

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**1808** *Resolución de 1 de febrero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Denia n.º 1, por la que se suspende la expedición de una certificación de cargas ordenada en procedimiento judicial.*

En el recurso interpuesto por don A. M. P., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Denia número 1, don Fernando Ortega Gironés, por la que se suspende la expedición de una certificación de cargas ordenada en procedimiento judicial.

#### Hechos

##### I

En virtud del mandamiento librado el día 9 de diciembre de 2014 por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Denia, en sede de autos de ejecución de títulos no judiciales número 918/2012, se expidió certificación de dominio y cargas que provocó la oportuna nota al margen de la anotación preventiva de embargo letra A, a favor de «Banco de Valencia, S.A.» sobre la finca registral número 2.362 del Registro de la Propiedad de Denia número 1.

##### II

El mismo mandamiento judicial librado el día 9 de diciembre de 2014, así como la expedición de la certificación de dominio y cargas y la nota marginal citadas, fue nuevamente presentado en el Registro de la Propiedad de Denia número 1 en unión de diligencia de adición, de fecha 13 de abril de 2016, indicando el inicio de la vía de apremio sobre la finca hipotecada número 2.362 y la expedición de los correspondientes mandamientos de certificación de cargas, siendo objeto de la siguiente calificación: «Entrada: 2888 Diario: 149. Asiento: 1621 El registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento de referencia, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria (redacción Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y en base a los siguientes: Hechos: 1) El mandamiento librado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Denia, en fecha 09/12/2014, fue presentado en este Registro de la Propiedad el día 28/07/2016, bajo el Asiento 1621 del Diario 149, acompañado de Diligencia de Adición de fecha trece de Abril de dos mil dieciséis. 2) Del citado documento resulta: – Que en el Procedimiento: Ejecución de títulos no judiciales nº 918/2012, seguido a instancia de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. –SAREB–, frente a Costa Blanca Invest, S.L. y D. J. V. S. N., objeto de la Anotación Preventiva de Embargo letra A que pesa sobre la finca nº Nº 2.362 al folio 146 del Tomo 475 del archivo, libro 146, única finca objeto de operación a solicitud del presentante, se ordena en la citada Diligencia de Adición se expida Certificación de cargas de conformidad con el artículo 688 de la L.E.C.–Defectos: Ha observado los siguientes defectos que impiden su expedición: Sobre la finca nº 2.362 de Denia, aparecen entre otras practicada la anotación preventiva de embargo letra A, a favor de Banco de Valencia, S.A., de fecha trece de Diciembre de dos mil doce, que obra al tomo 47 del archivo, libro 273 de Denia, folio 146, en virtud de mandamiento librado el seis de Noviembre del dos mil doce, por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Denia –Ant. Mixto 3–, donde se sigue procedimiento de

ejecución de títulos no Judiciales nº 918/2012, el cual deriva del impago del préstamo hipotecario objeto de la inscripción 7ª, según resulta de diligencia de adición de fecha 10 de Marzo de 2.014 que se hizo constar por nota al margen de la referida inscripción 7ª, y de cuya anotación fue ya expedida certificación de títulos y cargas, de conformidad con el artículo 656 de la L.E.C., en fecha 26 de Diciembre de 2.014, ordenada en mandamiento librado por el citado Juzgado de 1ª Instancia nº 2 de Denia, el día nueve de Diciembre de dos mil catorce, (que es el mismo mandamiento que ahora se presenta en unión de la citada diligencia de Adición). Sobre la misma finca aparece practicada la anotación preventiva de embargo letra B a favor también del Banco de Valencia, S.A., de fecha dos de Enero de dos mil trece, practicada en virtud de mandamiento librado el diecinueve de Noviembre de dos mil doce, por el Juzgado de Primera Instancia número dos de Denia – ant. Mixto 3–, donde se sigue procedimiento de ejecución de títulos no Judiciales nº 938/2012, el cual deriva del impago del préstamo hipotecario objeto de la inscripción 9ª. Siendo las hipotecas objeto de las inscripciones 7ª y 9ª las siguientes: – Hipoteca a favor de Banco de Valencia, S.A., constituida en la inscripción 7ª, de fecha 10 de Enero de 2008, en virtud de escritura otorgada en Valencia ante don José Luis Pavía Sanz, de fecha 12 de Diciembre de 2007, con el número 3.438 de protocolo, la cual fue modificada por la inscripción 8ª, practicada en virtud de escritura autorizada por el Notario de Denia, Don Secundino José García Cueco Mascarós, el diez de Diciembre de dos mil nueve, protocolo 3589/2009. Y cuyo derecho real de hipoteca se inscribió a favor de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de Reestructuración Bancaria, S.A., por título de cesión, según resulta de la inscripción 13ª practicada en virtud de acta complementaria, autorizada el tres de Junio de dos mil trece, por el Notario de Barcelona Don Jesús Benavides Lima, número 742 de protocolo, y de la escritura de elevación a público del contrato de transmisión de activos otorgada el veintiuno de Diciembre de dos mil doce, ante el Notario de Madrid, Don José Manuel García Collantes, número 1660 de protocolo. – Hipoteca a favor del mismo Banco de Valencia, S.A., constituida en la inscripción 9ª, de fecha 2 de febrero de 2.010, en virtud de escritura otorgada el quince de diciembre de dos mil nueve, ante el Notario de Denia, don Secudino José García Cueco Mascarós, protocolo 3643. Y cuyo derecho real de hipoteca se inscribió igualmente a favor de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de Reestructuración Bancaria, S.A., por título de cesión, según resulta de la referida inscripción 13ª, extendida en fecha trece de junio de dos mil trece. Fundamentos de Derecho: Visto lo dispuesto en los artículos 688, 689 y 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 20, 130 y 132 de la Ley hipotecaria, y la necesidad de tener certeza de cuál es la hipoteca en trámite de ejecución a efectos de practicar las operaciones registrales pertinentes y dar publicidad a la existencia del proceso de ejecución frente a los terceros titulares de derechos inscritos con posterioridad a la hipoteca, así como a los que accedan al Registro con posterioridad a la expedición de la certificación registral, debe expedirse nuevo mandamiento ordenando la expedición de certificación de cargas, no siendo suficiente a tal efecto una diligencia de adición, especificando la hipoteca concreta que se ejecuta y a cuyo margen debe extenderse la correspondiente nota marginal. En su virtud acuerdo suspender la expedición de la certificación solicitada por el defecto subsanable señalado. Denia, a tres de agosto del año dos mil dieciséis El Registrador accidental (firma ilegible) Fdo. Fernando Ortega Gironés Contra esta decisión (...)). Reintegrado el precedente documento en el Registro de la Propiedad de Denia número 1 en fecha 27 de septiembre de 2016, acompañado de diligencia de adición librada por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Denia el día 13 de septiembre de 2016, en la que se hace constar la hipoteca objeto de ejecución, por la que se subsana parcialmente el defecto de la anterior nota de calificación, fue objeto de la siguiente calificación: «Entrada: 2888 Diario: 149. Asiento: 1621 El registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento de referencia, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 19–bis de la Ley Hipotecaria (redacción Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y en base a los siguientes: Hechos: Reintegrado el precedente documento en fecha veintisiete de Septiembre de dos mil dieciséis, acompañado de Diligencia de Adición librada por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Denia, el día trece de Septiembre de dos mil

dieciséis, en la que se hace constar la hipoteca objeto de ejecución, por que se subsana parcialmente el defecto de la anterior nota de calificación de fecha 3 de Agosto de 2.016. Y siguiendo vigente el defecto; habida cuenta que no se acompaña un nuevo mandamiento ordenando la expedición de Certificación de cargas, no siendo suficiente a tal efecto una diligencia de adición, toda vez que el mandamiento que se acompaña ya motivó la expedición de Certificación en fecha 26 de Diciembre de 2.014, conforme al artículo 656 de la L.E.C.–Reitera la calificación, con arreglo a los siguientes fundamentos de Derecho: – Arts. 688, 689 y 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 20, 130 y 132 de la Ley hipotecaria. Ha resuelto suspender por defecto subsanable el asiento registral solicitado, quedando prorrogado el asiento del presentación practicado por plazo de 60 días, a contar desde la recepción de la presente notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria (redacción Ley 24/2001, de 27 de Diciembre). Contra esta decisión (...) Denia, a tres de octubre del año dos mil dieciséis El Registrador accidental (firma ilegible) Fdo. Fernando Ortega Gironés».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. P., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.», interpuso recurso el día 4 de noviembre de 2016 en el que expone: «(...) Hechos y fundamentos Primero.–Que en virtud de mandamiento expedido el 9 de diciembre de 2014 el Sr. Secretario del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Denia solicitó del Registro de la Propiedad de Denia nº 1 que expidiese certificación acreditativa de los extremos señalados en el art. 656 de la LEC de la finca 2.362, cuya anotación de embargo fue llevada a cabo en la ejecución de título no judicial nº 918/2012 que deriva de la ejecución de la hipoteca en vía ordinaria que causo la inscripción 7.<sup>a</sup> Segundo.–Que en la referida ejecución hipotecaria en vía ordinaria de la finca 2.362 se anotó el embargo sobre la finca hipotecada y se relacionó este por nota marginal con la hipoteca inscripción 7.<sup>a</sup>, según ha venido a recoger la RDGRN de 14-12-2015, que afirmar: «A la luz de las consideraciones anteriores el recurso debe ser desestimado pues como ha quedado suficientemente motivado, ejercitada la acción de ejecución de la hipoteca inscrita por la vía del procedimiento ejecutivo ordinario debe exigirse, para poder extender la nota marginal prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la previa anotación de embargo sobre el bien ejecutado. Así lo impone el artículo 143 del Reglamento Hipotecario, cuando determina que “...no procederá la extensión de esta nota si antes no se ha hecho la anotación preventiva del embargo correspondiente”». Tercero.–Que como así consta en la certificación de cargas expedida por el Sr. Registrador de la Propiedad nº 1 de Denia, que se adjunta al mandamiento para certificación, al margen de la inscripción 7.<sup>a</sup> de hipoteca se hizo constar: «Al margen de dicha inscripción aparece nota para hacer constar que el Embargo a que se refiere la anotación letra A que se dirá, deriva del impago de este préstamo hipotecario, según resulta de nota extendida al margen de la dicha inscripción 7.<sup>a</sup>, de fecha 23 de mayo de 2014, practicada en virtud del mismo mandamiento que motivó la referida anotación letra A acompañado de Diligencia de Adición de 10 de marzo de 2014» (...) Cuarto.–Que si bien inicialmente el mandamiento expedido para certificación de cargas lo fue según las previsiones del art. 656 de la LEC, advertido el error y la necesidad de notificar a acreedores intermedios entre el embargo y la hipoteca ejecutada, se solicitó complemento del mandamiento para certificación de cargas interesando su expedición a los efectos de lo dispuesto en el art. 688 de la LEC mediante diligencia de adición, lo que fue llevado a cabo el 13 de abril de 2016, en los siguientes términos: «Diligencia.–En Denia, a trece de abril de dos mil dieciséis. La extiendo yo el Letrado de la Administración de Justicia, para hacer constar y adicionar el anterior mandamiento dirigido al Registro de la Propiedad de Denia nº 1, en el sentido siguiente: Se procede a iniciar la vía de apremio sobre la finca hipotecada nº 2.362 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Denia, librándose los correspondientes mandamientos de certificación de cargas al registro referido de conformidad con el art. 688 de la LEC.» (...) Quinto.–Que habiendo quedado subsanado el defecto inicialmente padecido en el

mandamiento expedido para certificación de cargas mediante diligencia de adición la calificación negativa no resulta ajustada a derecho, no habiendo sido vulnerados los preceptos mencionados en la misma».

## IV

El registrador emitió su informe, confirmando la nota de calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 1, 38, 126, 127, 129, 130, 133, 134 y 136 de la Ley Hipotecaria; 143, 222, 223 y 224 del Reglamento Hipotecario; 655, 656, 661, 666, 672, 674, 681, 688, 689 y 692 de la Ley 1/2000, de 7 enero, de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de febrero de 1992, 10 de diciembre de 1997, 26 de julio de 1999, 18 y 25 de febrero de 2014 y 17 de julio y 14 de diciembre de 2015.

1. Son hechos relevante para la resolución de este expediente los siguientes:

– Sobre la finca número 2.362 de Denia, aparecen entre otras practicada la anotación preventiva de embargo letra A, a favor de «Banco de Valencia, S.A.», de fecha 13 de diciembre de 2012, ordenada en procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 918/2012, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Denia, el cual deriva del impago del préstamo hipotecario objeto de la inscripción 7ª a cuyo margen se hizo constar la existencia de dicho procedimiento de ejecución.

– En virtud del mandamiento librado el día 9 de diciembre de 2014 por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Denia en sede dichos autos número 918/2012, conforme al artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se expidió certificación de dominio y cargas extendiéndose nota al margen de la citada anotación preventiva de embargo letra A.

– El mismo mandamiento judicial librado el día 9 de diciembre de 2014, es nuevamente presentado en unión de diligencias de adición de fechas 13 de abril y 13 de septiembre de 2016, indicando la primera de ellas que se procede al inicio de la vía de apremio sobre la finca hipotecada número 2.362, librándose los correspondientes mandamientos de certificación de cargas de conformidad con el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El registrador suspende la expedición de la certificación porque no se acompaña un nuevo mandamiento, no siendo suficiente a su juicio la diligencia de adición, toda vez que el mandamiento ya motivó la expedición de certificación conforme al artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. El derecho real de hipoteca sujeta directa e inmediatamente un bien inmueble, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación en cuya seguridad fue constituida (artículo 104 de la Ley Hipotecaria). Consecuentemente, si la obligación es incumplida el acreedor puede dirigirse directamente contra el bien hipotecado y realizar su valor a fin de resarcirse con su importe. El ejercicio de esta acción real puede llevarse a cabo mediante el procedimiento ejecutivo previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que para los bienes hipotecados prevén los artículos 681 y siguientes. El acreedor puede igualmente realizar el valor del bien hipotecado extrajudicialmente ante notario (artículo 129 de Ley Hipotecaria).

Las especialidades establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria para el ejercicio de la denominada acción directa implican que el procedimiento se lleva a cabo en base a los pronunciamientos del Registro de la Propiedad y con casi total ausencia de fase cognitiva contribuyendo a la mayor celeridad y agilidad de la ejecución.

Nada obsta sin embargo para que el acreedor, ante el impago de la deuda garantizada con hipoteca, decida no acudir al procedimiento de acción directa sino al procedimiento de ejecución previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil para cualquier título ejecutivo (o incluso

al procedimiento ordinario de la propia Ley procedimental). Así resulta de las previsiones de la Ley Hipotecaria (artículos 126 y 127), como de las de la Ley de Enjuiciamiento Civil que tanto en la Ley de 1881 como en la vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, no imponen una restricción al respecto. Así lo ha considerado la doctrina de este Centro Directivo tanto con arreglo a la antigua Ley como a la vigente (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos»).

3. Siguiéndose el procedimiento de ejecución ordinaria y no el procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados (artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) son indudables las diferencias existentes entre ambos. Baste señalar al respecto, que mientras en el procedimiento de ejecución ordinaria deben cumplirse trámites tan esenciales como el del embargo (cfr. artículos 584 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y la valoración de los bienes embargados (cfr. artículo 637 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), en el procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados, como se deduce del artículo 579 por su remisión a los artículos 681 y siguientes, dichos trámites no son precisos.

Respecto a la necesidad de practicar embargo cuando se ejecuta la hipoteca por el procedimiento de ejecución ordinaria, así lo presupone el artículo 127 de la Ley Hipotecaria cuando en relación a los terceros poseedores se establece que «cada uno de los terceros poseedores, si se opusiere, será considerado como parte en el procedimiento respecto de los bienes hipotecados que posea, y se entenderán siempre con el mismo y el deudor todas las diligencias relativas al embargo y venta de dichos bienes...». Este mismo criterio ha sido defendido por esta Dirección General en Resoluciones de 10 de diciembre de 1997 y 23 de julio de 1999 recogidas en la más reciente de 14 de diciembre de 2015.

4. Como resulta de la Resolución de 10 de diciembre de 1997 si entre la inscripción de la hipoteca y la anotación de embargo practicada por el ejercicio de la acción ejecutiva ordinaria resultan cargas intermedias su cancelación devendría imposible, si dichos titulares no tuvieron en el procedimiento la posición jurídica prevista en el ordenamiento, al ignorar que la ejecución que se llevaba a cabo afectaba a la hipoteca inscrita con anterioridad a sus derechos.

Para evitar estos efectos tan distorsionadores, como dijera la misma Resolución, resulta preciso que desde el primer momento (el mandamiento de anotación), se ponga de manifiesto en el Registro de la Propiedad que el crédito que da lugar a la ejecución es el crédito garantizado con la hipoteca que es, de ese modo, objeto de realización. Así lo consideró igualmente la Resolución de 23 de julio de 1999 que afirmó la necesidad de hacer constar por nota al margen de la hipoteca ejecutada su relación con la posterior anotación de embargo por la que publicaba la ejecución por los trámites del procedimiento ejecutivo ordinario. Ahora bien, debe tenerse especialmente en cuenta que esa preferencia sobre la carga intermedia, lo será únicamente por la inicial responsabilidad hipotecaria, teniendo la anotación de embargo dictada en el procedimiento de ejecución ordinaria, su propio rango en cuanto exceda de dicha responsabilidad hipotecaria.

5. En el supuesto de este expediente tal coordinación resulta expresamente recogida en los asientos registrales, ya que en la anotación preventiva letra A se refleja que el procedimiento número 918/2012 del que dimana, deriva del impago del préstamo hipotecario objeto de la inscripción 7ª, a cuyo margen se hizo constar igualmente la existencia de dicho procedimiento de ejecución.

Mediante el mandamiento objeto de calificación, en una inicial presentación, se procedió a la expedición de certificación de dominio y cargas conforme al artículo 656 de la Ley Hipotecaria extendiéndose la nota marginal de expedición al margen de la anotación de embargo letra A, conforme a los artículos 656.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 143 del Reglamento Hipotecario y notificándose a los titulares de cargas posteriores a dicha anotación. No entra a valorar esta Dirección General, ya que no se ha hecho referencia a ello en el recurso, si debió también extenderse la nota de expedición de la certificación de cargas al margen de la hipoteca ejecutada y procederse a la notificación a los titulares

intermedios, dado que la vinculación entre hipoteca y anotación constaba ya en el Registro en el momento de expedirse aquélla.

Posteriormente, por la parte actora se solicita la expedición de la certificación a los efectos de lo dispuesto en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil con la finalidad de que, una vez expedida, se efectúe la extensión de la nota correspondiente al margen de la hipoteca ejecutada y la notificación a los titulares posteriores a la hipoteca, incluidos los intermedios inscritos entre ésta y la anotación de embargo practicada, que tendrán así conocimiento de la ejecución en los términos antes expuestos. Todo ello teniendo en cuenta que, como se ha dicho anteriormente, la hipoteca ejecutada y la anotación extendida están perfectamente relacionadas en el Registro.

Como consecuencia de lo anterior se presenta el mandamiento junto con sendas diligencias, una de ellas con el fin de determinar que hipoteca de las que gravan la finca es objeto de ejecución y otra cuyo contenido literal es el siguiente: «En Denia, a trece de abril de dos mil dieciséis. La extiendo yo, el Letrado de la Administración de Justicia, para hacer constar y adiconar el anterior mandamiento dirigido al Registro de la Propiedad de Denia nº 1, en el sentido siguiente: Se procede a iniciar la vía de apremio sobre la finca hipotecada nº 2.362 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Denia, librándose los correspondientes mandamientos de certificación de cargas al registro referido de conformidad con el art. 688 de la LEC».

Los mandamientos, como actos de comunicación que son, quedan bajo la competencia y responsabilidad de los letrados de la Administración de Justicia, conforme al artículo 279.3 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. En el presente expediente el letrado, en uso de dicha facultad, ha procedido a adiconar el mandamiento tal y como consta en la diligencia transcrita. El contenido de la adición debe considerarse incorporada al texto original. En consecuencia el mandamiento adiconado sustituye al primitivo a efectos de su fecha y de su contenido en orden a la expedición de una nueva certificación, esta vez conforme al artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, lo que hace innecesaria la emisión de un nuevo mandamiento ya que el actual, adiconado, cumple todos los requisitos para su acceso al Registro.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 1 de febrero de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.