

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12623 *Resolución de 22 de octubre de 2015, 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 Alcalá de Guadaíra n.º 2, por la que se deniega la cancelación de una anotación de embargo solicitada mediante instancia suscrita por una entidad mercantil.*

En el recurso interpuesto por don O. G. F., en nombre y representación de «Eiffage Infraestructuras, S.A.U.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra número 2, doña Lucía Capitán Carmona, por la que se deniega la cancelación de una anotación de embargo solicitada mediante instancia suscrita por la citada entidad mercantil.

Hechos

I

Mediante instancia, suscrita el día 21 de mayo de 2015 por don J. G. L., en nombre y representación de la entidad «Eiffage Infraestructuras, S.A.U.», titular de la finca registral número 47.652 del Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra número 2, por haberla adquirido en procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial, se solicitó la cancelación de la anotación preventiva letra C que grava la citada finca.

II

Presentada la citada instancia en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra número 2, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra n.º 2 Nota de calificación negativa Antecedentes de hecho Primero.—Que el referido documento ha tenido entrada en este Registro de la Propiedad, el día veintidós de Mayo del año dos mil quince, causando el asiento 1541 del Diario 192. Segundo.—Que la finca a que el referido documento se refiere, es decir, la registral 47.652 de esta Ciudad, aparece actualmente inscrita a favor de la entidad «Eiffage Infraestructuras, S.A.U.», con motivo del procedimiento iniciado al amparo del artículo 236 del Reglamento Hipotecario, resultando de este Registro que el Notario autorizante de la escritura de venta extrajudicial, solicitó con motivo de la iniciación del procedimiento, la certificación prevenida en el citado artículo 236-b del Reglamento Hipotecario; certificación que fue emitida por este Registro de la Propiedad, con la advertencia de no haber extendido la nota marginal prevenida en el referido artículo 236-b del Reglamento Hipotecario, por no cumplirse la regla 3.ª del artículo 234 del citado Reglamento, que literalmente dice: “la persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante. A tal efecto podrá designarse al propio acreedor”; advirtiéndole de que por lo tanto no debe iniciarse la ejecución extrajudicial y sólo sería posible la venta de la finca hipotecada otorgando la escritura el propio hipotecante ejecutado, si bien el procedimiento fue iniciado y tramitado. Así mismo con motivo del citado procedimiento fueron notificados los titulares de las anotaciones letras A y B, por lo que al tiempo de la inscripción de venta extrajudicial se cancelaron las anotaciones letras A y B, y en cuanto a la anotación letra C de fecha veintiocho de agosto de dos mil trece, a que se refiere la instancia que se califica, su titular no fue notificado, por lo que no se canceló dicha anotación. Tercero.—Que por medio de la instancia que se califica, la citada entidad, titular registral de la finca 47.652 de esta Ciudad, solicita la cancelación de la anotación letra C de la misma finca, extendida con fecha veintiocho de agosto de dos mil trece, a favor de la Hacienda Pública, en base a la

escritura de venta extrajudicial. Cuarto.—Que calificado dicho documento, en los términos a que se refieren los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria, se aprecia la existencia de defecto que impide la cancelación solicitada, toda vez que en el presente caso no puede cancelarse la anotación preventiva de embargo a favor de la Hacienda Pública que motivó la anotación letra C, y la nota de expedición de certificación extendida a su margen, anotada con posterioridad a la iniciación del procedimiento de venta extrajudicial, toda vez que, al no haberse extendido la correspondiente nota de expedición de la certificación a que se refiere el artículo 236-b del Reglamento Hipotecario, como se advirtió y no haberse acreditado en el expediente, dicho Organismo no tiene conocimiento de que la finca objeto del embargo estaba sujeta a un procedimiento de venta extrajudicial. Fundamentos jurídicos Primero.—Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro, y además, en cuanto a los expedidos por los organismos administrativos, se extenderá, en todo caso, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro, —artículo 99 del Reglamento Hipotecario—, y respecto a los expedidos por la autoridad judicial, se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro — artículo 100 del Reglamento Hipotecario—. Segundo.—El artículo 236 del Reglamento Hipotecario establece los requisitos esenciales para poder procederse a la ejecución extrajudicial de la hipoteca al disponer que “la tramitación de la ejecución extrajudicial prevista por el artículo 129 de la Ley Hipotecaria requerirá que la escritura de constitución de la hipoteca se haya estipulado la sujeción de los otorgantes a este procedimiento y que consten las siguientes circunstancias: 1.ª el domicilio a efecto de notificaciones y requerimientos, 2.ª el valor de subasta de la finca, y 3.ª la persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante. A tal efecto podrá designarse el propio acreedor”. En la escritura de constitución de hipoteca no se cumplió con este último requisito, al presentar en este Registro el Notario que inició el procedimiento la solicitud de certificación registral, la Registradora que suscribe certificó haciendo constar esta omisión, considerando dicho requisito esencial y advirtiendo que no extendía nota marginal acreditativa de dicha expedición, con el fin de que el Notario, conociendo la inexistencia del nombramiento de la persona que en su día otorgaría la escritura de venta, y la imposibilidad de extender la nota de expedición de la certificación, procedería a sobreseer dicho procedimiento a instancia del requirente, dado que continuar el mismo tendría dos consecuencias inmediatas: la primera, la probable imposibilidad de otorgar la escritura de venta, por falta de colaboración del dueño de la finca hipotecada; y segundo, la falta de notificación a los posibles adquirentes de derechos que inscriban o anoten en el Registro con posterioridad a la certificación registral, al no haberse extendido la nota marginal, de la existencia de un procedimiento de ejecución extrajudicial de la misma. Al no poder extender la nota marginal estos anotantes no tienen conocimiento a través de la misma de la existencia del procedimiento, por lo tanto la venta extrajudicial no puede producir la cancelación de sus asientos sin haber sido notificados debidamente. El artículo 236-1.2: “en la escritura se harán constar los trámites, diligencias esenciales practicados en cumplimiento de lo establecido en los anteriores y, en particular, que se practicaron las notificaciones prevenidas en los artículos 236-c y 236-d.” En su regla tercera se señala que el título será bastante para inscribir a favor del rematante y para poder cancelar las cargas y los asientos posteriores siempre que se hayan cumplido los trámites esenciales del procedimiento, por lo tanto, no procede la cancelación de la anotación de embargo que se pretende al o haber sido notificado su titular. El Notario, informando debidamente a las partes y a su instancia, continuó el procedimiento al

manifiestar el acreedor que el dueño de la finca colaborarla otorgando en su día la escritura de venta, como definitivamente ocurrió. Presentada la escritura de venta bajo el asiento 1631 del diario 191, la Registradora de conformidad con la Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 26 de febrero de 2006, ha procedido a la inscripción de la venta otorgada por el dueño de la finca, y a las cancelaciones de las anotaciones de embargo letras A y B, al resultar del acta que sus titulares “Grupo Industrial Cabo y Baus, S.L.” y la “Hacienda Pública”, fueron debidamente notificados. También la Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 19 de marzo de 2013 y 18 de septiembre de 2013, ponen de manifiesto las especialidades de la venta extrajudicial ante notario, señalan que “teniendo en cuenta por tanto la importancia de la nota marginal de expedición de certificación de cargas, el carácter constitutivo que la inscripción tiene en relación a la hipoteca y sus modificaciones, cfr. artículos 145 y 149 de la Ley Hipotecaria, y el carácter esencialmente registral del procedimiento de ejecución hipotecaria, la defensa del deudor y 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 éste por el deudor titular de la finca. 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. Pero no es defecto que impida la inscripción el que no se haya cumplido el tracto sucesivo todavía en el momento de solicitarse la expedición de la certificación de cargas, siempre que se le haya acreditado al juez la sustitución procesal, cfr. Resolución de 8 de julio de 2013. Por otra parte es cierto (como señala el recurrente) que el artículo 236 b del mismo texto reglamentario dispone, para el caso de que ya se haya practicado la nota marginal de expedición de certificación de cargas, que la ejecución ‘no se entenderá con los que posteriormente inscriban o anoten cualquier derecho sobre la misma finca’. [Pero la interpretación que hace el recurrente de este precepto es errónea, pues esto no significa que no se pueda tomar anotación preventiva de la demanda de nulidad de la propia hipoteca que se ejecuta. Ello iría en contra del principio constitucional de tutela efectiva, ya que supondría dejar sin efecto medidas cautelares judicialmente adoptadas]. La nota marginal de expedición de certificación de cargas no impide asientos posteriores, otras cargas, o incluso transmisiones de la finca hipotecada. La nota marginal no produce un efecto de cierre registral en ningún caso, sino que tiene un efecto de advertencia para terceros, que permite tener por cumplido el tracto sucesivo, cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria, de manera que la adjudicación hipotecaria no podrá ser enervada por la inscripción o anotación posterior de otros derechos y la inscripción de la adjudicación judicial o de la venta extrajudicial ante notario, determinará la cancelación de los derechos inscritos o anotados con posterioridad sin que se pueda alegar infracción del principio registral de tracto sucesivo. Al no haberse extendido nota no es posible la cancelación solicitada en virtud de la escritura de adjudicación que nos ocupa siendo necesario para ello mandamiento de cancelación expedido por el anotante del embargo, en nuestro caso expedido por la Hacienda Pública. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento. En este sentido, el principio registral de tracto sucesivo, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impide dar cabida en el Registro a resoluciones judiciales que pudieran entrañar una indefensión procesal patente del titular registral. Esta es la razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley, extiende la calificación registral sobre actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello

limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento, tracto sucesivo, ex artículo 20 de la Ley Hipotecaria. La Dirección General de los Registros y el Notariado ha declarado reiteradamente que la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa, que no compete al registrador determinar, sino la puesta de manifiesto por éstos de la existencia de un obstáculo registra, cfr. Resolución de 18 de junio y 13 de septiembre de 2012. Por tanto, según la Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 15 de octubre de 2001, la omisión de dicha nota privaría a los interesados de la información que les permitiera el ejercicio de sus derechos en el procedimiento, su cancelación ordenada judicialmente puede dar lugar a la presunción de que se ha sobreseído aquél y, en tal creencia, dejar de personarse en autos con el mismo fin, lo que erige en un obstáculo para la cancelación de los asientos registrales posteriores a la hipoteca ejecutada. Vendida la finca en un procedimiento extrajudicial, los acreedores posteriores tendrán derecho al sobrante, en caso de haberse vendido por un valor superior al crédito reclamado. En caso de no haber sobrante, como ocurre en el caso que nos ocupa, no existe razón alguna para mantener la anotación vigente pudiendo solicitar el interesado su cancelación a la titular de la misma, es decir, la Hacienda Pública, a fin de que libre el correspondiente mandamiento administrativo, de acuerdo con el principio de legitimación registral. Por otra parte, la anotación preventiva de embargo podrá cancelarse por caducidad a los cuatro años de su fecha en caso de no ser prorrogada. Así lo disponen los artículos 20 y 86 de la Ley Hipotecaria. Todo ello además era conocido por el ejecutante y por el deudor dueño de la finca al haber sido advertido por la Registradora que suscribe en su contestación a la solicitud de certificación, dado que en la escritura de constitución de la hipoteca no se designó mandatario del deudor a efectos del otorgamiento de la escritura de venta en el procedimiento extrajudicial. Y todo ello sin que signifique tacha alguna de la actuación notarial que ha sido correcta al autorizar la escritura de adjudicación extrajudicial, con todas las advertencias legales. Defecto insubsanable. Parte dispositiva Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Lucía Capitán Carmona, Registradora titular del Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra número dos, acuerda: Primero.—Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados. Segundo.—Denegar el despacho del mismo, desestimando la solicitud de la práctica de asientos registrales. Tercero.—Notificar esta calificación negativa en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario autorizante, autoridad judicial o funcionario que lo haya expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación, por un plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación que se practique; así mismo conlleva la prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación relativos a documentos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores conforme a lo dispuesto artículo 111 y 432 del Reglamento Hipotecaria. Contra el presente acuerdo de calificación (...) Alcalá de Guadaíra, a quince de junio del año dos mil quince.—La Registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don O. G. F., en nombre y representación de «Eiffage Infraestructuras, S.A.U.», interpuso recurso mediante escrito en el que, resumidamente, expone: Primero.—Mediante escritura autorizada por el notario de Sevilla, don Antonio Luis Ruiz Reyes, el día 14 de diciembre de 2010, la entidad «Codesosa, S.L.» constituyó hipoteca a favor de la entidad «Eiffage Infraestructuras, S.A.U.». Tras desarrollarse la oportuna acta de ejecución extrajudicial, se concluyó en la escritura de adjudicación de finca hipotecada al acreedor, autorizada por el notario de Alcalá de Guadaíra, don Fernando Muñoz Centelles, el día 23 de diciembre de 2014, que causó la inscripción 3.^a de la finca registral número 47.652; Segundo.—Con fecha 29 de abril de 2015, solicitó nota simple informativa de la finca, de la que resulta la existencia de una anotación preventiva letra C extendida el día 28 de agosto de 2013; Tercero.—Mediante instancia solicitó la cancelación de dicha anotación, fundamentando su pretensión en lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de febrero de 2000, fundamento de Derecho segundo: «2. El primero de los defectos invocados por el Registrador, que se centra en la infracción del artículo 234 del Reglamento Hipotecario por no haber sido designada en la escritura de constitución de la hipoteca la persona concreta que en su día hubiera de otorgar la escritura de venta, no puede ser confirmado, ya que si se tiene en cuenta el fundamento de dicha exigencia reglamentaria (evitar que la negativa del propietario de la finca hipotecada a otorgar la escritura de enajenación impida la adjudicación de aquélla en el procedimiento especial y se vea obligado el rematante a exigir el otorgamiento en el correspondiente juicio declarativo ordinario), la omisión debatida carece de relevancia en este caso, al haber sido otorgada dicha escritura por la única dueña de las fincas hipotecadas, conforme al propio artículo 236.l).1 del Reglamento Hipotecario», y tercer párrafo del fundamento de Derecho quinto: «En relación con la otra finca, el defecto tampoco puede ser mantenido sin desconocer la virtualidad cancelatoria de la escritura de adjudicación ex artículo 236.l).3 del Reglamento Hipotecario, que deriva de la propia naturaleza de la hipoteca; extinguido este derecho como consecuencia de la enajenación de las fincas objeto de la garantía y cancelada, en su caso, ésta, ha de ser cancelada también la anotación de embargo que afecta al derecho del acreedor hipotecario (cfr. artículos 79 de la Ley Hipotecaria y 174 de su Reglamento)»; Cuarto.—Por la registradora se deniega la cancelación, y Quinto.—«Que la propia Registradora en su nota reconoce la procedencia de la cancelación y reconoce que «no existe razón alguna para mantener la anotación vigente» -al no existir sobrante-, instando a esta parte a solicitarlo al titular de la anotación, en este caso la Hacienda Pública», entendiéndose el recurrente que lo que procede es que sea el Registro quien cancele y notifique, sin perjuicio de que, a su juicio, proceda la estimación del recurso. Finaliza solicitando la revocación de la calificación y la cancelación de la anotación.

IV

La registradora emitió su informe y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 129 y 131 de la Ley Hipotecaria; 234 a 236 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de febrero de 2000, 27 de marzo de 2002, 20 de julio de 2005, 21 de mayo y 7 de septiembre de 2012, 8, 19 y 21 de marzo, 9 de mayo, 5 y 8 de julio, 30 de agosto y 19 de septiembre de 2013 y 30 de marzo de 2015.

1. Son datos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

– Con motivo del procedimiento iniciado al amparo del artículo 236 del Reglamento Hipotecario, el notario que lo instruyó solicitó, con motivo de la iniciación del procedimiento, la certificación prevenida en el citado artículo 236-b del Reglamento Hipotecario.

– La registradora expidió la certificación con la advertencia de no haber extendido la nota marginal prevenida en el referido artículo 236-b del Reglamento Hipotecario, por no cumplirse la regla 3.ª del artículo 234 del citado Reglamento al no haberse designado en la escritura de hipoteca la persona que en su día debía otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante.

– No obstante lo anterior, el procedimiento continuó haciendo el notario las oportunas advertencias. Fueron notificados los titulares de las anotaciones letras A y B, que constaban inscritos en el momento de expedir la certificación.

– Otorgada la escritura de adjudicación de finca hipotecada al acreedor, autorizada por el notario de Alcalá de Guadaíra, don Fernando Muñoz Centelles, el día 23 de diciembre de 2014, al tiempo de su inscripción se cancelaron las citadas anotaciones letras A y B, pero no así la anotación letra C de fecha 28 de agosto de 2013, a que se refiere la instancia que se califica, ya que su titular no fue notificado.

– Mediante instancia suscrita el día 21 de mayo de 2015 por don J. G. L., en nombre y representación de la entidad «Eiffage Infraestructuras, S.A.U.», titular de la finca registral 47.652, por haberla adquirido en el procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial, se solicita la cancelación de la anotación preventiva letra C que grava la citada finca.

– La registradora considera que no puede cancelarse la anotación preventiva de embargo a favor de la Hacienda Pública que motivó la anotación letra C anotada con posterioridad a la iniciación del procedimiento de venta extrajudicial, toda vez que, al no haberse extendido la correspondiente nota de expedición de la certificación a que se refiere el artículo 236-b del Reglamento Hipotecario, dicho organismo no tiene conocimiento de que la finca objeto del embargo estaba sujeta a un procedimiento de venta extrajudicial.

– La entidad recurrente entiende que en base a la virtualidad cancelatoria de la escritura de adjudicación ex artículo 236-I.3 del Reglamento Hipotecario cancelada la garantía ha de ser cancelada también la anotación de embargo posterior.

2. En sede de hipoteca el Reglamento Hipotecario exige que las partes hayan pactado con anterioridad, en el momento de la constitución, la posibilidad de su ejercicio extrajudicial y, señaladamente, que se determine la persona que en su día haya de otorgar la escritura pública de transmisión (artículo 234 del Reglamento Hipotecario). De este modo, y como ha reiterado la doctrina de este Centro Directivo, el título de adquisición del adquirente se integra tanto por el previo título de constitución de la garantía como con el posterior de transmisión, de modo que conjuntamente reúnen los requisitos de consentimiento, objeto y causa establecidos en el ordenamiento para la transmisión del dominio y demás derechos reales (artículo 609 del Código Civil). Si, no obstante haberse omitido dicha designación, se hubiera continuado con el procedimiento concluyendo con la venta extrajudicial, el artículo 236-I.1 del Reglamento Hipotecario prevé expresamente que la escritura sea otorgada «por el rematante o el adjudicatario y el dueño de la finca o la persona designada conforme al artículo 234».

En el supuesto que motiva el presente expediente, la registradora, ante la falta de designación de quien debiera otorgar la escritura en representación del hipotecante, optó por expedir la certificación, pero no extender la nota marginal, advirtiendo de esta circunstancia y de que a su juicio no debía seguirse con el procedimiento. Pero esta decisión no es el objeto del presente recurso, por lo que esta Dirección General no se pronuncia sobre si fue correcta dicha actuación. Lo que provoca la nota de calificación y este recurso tampoco se produce a la hora de inscribir la escritura de venta, inscripción que se practicó, sino en el efecto cancelatorio sobre una anotación preventiva de embargo extendida con posterioridad a la expedición de la certificación de cargas, pero sin que constara la nota marginal de dicha expedición y consecuentemente sin que tampoco se hubiera hecho constar dicha expedición de la certificación en la nota de despacho de la anotación preventiva de embargo practicada con posterioridad (cfr. artículo 434.3 del Reglamento Hipotecario), por lo que su titular, la Hacienda Pública, no quedó notificada.

3. 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, 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 236-b.2 del Reglamento Hipotecario y 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.

Podemos concluir que dos son los principales efectos de esta nota marginal:

El primero de ellos es el dar a conocer al propio ejecutante y a los posibles licitadores la existencia, alcance e importe de las cargas y derechos que afectan a la finca y en concreto la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la ejecución y que el adquirente deberá soportar.

El segundo identificar a los titulares de cargas y derechos inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante que se verán extinguidos por la realización del bien, para notificarles el inicio del proceso de ejecución para que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos.

La certificación de cargas en definitiva fija de forma definitiva la situación registral de la finca objeto de la subasta, de forma que cualquier alteración posterior no modifica dicha situación.

Conforme a lo anterior, la nota practicada al margen de la hipoteca es la única forma de tener conocimiento para quien accede al Registro con posterioridad a 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 1973 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).

Como también 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). 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.

No habiéndose extendido la nota marginal de expedición de cargas su función de dar conocimiento al que accede con posterioridad al Registro, de la ejecución de la hipoteca no se produce, por lo que el titular posterior de una carga se ve privado de la oportunidad de intervenir en la subasta o satisfacer el remate del crédito, o simplemente de buscar otras alternativas al embargo de la finca para defender su crédito. En consecuencia no procede la cancelación de la anotación a instancia del titular de la finca sin consentimiento del acreedor, en este caso la Hacienda Pública que fue además la autoridad que decretó la anotación y que deberá así mismo ordenar su cancelación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 22 de octubre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.