pública de préstamo hipotecario el día 25 de junio de 2014 entre la entidad «Caixabank S.A.», de una parte, y don I. B. Q. y doña M. E. R. R., de otra. En dicho título consta lo siguiente: «Pacto décimo. Acción judicial. Si «La Caixa» recurriera a la vía judicial para hacer efectivo su derecho a la recuperación del débito, podrá ejercitar, a su elección, la acción declarativa o cualquier clase de acción ejecutiva que le compete y sea aplicable».

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca n.º 5 Diario: 135 Asiento: 1.538. Entrada: 2.512 de 2014 de 19/09/2014, Palma de Mallorca, a 9 de octubre de 2014. Se le/s entrega el documento de referencia presentado –con los complementarios– ya que se han apreciado defectos u omisiones que impiden la práctica de las operaciones solicitadas. Elementos de Hecho: El 19 de septiembre de 2014, a las 09:30 horas, se presenta bajo número de entrada 2512/2014, del diario 135, asiento 1.538, una escritura otorgada el 25 de junio de 2014, ante la Notario de Palma doña María Jesús Ortuño Rodríguez, número 1.405 de su protocolo, por la que don I. B. Q. y doña M. E. R. R., como titulares de la finca registral 27.465 de Marratxí, la hipotecan a favor de la entidad "Caixabank, Sociedad Anónima", por un principal de dieciséis mil euros. Se incorpora: 1) Ficha de información personalizada –FIPER– de "Caixabank, Sociedad Anónima", con las características del préstamo con garantía hipotecaria solicitada. 2) Certificado de tasación expedido en fecha 29 de marzo de 2007 por la entidad "Internacional de Tasaciones y Servicios, Sociedad Anónima", caducado desde el día 30 de septiembre de 2007. Se observan los siguientes defectos: 1) En la escritura de constitución de la hipoteca se estipula que la acreedora podrá ejercitar cualquier clase de acción ejecutiva aplicable (Pacto décimo. Acción judicial). Es así que la acción ejecutiva es consustancial al derecho real de hipoteca inscrito en el Registro de la Propiedad, conforme a los arts. 1.876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, a los fines de la acción ejecutiva prevista en los arts. 682 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria, redactados conforme a la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social: a, ni se determina el precio en que los interesados tasan la finca hipotecada, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá

ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, acreditada mediante certificado vigente; b, ni consta un domicilio, fijado por el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones. 2) No son inscribibles las demás cláusulas hipotecarias que se detallan en fundamentos de derecho por los motivos respectivamente señalados. Fundamentos de Derecho: 1) Los artículos 18, 19 bis y 322 a 329 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, redactados conforme a la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. 2) El art. 682 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, redactado conforme a la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social: "1. Las normas del presente capítulo solo serán aplicables cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes pignoralos 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, se cumplan los requisitos siguientes: 1.º Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario. 2.º Que, en la misma escritura, conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones. En la hipoteca sobre establecimientos mercantiles se tendrá necesariamente por domicilio el local en que estuviere instalado el establecimiento que se hipoteca. 3. El Registrador hará constar en la inscripción de la hipoteca las circunstancias a que se refiere el apartado anterior". El artículo 682 ha sido redactado por el apartado once del artículo 7 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social ("B.O.E." 15 mayo). Vigencia: 15 mayo 2013. 3) El art. 129 de la Ley Hipotecaria, redactado conforme a la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social: "1. La acción hipotecaria podrá ejercitarse: a) Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V. b) O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca solo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada. 2. La venta extrajudicial se realizará ante Notario y se ajustará a los requisitos y formalidades siguientes: a) El valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario. La estipulación en virtud de la cual los otorgantes pacten la sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura y deberá señalar expresamente el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la venta extrajudicial el inmueble es vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución. c) La venta extrajudicial solo podrá aplicarse a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados de conformidad con lo previsto en el título y con las limitaciones señaladas en el artículo 114. En el caso de que la cantidad prestada esté inicialmente determinada pero el contrato de préstamo garantizado prevea el reembolso progresivo del capital, a la solicitud de venta extrajudicial deberá acompañarse un documento en el que consten las amortizaciones realizadas y sus fechas, y el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la escritura de constitución

de hipoteca. En cualquier caso en que se hubieran pactado intereses variables, a la solicitud de venta extrajudicial, se deberá acompañar el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la escritura de constitución de hipoteca. (...). El artículo 129 ha sido redactado por el apartado tres del artículo 3 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social ("B.O.E." 15 mayo). Vigencia: 15 mayo 2013. 4) De conformidad con los artículos 429 y 434 del Reglamento Hipotecario, se hace constar que se deniega la inscripción de las siguientes estipulaciones, por los fundamentos que respectivamente se especifican: Del Pacto primero el párrafo 3.º, y el pacto primero bis, "Cuenta especial", y del pacto tercero bis. Tipo de Interés Variable. Segunda fase», el párrafo 2.º del apartado F) "Límite a la variación del tipo de interés aplicable", por constituir obligaciones personales. Fundamentos de Derecho: Artículo 12 de la Ley Hipotecaria. Del pacto segundo "Amortización", los apartados C) "cuotas mixtas" y D) "Amortización anticipada", por constituir obligaciones personales. Fundamentos de Derecho: Artículo 12 de la Ley Hipotecaria. Del pacto tercero "Intereses ordinarios", los cuatro últimos párrafos (fórmulas de cálculo); del pacto tercero bis "Tipo de Intereses Variable. 2.ª fase", el apartado B), 2.º párrafo, índice de referencia adoptado (definición) y del Pacto Sexto "Intereses de demora", el 2.º párrafo (fórmula), por carecer de trascendencia real. Fundamentos de Derecho: Artículos 12 y 98 de la Ley Hipotecaria y 9 y 51-6 de su Reglamento. Los pactos cuarto y quinto, "Comisiones" y "Gastos". Por constituir obligaciones personales no garantizadas por la hipoteca. Fundamentos de Derecho: Artículos 12, 98 y 104 de la Ley Hipotecaria y 51-6 de su Reglamento. Del pacto sexto bis, "Causas de resolución anticipada": el apartado 2.º, sobre falta de pago de cualquiera de las cuotas; puesto que el artículo 693-2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, redactado conforme a la Ley 1/2013, de 14 de mayo, impone que sólo podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses, y este convenio constase en la escritura de constitución. Del pacto sexto bis, "Causas de resolución anticipada": el apartado 2), incumplimiento de cualquiera de las obligaciones, por indeterminación, contraria al principio de especialidad hipotecaria. Fundamentos de Derecho: Artículos 12, 98 y 104 de la Ley Hipotecaria y 51-6 de su Reglamento. Del pacto sexto bis, "Causas de resolución anticipada": el apartado 2), sobre incumplimiento de obligaciones de la primera operación, así como el apartado 3), sobre amortización o vencimiento de la primera operación, por referencia a comportamientos del deudor distinto del incumplimiento mismo de la obligación específicamente garantizada. Fundamentos de Derecho: Artículos 12, 98 y 104 de la Ley Hipotecaria y 51-6 de su Reglamento y R. D. G. R. N., 23/10/87 y 24/04/92. Del pacto sexto bis, "Causas de resolución anticipada": el apartado 4), impago impuestos y tasas, contribuciones, primas y gastos, por su generalidad, contraria al principio de especialidad hipotecaria. Fundamentos de Derecho: Artículos 12, y Resoluciones de la D. G. R. N. de 23 y 26 de octubre de 1987 y de 22 de julio de 1996. Del pacto sexto bis, "Causas de resolución anticipada": el apartado 5), carga no conocida, por no darse el supuesto. Fundamentos de Derecho: Artículo 145 de la Ley Hipotecaria. Del pacto sexto bis, "Causas de resolución anticipada": el apartado 7), no inscripción, por el carácter constitutivo de la inscripción de hipoteca. Fundamentos de Derecho: Artículos 1.875 del Código Civil y 145 de la Ley Hipotecaria. Del pacto sexto bis, "Causas de resolución anticipada": el apartado 9.a), sobre incumplimiento cualquier obligación, por indeterminación. Por indeterminación, constituir obligaciones personales y por referencia a comportamientos del deudor distinto del incumplimiento mismo de la obligación específicamente garantizada. Fundamentos de Derecho: Artículos 12, 98 y 104 de la Ley Hipotecaria y 51-6 de su Reglamento y R. D. G. R. N. de 23/10/87 y 24/04/92. Del pacto sexto bis, "Causas de resolución anticipada": el apartado 9.b), sobre Embargos o trabas. Por haber sido dicha cláusula declarada nula de pleno derecho por abusiva por la

Sentencia del Tribunal Supremo 792/2009, toda vez que, según resulta de su Fundamento de Derecho Undécimo, si bien el artículo 1129 del Código Civil permite pactar como causa de vencimiento anticipado la posterior insolvencia del deudor, si no garantiza la deuda, la cláusula va más allá, pues no se refiere a insolvencia, sino a que, y ello supone "atribuir a la entidad financiera una facultad discrecional de resolución del contrato por vencimiento anticipado desproporcionada, tanto más que ni siquiera se prevé la posibilidad para el prestatario de constitución de nuevas garantías. Por consiguiente, no se trata de excluir que la Entidad Financiera mantenga las garantías adecuadas, sino, de evitar que cualquier incidencia negativa en el patrimonio del prestatario, efectiva o eventual, pueda servir de excusa al profesional -predisponente- para ejercitar la facultad resolutoria contractual". Del pacto sexto bis, "Causas de resolución anticipada": el apartado 10), concurso, por ser materia sustraída a la posibilidad de contrato entre el deudor y uno de sus acreedores, en los términos de las R. D. G. R. N. de 27/01/86 y 24/04/92. Del pacto sexto bis, "Causas de resolución anticipada": el apartado 11), empresarios, información, por carecer de trascendencia real. Fundamentos de Derecho: Artículos 12 y 98 de la Ley Hipotecaria y 9 y 51-6 de su Reglamento. De las cláusulas generales: El Pacto séptimo: "Domicilio de pago", por constituir obligaciones personales. Fundamentos de Derecho: Artículo 12 de la Ley Hipotecaria. Del pacto octavo "Constitución", la referencia a la responsabilidad personal del deudor, por constituir obligaciones personales. Fundamentos de Derecho: Artículo 12 de la Ley Hipotecaria. El pacto undécimo "Otras garantías", de las cláusulas generales, por constituir obligaciones personales no garantizadas por la hipoteca. Fundamentos de Derecho: Artículos 12, 98 y 104 de la Ley Hipotecaria y 51-6 de su Reglamento. El pacto duodécimo "Seguro de la finca hipotecada", de las cláusulas generales, por constituir obligaciones personales no garantizadas por la hipoteca. Fundamentos de Derecho: Artículos 12, 98 y 104 de la Ley Hipotecaria y 51-6 de su Reglamento. Los Pactos decimotercero «Información económica» y decimocuarto «Obligaciones de la prestataria», de las Cláusulas Generales, por constituir obligaciones personales no garantizadas por la hipoteca. Fundamentos de Derecho: Artículos 12, 98 y 104 de la Ley Hipotecaria y 51-6 de su Reglamento. El Pacto decimosexto, "Convenios Concursales", por el carácter imperativo de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal. Los pactos decimoquinto "Tratamiento de datos personales", la cláusula a los efectos de la Orden EHA/2899/2011, la "Solicitud de exenciones" y la "Información a la parte deudora/hipotecante" y el Anexo Ficha de Información Personalizada, por no afectar a la garantía hipotecaria. Fundamentos de Derecho: Artículos 1.875 C.C. y 145 de la Ley Hipotecaria. Cabe prestar consentimiento a la inscripción parcial conforme a la calificación registral, con exclusión de las cláusulas no inscribibles. Se suspende la inscripción por los defectos señalados. Los interesados podrán (...) El registrador de la Propiedad: (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. C. P., en la representación que ostenta, interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 21 de octubre de 2014, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que no se ha adjuntado certificado de tasación ni se ha fijado domicilio para notificaciones y requerimientos de forma deliberada pues existe entre las partes una primera hipoteca inscrita; que, con la presente operación, la parte acreedora pretende facilitar fondos para hacer frente al primer gravamen por lo que, sin perjuicio de la constitución de la garantía, se renuncia a la ejecución por el mecanismo del artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; que así lo permite el artículo 129 de la Ley Hipotecaria cuando dice que la acción podrá ejercitarse directamente contra los bienes hipotecados sin que exista precepto alguno que obligue a la parte acreedora a pactar el ejercicio de la acción directa o el ejercicio extrajudicial; que el valor de subasta sólo es exigible cuando se pacte la realización del bien por el procedimiento especial previsto en dicho precepto y por ello sólo en dicho caso es exigible el certificado de tasación; que a efectos de la normativa del mercado hipotecario la incorporación de un certificado de tasación sólo es precisa cuando se pretenda la titulación de la hipoteca

circunstancia que no resulta en el caso, y que en el pacto décimo las partes se remiten a efectos de ejecución a la acción declarativa o a cualquier otra de carácter ejecutivo que sea aplicable pero no evidentemente a la acción directa.

IV

El registrador, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 10 de noviembre de 2014, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que, notificado la notaria autorizante, no realizó alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.857 y 1.860 del Código Civil; 21, 104 y 129 de la Ley Hipotecaria; 637 a 639 y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, 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, y 22 de enero, 31 de marzo, 4 y 30 de junio y 12 y 30 de septiembre de 2014, así como las citadas en el texto.

1. La única cuestión sobre la que se plantea recurso hace referencia a si es inscribible en el Registro de la Propiedad una escritura de préstamo hipotecario en la que las partes se limitan a establecer que el acreedor llegado el caso podrá ejercer la acción declarativa en reclamación de su derecho o la ejecutiva que proceda. El registrador considera que es imprescindible el señalamiento de valor de tasación y de domicilio a efecto de requerimientos y notificaciones. El recurrente sostiene lo contrario.

Con carácter previo es preciso resolver una cuestión de procedimiento por cuanto el registrador sostiene en su informe que de la documentación auténtica aportada a su requerimiento para la justificación de la representación alegada por el recurrente no le resultan facultades suficientes que le legitimen para recurrir ante esta Dirección General al no estar contemplada la facultad expresa ni quedar comprendida entre las restantes que resultan del poder.

El reproche no puede ser atendido. Como ya afirmaran las Resoluciones de este Centro Directivo de 22 de noviembre de 1996, y 9 de mayo de 1998, el artículo 325 de la Ley Hipotecaria considera legitimado para interponer recurso en nombre de las personas a que hace referencia en su primer inciso a quien «ostente notoriamente» o acredite «la representación legal o voluntaria» de unos y otros. El carácter genérico de la representación legal o por notoriedad excluye la interpretación de que es precisa una atribución expresa en la representación voluntaria. De lo anterior se sigue que cabe entender comprendida la facultad de recurrir ante esta Dirección General en aquellos supuestos en que del conjunto de facultades atribuidas resulte conforme a las reglas del recto criterio que el apoderado está ejecutando la voluntad del poderdante.

Así ocurre en el supuesto de hecho de la presente en donde el subapoderado (pues tal es la condición del recurrente), está facultado no sólo para solicitar asientos del Registro (solicitar toda clase de asientos, inscripciones, anotaciones preventivas,...), sino también para en relación «a todas las facultades conferidas... comparecer ante cualquier... autoridad o funcionario y realizar cuantas actuaciones sean precisas para su ejecución...». Los términos genéricos del contenido del poder son lo suficientemente amplios para entender que el recurrente ostenta la precisa legitimación. Nótese que no estamos ante un mero presentante del que se presume su representación (artículos 6 de la Ley Hipotecaria y 39 de su reglamento), y respecto del que es doctrina de este Centro Directivo que dicha presunción se limita al trámite de la presentación y actos conexos con exclusión de la legitimación para recurrir (vid. por todas Resolución de 31 de julio de 2014); estamos por el contrario en presencia de un apoderado con título formal y con mandato expreso para presentar a inscripción y para las actuaciones que sean precisas en la ejecución de tales facultades.

2. Entrando en el fondo del asunto la cuestión planteada en este expediente ha sido objeto de una reiterada atención de esta Dirección General por lo que su doctrina y argumentos deben ser de aplicación nuevamente.

Conforme a dicha doctrina, 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 1.858 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 1.875 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.

3. Por lo que se refiere al presente expediente, no estamos ante un supuesto en que la ausencia o fijación defectuosa de valor de tasación a efectos de subasta o de domicilio

a efectos de requerimientos y notificaciones se produzca en el ámbito de un contrato en el que las partes pacten su voluntad de ejercer el «ius distrahendi» por los trámites especiales previstos para la acción directa o venta ante notario. En dichos supuestos el ámbito de la discusión se circunscribe a si el reproche de no inscripción está o no debidamente justificado partiendo siempre de que la voluntad de las partes es de que conste debidamente en la inscripción (artículo 130 de la Ley Hipotecaria), el conjunto de requisitos que permite al acreedor ejercitar la acción directa o la venta extrajudicial ante notario.

En el supuesto que da lugar a la presente las partes manifiestan expresamente su voluntad de que el acreedor ejercite, en su caso, el «ius distrahendi» por los trámites ordinarios del procedimiento declarativo o del ejecutivo que corresponda. No hacen manifestación alguna ni expresa ni presunta de que el acreedor pueda, en su caso, acudir a los trámites especiales del artículo 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil o del artículo 129 de la Ley Hipotecaria. Consecuentemente se abstienen de acreditar, a los efectos de la inscripción, el conjunto de requisitos que para tales supuestos prevén los preceptos citados.

Ningún reproche cabe hacer a la anterior disposición por lo que procede la estimación del recurso. Como resulta de las consideraciones que por extenso se han expuesto más arriba, con no existir ningún precepto que imponga la obligatoriedad del pacto de ejecución por la vía de la acción directa o por la vía de venta extrajudicial ante notario, no existe motivo que impida la inscripción del derecho real de hipoteca cuando, como en el presente supuesto, las partes expresamente manifiestan su voluntad de que el acreedor sólo disponga a su alcance de los medios procesales ordinarios, circunstancia que deberá expresarse en la nota de despacho, dada la especial relevancia que tiene en el desenvolvimiento judicial de la hipoteca.

En consecuencia, 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, 19 de enero de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.