

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16284 *Resolución de 20 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Lepe, por la que se deniega la inscripción de la compraventa de una finca subastada en procedimiento ejecución extrajudicial de finca hipotecada.*

En el recurso interpuesto por doña M. V. G., en nombre y representación de «Unicaja Banco, S.A.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Lepe, don José Antonio Pérez García, por la que se deniega la inscripción de la compraventa de una finca subastada en procedimiento ejecución extrajudicial de finca hipotecada.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Isla Cristina, don Jacobo Savona Romero, el día 5 de septiembre del año 2013, con el número 584 de protocolo, se formalizó la compraventa de la finca registral número 9.899 del Registro de la Propiedad de Lepe, por haber sido subastada en procedimiento de ejecución extrajudicial de finca hipotecada, y adjudicada en tercera subasta al ejecutante.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Lepe, en unión de copia autorizada de acta de ejecución hipotecaria extrajudicial otorgada ante el citado notario de Isla Cristina, don Jacobo Savona Romero, el día 26 de noviembre de 2012, con el número 869 de protocolo, y otros documentos complementarios, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El registrador de la propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la precedente documentación, de conformidad con los artículos 18 y 19 Bis de la Ley Hipotecaria, hace constar:

Hechos:

I. En la inscripción 8.^a de la finca registral 9.899 de Isla Cristina y La Redondela, de constitución de la Hipoteca objeto de ejecución extrajudicial, no consta inscrito el pacto de ejecución extrajudicial, lo que a su vez implica que no esté inscrito el domicilio a efectos de notificaciones y la subasta consignados en dicho pacto. Y es necesario señalar que el supuesto de enajenación extrajudicial del inmueble hipotecado está basado en un pacto inscrito cuya validez se presume mientras no recaiga la correspondiente declaración judicial en contrario.

II. Es necesario aportar la carta de pago del impuesto satisfecho que debe ser archivada en este Registro.

Fundamentos de Derecho:

I. Artículos 1, 129 y 130 de la Ley Hipotecaria y 236 Reglamento Hipotecario.

II. Artículo 256 de la Ley Hipotecaria.

En su virtud, acuerda

Denegar la inscripción interesada en el precedente documento, por los defectos anteriormente relacionados, siendo el primero de ellos de carácter insubsanable.

Contra la nota de calificación negativa (...)

Lepe, veintisiete de mayo del año dos mil diecinueve El registrador interino Fdo: José Antonio Pérez García.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. V. G., en nombre y representación de «Unicaja Banco, S.A.», interpuso recurso el día 28 de junio de 2019 mediante escrito en los siguientes términos:

«(...) Que entendiendo dicha calificación lesiva para los intereses de mi representada y no ajustada a derecho, en términos de defensa, mediante el presente escrito y al amparo del artículo 324 de la Ley Hipotecaria, formulo recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado en base a los siguientes

Hechos y fundamentos:

Primero. Que con fecha 29 de julio de 1999, Unicaja concedió a don J. J. M. G. y doña R. M. M. C. un préstamo con garantía hipotecaria de la finca n.º 9899 del Registro de la Propiedad de Lepe, formalizado ante el notario de Sevilla don Joaquín Serrano Valverde para su protocolo n.º 1635, causando la inscripción 8.ª en el referido Registro (...).

Segundo. Que entre las condiciones recogidas en la referida escritura, hemos de destacar el pacto de Ejecución extrajudicial establecido en la cláusula undécima de la escritura de préstamo.

Tercero. Que al amparo de dicha cláusula y ante la situación de impago mantenida por los prestatarios, mi mandante inicia la ejecución extrajudicial del referido préstamo. Así y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, con fecha 23 de diciembre de 2011 se requiere al notario don Joaquín Serrano Valverde para que tramite dicha ejecución. En consecuencia, mediante acta de requerimiento fechada el 29 de diciembre de 2011 dicho notario se dirige al titular del Registro de la Propiedad de Lepe, don Jacobo Savona Romero [sic].

Cuarto. En contestación a dicho requerimiento, el entonces titular del Registro de la Propiedad de Lepe don Salvador Guerrero Toledo, expide certificación a los efectos exigidos en el artículo 236.b del Reglamento Hipotecario, haciendo constar en la misma expresamente que se expide "A los efectos del procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria instado a través de la Notaría de don Jacobo Savona Romero, y que se ha extendido la nota correspondiente al margen de la inscripción hipotecaria en los extremos del artículo 236.b del reglamento hipotecario".

Huelga señalar en este punto que sin la expedición de dicha certificación, el notario encargado de la ejecución hipotecaria extrajudicial no hubiere podido llevar a cabo la misma, al ser dicha certificación preceptiva para la continuación del procedimiento extrajudicial (...).

Quinto. Que con fecha 26 de noviembre de 2012 ante el notario don Jacobo Savona Romero y para su protocolo n.º 869, se otorga acta de Ejecución Hipotecaria Extrajudicial mediante la cual, una vez cumplidos todos los requisitos legalmente exigibles se procede a adjudicar a Unicaja Banco, S.A. la finca n.º 9899, objeto de ejecución tras la celebración de la tercera subasta (...).

Sexto. Que con fecha 5 de septiembre de 2013 con la intervención de los prestatarios y de Unicaja Banco, S.A. ante el notario don Jacobo Savona Romero se otorgó escritura de compraventa a favor de Unicaja Banco, S.A. como materialización de su titularidad sobre la finca subastada (...).

Séptimo. Que con fecha 8 de mayo de 2019 se presenta ante el Registro de la Propiedad de Lepe para su inscripción, la escritura antes citada y con fecha 27 de mayo de 2019, notificada el siguiente día 29, el sr. registrador deniega la inscripción de dicha escritura al considerar que no está inscrito el pacto de ejecución extrajudicial y por ende deduce que no se ha producido la preceptiva notificación a los deudores para su ejecución.

Por todo lo expuesto, discrepamos de la calificación emitida por la Sr. registrador del Registro de la Propiedad de Lepe, dicho sea con los mayores respetos y en términos de estricta defensa, al entender que ambos motivos carecen de fundamento.

En primer lugar por considerar que en modo alguno podría haberse instado el procedimiento de Ejecución Hipotecaria Extrajudicial sin la emisión por parte del sr. registrador de la preceptiva certificación la que hemos aludido en el expositivo Cuarto,6 de conformidad con el artículo 236.b del Reglamento Hipotecario. Así el artículo 236.b exige que dicha certificación contenga la inserción literal de la última inscripción de dominio, inserción literal de la inscripción de hipoteca en los términos en qué este vigente y relación de los censos, hipotecas y otras cargas reales. En ningún punto establece la obligación de que figure inscrito también el pacto de ejecución extrajudicial cuya inserción o no en el registro, no perjudica a terceros, siendo un pacto cuyos efectos quedan constreñidos a las partes intervinientes en la operación de préstamo. Es decir, habiéndose cumplido los requisitos exigibles de notificación a todas las partes afectadas como en este caso, no vemos fundamento jurídico para denegar la inscripción en base a la no inscripción en el registro del referido pacto de ejecución extrajudicial cuando, además, si fue emitida la preceptiva certificación, tal y como venimos reiterando a lo largo de este escrito.

En cuanto a la aseveración sobre la no notificación a los afectados hemos de manifestar, de nuevo en estricto términos de defensa, carece también entendemos carece de fundamento, por cuanto la comparecencia al otorgamiento de la escritura de compraventa de los propios deudores y las notificaciones recogidas en el acta de ejecución extrajudicial sobre la celebración de las diferentes subasta, acredita sin lugar a dudas que los prestatarios han sido notificados de todos y cada uno de los pasos seguidos durante el procedimiento de ejecución y que mi mandante ha cumplido escrupulosamente los requisitos de notificación exigidos.

Sin embargo, la negativa del sr. registrador de inscribir a favor de Unicaja Banco, S.A. la titularidad del inmueble, deja a ésta en una clara posición de indefensión ocasionándole graves perjuicio por cuanto, habiéndose ejecutado extrajudicialmente la hipoteca como así consta en el registro y habiendo otorgado los deudores su consentimiento al procedimiento realizado mi mandante, ésta se queda sin posibilidad de recuperar su deuda al no gozar de título para ello, ni existir aparentemente deuda pendiente al haberse ésta dado por cancelada con el otorgamiento de la escritura de compraventa que, yendo contra sus propios actos, el sr. registrador ahora se niega a inscribir impidiendo a mi mandante realizar el bien y recuperar de forma efectiva la deuda.

En este punto hemos citar la llamada doctrina de los actos propios, entendida como la forma tratar de alguna manera de destruir el efecto producido e intentar o formular alguna acción dirigida a destruir esta eficacia. Será el Tribunal Constitucional quien en diferentes pronunciamientos venga a esclarecer dicha doctrina como la regla que de creta la inadmisibilidad de "venire contra factum proprium" surgida originariamente en la derecho privado, significa la vinculación del autor a una declaración de voluntad generalmente tácita al sentido objetivo de la misma y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictorio, lo que encuentra su fundamento último en la protección que objetivamente requiere la confianza que fundadamente se puede haber depositado en el comportamiento ajeno y la regla de buena fe que impone el deber de coherencia en el confortamiento y limita por ello el ejercicio de los derechos objetivos (STC 73/1988, de 21 de abril).

En el supuesto que nos ocupa, no estamos ante una manifestación de voluntad tácita sino ante un pronunciamiento expreso del Registrador emitiendo la certificación exigible por el ordenamiento jurídico para el inicio de la ejecución extrajudicial. Luego si se considera inadmisibile el ir contra los actos propios cuando hablamos de pronunciamientos tácitos, parece mucho más inadmisibile negar los efectos de una actuación cuando han sido expresamente realizados y en cumplimiento de la legalidad vigente.

En idéntico sentido se ha pronunciado nuestro Tribunal Supremo a través de abundante jurisprudencia, a través de la cual siguiendo la línea del Tribunal Constitucional afirma que para que dicha doctrina pueda ser aplicable deben concurrir que los actos propios sean inequívocos, en el sentido de crear, definir, fijar, modificar, extinguir o esclarecer sin ninguna duda una determinada situación jurídica afectante a su autor, y que entre la conducta anterior y la pretensión actual exista una incompatibilidad o una contradicción según el sentido que de buena fe hubiera de atribuirse a la conducta anterior (STS30/10/1995).

Entendemos que todos los requisitos expuestos concurren en la situación expuesta, el Sr. Registrador a requerimiento del notario, expide la certificación preceptiva para el inicio del procedimiento de Ejecución Hipotecaria Extrajudicial haciendo constar todos los requisitos exigidos por el artículo 236.b del Reglamento hipotecario y realizando la correspondiente nota marginal del inicio de dicho procedimiento. No se entiende por lo tanto ahora su negativa a realizar la inscripción del dominio a favor de mi mandante cuando no manifestó reserva alguna en el momento de emitir la certificación y muy al contrario recogiendo en la misma expresamente su finalidad.

Por último y en cuanto al segundo motivo de denegación, acompañamos (...) copia de la carta de pago acreditativa del pago del impuesto.

Por lo expuesto,

A la Dirección General de Registros y del Notariado solicito que admita el presente escrito, con los documentos que acompaño, tenga por presentado recurso gubernativo contra la negativa de fecha 29 de mayo de 2019 del Ilmo. Sr. Registrador de la Propiedad de Lepe y, en su vista y previos los trámites que procedan, dicte resolución ordenando la práctica de la inscripción interesada.»

IV

Mediante escrito, de fecha 7 de agosto de 2019, el registrador titular de la Propiedad de Lepe, don José Carlos Roca García-Valdecasas, se ratificó en la nota de calificación del interino, ahora recurrida, emitió su informe, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 129, 254 y 256 de la Ley Hipotecaria; 1875 del Código Civil; 235 y siguientes del Reglamento Hipotecario, y las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 1998, 30 enero y 20 de abril de 1999, 13 de diciembre de 2005, 10 de octubre de 2007 y 14 de julio de 2008.

1. En escritura de fecha 29 de julio de 1999 se formalizó un préstamo hipotecario, en cuya estipulación undécima se pactó la posibilidad de acudir al procedimiento de ejecución extrajudicial regulado en el Reglamento Hipotecario.

Mediante inscripción, de fecha 20 de septiembre de 1999, quedó inscrita y constituida dicha hipoteca, pero la citada estipulación undécima no fue inscrita, y así se hizo constar expresamente en la nota de despacho de igual fecha.

Al margen de dicha inscripción 8.^a consta una nota marginal de fecha 5 de enero de 2012 relativa a la expedición de certificación de cargas «para unir al procedimiento extrajudicial iniciado» (...) «en reclamación del préstamo de la inscripción adjunta».

En la referida certificación se incluye certificación literal de la inscripción 8.ª de hipoteca, de la cual resulta, como ya se ha dicho, que no consta inscrita la estipulación relativa al pacto de ejecución extrajudicial.

Se da la circunstancia de que el registrador que inscribió la hipoteca denegando el pacto de ejecución extrajudicial en el año 1999 es el mismo que expide la certificación para la ejecución extrajudicial en el año 2012, pero distinto, como luego se verá, del que deniega la inscripción de la venta de la finca resultante de la ejecución extrajudicial de la hipoteca.

Concluido dicho procedimiento extrajudicial con la tercera subasta, sin sujeción a tipo, de la finca hipotecada, se otorga escritura de venta de fecha 5 de septiembre de 2013, en la que como parte vendedora comparecen los dueños e hipotecantes de la finca, que la venden al titular de la hipoteca, ejecutante de ésta, y que resultó adjudicatario de la finca en la tercera subasta del procedimiento extrajudicial, por el mismo precio por el que se aprobó el remate a su favor. En dicha escritura se solicita la cancelación de las cargas registrales posteriores a la hipoteca ejecutada.

Presentada a inscripción, el registrador interino, que es distinto del que inscribió la hipoteca y expidió la certificación para su ejecución, deniega los asientos interesados porque «no consta inscrito el pacto de ejecución extrajudicial, lo que a su vez implica que no esté inscrito el domicilio a efectos de notificaciones y la subasta consignados en dicho pacto».

La entidad titular de la hipoteca, y adjudicataria de la finca hipotecada, y finalmente compradora, recurre alegando, en esencia, lo siguiente:

– Que no hay obligación de que figure inscrito el pacto de ejecución extrajudicial «cuya inserción o no en el registro, no perjudica a terceros, siendo un pacto cuyos efectos quedan constreñidos a las partes intervinientes en la operación de préstamo» y por tanto «no vemos fundamento jurídico para denegar la inscripción en base a la no inscripción en el registro del referido pacto de ejecución extrajudicial».

– E invoca la doctrina de los actos propios, diciendo que «no se entiende (...) ahora la negativa del registrador a realizar la inscripción del dominio (...) cuando no manifestó reserva alguna en el momento de emitir la certificación y muy al contrario recogiendo en la misma expresamente su finalidad».

Además, como segundo defecto, el registrador señaló el de que «es necesario aportar la carta de pago del impuesto satisfecho que debe ser archivada en este Registro», ante lo cual, la recurrente expone en su recurso que «acompañamos al presente (...) copia de la carta de pago acreditativa del pago del impuesto».

2. En cuanto al primer defecto recurrido, cabe recordar que en la fecha en que se otorgó e inscribió la hipoteca que nos ocupa, (año 1999) la redacción del artículo 129 de la Ley Hipotecaria era la original publicada en 1946 y que tenía el siguiente tenor literal: «La acción hipotecaria podrá ejercitarse directamente contra los bienes hipotecados, sujetando su ejercicio al procedimiento judicial sumario que se establece en el artículo ciento treinta y uno de esta Ley, sin que ninguno de sus trámites pueda ser alterado por convenio entre las partes. Además, en la escritura de constitución de la hipoteca podrá válidamente pactarse un procedimiento ejecutivo extrajudicial para hacer efectiva la acción hipotecaria, el cual será aplicable, aun en el caso de que existan terceros, con arreglo a los trámites fijados en el Reglamento hipotecario».

Sin embargo, nuestro Tribunal Supremo, ya desde su Sentencia de 4 de mayo de 1998, seguida por otras varias, como las de 30 enero y 20 de abril de 1999, 13 de diciembre de 2005, 10 de octubre de 2007 y 14 de julio de 2008, había declarado la inconstitucionalidad sobrevenida de la disposición contenida en el artículo 129.2 de la Ley Hipotecaria, vigente con anterioridad a la promulgación de la Constitución de 1978, que acarrea la ineficacia de las normas reglamentarias de desarrollo contenidas en varios artículos del Reglamento Hipotecario.

En concreto, en la Sentencia de 14 de julio de 2008 el Tribunal Supremo declara la nulidad del procedimiento de ejecución extrajudicial de hipoteca a que se refería el

recurso, así como las adjudicaciones que fueron consecuencia de la subasta celebrada, reiterando la doctrina sentada en la primera sentencia del año 1988, en base a los siguientes fundamentos jurídicos: «(...) Esta Sala desde su sentencia de 4 de mayo de 1998, seguida por las de 30 enero y 20 abril 1999, 13 diciembre 2005 y 10 octubre 2007 ha declarado la inconstitucionalidad sobrevenida de la disposición contenida en el artículo 129.2 de la Ley Hipotecaria, vigente con anterioridad a la promulgación de la Constitución de 1978, que acarrea la ineficacia de las normas reglamentarias de desarrollo contenidas en varios artículos del Reglamento Hipotecario, en cuanto dicha norma autorizaba la existencia de un procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria según el cual, con el mero acuerdo de las partes, quedaba excluida la intervención judicial en un procedimiento de ejecución de esencia y contenido puramente jurisdiccional. Por otro lado, la derogación se entendía producida de forma automática por vía de lo dispuesto en el apartado 3 de la Disposición Derogatoria de la Constitución Española de 1978, según la cual «asimismo quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo establecido en esta Constitución»; derogación que quedaba producida desde el momento de la entrada en vigor del texto constitucional sin perjuicio de que fueran los tribunales los que la declararan en cada caso a la hora de justificar la inaplicación de la norma inconstitucional. Como ya estableció el Tribunal Constitucional en su sentencia de Pleno núm. 4/1981, de 2 febrero, «la peculiaridad de las leyes preconstitucionales consiste, por lo que ahora interesa, en que la Constitución es una Ley superior –criterio jerárquico– y posterior –criterio temporal–. Y la coincidencia de este doble criterio da lugar –de una parte– a la inconstitucionalidad sobrevenida, y consiguiente invalidez, de las que se opongan a la Constitución, y –de otra– a su pérdida de vigencia a partir de la misma, para regular situaciones futuras, es decir, a su derogación».

Se razonó en el sentido de que el «procedimiento extrajudicial» de ejecución hipotecaria, carece de tradición en España, antes de la promulgación del Código Civil e incluso posteriormente, pues había prevalecido, frente a una concepción de inspiración romana, favorecedora de la venta privada de la cosa pignorada, como facultad del acreedor, la tendencia germánica, recogida en el «Fuero Juzgo», que propiciaba, en todo caso, la ejecución judicial. Y se añade que los argumentos que emplea en su defensa el Real Decreto 290/1992, 27 marzo, no son atendibles, pues confiesa el Preámbulo, a las claras, que lo que se pretende «es desviar parte de las ejecuciones hipotecarias del cauce judicial», finalidad que no resulta compatible con la concepción constitucional de la ejecución, como poder reservado a la jurisdicción, sin que pueda oponerse a esta reserva la excepción de que tal ejecución tiene su origen en un contrato y en la voluntad específica de las partes de acudir al procedimiento cuestionado, puesto que no cabe disponer de las normas imperativas de Derecho público.

La misma Sentencia señala que «razonada la derogación postconstitucional del artículo 129, párrafo segundo, de la vigente Ley Hipotecaria, huelga decir que los preceptos reglamentarios que traen causa del mismo siguen igual suerte al faltar el soporte legal que los explica, todo ello en virtud del principio de jerarquía normativa (art. 9.3 de la Constitución Española) y, de acuerdo con el artículo 6 de la Ley Orgánica del Poder Judicial que prohíbe a los Jueces y Tribunales que apliquen preceptos contrarios a la Constitución o a la Ley o al principio de jerarquía normativa. Pero resulta, además, que en el caso se conculca, por las normas reglamentarias, el principio de legalidad que establece el invocado artículo 9 de la Constitución Española.».

3. Pues bien, bajo esa doctrina jurisprudencial consolidada en Sentencias del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 1998, seguida por otras posteriores citadas, que consideraba derogado, por inconstitucional, el procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial, el registrador que inscribió en septiembre de 1999 la hipoteca que ahora nos ocupa denegó expresamente la inscripción del pacto sobre ejecución extrajudicial. Y la falta de inscripción de tal pacto se hizo constar claramente en la nota de despacho de la hipoteca y resultaba también con claridad de la certificación literal que se expidió a petición del notario que fue requerido para iniciar el procedimiento.

Ello implica, dado el principio de inscripción constitutiva de la hipoteca, formulado, entre otros, en el artículo 1875 del Código Civil, que dicho procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial no podría en modo alguno ser utilizado, pues además de que su regulación se consideraba derogada por inconstitucional como acabamos de ver, el pacto que lo contemplaba no había sido objeto de inscripción.

Así resulta de otros preceptos legales en los que queda plasmado el principio de inscripción constitutiva de la hipoteca, como por ejemplo el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, que desde su redacción en vigor desde el año 2001 (y por tanto, muy anterior al inicio del procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial que se produjo en el año 2011), ya establecía que «el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados [expresión aplicable tanto los procedimientos judiciales como, en su caso, a los extrajudiciales] sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita y, dado su carácter constitutivo, sobre la base de los extremos contenidos en el asiento respectivo».

En consecuencia, no es posible acoger la alegación de la recurrente conforme a la cual no es necesario «que figure inscrito el pacto de ejecución extrajudicial cuya inserción o no en el registro, no perjudica a terceros, siendo un pacto cuyos efectos quedan constreñidos a las partes intervinientes en la operación de préstamo».

Por ello, esta alegación de la recurrente ha de ser desestimada. Máxime cuando, además, se da la circunstancia de que con posterioridad a la hipoteca de la inscripción 8.^a, que es objeto de ejecución, constan como cargas posteriores, otra hipoteca de la inscripción 9.^a a favor del mismo titular y con el mismo rango que la 8.^a, y una anotación de embargo a favor de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.». Ambas cargas ya se hicieron constan en la certificación expedida. Además, del historial registral resultan otras cargas vigentes, en concreto, dos anotaciones de embargo que fueron practicadas con posterioridad a la expedición de dicha certificación y que por tanto no fueron incluidas en ella. Y a ninguna de estas cargas posteriores les es oponible un pacto de ejecución extrajudicial de una hipoteca anterior, cuando tal pacto que no consta inscrito, sino que fue expresamente denegada su inscripción.

4. También alega la recurrente que, aunque el pacto de ejecución extrajudicial no constara inscrito, sí fue emitida por el registrador la certificación solicitada por el notario para tramitar dicho procedimiento, y que, si el registrador no manifestó reserva alguna en aquel momento, la doctrina de los actos propios le impide denegar ahora la inscripción pretendida como consecuencia de dicho procedimiento tramitado.

A este respecto hemos de tener en cuenta que, incluso aplicando hipotéticamente la normativa considerada derogada e inconstitucional por el Tribunal Supremo, resultaba que el artículo 236.a del Reglamento Hipotecaria exigía al requirente entregar al notario, entre otros documentos, «la escritura de constitución de la hipoteca con nota de haberse inscrito». Y el artículo 236.b preveía que «el notario examinará el requerimiento y los documentos que lo acompañan y, si estima cumplidos todos los requisitos, solicitará del Registro de la Propiedad certificación comprensiva de los siguientes extremos: (...) 2.º Inserción literal de la inscripción de la hipoteca en los términos en que esté vigente». El artículo 236.c, señala que «si de la certificación registral no resultan obstáculos a la realización hipotecaria solicitada, el Notario practicará un requerimiento de pago al deudor (...) el requerimiento tendrá lugar en el domicilio que, a efectos de aquél, resulte del Registro».

Pues bien, en el presente caso, resulta que el procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial se inició aportando al notario la escritura de constitución de la hipoteca con nota de no haberse inscrito, sino denegado, el pacto relativo a dicho procedimiento, por lo que no se cumplían los requisitos siquiera para que el notario solicitara la certificación registral para iniciar el procedimiento.

Aun así, tras solicitar y obtener certificación literal, de la misma vuelve a resultar con claridad que tal pacto no consta inscrito, ni, por tanto, el domicilio pactado para efectuar requerimientos y notificaciones al deudor hipotecante en dicho procedimiento

extrajudicial, ni el valor pactado para sacar la finca a subasta en dicho procedimiento extrajudicial.

Ciertamente, lo más correcto hubiera sido que el registrador hubiera denegado la expedición (y la práctica de la consiguiente nota marginal) de la certificación específicamente solicitada para iniciar un procedimiento de ejecución extrajudicial en virtud de un pacto no inscrito (cuando el requisito de la inscripción es, recordemos, constitutivo) y conforme a una normativa, recordemos, considerada por el Tribunal Supremo como derogada por inconstitucional.

Pero en todo caso la expedición de la certificación en sí misma considerada, que además no contenía error alguno, pues era literal, no produce ni puede producir el efecto de sanar la falta de inscripción del pacto de ejecución hipotecaria extrajudicial.

Además, como decía el artículo 236.c del Reglamento Hipotecario, el notario sólo debía continuar el procedimiento y efectuar los requerimientos y demás trámites «si de la certificación registral no resultan obstáculos a la realización hipotecaria solicitada», y es claro que no constando inscrito el pacto de ejecución hipotecaria extrajudicial, tal procedimiento no podía ser utilizado, tanto si sólo se pretendía la producción de efectos entre las partes que lo pactaron, como si (con mayor motivo aún) hubiera terceros potencialmente afectados, como efectivamente había, pues de la certificación resultaba la existencia de una anotación de embargo posterior a la hipoteca.

En consecuencia, todo el procedimiento extrajudicial tramitado estaba viciado de origen, y no podía producir ningún efecto, ni entre partes, ni menos aún, frente a terceros.

En el presente caso se da la circunstancia de que la escritura de venta de la finca al adjudicatario en la subasta, con la que culmina el procedimiento de ejecución extrajudicial, está otorgada como parte vendedora por los deudores hipotecantes que intervienen en su propio nombre y derecho. Y con tal dato, podría pensarse que tal venta, en tanto que otorgada y consentida por el titular registral de la finca, podría producir plenos efectos por sí misma desvinculada de la hipoteca y de la posterior ejecución hipotecaria de la que trae causa, y ser inscrita la transmisión aunque se denegara la cancelación de las cargas posteriores a la hipoteca ejecutada.

Pero esta hipótesis ha de ser descartada, pues no es posible desvincular la escritura de compraventa respecto de la hipoteca y ejecución hipotecaria extrajudicial de la que trae causa. En efecto, el artículo 236.l del Reglamento Hipotecario establecía que «verificado el remate o la adjudicación y consignado, en su caso, el precio, se procederá a la protocolización del acta y al otorgamiento de la escritura pública por el rematante o el adjudicatario y el dueño de la finca o la persona designada conforme al artículo 234» y que «en la escritura se harán constar los trámites y diligencias esenciales practicados (...)». Por tanto, en este contexto, el otorgamiento de la escritura de compraventa no es sino un trámite más, aun siendo el último y definitivo, de un procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial que, por las razones ya expuestas, no debió legalmente iniciarse y que por tanto resulta viciado y sin efecto en todos sus trámites, incluido el último del otorgamiento de la escritura de venta.

5. Tampoco cabe estimar el argumento de la recurrente relativo a la doctrina de los actos propios, por varios motivos:

En primer lugar, porque no cabe hablar de «actos propios» cuando, como es el caso, el registrador que deniega la inscripción de la compraventa ahora presentada no es el mismo que el que emitió la certificación solicitada por el notario para el inicio del procedimiento extrajudicial.

Pero, sobre todo, porque como es doctrina constante y reiterada de este Centro Directivo, la primacía del principio de legalidad impone que ningún registrador puede quedar vinculado por actos u omisiones propios, y menos aún, de otros registradores distintos.

Y finalmente, como ya se ha indicado, porque la expedición de aquella certificación no produce ni puede producir el efecto de sanar la falta de inscripción –constitutiva, además– del pacto de ejecución hipotecaria extrajudicial.

En consecuencia, el recurso, en cuanto al primero defecto recurrido, ha de ser desestimado, recordando a la recurrente que así como la venta de la finca a su favor no es inscribible, tampoco lo es la cancelación de la hipoteca que la motivó, ni las cargas posteriores, y por tanto, sigue teniendo a su disposición la posibilidad de ejecutar la acción hipotecaria por el pertinente procedimiento judicial, con plenitud de garantías y efectos, y entre ellos, con plena posibilidad de obtener, cuando proceda, la cancelación las cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta.

6. Igual suerte desfavorable ha de correr el recurso en cuanto al segundo de los defectos, que se refería a la falta de aportación de la carta de pago del impuesto.

La recurrente alega que acompaña a su escrito de recurso copia de la carta de pago acreditativa del pago del impuesto.

Conforme al artículo 254 de la Ley Hipotecaria «ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir», a lo que el artículo 256 añade que «las cartas de pago de los impuestos satisfechos por actos o contratos sujetos a inscripción se presentarán y quedarán archivadas en el Registro».

Por tanto, este segundo defecto señalado por el registrador también ha de ser confirmado, resultando, además de aplicación, el artículo 326, que obliga a rechazar cualquier pretensión basada, como es el caso, «en documentos no presentados en tiempo y forma» ante el registrador para ser calificados por éste.

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, 20 de septiembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.