

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9550** *Resolución de 21 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Barcelona n.º 7 a rectificar una certificación expedida en un procedimiento de ejecución hipotecaria y la nota marginal correspondiente.*

En el recurso interpuesto por don V. B. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Barcelona número 7, don Rafael Arnaiz Ramos, a rectificar una certificación expedida en un procedimiento de ejecución hipotecaria y la nota marginal correspondiente.

#### Hechos

I

En virtud de mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Barcelona, en el curso del procedimiento de ejecución hipotecaria número 927/2013-G, por el que se ejecutaba la hipoteca constituida a favor de «Caixa d'Estalvis de Catalunya», el registrador expidió la correspondiente certificación de dominio y cargas y practicó el precedente nota marginal el día 14 de octubre de 2013. En la nota marginal por la que se hizo constar la expedición de la certificación de dominio y cargas se expresó que la ejecución para la que se realizó dicha actuación se seguía a instancia de «Catalunya Banc», en virtud de la fusión de las entidades «Caixa d'Estalvis de Catalunya», «Caixa d'Estalvis de Tarragona» y «Caixa d'Estalvis de Manresa» formalizada en escritura autorizada ante el notario de Barcelona, don José Marqueño de Llano, el día 30 de junio de 2010, con el número 1.265 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil, inscripción 1.ª.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 7 instancia suscrita por don V. B., en la que se solicitaba la rectificación de la nota marginal practicada el día 14 de octubre de 2013 y de la certificación de la que traía causa, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Rafael Arnaiz Ramos, titular del Registro de la Propiedad número 7 de los de Barcelona, en relación con la solicitud de rectificación de errores en asiento registrar que ha sido presentada por el señor V. B., con NIE (...), con fecha 28 de marzo de 2017 y con el asiento de presentación 1100 del Diario 80, ha adoptado la siguiente: Resolución: Hechos. 1. En la fecha y con el asiento de presentación referidos se presente instancia suscrita por el indicado Sr. B. en la que, tras una exposición de antecedentes, interesa de este registrador que proceda a la «rectificación de la nota marginal del 14.10.13 o la inscripción 5.ª así como de la certificación de la que trae causa, en el sentido de hacer constar la identidad del ejecutante y advertir al Juzgado y a terceros, que la entidad que pretende ejecutar la hipoteca (inicialmente Catalunya Bank, S.A. y actualmente BBVA) es una entidad distinta del titular registral de la hipoteca, que era y sigue siendo Caixa D'Estalvis de Catalunya, cumpliendo así el artículo 130 de la LH, de carácter esencialmente registral del procedimiento de ejecución hipotecaria.» 2. La certificación a la que el solicitante se refiere se expidió con fecha 14 de octubre de 2013, para el procedimiento de ejecución hipotecaria número 927/2013-G, por el que se ejecuta la hipoteca constituida a favor de Caixa d'Estalvis de Catalunya por la inscripción 5.ª, de fecha 12 de diciembre de 2002. Sobre la misma finca constan inscritas otras tres hipotecas constituidas con posterioridad: la de la inscripción 7.ª, de fecha 22 de febrero de 2004, a favor de Caixa d'Estalvis de Catalunya, la de la inscripción 8.ª, de fecha 19 de febrero de 2010, constituida a favor de Caixa d'Estalvis de Catalunya, y la de la inscripción 9.ª, de fecha doce de

septiembre de 2012, constituida a favor de Catalunya Banc. 3. Del contenido de esta última inscripción 9.<sup>a</sup> de hipoteca resulta de forma expresa lo siguiente: «Del saldo de la cuenta especial sólo podrá disponer el prestatario para atender el pago de seiscientos noventa y nueve euros con veinte céntimos (699,20) euros, de cada una de las cuotas de la operación de financiación, concedida por Catalunya Banc, S.A., garantizada con la hipoteca anterior de la finca que ahora se hipoteca». A su vez, del contenido de la inscripción 8.<sup>a</sup>, resulta de forma expresa lo siguiente: «Del saldo de la cuenta especial sólo podrá disponer el prestatario para atender el pago de la cantidad de 778,34 euros, de cada una de las cuotas de financiación, concedida por Caixa de Catalunya, garantizado con la hipoteca anterior de lo finca que ahora se hipoteca.» 4. El mandamiento en cuya virtud se expidió la certificación de fecha 14 de octubre de 2013 y se extendió la nota marginal a que se refiere el artículo 688 LEC interesó del Registrador abajo firmante que se expidiera certificación en la que constara «la titularidad del dominio y los demás derechos reales de la finca o derecho gravado, así como los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien registrable embargado en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas, debiendo, de conformidad y a los fines dispuestos en los artículos 659 y siguientes, comunicar 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, expresando en lo misma que la hipoteca a favor del ejecutante se halla subsistente y sin cancelar o, en su raso, la cancelación o modificaciones que apareciesen en el Registro, debiendo el registrador hacer constar por nota marginal en la inscripción de la finca afectada que ha expedido esta certificación, expresando su fecha y la existencia del procedimiento a que se refiere» 5. La certificación referida se expidió en la fecha señalada, dando cumplimiento exacto a lo interesado en el mandamiento transcrito: se expresó la titularidad del dominio y de los demás derechos reales o de cualquier naturaleza inscritos sobre el bien contra el que se seguía la ejecución, expresándose en la certificación expedida la identidad del titular registral de cada uno de ellos., según lo resultante de sus respectivas inscripciones. Respecto de la hipoteca objeto de ejecución se expresó que consta inscrita a favor de Caixa d'Estalvis de Catalunya, se indicó, según lo interesado, que «esta hipoteca se halla subsistente y sin cancelar», y se reprodujo el contenido íntegro de la inscripción por medio de fotocopia. 6. Respecto de la comunicación a realizar por el registrador a los «titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que aparezcan en asientos posteriores al del derecho del ejecutante», se expresó que «no se practica ninguna notificación a titulares posteriores, porque el titular de las hipotecas posteriores es el mismo que el de la hipoteca objeto de ejecución». 7. En la nota marginal por la que se hizo constar la expedición de la certificación de dominio y cargas se expresó que la ejecución para la que se realizó dicha actuación se seguía a instancia de Catalunya Banc, «en virtud de la fusión de las entidades Caixa d'Estalvis de Catalunya, Caixa d'Estalvis de Tarragona y Caixa d'Estalvis de Manresa formalizada en escritura autorizada ante el notario de Barcelona Don José Marqueño de Llano, el día 30 de junio de 2010, con número de protocolo 1265, inscrita en el Registro Mercantil, Inscripción 1.<sup>a</sup> La entidad resultante de la fusión se convirtió en sucesora universal de las tres entidades participantes en la misma. Mediante escritura de segregación de negocio financiero autorizada por el notario de Barcelona, don José Alberto Marín Sánchez, el veintisiete de septiembre de dos mil once, número 1260 de su protocolo, lo entidad Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona y Manresa transmitió su negocio financiero, activo y pasivo, a Catalunya Banc S.A., sociedad unipersonal. La citada escritura figura inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, el día treinta de septiembre de 2011, motivando la inscripción 2.<sup>a</sup> de la hoja B411816, correspondiente a Catalunya Banc, sociedad unipersonal.» A la vista de los referidos hechos resultan de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho: 1. La solicitud del titular registral del dominio de la finca no puede servir para provocar la rectificación por el registrador del contenido de una certificación expedida y de una nota marginal practicada por orden judicial, en virtud de un mandamiento al efecto remitido al Registro. De acuerdo con la presunción de exactitud del contenido del Registro, con los

principios registrales de legitimación, tracto sucesivo y rogación, y con las normas sobre rectificación de errores cometidos en los asientos o certificaciones, la modificación del contenido de la certificación de fecha 14 de octubre de 2013 y de nota marginal de la misma fecha sólo podrá practicarse por orden del mismo juzgado que interesó su expedición y práctica, y previa comprobación de la existencia de un error en su contenido. Así resulta de lo establecido en los artículos 20, 38. 83, 214 LH y 173 y 322 RH. Ni en la certificación expedida ni en la nota marginal extendida se ha producido omisión o error alguno que deba ser rectificado. En relación con la certificación expedida, y según ha quedado antes justificado, se dio cumplimiento preciso y completo a lo interesado por el letrado de la Administración de Justicia, de acuerdo con lo establecido en los artículos 688 LEC. Así, frente a lo que señala el solicitante, en la certificación expedida de conformidad con lo previsto en el artículo 688 LEC no debe hacerse constar la identidad del ejecutante, sino de quien en el asiento de inscripción de la garantía aparece como titular registral de la hipoteca que se ejecuta. Tampoco puede el registrador, en virtud del mandamiento por el que se expide la certificación, inscribir la hipoteca que se está ejecutando a favor del ejecutante, no obstante resultar, tanto del contenido del Registro Mercantil como del contenido del Registro de la Propiedad que el ejecutante ha adquirido, por sucesión universal, la titularidad de la hipoteca que está en ejecución. Por lo que se refiere a la nota marginal, y a efectos de justificar la expedición de la certificación de dominio y cargas no obstante no ser la entidad ejecutante la misma que la identificada en la inscripción 5ª como titular registral de la garantía, se hizo constar el hecho de que la entidad ejecutante, Catalunya Banc, es sucesora a título universal de todo el negocio financiero activo y pasivo de Caixa d'Estalvis de Catalunya, circunstancia que, en el momento de expedirse la certificación, resultaba del propio folio de la finca 37459, de inscripciones vigentes practicadas en otras fincas del Registro número 7 a mi cargo, y del Registro Mercantil de Barcelona. Debe en este punto recordarse que de consolidada doctrina de la DGRN resulta el deber del registrador de calificar tomando en consideración el contenido de otros folios de fincas inscritas en el Registro de la Propiedad o de asientos practicados en el Registro Mercantil, (cfr. Res 3 de junio y 6 de septiembre de 2013, 9 de abril y 17 de julio de 2015). En caso de que no hubiera constado al registrador el hecho de la sucesión universal en los términos descritos, -y por tanto existir una desconexión total entre el titular registral y la entidad ejecutante-se hubiera denegado la expedición de la certificación y la extensión de la nota marginal, fundamentando la decisión en los principios de legitimación, tracto sucesivo y en el carácter esencialmente registral del procedimiento de ejecución directa, al carecer el ejecutante de la legitimación necesaria para actuar el contenido de un derecho real inscrito a nombre de persona distinta, generando con ello la práctica de un asiento registral. De doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. RR. 10 y 17 de octubre de 2013, 5 de mayo de 2014 y 11 de julio de 2016) resulta, a juicio del registrador abajo firmante, que la expedición de certificación y extensión de la nota marginal a que se refiere el artículo 688 LEC no obstante no constar inscrita la hipoteca a favor del ejecutante, sólo es admisible en aquellos casos en conste al registrador que el ejecutante es causahabiente del titular registral en virtud de una sucesión universal cuya eficacia resulte de su inscripción en el Registro Mercantil, inscripción que determina la plena eficacia de la modificación societaria de carácter estructural que genera la sucesión en la titularidad de las relaciones jurídicas (cfr. arts. 47, 73 y 89.2 de la Ley 3/2009 sobre modificaciones estructurales de las sociedades, Res. 17 de octubre de 2013 y, citada por ésta, STS, Sala Tercera, de 21 de mayo de 2012), hallándose únicamente pendiente la presentación en el Registro de la Propiedad del documento del que resulte la rogación necesaria para inscribir la sucesión universal sobre la garantía concreta (cfr. art. 16 LH), lo cual, será necesario para poder inscribir la futura adjudicación que, en su caso, llegare a producirse. En caso contrario, esto es, en caso de falta de constancia de tal causahabencia, los citados principios de legitimación y tracto sucesivo impondrán al registrador a quien se interese la realización de los trámites previstos en el artículo 683 LEC, certificar de la titularidad de la hipoteca a los solos efectos de justificar su nota de calificación denegatoria, sin en ningún caso practicar nota marginal alguna que dé

publicidad de la ejecución. Al resultar del Registro de la Propiedad y del Mercantil con carácter constitutivo, la plena eficacia de la sucesión universal de Catalunya Banc, en la titularidad de todo el negocio financiero de Caixa d'Estalvis de Catalunya el registrador abajo firmante decidió no practicar la comunicación prevista en el artículo 659 LEC, relativas a la existencia de la ejecución, a Catalunya Banc, como titular de la hipoteca que constaba en la inscripción 9.<sup>a</sup>, al entender que no procedía la comunicación de la existencia de la ejecución a quién, por haberse subrogado en el negocio financiero del titular registral, estaba ejecutando. En su virtud acuerdo: Denegar la práctica de las rectificaciones interesadas. La anterior nota de calificación negativa podrá (...) En Barcelona, a 18 de abril de 2017 (firma ilegible) Fdo.: Rafael Arnaiz Ramos».

### III

Contra la anterior calificación, don V. B. interpuso recurso el día 5 de mayo de 2017 de acuerdo con los siguientes razonamientos: «Primero.–Antecedentes: 1.1 En fecha 28 de marzo de 2017 presenté (Asiento 1100.0, Diario 80) ante el Registro de la Propiedad n.º 7 de Barcelona, «Solicitud de rectificación de errores en asiento registral» de la finca registral n.º 37459, relativa a la nota al margen de la inscripción 5.<sup>a</sup> de dicha finca registral de mi propiedad (...) 1.2 La solicitud de rectificación se concretaba en los siguientes términos:

«Que en el asiento registral relativa a dicha nota marginal de emisión de la certificación de título y cargas al margen de la inscripción 5.<sup>a</sup> y en la propia certificación de título y cargas remitida al Juzgado, se omitió hacer constar la identidad de la ejecutante, sin por tanto hacer constar que la hipoteca se hallaba subsistente en favor de la misma. Así, en la certificación expedida en la página 3 se hizo constar a modo de conclusión que: 'Esta hipoteca se halla subsistente y sin cancelar', omitiendo la frase 'en favor de la ejecutante' a pesar que así lo exige el art. 688.1 de la LEC y el propio Mandamiento Judicial de 20.09.13, puesto que lo que se pretende con dicha certificación es confirmar al Juzgado la subsistencia de la hipoteca en favor del ejecutante, para que despache la ejecución en su favor y no solamente la existencia de la hipoteca. En caso cuando la entidad registral de la hipoteca no coincide con la que pretende ejecutarla, como confirma la DGRN en sus reiteradas resoluciones, el registrador, al emitir esta primera certificación tiene obligación de advertir al Juzgado que la hipoteca se halla subsistente a favor de entidad distinta de la parte ejecutante, indicada en el mandamiento judicial, es decir, que la hipoteca no subsiste a favor de quien la pretende ejecutar. Dicha omisión, además, vulnera el art. 223 de la LH que regula las reglas de expedición de certificaciones. Por tales motivos, solicito la rectificación de nota marginal del 14.10.13 a la inscripción 5.<sup>a</sup>, así como de la Certificación de la que trae causa, en el sentido de hacer constar la identidad del ejecutante y advertir al Juzgado y a terceros, que la entidad que pretende ejecutar la hipoteca (inicialmente Catalunya Banc, SA y actualmente BBVA) es una entidad distinta del titular registral de la hipoteca, que era y sigue siendo Caixa D'estalvis de Catalunya, cumpliendo así el art. 130 de la LH de carácter esencialmente registral del procedimiento de ejecución hipotecaria.». 1.3 En fecha 18 de abril de 2017 el Sr. registrador -D. Rafael Arnaiz Ramos- titular del Registro n.º 7 de Barcelona, acordó denegar la práctica de la rectificación solicitada, argumentando, en esencia, que no se ha producido el error u omisión alguna ni en la certificación expedida ni en la nota marginal extendidas con la misma fecha -14.10.2013, argumentado haber dado cumplimiento preciso al art. 688 LEC, habiendo hecho constar en la nota marginal (de oficio, y en base a datos obrantes en otras hojas registrales y en el Registro Mercantil de Barcelona) que la entidad ejecutante Catalunya Banc, es sucesora final a título universal de todo el negocio financiero activo y pasivo de Caixa d'Estalvis de Catalunya por fusión y segregación de negocio financiero. No obstante, reconoce el Sr. registrador que se halla pendiente de presentación en el Registro de la Propiedad «el documento del que resulte la rogación necesaria para inscribir la sucesión universal sobre la garantía concreta (cfr. Art 16 LH)». Segundo.–Infracción del art. 130 LH y de la doctrina de la DGRN. La Ley 8/2012 de 30 de octubre, permite realizar el tracto sucesivo abreviado solo para las transmisiones por re-estructuración bancaria junto con la modificación,

renovación, o cancelación del préstamo, pero no junto con la acta de adjudicación de la garantía real en la subasta. La Dirección General de los Registros y Notariado en sus reiteradas resoluciones (del 19 de marzo 2013, 21 de marzo 2013, del 5 de julio 2013, del 17 de octubre 2013, del 9 de octubre 2014, del 17 de mayo 2016, etc.) ha confirmado su doctrina que el registrador debe denegar la expedición de la certificación de título y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria si la parte ejecutante es una entidad distinta del titular registral de la hipoteca, lo cual sucede en todos los casos de fusiones y segregaciones de negocio bancario hasta que el nuevo titular inscriba el título, aportando no solo la escritura de sucesión universal, inscrita en Registro Mercantil, sino también un documento fehaciente que confirma que el patrimonio traspasado en título universal contiene el concreto préstamo con los datos registrales de la garantía real, cumpliendo así con el art. 16 LH y el Art. 130 LH que consagra el carácter esencialmente registral de la ejecución hipotecaria directa. Así en la Resolución de 19 de marzo de 2013 (BOE de 17.04.13, ref. 4062), en la que se confirma la denegación de expedición de certificación de dominio y cargas para ejecución hipotecaria en caso de sucesión universal de Unicaja a Unicaja Banco, SAU, podemos leer: «Teniendo en cuenta por tanto la 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 hipotecaria, la defensa del deudor y 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 éste por el deudor titular de la finca, debe concluirse 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.» (p.5). Y en la Resolución de 17 de mayo de 2016 (BOE de 09.06.16, ref. 5640) se continua sobre la facilidad de subsanar la falta de la inscripción necesaria del nuevo titular: «...En su traslación al Registro de la Propiedad de estos negocios, resulta aplicable el artículo 16 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «los dueños de bienes inmuebles o derechos reales por testamento u otro título universal o singular; que no los señale y describa individualmente, podrán obtener su inscripción, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir». Esta norma permite, pues, la inscripción a favor del adquirente de los bienes y derechos, cuando en los títulos respectivos no los detallan y describan individualmente, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en la transmisión los bienes que se traten de inscribir»... En base a dicha doctrina resulta claro que el registrador antes de expedir la certificación de título y cargas al Juzgado para despachar la ejecución debió exigir la previa inscripción de la hipoteca a favor del ejecutante, no pudiendo actuar de oficio al hacer constar en la nota marginal correlativa a la existencia del procedimiento de la ejecución más circunstancias sobre el derecho del ejecutante de las que le fueron comunicadas por medio del mandamiento judicial expedido. Cabe destacar que en la copia de las tablas literales adjuntada al Juzgado junto con la certificación de dominio y cargas del 14.10.2013 (...), en el folio 171, libro 1107, tomo 1107 no consta la nota marginal aducida (el lugar correspondiente se encuentra «en blanco») a pesar que en ese momento ya se tendría que haber aportado al juzgado la transcripción de la nota marginal asentada por el propio Mandamiento judicial de 20 de setiembre de 2013 (...) que lo exige claramente. Solo el día 29.03.2017 la parte ejecutada en la certificación de título y cargas, expedida por su solicitud el 28.03.2017 (Entrada 1704/2017,...) pudo conocer en el mismo folio 171 en el mismo lugar la existencia del siguiente texto largo de la nota marginal con la misma fecha de 14.10.2013: «Con esta fecha se ha expedido la certificación prevenida en el apartado 1 del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en virtud de procedimiento ejecución hipotecaria número 927/2013-



G, a instancia de Catalunya Banc S.A., en reclamación del crédito a que se refiere la adjunta inscripción 5.<sup>a</sup>, en virtud de mandamiento expedido el 20 de septiembre de 2013, por el Juzgado de primera Instancia número 9 de Barcelona. En la posición ejecutante de la Caixa d'Estalvis de Catalunya, quedó subrogada la 'Catalunya Banc, S.A.', domiciliada en Barcelona, (...) en virtud de la fusión de las entidades 'Caixa d'Estalvis de Catalunya', 'Caixa d'Estalvis de Tarragona' y 'Caixa d'Estalvis de Manresa', formalizada en escritura autorizada por el Notario de Barcelona, don José Marqueño de Llano, el día treinta de junio de dos mil diez, con número de protocolo 1265, inscrita en el registro mercantil, inscripción 1.<sup>a</sup>. La entidad resultante de fusión se convirtió en sucesora universal de las tres entidades participantes en la misma. Mediante escritura de segregación de negocio financiero autorizada por el notario de Barcelona don José Alberto Marín Sánchez el veintisiete de septiembre de dos mil once, número 1620 de su protocolo, la entidad Caixa d'Estalvis de Catalunya. Tarragona y Manresa, transmitió su negocio financiero, activo y pasivo a 'Catalunya Banc, S.A.' sociedad unipersonal. La citada escritura figura inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el día treinta de septiembre de dos mil once, motivando la inscripción 'Catalunya Banc, S.A.' sociedad unipersonal. Dicho mandamiento fue presentado en este Registro a las 14:27 horas del día 10 de octubre de 2013, asiento 857 del Diario 74. Barcelona, 14 de octubre de 2013». La Resolución de 5 de julio de 2013 de la DGRN (BOE de 03.08.13, ref. 8667), en la que se confirma la negativa de un registrador de expedir por un mandamiento judicial una nota marginal para hacer constar la sucesión universal en el caso de fusión de Caja CAM al Banco CAM, S.A.U. y posterior segregación al Banco Sabadell, S.A. claramente indica que: «...no está previsto en la legislación hipotecaria ningún asiento específico para recoger esta sustitución procesal como sustitutivo de la previa inscripción del derecho de hipoteca a favor del que ejercita el mismo, inscripción que resulta necesaria por aplicación, en el supuesto de hecho planteado, de los artículos 1526 del Código Civil y 149 de la Ley Hipotecaria, ya que no nos encontramos ante un negocio singular de cesión de obligación garantizada con hipoteca, sino por aplicación de los artículos 16. 20. 38 y 130 de la Ley Hipotecaria, en que se proyectan los principios hipotecarios de tracto sucesivo siquiera sea en su modalidad de abreviado, y de legitimación. En cualquier caso, 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 ésta, pero sin que la legitimación registral derivada de la inscripción pueda ser suplida, en el ámbito del propio Registro, por la legitimación procesal en el procedimiento, legitimación que está sujeta a requisitos diferentes, y que es generadora de efectos también distintos (vid. artículo 17 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 'versus' artículo 130 de la Ley Hipotecaria), 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 juzgado; y de otro lado, el requisito del tracto sucesivo, que debe ser calificado por el registrador». En el presente caso, el registrador extiende una nota marginal en la que de oficio, sin petición en el mandamiento judicial del 20.09.2013 que lo ampare, hace constar la legitimación procesal de Catalunya Bank, S.A. como el sustituto universal final (a aquella fecha) de Caixa d'Estalvis de Catalunya, pretendiendo sustituir la legitimación registral -las inscripciones de las dos transmisiones de la hipoteca en acta de inscripción- por medio de la nota marginal de existencia de la ejecución, creando así confusión a terceros sobre el verdadero titular de la hipoteca, vulnerando claramente el principio de rogación, la doctrina de la DGRN antes citada, y justificando así expedición de certificaciones de título y cargas para la enajenación forzosa de la garantía real a favor del ejecutante que no es el titular registral del derecho de la hipoteca».

## IV

El registrador de la Propiedad de Barcelona número 7, don Rafael Arnaiz Ramos, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 18, 20, 40, 211 a 220 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 314 a 331 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 20 de agosto de 1982, 26 noviembre de 1992, 12 de julio de 2001, 23 de marzo de 2002, 30 de mayo de 2003, 29 de diciembre de 2004, 18 de febrero y 29 de diciembre de 2005, 23 de enero y 28 de noviembre de 2006, 2 de julio de 2007, 8 de mayo, 10 de junio y 9 y 11 de noviembre de 2009, 7 de marzo, 15 de octubre y 2 de diciembre de 2011, 18 de enero y 3 de octubre de 2012, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 14 de marzo de 2016 y 27 de febrero y 5 de mayo de 2017.

1. En la nota marginal por la que se hizo constar la expedición de la certificación de dominio y cargas ordenada en procedimiento de ejecución hipotecaria número 927/2013-G, por el que se ejecuta una hipoteca constituida a favor de «Caixa d'Estalvis de Catalunya», se expresó que la ejecución para la que se realizó dicha actuación se seguía a instancia de «Catalunya Banc», en virtud de la fusión de las entidades «Caixa d'Estalvis de Catalunya», «Caixa d'Estalvis de Tarragona» y «Caixa d'Estalvis de Manresa» formalizada en escritura autorizada ante el notario de Barcelona, don José Marqueño de Llano, el día 30 de junio de 2010, con el número 1.265 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil, inscripción 1.<sup>a</sup>.

Pretende el solicitante la rectificación de dicha nota en el sentido de hacer constar la identidad del ejecutante y advertir al juzgado y a terceros, que la entidad que pretende ejecutar la hipoteca, inicialmente «Catalunya Banc, S.A.» y actualmente «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», es una entidad distinta del titular registral de la hipoteca, que era y sigue siendo «Caixa d'Estalvis de Catalunya», cumpliendo así el artículo 130 de la Ley Hipotecaria de carácter esencialmente registral del procedimiento de ejecución hipotecaria.

En consecuencia, este expediente tiene por objeto la negativa del registrador a rectificar la citada nota marginal.

2. Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse, estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

3. Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento. El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII. Se entiende que se comete error de concepto, según el artículo 216 de la Ley Hipotecaria, cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero significado. A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores materiales o de concepto, esta intervención es necesaria.

El artículo 213 de la Ley Hipotecaria señala que: «Los Registradores podrán rectificar por sí, bajo su responsabilidad, los errores materiales cometidos: Primero. En los asientos de inscripción, anotación preventiva o cancelación, cuyos respectivos títulos se conserven en el Registro». O el artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que: «Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene». Parece claro, a la vista del citado artículo, que el consentimiento del registrador es requisito indispensable para la rectificación. Y ello porque, en caso de error, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud. En ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir será necesaria la oportuna resolución judicial

4. En este supuesto el registrador expide la certificación y extiende la nota aplicando la doctrina de este Centro Directivo que entiende que en el ámbito de la ejecución judicial es posible expedir la certificación de titularidad y cargas del procedimiento, cuando el ejecutante ha adquirido, por sucesión universal, la titularidad de la hipoteca por cuanto la expedición de la certificación de cargas en la ejecución judicial no es más que un trámite procesal que todavía no conlleva el cambio en la titularidad de la hipoteca o de la finca como consecuencia de la ejecución, sin perjuicio de que el registrador advierta esta circunstancia en la propia certificación 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.

En base a lo expuesto no es procedente aquí el procedimiento de rectificación de errores de concepto o materiales pues, como ya consideró la Resolución de este Centro Directivo de 8 de mayo de 2009 y demás citadas en los «Vistos», para poder acudir a él es preciso que se trate claramente de errores y así lo reconozca el registrador, lo que no ocurre en este caso, en el que el registrador mantiene como correcta la nota marginal practicada y lo justifica suficientemente en su nota de calificación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 21 de julio de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.