

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16378** *Resolución de 2 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Tui, por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación dictado en autos de procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don F. J. T. R., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Abanca Corporación Bancaria, S.A.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Tui, doña Ana Isabel Rodríguez Parada, por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación dictado en autos de procedimiento de ejecución hipotecaria.

#### Hechos

I

En decreto de adjudicación dictado el día 18 de abril de 2016 en los autos de procedimiento de ejecución hipotecaria número 75/2013, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Tui a instancia de «NCG Banco, S.A.», contra la entidad «Marvil Inmuebles, S.L.U.», se aprobó la cesión de la adjudicación de la finca registral número 31.060 del Registro de la Propiedad de Tui a la sociedad «Abanca Corporación Bancaria, S.A.».

II

Presentado testimonio del citado decreto, junto con mandamiento de cancelación de cargas, en el Registro de la Propiedad de Tui, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

1.º El día siete de Mayo de dos mil diecinueve fue presentado en este Registro, asiento 1186 del Tomo 91 del Libro Diario, testimonio expedido el 2 de Mayo de 2016 del decreto de adjudicación dictado el 18 de Abril de 2016 en autos de procedimiento de ejecución hipotecaria número 75/2013 seguido en el Juzgado de Primera Instancia Número tres de Tui, a instancia de “NCG Banco, Sociedad Anónima” contra la entidad “Marvil Inmuebles, S.L.U.”, en unión de mandamiento por duplicado expedido el 2 de Mayo de 2016 ordenando la cancelación de la hipoteca que dio origen a la adjudicación y las cargas posteriores.

2.º A medio del referido decreto, se aprueba la adjudicación a favor de la entidad “Abanca Corporación División Inmobiliaria, Sociedad Limitada”, de la finca registral 31060 del municipio de Tomiño.

3.º Se acompaña al mismo certificación expedida el 18 de Mayo de 2016 haciendo constar la situación arrendaticia de la finca adjudicada.

4.º Es objeto de ejecución la hipoteca constituida el día 4 de enero de 2002 ante el Notario de Tui don Jesús María Rodríguez Enríquez. Dicha hipoteca fue constituida sobre la finca registral número 30.121 del Municipio de Tomiño, finca que fue posteriormente agrupada con otras dos, que no se hallaban gravadas por tanto con dicha hipoteca, para formar la finca registral número 31.060 del mismo municipio. En la agrupación practicada se hizo constar que la nueva finca queda gravada por arrastre con

la hipoteca de la finca 30.121. Y expresamente en la certificación de cargas expedida para el procedimiento de referencia se consigna que la hipoteca constituida grava la finca resultante de agrupación por arrastre y por razón de procedencia. En el mismo sentido la nota marginal de expedición de certificación de cargas se extendió en la finca 30.121, y en la 31.060 haciendo constar también que la hipoteca grava esta finca por arrastre.

5.º En el decreto que aprueba la adjudicación no consta sin embargo como objeto de adjudicación la primitiva finca hipotecada, sino la nueva finca resultante de la agrupación.

6.º No consta en la inscripción de hipoteca sobre la finca 30.121 pacto de extensión de la hipoteca a las fincas que se agrupen con la hipotecada. Y tampoco en la finca registral 31.060 existe inscripción alguna que refleje un acuerdo de deudor y acreedor de modificar el objeto de la hipoteca, extendiendo el gravamen a la nueva finca resultante de la agrupación.

7.º Sobre la finca 31.060 fueron inscritas diversas cargas, que se hallan vigentes.

#### Fundamentos de Derecho.

Considerando que el procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente de carácter registral, dado el carácter constitutivo de la hipoteca, por lo que, como dispone el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, tal procedimiento sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, y sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.

Considerando que por su parte el artículo 110.1 de la Ley Hipotecaria establece, sin necesidad de pacto, entre otros extremos, la extensión de la hipoteca a la agregación de terrenos por accesión natural, pero no por agrupación.

Considerando que la Dirección General de los Registros ha entendido también, así en resolución de 21 de julio de 2011, que las cargas afectantes a una de las fincas que se agrupan no se extienden a las demás objeto de agrupación.

Considerando además que el artículo 134 de la Ley Hipotecaria impone, en la ejecución de la finca hipotecada, la cancelación de cargas e inscripciones posteriores con determinadas excepciones, por lo que en caso de haber la misma sido agrupada y procederse, como es preceptivo, a la ejecución sobre la finca sobre la que se constituyó la hipoteca, habría de cancelarse la inscripción de agrupación, pero no en su totalidad las cargas posteriores inscritas sobre la finca resultante de la agrupación que no pueden verse afectadas por la ejecución en la parte que recaen sobre la otras fincas de origen distintas a aquella sobre la que se constituyó la hipoteca; es decir, existiendo titulares de derechos Inscritos sobre la finca resultante de la agrupación, parte de cual no se encuentra hipotecada no cabe con perjuicio de dichos terceros inscribir la finca resultante de la agrupación libre de cargas a favor del adjudicatario cancelando totalmente las cargas posteriores, pues si bien el efecto de purga de cargas posteriores derivada de la ejecución de hipoteca se produciría respecto de la finca inicialmente [sic] hipotecada, y en esa medida afectaría a las cargas posteriores, éstas en cambio siguen manteniendo su posición incólume respecto a la porción de finca que representan la antiguas fincas no gravadas con la hipoteca objeto de ejecución.

#### Calificación.

Se deniega la inscripción del precedente documento por haber sido objeto de ejecución una finca distinta de aquella sobre la cual se constituyó la hipoteca.

Contra esta calificación (...)

Tui, a 29 de Mayo de 2019.–La Registradora (firma ilegible), Fdo.: Ana Isabel Rodríguez Parada.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. T. R., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Abanca Corporación Bancaria, S.A.», interpuso recurso el día 2 de julio de 2019 basado en las siguientes:

«Alegaciones.

-I-

Preliminar.–(...)

-II-

Aclarada la personalidad jurídica de la compareciente, a fin de impugnar la calificación negativa de la Registradora de la Propiedad de Tui aquí cuestionada, estimamos necesario hacer mención expresa a los antecedentes de hecho que resultan de la documentación aportada en el procedimiento de ejecución hipotecaria que ha dado lugar al Decreto de Adjudicación dictado el 18 de abril de 2016, cuya inscripción se resuelve con calificación negativa, ahora recurrida; procedimiento en el que se ha solicitado la copia testimoniada de la documentación relacionada para aportar, en su caso al presente recurso (...)

La garantía hipotecaria inscrita en el Registro de la Propiedad, nace en virtud de escritura pública otorgada con fecha 4 de Enero de 2002 y ante el Notario de Tui, D. Jesús María Rodríguez Enríquez (n.º de protocolo 31), la mercantil Promociones Marvil-91 S.L. formalizó con la entidad Caja de Ahorros de Vigo, Ourense e Pontevedra, Caixanova (actualmente Abanca Corporación Bancaria S.A.), un préstamo con garantía hipotecaria por un importe de trescientos cincuenta y un mil quinientos noventa y dos euros con ocho céntimos (351.592.08 €), otorgando en garantía la siguiente finca, en ese momento sin inscribir, y que resultó ser la finca 30.121, en el Registro de la Propiedad de Tui, tal y como literalmente se recoge en el otorgan I:

I. Que “Promociones Marvil-91, S.L.” es dueña de la siguiente finca, sita en el término de Tomiño, parroquia (...)

Terreno a inculto, de tres mil trescientos cuarenta y ocho metros con cincuenta decímetros cuadrados. Linda. Norte, “Promociones Marvil-91, S.L.” y carretera (...); Sur, propiedad de H. M. A. R.; Este, más de “Promociones Marvil-92. S.L.”; y Oeste, más de H. M. A. R.

Sobre esta finca existe una una [sic] nave en construcción, compuesta de sótano-almacén de trescientos treinta y siete metros y treinta decímetros cuadrados; planta baja, de trescientos treinta y siete metros y treinta decímetros cuadrados y bloque de oficinas, compuesto de sótano, bajo y dos plantas altas, de ochocientos trece metros y dos decímetros cuadrados de superficie total.

Inscripción: Pendiente de inscripción.

Título: El solar está formado por agrupación, formalizada en escritura autorizada por mí, el día de hoy, con el número correlativo anterior a éste, de otras tres adquiridas: una por compra a Don M. A. M. y Doña D. A. D., en escritura autorizada por mí, el 1 de Octubre de 1.998, n.º 1.517; otra por compra a Don B. V. A. en escritura autorizada por mí, el 5 de Diciembre de 2.000, n.º 1.979; y otra a “Pretensados Iván Tomiño, S.L.” en escritura autorizada por mí, el 29 de Mayo de 2.001, n.º 957. La edificación fue declarada en la escritura de Agrupación antes referida. (...)

Posteriormente, la mencionada mercantil, otorgó escritura de fecha 30 de diciembre de 2003 ante el Notario de Tui, D. Jesús María Rodríguez Enríquez (n.º de protocolo 2.408) escritura de Compraventa con Subrogación de Hipoteca, conforme a la cual, Promociones Marvil-91 S.L. vendió a Grupo Onusa S.L. la finca hipotecada y se subrogó en la hipoteca otorgada, así describen las partes, la finca transmitida, en el exponen I de la escritura (...)

I. Que Marvil Construcciones y Contratas, S.L. es dueña de la siguiente finca:

Término de Tomiño, Parroquia (...)

Terreno a inculto, de cuatro mil quinientos trece metros y cincuenta y dos decímetros cuadrados. Linda Norte, propiedad de "Marvil Construcciones y Contratas, S.L." y la carretera (...); Sur, propiedad da H. M. A. R.; Este, más de Marvil Construcciones y Contratas. S.L.-; y Oeste, más de H. M. A. R. y carretera (...)

Sobre esta finca existe una nave compuesta de sótano-almacén de trescientos treinta y siete metros y treinta decímetros cuadrados; planta baja, de trescientos treinta y siete metros y treinta decímetros cuadrados y bloque de oficinas, compuesto de sótano, bajo y dos plantas altas, de ochocientos trece metros y dos decímetros cuadrados de superficie total.

Inscripción: En trámite de inscripción, según manifiestan. Procede de agrupación de las registrales 30 121, 29.629 y 29.630.

Se formó por agrupación, practicada en escritura autorizada por mí. el 12 de Noviembre de 2.003. n.º 2.098 de otras tres adquiridas dos de ella por compra a Don B. V. A. en escritura autorizada por mí el 5 de Diciembre de 2.000, n.º 1.969 y la tercera resulta de escritura de Agrupación y Declaración de Obra Nueva en Construcción autorizada por mí el 4 de Enero de 2.002, n.º 30. El final de obra fue declarado en la misma escritura ante mí de 12 de Noviembre de 2.003. n.º 2.096. antes referida.

Cargas y gravámenes: gravada con hipoteca a favor de Caixanova. constituida en escritura autorizada por mí, el día 4 de Enero de 2002, n.º 31, para responder de un principal de trescientos cincuenta y un mil quinientos noventa y dos euros y ocho céntimos de euro (351.592.08 €) más intereses y costas y gastos correspondientes.

Y, por último, y por medio de Escritura de Novación Modificativa de Préstamo con Garantía Hipotecaria de fecha 14 de diciembre de 2009, ante el Notario de Vigo, D. Julio Manuel Díaz Losada, al número de protocolo 2.338, se le concede a la prestataria un aplazamiento de las cantidades que debía abonar en concepto de amortización. Asimismo, en dicha escritura, ya se recoge que, mediante escritura de fecha 14 de diciembre de 2005, autorizada por el Notario de Vigo, D. Miguel Lucas Sánchez, con el número 2419 de su protocolo, se firma escritura de cambio de denominación por la que Grupo Onusa S.L. pasa a denominarse Marvil Inmuebles S.L.

Así se describe la finca, de nuevo, en el exponen I de la escritura de novación que (...)

adelante la parte prestataria, compró la finca Inscrita en el Registro de la Propiedad de Tui, finca registral 31.060, resultante de la agrupación de las fincas 30.121, 29.629 y 29630. Que dicha finca se halla gravada por razón de procedencia, con una hipoteca a favor de Caixa de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra, Caixanova, en adelante Caixanova, formalizada mediante escritura de fecha 4 de enero de 2.002 autorizada por el Notario de Tui, D. Jesús M.ª Rodríguez Enríquez, con el número 31 de su protocolo, respondiendo de un principal de trescientos cincuenta y un mil quinientos noventa y dos euros con ocho céntimos (351.592,08 €) y demás responsabilidades accesorias. Subrogándose la parte prestataria no sólo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, Sino también en las obligaciones personales con ella garantizadas, consintiendo Caixanova dicha subrogación.

Por lo tanto, desde el otorgamiento de la escritura de agrupación de fecha 30 de diciembre de 2003 y ante el Notario D. Jesús María Rodríguez Enríquez (n.º de protocolo 2.407), se otorgan dos escrituras, la de compraventa con subrogación 30 de diciembre de 2003 formalizada ante el Notario D. Jesús María Rodríguez Enríquez (n.º de protocolo 2.408) y la escritura de Novación Modificativa de Préstamo con Garantía Hipotecaria de fecha 14 de diciembre de 2009, ante el Notario de Vigo, D. Julio Manuel Díaz Losada, al número de protocolo 2.338.

En las dos escrituras posteriores a la agrupación la titular de la finca agrupada, sus titulares la describen como como gravada en su totalidad por razón procedencia por la hipoteca formalizada el día fecha 4 de Enero de 2002.

En la calificación recurrida se establece en el hecho 6.<sup>a</sup> se recoge literalmente que “tampoco en la finca 31.060 existe inscripción alguna que refleje un acuerdo de deudor y acreedor de modificar el objeto de la hipoteca extendiendo el gravamen a la nueva finca resultante de la agrupación”, y es en este punto en el que esta parte discrepa, por cuanto las partes han establecido hasta en dos ocasiones, ante Notario, y expresamente, la extensión de la garantía hipotecaria a la totalidad da la finca agrupada. a la finca registral 31.060 del Registro de la Propiedad de Tui.

-III-

De todo ese elenco de antecedentes de hecho, resulta clara la existencia de un acuerdo entre acreedor y deudor de modificar el objeto inicial de la hipoteca, extendiendo el gravamen a la totalidad de la finca agrupada, la finca registral 31.060, que ha quedado gravada en su totalidad.

Con todo ello queda totalmente desvirtuado el argumento contenido en la resolución impugnada.

-IV-

A mayor abundamiento, debemos destacar que con posterioridad a la hipoteca ahora ejecutada, novada en el año 2009, se han otorgado otras dos hipotecas a favor de mi mandante, una con fecha 30/12/2003, por un importe total de 227.500 euros de principal y otra hipoteca con fecha 18/3/2008 por un principal de 500.000 euros; en ambas la acreedora es Caixa de Aforros Vigo Ourense e Pontevedra, actualmente Abanca Corporación Bancaria SA.

No puede haber ningún tercer acreedor perjudicado con la admisión de la inscripción de la adjunción de la finca a favor de Abanca Corporación División Inmobiliaria S.L., derivada de la ejecución 75/2013 del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Tui instado por mi mandante (...)

Por consiguiente, debe dejarse sin efecto la resolución recurrida.

-V-

(...)

Por ello,

Suplico a la Dirección General que, teniendo por presentado este escrito, se digne, en su día, dictar resolución por la que estimando el recurso gubernativo entablado, se revoque y deje sin efecto la calificación del 29 de mayo de 2.019 por la que se denegó la inscripción del Decreto de Adjudicación dictado el 18 de abril de 2016, en autos del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Tui, en procedimiento de ejecución hipotecaria n.º 75/2013 y, en consecuencia, se declare procedente la inscripción a favor de Abanca Corporación División Inmobiliaria S.L., de finca registral 31.060 del Registro de la Propiedad de Tui, teniendo por subsanados también los defectos detectados con la aportación de los testimonios judiciales.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1281 a 1289 del Código Civil; 12, 18, 34, 38 y 110 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

de 21 de julio de 2011, 8 de marzo y 17 de septiembre de 2013, 21 de abril de 2014, 29 de mayo de 2015, 17 de enero de 2017 y 13 de marzo y 24 de octubre de 2018.

1. En el presente expediente debe decidirse si es o no inscribible un decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas respecto de la finca registral 31.060 del municipio de Tomiño, que se formó por agrupación de tres fincas: la finca registral 30.121 y otras dos fincas más, estando gravada la primera de ellas con una hipoteca a favor «Caixa de Aforros Vigo, Ourense e Pontevedra», actualmente «Abanca Corporación Bancaria, S.A.».

La citada finca 31.060 fue objeto, como consta en la inscripción 2.<sup>a</sup>, de venta con subrogación en la referida hipoteca que la grava por procedencia y que fue novada por la inscripción 6.<sup>a</sup> y gravada con las hipotecas constituidas en sus inscripciones 3.<sup>a</sup>, novada por la 7.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup>, y gravada con las anotaciones preventivas de embargo letras B, prorrogada por la E y G, C prorrogada por la F y D.

La registradora señala que no consta inscrito en la finca 30.121 pacto de extensión de la hipoteca a las fincas que se agrupen con la hipotecada y que, al procederse a la ejecución, habría de cancelarse la inscripción de agrupación, pero no en su totalidad las cargas posteriores inscritas sobre la misma que no pueden verse afectadas por la ejecución en la parte que recaen sobre las fincas de origen distintas a aquella sobre la que se constituyó la hipoteca.

2. El artículo 109 de la Ley Hipotecaria señala que «la hipoteca se extiende a las accesiones naturales, a las mejoras y al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por razón de los bienes hipotecados». A su vez el artículo 110 establece que «conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, se entenderán hipotecados juntamente con la finca, aunque no se mencionen en el contrato, siempre que correspondan al propietario: Primero. Las mejoras que consistan en nuevas plantaciones, obras de riego o desagüe, obras de reparación, seguridad, transformación, comodidad, adorno o elevación de los edificios y cualesquiera otras semejantes que no consistan en agregación de terrenos, excepto por accesión natural, o en nueva construcción de edificios donde antes no los hubiere (...)».

Por lo tanto, la agregación queda excluida de los supuestos en los que se produce la extensión automática de la hipoteca y en el término agregación debe entenderse comprendida la agrupación como señaló la Resolución de esta Dirección General de 8 de marzo de 2013 al afirmar: «cuando el artículo 110.1 de la Ley Hipotecaria habla de agregación de terrenos se está refiriendo a cualquier forma en que a la finca originaria se le añada otra porción, siendo indiferente que se trate de agrupación o agregación, que, en el fondo sólo difieren en su mecanismo formal, pero que no se diferencian materialmente».

No obstante, del citado precepto se deduce que es válido y eficaz un pacto por el cual acreedor e hipotecante acuerdan la exclusión de las excepciones legales, de modo que la hipoteca también se extienda a accesiones como las agregaciones de terrenos o las nuevas edificaciones, que el artículo 110, primero, «in fine», en principio dispone - pero no impone- como excluidos. En este posible juego de la autonomía privada en materia de extensión de la hipoteca, la mayoría de la doctrina y la práctica unanimidad de la jurisprudencia admiten la validez del pacto, e incluso su eficacia frente a terceros (dada su constancia registral).

3. En el presente caso, en la escritura de préstamo hipotecario se dice expresamente: «Promociones Marvil-91, S.L., constituye hipoteca voluntaria a favor de la Caja que, representada por Don J. B. E. C., acepta, sobre la finca descrita en la parte expositiva y extendiéndose por pacto expreso a cuanto mencionan los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria en todos sus apartados». Este pacto se recoge además en la inscripción de hipoteca.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los contratos, entre ellos los formalizados en escrituras de préstamo hipotecario, deben ser interpretados teniendo en cuenta todas las reglas hermenéuticas legalmente previstas (singularmente la que exige interpretar las cláusulas que admitan diversos sentidos en el más favorable para que



surtan efectos), no solo su simple y pura literalidad. Así ocurrió en el momento de la inscripción de la agrupación, pues según el historial registral de la finca resultante (la número 31.060) esta aparece gravada con la hipoteca que pesaba sobre la finca número 30.121 agrupada, por aplicación de la técnica registral del arrastre de cargas, haciendo constar en la inscripción de la finca resultante de la agrupación que la misma se halla gravada, por razón de procedencia, con dicha hipoteca.

La objeción expresada por la registradora estaría fundada si la hipoteca sujetara únicamente la finca número 30.121. Pero como consecuencia de la extensión paccionada de la hipoteca a la finca que se ha formado por agrupación, no cabe sino admitir que la ejecución hipotecaria tenga por objeto esta finca. Esta posición se ve además reforzada por la novación posterior. Defender la postura contraria supondría un manifiesto perjuicio al acreedor hipotecario que vería dificultada, si no imposibilitada, la ejecución de su hipoteca.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 2 de octubre de 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.