

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR011904

RESOLUCIÓN de 29 de junio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Tías, por la que se suspende la inscripción de una escritura de venta de finca hipotecada en virtud del procedimiento de venta extrajudicial ante notario.

*(BOE de 17 de julio de 2023)***SUMARIO:**

Registro de la Propiedad. Escritura de venta de finca hipotecada en virtud del procedimiento de ejecución extrajudicial ante notario otorgada por el acreedor hipotecario, en su propio nombre y en nombre y derecho, y en representación del deudor hipotecante, sin que este le haya conferido poder alguno.

En el presente expediente se debate si un tercero, concretamente el acreedor hipotecario, puede otorgar la escritura de **venta de una finca hipotecada** en virtud del procedimiento de **venta extrajudicial ante notario**, sin que resulte acordado e inscrito en el pacto correspondiente el previo **apoderamiento**.

El artículo 129 de la Ley Hipotecaria, junto con el artículo 234 del Reglamento Hipotecario, dan carta de naturaleza al procedimiento de ejecución extrajudicial, determinando la necesidad del pacto del mismo de manera separada de las restantes estipulaciones de la escritura. A su vez, establece dicho artículo 234, la designación de la persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante, que podrá recaer en el propio acreedor. Por tanto, pactado el procedimiento de ejecución extrajudicial sin que en el título constitutivo de la hipoteca se haya realizado **apoderamiento alguno**, deberá ser el propio deudor hipotecante, titular del bien, quien otorgue el correspondiente título traslativo, **sin poder entenderse implícita delegación alguna** de dicha facultad. Voluntad que tan sólo podrá ser suplida por la autoridad judicial en el oportuno procedimiento y sin que lo pueda suplir un juicio erróneo de suficiencia por el notario.

PRECEPTOS:

Código Civil, art. 1.875.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 129 y 130.

Ley 24/2001 (Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social), art. 98.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 234 y ss.

En el recurso interpuesto por el notario de Tías don Javier Jiménez Cerrajería, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Tías, don Francisco Javier Nieto González, por la que se suspende la inscripción de una escritura de venta de finca hipotecada en virtud del procedimiento de venta extrajudicial ante notario.

Hechos

I

El día 21 de marzo de 2023 se otorgó ante el notario de Tías, don Javier Jiménez Cerrajería, una escritura de venta de finca hipotecada en virtud del procedimiento de venta extrajudicial ante notario. En dicha escritura comparecía don J. M. C. F., en nombre y representación de la Sociedad «Freddys Cathouse» y de don M. P. M., emitiendo el notario autorizante el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas. Se desprendía del expositivo primero de dicho título que la venta se otorgaba como consecuencia de la ejecución extrajudicial del préstamo con garantía hipotecaria concedido por don M. P. M. a la referida mercantil.

Resulta de la inscripción 4.ª del historial registral de la finca número 41.662 de Tías la hipoteca debidamente constituida, pactando en su estipulación cuarta el pacto de ejecución extrajudicial del bien, sin resultar **apoderamiento alguno** con carácter irrevocable por parte del deudor hipotecante a un tercero para el otorgamiento del correspondiente título de enajenación.

II

Presentada el día 21 de marzo de 2023 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Tías, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del Documento

Asiento 1187 Diario 63 (NE 2482/2023)

Fecha del documento: 21/03/2023

Autorizante: Javier Jiménez Cerrajería

Protocolo: 342/2023

Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Tías, he calificado negativamente el documento de referencia, al apreciar en el mismo la existencia de causas impeditivas para su inscripción, sobre la base de los siguientes

Antecedentes de hecho

Los que resultan del documento presentado, en virtud del cual la asociación Freddys Cathouse vende una vivienda unifamiliar aislada en (...) término municipal de Tías, finca registral 41662, a Don M. P. M., previa la tramitación de procedimiento de venta extrajudicial por incumplimiento de la obligación de pago del préstamo garantizado con hipoteca sobre dicha finca. Según resulta de la inscripción registral practicada en su día, ni en la escritura de formalización se identificó la persona (pudiendo ser el propio acreedor) que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante, con infracción del artículo 234.1.3.º del Reglamento Hipotecario, ni por tanto y erróneamente se hizo constar dicha circunstancia en el asiento. En representación de la entidad vendedora, deudora del préstamo, interviene Don J. M. C. T. “en su condición de acreedor hipotecario de la finca de conformidad con lo dispuesto en la Resolución de la entonces Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 26 de febrero de 2000”, constando el juicio notarial de suficiencia de sus facultades acreditadas, dada su condición de apoderado del acreedor/adjudicatario y de conformidad con la citada resolución.

Fundamentos de Derecho

Son de aplicación los artículos 18, 19, 19 bis y de la Ley Hipotecaria, 234 y 236.11 del reglamento para su ejecución, 98 de la Ley 24/2001, 148 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de septiembre de 2011 y 6 de noviembre de 2013, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (anteriormente de los Registros y del Notariado) de 26 de febrero de 2000, 22 de febrero y 09 de julio de 2014, 14 de julio de 2015 y 11 de marzo de 2020.

El Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil), en Sentencia de 23 de septiembre de 2011, ha declarado que, según resulta del apartado 2 del art. 98 de la Ley 24/2011, la calificación del registrador en materia de calificación de poderes se proyecta sobre la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y la congruencia de este con el contenido del título presentado, congruencia que exige que del propio juicio de suficiencia resulte la coherencia entre la conclusión a la que se llega y las premisas de las que se parte (cfr. Resolución de 27 de febrero de 2012). Por ello, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia de dicho juicio y el contenido del mismo título.

En relación con la congruencia del juicio notarial con el contenido de la escritura, la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 14 de julio de 2015 ha declarado que “deberá el registrador suspender la inscripción si el juicio notarial de la representación es erróneo... por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica”. Y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de marzo de 2020 entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la Propiedad pueden consultar. Este carácter erróneo debe inferirse con claridad de tales datos, sin que pueda prevalecer una interpretación de los mismos realizada por el registrador que difiera de la que haya realizado el notario en el ejercicio de la competencia que a tal efecto le atribuye la ley y sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, pudiera deducirse contra él por una negligente valoración de la suficiencia (vid., por todas, las Resoluciones de 11 de diciembre de 2015 y 25 de octubre de 2016).

En el presente caso, no puede compartirse el juicio de suficiencia formulado por el notario autorizante, que se considera erróneo, y por tanto adolece de falta de congruencia con el contenido del negocio formalizado, dado que se interpreta de forma incorrecta una resolución administrativa –vinculante para notario y registrador– con el fin de obviar el cumplimiento de un requisito impuesto por la normativa aplicable. En este sentido, la citada resolución de la DGRN de 26 de febrero de 2000 no permite que se otorgue la escritura de venta de la finca sin intervención del deudor o de la persona designada por las partes a tal efecto, si no que la falta de identificación de esta persona en la escritura de constitución de la garantía no puede impedir la inscripción de la venta si interviene en el otorgamiento de esta el propio deudor, lo que no es el caso: 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. Consiguientemente, en el presente caso es necesaria la ratificación por parte del representante de la sociedad titular de la finca hipotecada.

Visto lo expuesto

Acuerdo

Suspender la inscripción del documento.

Contra lo resuelto en el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Nieto González registrador/a de Registro Propiedad de Tías a día diecinueve de abril del dos mil veintitrés.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Puerto del Rosario número 1, don Miguel Crespo González, quien, mediante resolución de fecha 5 de mayo de 2023, confirmó la calificación del registrador de la Propiedad de Tías.

IV

Contra nota de calificación sustituida, don Javier Jiménez Cerrajería, notario de Tías, interpuso recurso el día 16 de mayo de 2023 mediante escrito en el que exponía lo siguiente:

«A) Hechos.

i) Documento calificado: Escritura autorizada por el recurrente el día veintiuno de marzo de dos mil veintitrés con el número 342 de orden de protocolo, en la que se formaliza la compraventa de una finca como consecuencia del procedimiento de venta extrajudicial ante notario.

ii) Presentación.—La reseñada Escritura se presentó telemáticamente en el Registro de la propiedad del Distrito Hipotecario de Tías, por el notario autorizante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 249.2 del Reglamento Notarial, causando el número de Asiento 1187 Diario 63 (NE 2482/2023)

iii) Nota de calificación.—El documento fue calificado con la nota de calificación (...) en la que se suspende la toma de razón del derecho de propiedad del adquirente en virtud de dicho título público, por los argumentos de hechos y derechos que constan en la misma.

iv) En fecha 19 de abril de 2023 se solicitó por el Notario ahora: actuante a través del Sistema Centralizado de Información del Consejo General del Notariado al Registro de la propiedad de Tías la aplicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo del cuadro de sustituciones, respondiendo dicho Registro a dicha solicitud por correo electrónico (...)

v) Remitida por correo electrónico en fecha veintiuno de abril de dos mil veintitrés la indicación de registrador sustituto (...) el día veintitrés de abril de dos mil veintitrés, se remitió por este notario, al Registro de la propiedad número uno de los de Puerto del Rosario a través del sistema centralizado de información del Consejo General del Notariado copia autorizada electrónica, acompañada de la calificación del reseñado título público expedida por el Ilustre Señor Registrador de la propiedad de Tías y la designación de dicho registro como competente para emitir calificación sustitutoria.

vi) El día nueve de mayo de dos mil veintitrés se remite por correo electrónico a este notario por el Registro de la propiedad de Puerto del Rosario, número uno la conformación de la nota de calificación emitida por el Registrador, sustituido, con fecha diecinueve de abril de dos mil veintitrés, que consta incorporada al presente escrito de recurso

B) Fundamentos de Derecho.—Apoyan éstos, en contra de la nota recurrida, las siguientes afirmaciones:

Primero.—Legitimación activa: Artículo 325 b) de la Ley Hipotecaria

Segundo.—A la vista de ambas calificaciones lo primero que procede es determinar la problemática que presenta el supuesto de hecho planteado, ya que, a nuestro juicio, no nos encontramos, como intentan hacernos ver ambos Registradores en sus calificaciones, ante un error o incongruencia del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas, sino que la clave del problema es determinar si el acreedor tiene legitimación en virtud del procedimiento de venta extrajudicial ante notario y en los términos concretos en que éste consta inscrito en el Registro de la propiedad, para poder proceder a la realización del derecho de hipoteca sin necesidad del concurso del deudor.

La problemática que le plantea a ambos Registradores la inscripción del título no tiene propiamente su causa u origen en el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas del acreedor sino en el hecho de que el pacto de venta extrajudicial consta inscrito en el Registro de la propiedad sin constar en el mismo ni el título que

causó la inscripción la designación, –de conformidad con lo preceptuado en el artículo 234.1.3.^a Reglamento Hipotecario–, de la persona que debe otorgar la escritura de venta en representación del hipotecante.

Tercero.–Nuestro ordenamiento jurídico ante la dicotomía de dar preferencia a la protección del derecho o a la seguridad del tráfico jurídico opta por dar protección a la seguridad del tráfico jurídico y con este fin articula la institución del Registro de la propiedad y la fe pública registral y los importantes efectos que de la misma se derivan, –(así los artículos 34 y 38 de la Ley Hipotecaria)–, estableciendo además en el párrafo 3.º del artículo 1 de la Ley Hipotecaria que los asientos del Registro, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

Es evidente, que el valor y efectos que nuestro ordenamiento atribuye a la inscripción de un derecho el Registro de propiedad se fundamenta y no podrían existir sin otro pilar básico y esencial de nuestro ordenamiento que es el principio de titulación pública que regula el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, –y en especial del documento público notarial–, que garantiza la legalidad, autenticidad, regularidad y fiabilidad del contenido que publica el Registro del [sic] la propiedad y por tanto, permite atribuir al contenido de los asientos del Registro de la propiedad dichos efectos y que el Registro de la propiedad pueda constituirse como un elemento de protección de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

En el caso que nos ocupa, nos encontramos ante una hipoteca inscrita en el Registro de la propiedad, constando igualmente inscrito y publicado en dicho Registro, –previa calificación del Registrador y con todos los efectos que la ley atribuye a la fe pública registral–, el pacto entre el acreedor y el deudor, en cuya virtud se consiente que, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada con la hipoteca, el acreedor pueda proceder a la realización del bien hipotecado a través del procedimiento de venta extrajudicial ante Notario.

Esta publicidad del pacto de venta extrajudicial adquiere mayor importancia aún si atendemos al carácter constitutivo que un importante sector de nuestra doctrina atribuye a la inscripción de la hipoteca en el Registro de la propiedad.

Cuarto.–Hoy en día, con la actual redacción del artículo 129, de la Ley Hipotecaria, no hay duda de que la venta extrajudicial ante Notario no es un procedimiento de ejecución sino una manifestación consustancial del *ius distraendi* que constituye la propia genética jurídica del derecho de hipoteca y la finalidad esencial de dicho derecho y por tanto, consustancial a su desenvolvimiento jurídico, del que, el otorgamiento de la Escritura de venta de la finca a favor del adjudicatario, no es un elemento aislado o inconexo, sino un expediente técnico para materializar, conforme a la teoría del título el modo, la transmisión de la propiedad de la finca hipotecada a favor del adjudicatario de la misma.

El otorgamiento de dicha escritura de venta en el procedimiento de venta extrajudicial ante notario se configura así como un elemento esencial e inseparable del *ius distraendi* del derecho real de hipoteca para su realización a través de dicho procedimiento, legalmente previsto y como parte integrante de éste, y del que no puede separarse, ya que, de lo contrario el efecto esencial del derecho de hipoteca, que no es otro que la facultad de realización por el acreedor del bien hipotecado en el caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada, quedará sin efecto o supeditado a voluntad del deudor o titular registral del derecho de propiedad del inmueble.

Quinto.–Publicada en el Registro de la propiedad la posibilidad de realizar la hipoteca a través del procedimiento de venta extrajudicial –y atendido además el carácter constitutivo de dicha inscripción–, no puede resultar del propio Registro, es decir, de la falta de constancia de la persona que debe otorgar dicha escritura de venta, un impedimento para el propio desenvolvimiento del pacto inscrito, ya que de lo contrario, si dicha realización de la hipoteca a través del procedimiento de venta extrajudicial ante notario, queda supeditada a la mera voluntad del deudor, dicho pacto no debería ser objeto de publicidad registral, por ser una facultad incompleta e irrealizable y por tanto contraria a los principios registrales de determinación, especialidad y legalidad.

Piénsese, que si fuese necesario contar con el consentimiento del deudor para materializar el cambio de titularidad dominical de la finca hipotecada, además de quedar vacío de contenido el derecho de hipoteca, –que insistimos, consta inscrito con dicho pacto–, hay expedientes sustantiva y fiscalmente más sencillos, rápidos y económicos que la venta extrajudicial ante notario, –(especialmente si atendemos a su actual dispersión y superposición normativa)– tales como la dación en pago o para pago de deudas, la venta con asunción de deuda, etc.

Sexto.–El artículo 234.1.3 del Reglamento Hipotecario exige con carácter imperativo la designación de la persona que en su día deba otorgar la Escritura de venta en representación del acreedor.

Del tenor literal del precepto parece configurarse como un contenido esencial para la inscripción del pacto de venta extrajudicial ante Notario y además con el mismo valor y rango que la determinación del valor de tasación de la finca a efectos de subasta y de la designación de un domicilio a efectos de notificaciones.

Sin embargo, dicha designación de la persona que en representación del deudor deba otorgar la escritura de venta, no tiene, a nuestro juicio, un carácter esencial de la tutela del deudor o hipotecante. como si lo tienen, sin embargo, la designación del valor de tasación de la finca a efectos de subasta y el domicilio a efectos de notificaciones, cuya determinación se exige además por el artículo 129 de la Ley Hipotecaria:

a) Es plenamente indiferente para el deudor quien otorgue en su nombre la escritura de venta, ya que dicho otorgamiento se realiza en los términos estrictos que resultan del procedimiento de venta extrajudicial, que no olvidemos, que está tutelado y controlado, bajo el principio de legalidad y fe pública que preside la actuación notarial, en todos sus trámites por el Notario encargado de dicha [sic] procedimiento.

b) La designación de dicho acreedor como persona que en su día otorgará la escritura es genérica, ya que no se sabe, en el momento del otorgamiento de la Escritura, quien será dicho acreedor ya que el crédito con ella garantizado puede ser objeto de transmisión y circulación en el tráfico y además se trata de una designación que afectará y vinculará inexorablemente a los posteriores titulares de derechos reales sobre el inmueble, al igual que el propio pacto de venta extrajudicial ante notario.

c) La exigencia del artículo 234.1.3.º del Reglamento hipotecario, cuya redacción corresponde Real Decreto 1368/1992, de 13 de noviembre pierde parte de su fundamento, tras la Ley de enjuiciamiento civil y la regulación que ésta hace del procedimiento de venta de venta extrajudicial ante notario, no propiamente como un procedimiento de ejecución, sino como una manifestación del propio desenvolvimiento del *ius distrahendí* inherente al derecho real de hipoteca.

d) Lo esencial es que el deudor o hipotecante, en su caso, hayan prestado su consentimiento en la Escritura de constitución de hipoteca a la realización del bien hipotecado a través del procedimiento de venta extrajudicial ante notario. Y no propiamente quien otorgará formalmente la escritura de venta a favor del adjudicatario de la finca hipotecada en su subasta, ya que dicho procedimiento lleva implícita de forma genética e inseparable al mismo, el otorgamiento de la escritura de venta a favor de dicho adjudicatario, siempre claro está, que conste, –por su carácter esencial para la tutela del deudor,– el valor de tasación y el domicilio a efectos de notificaciones del deudor, hipotecantes y demás garantes.

En este sentido es el que hay que interpretar, –(esperamos no hacerlo “mal”)– la citada resolución de la entonces Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 26 de febrero de 2000, que pese a la falta de la constancia en la inscripción de la determinación exigida por el artículo 234.1.3.º del Reglamento hipotecario con carácter esencial para la inscripción del pacto de venta extrajudicial en el Registro de la propiedad, reconoce plena virtualidad causal a dicho procedimiento de venta extrajudicial para verificar la transmisión dominical por constar el mismo inscrito, en dichos términos y pese a la falta de dicho requisito en el Registro de la propiedad. si bien no entra a analizar específicamente el problema, por haber otorgado además el deudor la escritura de venta de la finca.

En virtud de lo expuesto, se puede deducir, que la Seguridad del tráfico jurídico impone que sí consta inscrito el pacto de venta extrajudicial ante notario y en dicha inscripción no consta la referida mención del artículo 234.1.3.º del Reglamento hipotecario, lo esencial es el consentimiento del deudor al procedimiento de venta extrajudicial y que, una vez inscrito el mismo, no puede alegarse la falta de determinación de la condición de mandatario del acreedor para otorgar la Escritura de venta del bien adjudicado, ya que, el otorgamiento de dicha escritura de venta es un elemento esencial para la plena virtualidad de dicho pacto.

Séptimo.–Por todo lo anterior, no podemos compartir la tesis formulada en su primera calificación por el Ilustre Señor don Francisco Javier Nieto González, Registrador de la propiedad de Tías, y confirmada en idénticos términos por el Registrador designado en virtud del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, –(el Registrador de Puerto del Rosario 1, el Ilustre Señor don Miguel Crespo González)–, ya que, si el Registrador considera que la determinación de la persona que debe otorgar la escritura de venta de conformidad con lo dispuesto en el artículo 234.1.39 del Reglamento hipotecario es esencial para dicho pacto de venta extrajudicial, el referido pacto no debería de haber accedido al registro de la propiedad. No debemos pasar por alto que el Señor Nieto González era también titular del Registro de la propiedad de Tías en la fecha en que el referido pacto de venta extrajudicial accedió al registro sin dicha mención, y a estos efectos, –(salvo que sostenga la tesis anteriormente expuesta)– el artículo 234.1 del Reglamento Hipotecario no establece matización alguna en su número 3.º respecto a sus números 1.º y 2.º, en cuanto a la obligatoriedad de que la Escritura conste dicha mención para el acceso del pacto al Registro de la propiedad.

Por tanto, si el Registrador inscribió el pacto de venta extrajudicial ante Notario sin la mención del artículo 234.1.3.º del Reglamento hipotecario sólo puede ser porque entendió que dicha designación no era esencial para el adecuado desenvolvimiento del derecho de hipoteca y la realización del bien por el acreedor a través del dicho procedimiento de venta extrajudicial sin quedar la efectividad de dicho procedimiento de venta extrajudicial y el efecto esencial del derecho real de hipoteca a merced y voluntad de deudor o titular dominical del bien hipotecado. Ya que el procedimiento no sólo concluye, si no ha tenido lugar el pago de la deuda, con al [sic] adjudicación del dominio del bien hipotecario a su correspondiente adjudicatario del mismo en la subasta.

La finalidad de dicha designación del artículo 234.1.3.º del Reglamento hipotecario no es otra que evitar que la efectividad del procedimiento de venta extrajudicial ante notario y por tanto el efecto esencial del derecho real de hipoteca, quede supeditado a la voluntad del deudor. por tanto, si se entiende que la misma no es imperativa para acceder el pacto al Registro, no puede defenderse, –sin malograr la propia finalidad del derecho de hipoteca y de la propia publicidad registral– que, para que el derecho de hipoteca despliegue sus efectos a través de un pacto lícito e inscrito. sea requisito indispensable el consentimiento del deudor, so pena de dejar la tutela del derecho del

acreedor a merced y voluntad del deudor o del titular registral de la finca hipotecada, que es precisamente el efecto que el legislador trata de evitar a toda costa.

Octavo.—El pacto de venta extrajudicial para poder acceder al Registro de la propiedad requiere el consentimiento del titular dominical de la finca hipotecada según el registro y su existencia se publica *ergo omnes* por el propio Registro, por tanto conchado inscrito dicho pacto, el acreedor no tiene porqué acudir a otro procedimiento distinto para la realización de su derecho de hipoteca, —especialmente si se le atribuye a su inscripción un valor constitutivo—, ni mucho menos acudir a un procedimiento judicial específico para obtener el consentimiento del deudor o titular registral del dominio.

En consecuencia, es contrario a la propia naturaleza del derecho de hipoteca y a los propios principios configuradores de la publicidad registral y la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. que conchado inscrito en el Registro de la propiedad el pacto de venta extrajudicial ante notario como procedimiento para la realización de la hipoteca, el acreedor, pese ha [sic] haber observado todos los trámites legal y reglamentariamente previstos para proceder a la venta extrajudicial, tuviera que acudir para la plena satisfacción de su derecho un procedimiento judicial declarativo o depender ésta de la voluntad del deudor.»

V

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 129 y 130 de la Ley Hipotecaria; 1875 del Código Civil; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 234 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 1998, 30 enero y 20 de abril de 1999, 13 de diciembre de 2005, 10 de octubre de 2007 y 14 de julio de 2008, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de febrero de 2000 y 20 de septiembre de 2019.

1. Se discute en el presente expediente si resulta inscribible una escritura de venta de finca hipotecada en virtud del procedimiento de ejecución extrajudicial ante notario otorgada por el acreedor hipotecario, en su propio nombre y en nombre y derecho, y en representación del deudor hipotecante. Resulta del presente expediente la oportuna inscripción registral de la garantía hipotecaria y del pacto de ejecución extrajudicial, si bien el deudor hipotecante no confió poder alguno a ningún tercero, incluido el propio acreedor, para otorgar el título de venta extrajudicial.

2. En primer lugar, debe este Centro Directivo recordar el carácter constitutivo que reviste la inscripción del pacto de ejecución extrajudicial hipotecaria. Efectivamente, como ya apuntara la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de septiembre de 2019, la inscripción registral de dicha estipulación es requisito imprescindible para su efectividad y vigencia, sin poder acudir a dicho procedimiento ejecutivo en ausencia de dicho pacto y su preceptiva inscripción.

3. En el presente expediente se debate si un tercero, concretamente el acreedor hipotecario, puede otorgar la escritura de venta de una finca hipotecada en virtud del procedimiento de venta extrajudicial ante notario, sin que resulte acordado e inscrito en el pacto correspondiente el previo apoderamiento.

El notario recurrente entiende que, pactada la venta extrajudicial del bien, dicho apoderamiento resulta prescindible al tratarse de «una manifestación consustancial del *ius distraendi* que constituye la propia genética jurídica del derecho de hipoteca», pudiendo el acreedor, en su propio nombre y derecho y en representación del deudor hipotecante, otorgar el título de compraventa.

4. El presente motivo de recurso no puede ser estimado. Efectivamente el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, junto con el artículo 234 del Reglamento Hipotecario, dan carta de naturaleza al procedimiento de ejecución extrajudicial, determinando la necesidad del pacto del mismo de manera separada de las restantes estipulaciones de la escritura.

A su vez, establece en el apartado tercero de punto primero de dicho artículo 234, la designación de «la persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante», designación que podrá recaer en el «propio acreedor».

5. Por tanto, pactado el procedimiento de ejecución extrajudicial sin que en el título constitutivo de la hipoteca se haya realizado apoderamiento alguno, deberá ser el propio deudor hipotecante, titular del bien, quien otorgue el correspondiente título traslativo, sin poder entenderse implícita delegación alguna de dicha facultad. Voluntad que tan sólo podrá ser suplida por la autoridad judicial en el oportuno procedimiento y sin que lo pueda suplir un juicio erróneo de suficiencia por el notario (artículo 98 de la Ley 24/2001).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 29 de junio de 2023. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.