

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

8676 *Resolución de 8 de julio de 2013, 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 Ibi, por la que se suspende el despacho de un mandamiento de expedición de certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don L. C. R. M., procurador de los Tribunales, en representación de «Caixabank, S.A.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Ibi, doña Cristina Martínez Ruiz, por la que se suspende el despacho de un mandamiento de expedición de certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos**I**

En Procedimiento judicial de ejecución hipotecaria 658/2012 seguido por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Ibi a instancia de «Caixabank, S.A.» contra don E. D. M. y doña A. V. P. se dictó por el secretario Judicial, don S. G. H. mandamiento de 24 de enero de 2013 a fin de que se expidiese y remitiera al juzgado certificación registral acreditativa: de la titularidad del dominio y demás derechos reales de la finca ejecutada, registral 11.711 del término municipal de Castalla; de las cargas que la graven; y de que la hipoteca a favor de la ejecutante, que se otorgó ante el notario de Castalla, don José Luis Moler Bienes, el 31 de enero de 2006, número de protocolo 202, se halla subsistente y sin cancelar.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Ibi el referido mandamiento fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que se dirá, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Documento presentado: Mandamiento para expedición de certificación de cargas, Artículo 688 L.E.C., procedimiento Ejecución Hipotecaria n.º 658/2012, de fecha 24 de Enero de 2013, en unión de adición de fecha 22 de Abril de 2013 Funcionario autorizante: Don S. G. F., Secretario del Juzgado de Primera Instancia número Uno de Ibi. Asiento de Presentación: 691 del diario 154 Finca (Datos Registrales): número 11711 de Castalla. Interesados: Caixabank SA Fundamentos de Derecho: Se suspende la inscripción del presente documento por adolecer del siguiente defecto subsanable: La hipoteca objeto de ejecución judicial arriba indicada no se encuentra inscrita a favor del ejecutante «Caixabank, S.A.», sino a favor de «Caixa d'Albis i Pensions de Barcelona», faltando la inscripción del título que motiva el cambio de titularidad de dicha hipoteca, artículos I, 18, 20, 65, 132 y 134 de la Ley Hipotecaria; 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; Disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, de saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; y las Resoluciones de esta Dirección General de 25 de noviembre de 2002, 6 de junio de 2009 y 20 de febrero, 12 de junio y 28 y 29 de noviembre de 2012 y 19 de marzo de 2013 y Auto de 12 de julio de 2012 de la Audiencia Provincial de Castellón, sección 3. La Dirección General de los Registros y del Notariado ha establecido en la Resolución de 19 de marzo de 2013 lo siguiente... Contra la presente (...). Ibi a 24 de Abril de 2013 (firma ilegible) La Registradora: Cristina Martínez Ruiz».

III

La anterior nota de calificación, que fue notificada al presentante el día 24 de mayo de 2013, es recurrida ante esta Dirección General por don L. C. R. M., procurador de los Tribunales, en representación de la ejecutante «Caixabank, S.A.», mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Elche número 1 el día 23 de mayo de 2013, trasladándose al Registro de la Propiedad de Ibi el día 27 de mayo de 2013. En el escrito, el recurrente alega: Que no es necesario que la hipoteca conste inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de «Caixabank, S.A.» debido a que ésta ha sucedido a título universal a la «Caixa d' Stalvis y Pensions de Barcelona», a cuyo favor aparece inscrito el título en el Registro; Que éste es el criterio seguido por la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de Alicante, fijado en Auto 80/2013 de 2 de mayo de 2013, en el que se señala que se trata no de una cesión de crédito, sino de una operación financiera en virtud de la cual las cajas de ahorro segregan y ceden su negocio financiero a favor de un banco, quedando subrogado por sucesión universal en todos los derechos y obligaciones inherentes al negocio financiero que ostentaban las cajas de ahorros, al amparo de la Ley 3/2009, por lo que no es exigible la inscripción en el Registro de la Propiedad; Que se trata de una operación societaria realizada dentro del proceso de modificación de las estructuras de las cajas de ahorro en el sistema financiero español; que en el caso de «Caixabank, S.A.», todo el procedimiento de modificación de su estructura consta descrito en el documento que se acompaña como adjunto, escritura de 30 de junio de 2011, acompañada al escrito de recurso; y, Que debe tenerse en cuenta el artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2010, de 9 de julio, que diseña un nuevo régimen de ejercicio indirecto de la actividad financiera de las cajas; que deben valorarse los artículos 23, y 73 del mismo texto legal, así como el artículo 83.2.1º-b) del Texto Refundido del Impuesto de Sociedades y el artículo 70 de la Ley de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles, de modo que no cabe duda que los efectos de la segregación de la rama de la actividad financiera de la Caixa producen una sucesión universal de derechos y obligaciones «ope legis»; que en el presente caso no resulta de aplicación el artículo 149 de la Ley Hipotecaria, ya que no nos encontramos ante una cesión del crédito sino ante una sucesión universal de derechos y obligaciones legal, así lo explica el auto antes citado de la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Alicante.

IV

La registradora emitió informe el día 4 de junio de 2013, ratificándose en el contenido de su nota de calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 20, 65, 132 y 134 de la Ley Hipotecaria; 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; Disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, de saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; y las Resoluciones de esta Dirección General de 25 de noviembre de 2002, 6 de junio de 2009, 20 de febrero, 12 de junio y 28 y 29 de noviembre de 2012 y 19 y 21 de marzo de 2013.

1. Se plantea en el presente expediente si para la expedición de certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria –en este caso judicial- y la consiguiente extensión de la nota marginal acreditativa de haberse practicado tal extremo, es necesario que la hipoteca objeto de ejecución se encuentre inscrita a favor de la entidad ejecutante o si, por el contrario, en los supuestos de sucesión universal de la entidad acreedora y tratándose de una operaciones societarias realizadas dentro del proceso de modificación de las estructuras de las cajas de ahorro en el sistema financiero español, es suficiente que el solicitante sea causahabiente del titular registral de la hipoteca.

2. Este Centro Directivo tiene declarado ya desde clásicas Resoluciones como la de 27 de noviembre de 1961, dictada en relación a la antigua regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, con relación al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados (vid. Resoluciones de 19 y 21 de marzo de 2013), que la nota marginal de expedición de

certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria, cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento.

Así, la relevancia de este asiento excede con mucho de constituir una mera publicidad noticia, alcanzando valor de notificación formal y consecuentemente función sustitutiva de notificaciones individualizadas respecto de los titulares posteriores a la misma conforme a lo dispuesto en los artículos 132.2º y 134.1º de la Ley Hipotecaria, hasta el punto de que la expedición de la certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria y las consiguientes notificaciones a los titulares de cargas posteriores individualmente o a través de la extensión de la nota marginal cuando se trata de cargas posteriores a esta última constituyen por esta razón requisito esencial del procedimiento, suponiendo esta característica una diferencia sustancial respecto del valor de la certificación de dominio y cargas y la expedición de nota marginal prevista en el procedimiento ejecutivo general en relación a la anotación preventiva de embargo ya tomada, como ha señalado esta Dirección General (Resolución de 25 de noviembre de 2002). La nota practicada al margen de la hipoteca es la única forma de tener conocimiento para aquél que consulta los libros del Registro o accede con posterioridad de la apertura de la fase ejecutiva de la garantía real constituida en fase de yacencia, a diferencia del ámbito de la anotación preventiva de embargo, cuya sola existencia ya advierte a quien consulta o accede al registro después de la muy probable e inminente ejecución y fragilidad de su derecho. Todo ello sin olvidar labor interruptiva de la prescripción de la acción hipotecaria que estas notas marginales de expedición de certificación de dominio y cargas presentan conforme a lo dispuesto por el artículo 1.973 del Código Civil, impidiendo con su constancia el juego de la cancelación de hipoteca por caducidad a que alude el último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria (Resolución de 8 de marzo de 2005).

3. Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (véase Resoluciones señaladas en los «Vistos») no cabe duda que el procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente de carácter registral, dado el carácter constitutivo que la inscripción tiene con relación al derecho real de hipoteca (artículo 1.875 del Código Civil y artículos 130 y 145 de la Ley Hipotecaria). De esta manera, el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.

Debe añadirse a ello, la función esencialmente protectora de la posición del deudor que tiene todo el procedimiento registral. La ejecutividad del procedimiento se compensa con la celosa protección de los derechos del ejecutado, de manera que sólo podrá procederse en los términos proclamados por los asientos registrales.

4. En el ámbito de la ejecución extrajudicial ante notario, teniendo en cuenta las especiales características de la realización extrajudicial de hipoteca, en la que la escritura de venta final ha de otorgarse por el mandatario designado en la escritura de constitución –generalmente el acreedor– y a falta de este por el deudor titular de la finca, este Centro Directivo ha sostenido la imposibilidad de expedirse certificación de cargas a instancia de quien no figura aún como titular registral de la hipoteca. Defecto, por otra parte, fácilmente subsanable mediante la aportación de la titulación necesaria para operar registralmente la sucesión en la titularidad de la hipoteca (cfr. Resolución de 19 de marzo de 2013). Por otra parte, en cuanto ejecución de un pacto voluntario inter partes, tiene naturaleza bien distinta a la del procedimiento de ejecución judicial, no siéndole aplicables las normas de sucesión procesal de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

5. En el ámbito de la ejecución judicial, será también necesario cumplir el tracto sucesivo en relación a la hipoteca cuando se pretenda inscribir cualquier vicisitud jurídica de trascendencia real en relación a la misma o a la ejecución de la finca derivada de ella (cesión de crédito, pago con subrogación, adjudicación de la finca como consecuencia del procedimiento de ejecución directa, etcétera). De manera que el decreto de

adjudicación no podrá inscribirse sin la previa inscripción a favor del causahabiente del titular registral de la hipoteca que se subroga en la posición de demandante.

Esa necesaria inscripción, en la forma determinada en el artículo 16 de la Ley Hipotecaria de la titularidad sobre el crédito hipotecario a favor del ejecutante o de su sucesor, es la que permitirá que puedan tener acceso al Registro las vicisitudes posteriores del procedimiento, y singularmente el decreto de adjudicación, pudiendo hacerse esa inscripción de la nueva titularidad bien con anterioridad a la inscripción de la vicisitud procesal o simultáneamente a esta, pero sin que la legitimación registral derivada de la inscripción pueda ser suplida, en el ámbito del propio Registro, por la legitimación procesal en el procedimiento, legitimación que está sujeta a requisitos diferentes, y que es generadora de efectos también distintos (vid. artículo 17 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «versus» artículo 130 de la Ley Hipotecaria), distinción que justifica la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, recaída al interpretar el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, conforme a la cual en cuanto al ámbito de la calificación registral de las actuaciones judiciales, se ha de distinguir con nitidez las cuestiones relativas a la personalidad de la parte actora y a la legitimación procesal, de un lado, que corresponde apreciar al juzgador, y de otro lado, el requisito del tracto sucesivo, que debe ser calificado por el registrador.

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

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación 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, 8 de julio de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.