

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 4184** *Resolución de 30 de marzo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Sanlúcar de Barrameda, por la que se deniega la expedición de una certificación, ordenada en mandamiento judicial, para la ejecución de una hipoteca, por aparecer la hipoteca inscrita a favor de entidad distinta a la ejecutante.*

En el recurso interpuesto por don L. L. I., Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de «NCG Banco, S.A.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, doña María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, por la que se deniega la expedición de una certificación, ordenada en mandamiento judicial, para la ejecución de una hipoteca, por aparecer la hipoteca inscrita a favor de entidad distinta a la ejecutante.

#### Hechos

##### I

Mediante mandamiento dictado por el Juzgado Mixto número 4 de Sanlúcar de Barrameda, dimanante de procedimiento de ejecución hipotecaria número 900/2014 seguido a instancias de «NCG Banco, S.A.», se ordenó que se expidiera certificación de dominio y cargas de las fincas registrales números 55.143 y 55.401, ambas del Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda.

##### II

El día 23 de diciembre de 2014 se presentó en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda testimonio del decreto de adjudicación, que fue objeto, resumidamente, de la siguiente nota de calificación: «Calificación negativa Calificado conforme a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento el documento presentado el veintitrés de diciembre de dos mil catorce, bajo el asiento 1689, del Diario 181, la Registrador que suscribe acuerda suspender la practica del asiento solicitado por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1. Mediante mandamiento expedido el día cuatro de diciembre de dos mil catorce por el Juzgado Mixto número cuatro de Sanlúcar de Barrameda dimanante del procedimiento de ejecución hipotecaria n.º 900/2014, seguido a instancias de la entidad «NCG Banco, S.A.», contra don M. R. R. y doña M. C. F. A., se ordena se expida certificación de dominio y cargas de las fincas registrales 55.413 y 55.401 del término de Sanlúcar de Barrameda. 2. Según el Registro las citadas fincas están gravadas con sendas hipotecas a favor de «Caixa de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra –Caixanova–, según las inscripciones 6.ª y 7.ª de novación, sin que conste inscrita ninguna hipoteca a favor de «NCG Banco, S.A.». Fundamentos de Derecho 1.–El artículo 18 párrafo primero de la Ley Hipotecaria dispone (...) 2. El artículo 688 párrafo 1 y 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dicen así (...) 3. El artículo 341 del Reglamento Hipotecario dice (...). 4. El auto n.º 94/2014 dictado por la Audiencia Provincial Civil de Madrid el 3 de marzo de 2014, en el recurso de apelación 256/2013 que procede de los autos de ejecución hipotecaria 67/2012 del Juzgado Mixto n.º 1 de Navalcarnero desestima el recurso de apelación interpuesto por el Banco CAM SAU contra auto del Juez del Juzgado citado que inadmitió a trámite la demanda de ejecución hipotecaria planteada por dicho banco por error de hecho en la apreciación de la sucesión universal y de legitimación de la parte demandante y error en

la apreciación de la cesión del crédito. En el citado auto dice literalmente (...) Vistos los preceptos invocados, y en virtud de lo anteriormente expresado, la Registradora que suscribe Acuerda Se suspende la expedición de la certificación ordenada hasta que conste en el Registro que el demandante es el titular registral de la hipoteca que se ejecuta, a efectos de dar cumplimiento, en su momento y en su caso, a lo dispuesto en el art. 688, 1.º LEC. Contra esta calificación (...) En Sanlúcar de Barrameda, a veintinueve de diciembre de dos mil catorce. La registradora. Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora doña María Raquel Laguillo Menéndez Tolosa con firma electrónica reconocida».

## III

Contra la anterior nota, don L. L. I., Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de «NCG Banco, S.A.», interpuso recurso mediante escrito de fecha 26 de enero de 2015, en base, resumidamente, a los siguientes argumentos: «(...) Que mediante escritura de fecha 12 de noviembre de 2014 otorgada ante Notario de A Coruña, don Francisco Manuel Ordoñez Annan, n.º 2.707 de su protocolo, NCG Banco, S.A., y Banco Etcheverría, S.A., se fusionaron mediante la absorción de Banco Etcheverría, S.A., y traspaso en Bloque, a título universal, de su patrimonio a NCG Banco, S.A., adoptando la sociedad absorbente, por escritura de 1 de diciembre de 2014 del Notario don Francisco Manuel Ordoñez Arman, n.º 2.881 de su protocolo, la denominación social de «Abanca Corporación Bancaria, S.A.» (...) Primero.—En fecha 1 de junio de 2007 la entidad «Caixanova», suscribió con don M. R. R. y doña M. C. F. A. un préstamo, con garantía hipotecaria, por un importe de trescientos treinta mil euros (330.000 €). La escritura del préstamo fue otorgada ante el Notario, con residencia en Sanlúcar de Barrameda, don José Javier Muñoz Layos, escritura n.º 984/2007 de su protocolo. En la cláusula octava de la escritura pública, don M. R. R. y doña M. C. F. A., sin perjuicio de la responsabilidad personal, solidaria, universal e ilimitada y en garantía de cumplimiento del contrato, constituyen hipoteca voluntaria sobre las siguientes fincas: 1) Urbana (...) Inscripción: Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, al tomo 2130, libro 1251, folio 46, finca de Sanlúcar de Barrameda n.º 55.413 (...) 2) Urbana (...) Inscripción: Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, al tomo 2130, libro 1251, folio 10, finca de Sanlúcar de Barrameda n.º 55.401. La hipoteca se inscribió como inscripción 6.ª (...) Segundo.—En reclamación del mencionado préstamo hipotecario se presentó demanda de ejecución hipotecaria. Dicha demanda fue interpuesta en nombre y representación de la entidad financiera «NCG Banco, S.A.». En el hecho preliminar de la demanda de ejecución se expone que «NCG Banco, S.A.», es sucesora universal de todas las relaciones jurídicas, activos, pasivos, derechos y obligaciones de la extinta «Caixa de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra» («Caixanova»). En el mencionado hecho preliminar se dice textualmente: «Preliminar.—Conforme se desprende del contenido de la escritura de poder a la que se ha hecho referencia en el encabezamiento del presente escrito, con fecha 29 de noviembre de 2010 se constituyó la entidad «Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra», («Novacaixagalicia»), por fusión de las entidades «Caixa de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra» («Caixanova») y «Caja de Ahorros de Galicia», («Caixa Galicia»), sucediendo la entidad resultante a las fusionadas en todas las relaciones jurídicas. Que por escritura otorgada con fecha 14 de septiembre de 2011 ante el Notario de Santiago de Compostela, Don José Manuel Amigo Vázquez, n.º 1600 de su protocolo, de escisión por segregación de «Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra», («Novacaixagalicia») y constitución de «NCG Banco, S.A.», este último ha pasado a ser el sucesor universal, «ipso iure» y por imperio de ley, de dicha Caja de Ahorros en todas las relaciones jurídicas, activos, pasivos, derechos y obligaciones y expectativas, afecta a su actividad financiera (...) Por todo ello, y aunque la operación que se dirá, fue otorgada por la entidad «Caixa de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra» («Caixanova»), se formula ya la presente demanda a nombre «NCG Banco, S.A.». El Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Sanlúcar de Barrameda, en el juicio de ejecución hipotecaria n.º

900/2014, admitió a trámite la demanda y acordó, en el auto de 4 de diciembre de 2014, despachar la ejecución solicitada y expedir mandamiento al Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, a fin de que remita certificación en la que conste la titularidad del dominio y demás derechos reales de los bienes hipotecados (...) Tercero.–(...) Cuarto.– Considera esta parte recurrente que el Sr. Registrador de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos, aplica indebidamente los artículos 130, 132 y 134 de la Ley Hipotecaria (...) En este sentido se puede citar la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 8 de julio de 2013, BOE 187/2013, de 6 de agosto de 2013, que en los fundamentos de derecho quinto y sexto dice textualmente (...) Quinto.–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 (...) Sexto.–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». También se cita la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha, 4 de junio de 2007, (Referencia Aranzadi westlaw RJ 2007/3426), que en el fundamento de derecho primero dice textualmente: (...) La Sentencia del Tribunal Supremo de fecha, 29 de junio de 1989, (Referencia Aranzadi westlaw RJ 1989\4797), que en el fundamento de derecho primero dice textualmente: (...) Y el auto de 10 de abril de 2013, de la sección primera de la Audiencia Provincial de Pontevedra que dice textualmente: (...) Lo anterior no es sino reflejo de resoluciones anteriores de 5-noviembre-1974, 16-octubre-1982, 11-enero-1983 y 23-octubre-1984 que ya venían señalando que la cesión de créditos puede hacerse válidamente sin conocimiento previo del deudor y aún contra su voluntad, sin que la notificación a éste tenga otro alcance que el obligarlo con el nuevo acreedor debiendo entenderse las exigencias de la legislación hipotecaria (art. 149) de inscripción del crédito hipotecario cedido en sus efectos en relación a terceros, puesto que en esta materia el ordenamiento jurídico especial, tanto en el orden civil como hipotecario, sigue la orientación, y consiguiente normativa, de que la inscripción es meramente declarativa, y, en consecuencia, sólo robustece el título inscrito frente a dichos terceros a los efectos de la fe pública registral, y por ello, el hecho de que el demandante actúe en un procedimiento judicial como cesionario del crédito hipotecario no le priva de la condición de titular favorecido por la inscripción frente al demandado, aunque la cesión haya sido inscrita frente al demandado en fecha posterior. En suma, que debe estimarse cumplido el requisito de que la hipoteca se hallaba subsistente y sin cancelar, y que la titularidad correspondía a la actora por cesión global de activo y pasivo, lo que lleva a la estimación del recurso formulado por la parte apelante, sin hacer imposición de costas en los términos del art. 398 de la LEC (...).

#### IV

El día 29 de enero de 2015 la registradora emitió informe en defensa de su nota y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 18, 20, 65, 132, 134 y 322 de la Ley Hipotecaria; 51 y 109 del Reglamento Hipotecario; 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la disposición adicional

segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de mayo y 7 de septiembre de 2012 y 8 de marzo, 5 y 8 de julio, 30 de agosto y 19 de septiembre de 2013.

1. En el presente expediente, presentado en el Registro de la Propiedad mandamiento para la expedición de certificación de dominio y cargas en procedimiento judicial de ejecución hipotecaria y consiguiente extensión de nota marginal, iniciado a instancia de «NCG Banco, S.A.», la registradora deniega la expedición de la certificación y la práctica de la nota marginal ordenada por aparecer inscrita la hipoteca a favor de «Caixa de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra -Caixanova-».

La cuestión que se plantea en el presente recurso es la de 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 de la entidad acreedora tratándose de 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. Esta Dirección General ya se ha pronunciado en Resoluciones de 8 de julio, 30 de agosto y 19 de septiembre de 2013, entre otras. En efecto, 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 132.2.º y 134.1.º 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 (véanse 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 (artículos 1875 del Código Civil y 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.

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.

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, etc.). 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 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 juzgador, y de otro lado, el requisito del tracto sucesivo, que debe ser calificado por el registrador.

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.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora, por las causas que constan en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 30 de marzo de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.