

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR012062

RESOLUCIÓN de 4 de octubre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Redondela-Ponte Caldelas, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario entre empresarios.

(BOE de 2 de noviembre de 2023)

SUMARIO:**Registro de la Propiedad. Escritura de préstamo hipotecario entre empresarios. Incongruencia entre las cantidades transferidas y la cantidad expresada como importe del préstamo. Falta de aporte del certificado de tasación.**

Tratándose de entidades a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981 (las facultadas para la emisión de títulos hipotecarios; actualmente las referidas en el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre), indudablemente la tasación debe realizarse por **entidad de tasación homologada** a que se refiere el artículo 3 de la misma ley dado el carácter imperativo de las normas de referencia. Pero, tratándose de hipotecas constituidas a favor de sujetos distintos de los mencionados en dicha norma legal, la tasación no necesariamente ha de ser verificada por entidad oficial de tasación. Por lo tanto, en los préstamos hipotecarios concedidos por entidades distintas de las expresadas en el artículo 2 de la citada Ley 2/1981, de 25 de marzo, la tasación puede ser realizada por una entidad que no necesariamente sea de las homologadas según la misma, pudiendo ser realizadas por otras entidades o personas físicas que tengan entre sus funciones profesionales la de tasación de inmuebles. Es decir, en tales supuestos no se excepciona la exigencia de la realización de una tasación profesional de la finca o bien hipotecado, pero sí la cualificación oficial de la entidad –como entidad homologada– que realice la tasación, que podrá ser una entidad que no sea necesariamente de las homologadas, pudiendo ser realizada por otras entidades o profesionales, siempre que entre sus funciones figure la de la realización de tasaciones, lo que, a su vez, dependerá de la adecuación de las cualificaciones técnicas de los tasadores a la naturaleza específica del bien objeto de la tasación.

Ese significado de **dualidad de entidades tasadoras** es el que, en consecuencia, ha de atribuirse a la expresión «en su caso» a que se refieren los artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la Ley 19/2015, de 13 de julio, y vigente en la actualidad; debiendo exigirse el certificado de tasación por entidad homologada solo cuando concurra la doble exigencia subjetiva y objetiva de ser concedidas por entidades de crédito de las previstas por el citado artículo 2 de la Ley 1/1981 y poder servir de cobertura para la emisión de títulos hipotecarios.

Así, en el presente caso es indudable que, para inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el de venta extrajudicial es imprescindible el **certificado de tasación** objeto de debate.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 1.857 y 1.860.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 12, 18, 24, 104, 115, 122, 123, 129, 130 y 144 y ss.

Ley 2/1981 (Regulación del mercado hipotecario), arts. 1, 2, 3, 5 y 7.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 637 a 639 y 682.

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

Orden ECO/805/2003 (Valoraciones de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas entidades financieras), arts. 2, 7, 8, 9, 10 y 14.

En el recurso interpuesto por don J. A. F. P., en nombre y representación de las mercantiles «Obras y Servicios A Zamorana, S.L.» y «Multiservicios Contucho, S.L.», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Redondela-Ponte Caldelas, doña Sandra María Martínez Valente, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario entre empresarios.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 29 de noviembre de 2022 por la notaria de Vilagarcía de Arousa, doña María Isabel Fiterra García, la entidad «Multiservicios Contucho, S.L.» concedió un préstamo con garantía hipotecaria a favor de la entidad «Obras y Servicios A Zamorana, S.L.».

Interesa a los efectos de este expediente que en la escritura constaba en la parte dispositiva lo siguiente: «“Multiservicios Contucho, S.L.” presta y entrega a la compañía mercantil “Obras y Servicios A Zamorana, Sociedad Limitada”, que, a través de su representante acepta y recibe, la cantidad de 232.500,00 € (doscientos treinta y dos mil quinientos euros) de la sociedad “Multiservicios Contucho, S.L.”, conforme las entregas que se relacionan»; en la cláusula segunda constaba lo siguiente: «Constituye el importe del préstamo la cantidad de doscientos treinta y dos mil quinientos euros (232.500,00 €)», y en el expositivo de la escritura constan dos entregas, una de 31.500 euros y otra de 200.000 euros.

II

Presentada el día 22 de mayo de 2023 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Redondela-Ponte Caldelas, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el documento que fue presentado a las trece horas del día veintidós de mayo de dos mil veintitrés, asiento 1308 del Diario 91, que corresponde a escritura de préstamo entre empresarios con garantía hipotecaria de finca rústica, autorizada el veintinueve de noviembre de dos mil veintidós por la Notario Doña María Isabel Fitera García, número 2377 de protocolo, resultan los siguientes hechos:

1. Se solicita la inscripción de un préstamo con garantía hipotecaria que la entidad Multiservicios Contucho SL realiza a la compañía mercantil Obras y Servicios A Zamorana, Sociedad Limitada, por un importe de doscientos treinta y dos mil quinientos euros, constituido sobre la finca registral 9187 de Ponte Caldelas.

2. De acuerdo con el expositivo primero, la entidad Multiservicios Contucho, S.L ha transferido el día veintidós de noviembre de 2022, mediante transferencia bancaria, la cantidad de doscientos mil euros, y el día cuatro de octubre la cantidad de treinta y un mil quinientos euros, esto es, se ha transferido la cantidad total de doscientos treinta y un mil quinientos euros.

Según las cláusulas primera y segunda el importe del préstamo asciende a 232.500 euros, conforme a las entregas relacionadas en el expositivo primero.

3. En la cláusula sexta se pacta la ejecución siguiendo el procedimiento del artículo 129 de la Ley Hipotecaria y el Capítulo V, Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tasando la finca hipotecada en 312.500 euros sin aportar certificado de tasación.

Fundamentos de Derecho.

Existe una incongruencia entre la suma de las cantidades transferidas (231.500 €) y la cantidad expresada como importe del préstamo (232.500 €).

En cuanto a la tasación a efectos de subasta, la cuestión ha sido tratada en la Resolución de 7 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

La problemática del significado del certificado de tasación de las fincas en las hipotecas a efectos de inscripción de los procedimientos especiales de ejecución hipotecaria, como queda indicado, ha sido ya abordada por esta Dirección General en las Resoluciones de 22 de enero y 24 de marzo de 2014, 17 de julio y 7 de octubre de 2015, 14 de septiembre de 2016, 6 de septiembre de 2017, 18 de diciembre de 2019 o 11 de febrero de 2021, para destacar el carácter imperativo de los requisitos establecidos por los artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria, entre ellos la tasación ECO realizada por entidad homologada de la finca hipotecada con cumplimiento de su normativa específica, (vid. el fundamento de Derecho tercero de la Resolución del 7 de octubre de 2015, tras reforma llevada a cabo por la Ley 19/2015, de 13 de julio), y la exigencia de que el procedimiento de ejecución hipotecaria se desarrolle de acuerdo con los pronunciamientos registrales dado el carácter constitutivo de la inscripción de hipoteca (artículo 130 de la Ley Hipotecaria).

Es verdad que inicialmente la exigencia de tasación de la Ley de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, tenía como objeto prioritario garantizar el cumplimiento de los límites impuestos al importe de los créditos hipotecarios que puedan servir de garantía a las emisiones de cedulas o bonos hipotecarios (artículo 2 de la Orden ECO 805/2003), lo que servía de protección frente a la sobretasación no sólo a los inversores en el mercado hipotecario sino también al propio deudor cualquiera que fuere su condición, previniendo situaciones de sobreendeudamiento.

Pero posteriormente la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, a esa finalidad inicial añadió, para toda hipoteca ya se destine o no a servir de cobertura a una emisión de títulos hipotecarios, el amparo a los usuarios de los servicios financieros del peligro de la infravaloración del bien dado en garantía, situación que en los ciclos económicos de crisis y de contracción de la demanda inmobiliaria puede llegar a traducirse en un quebranto patrimonial relevante para el deudor ejecutado, sobre todo teniendo en cuenta que tanto las posturas mínimas admisibles en la subasta, como la posible adjudicación de la finca al acreedor, en los casos de subasta desierta por falta de licitadores, se determinan por un valor resultante de la aplicación de ciertos porcentajes (70% o 50%, según se trata de vivienda habitual o no) sobre el valor de tasación para subasta fijado en la escritura de constitución (artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), lo cual puede llevar, si la tasación fue baja, a que el precio del remate o de la adjudicación al acreedor sea muy inferior al valor objetivo de la finca.

En esa actual situación legislativa, las resoluciones antes citadas señalan que para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial incluidos en las escrituras de constitución de hipoteca, resulta imprescindible que se acredite al registrador, a través de la certificación oficial pertinente, la tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, para que éste pueda comprobar que el tipo de subasta no es inferior al 75% del valor de dicha tasación (hoy el 100% tras la reforma de la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario).

Su infracción implicaría la nulidad de la estipulación correspondiente, lo que la inhabilita para su acceso al Registro de la Propiedad y, por tanto, para permitir el ejercicio de la acción hipotecaria por tales vías procedimentales, de conformidad con el artículo 130 de la Ley Hipotecaria.

Los artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria fueron modificados por el artículo 1.22 de la Ley 19/2015, de 13 de julio (en redacción mantenida en cuanto al condicionante por la Ley 5/2019), en el sentido de que el tipo que sirva en la subasta, no puede ser inferior, en ningún caso, al 100% (artículo 129 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 23 de diciembre de 2020) del valor señalado en la tasación que, «en su caso», se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario. Dicha expresión de «en su caso», es la que genera dudas acerca de su significado, en el sentido de preguntarse si la misma permite amparar excepciones a la regla general y cuales sean estas.

Tratándose de entidades a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo (las facultadas para la emisión de títulos hipotecarios), indudablemente la tasación debe realizarse por entidad de tasación a que se refiere el artículo 3 de la misma ley dado el carácter imperativo de las normas de referencia; y esa es la doctrina reiterada por la Dirección General.

Pero tratándose de hipotecas constituidas a favor de sujetos distintos de los mencionados en el citado artículo 2 de la Ley 2/1981, como puso de manifiesto la Resolución de 14 de septiembre de 2016, parece que la tasación no necesariamente ha de ser verificada por entidad oficial de tasación, por cuanto el artículo 2 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, expresamente delimita su ámbito, al decir: «La presente Orden será de aplicación siempre que el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades siguientes: a) Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario».

Por lo tanto, en los préstamos hipotecarios concedidos por entidades distintas de las expresadas en el artículo 2 de la citada Ley 2/1981, de 25 de marzo, la tasación puede ser realizada por una entidad que no necesariamente sea de las homologadas según la misma, pudiendo ser realizadas por otras entidades o personas físicas que tengan entre sus funciones profesionales la de tasación de inmuebles. Es decir, en tales supuestos no se excepciona la exigencia de la realización de una tasación profesional de la finca o bien hipotecado, pero sí la cualificación oficial de la entidad –como entidad homologada– que realice la tasación, que podrá ser una entidad que no sea necesariamente de las homologadas, pudiendo ser realizada por otras entidades o profesionales, siempre que entre sus funciones figure la de la realización de tasaciones, lo que, a su vez, dependerá de la adecuación de las cualificaciones técnicas de los tasadores a la naturaleza específica del bien objeto de la tasación.

A la misma conclusión se llega por aplicación de los artículos 7 de la Ley 2/1981 y 8 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, al decir ambos que «los bienes inmuebles por naturaleza sobre los que recaiga la hipoteca deberán haber sido tasados con anterioridad a la emisión de títulos por los servicios de tasación de la entidad financiera prestamista o de entidades homologadas, con arreglo a lo que dispone este real decreto. Dicha tasación tiene por objeto estimar de forma adecuada el precio que pueden alcanzar aquellos bienes de manera que su valor se constituya en garantía última de las entidades financieras y de los ahorradores que participen en el mercado».

Ese significado de dualidad de entidades tasadoras es el que, en consecuencia, ha de atribuirse a la expresión «en su caso» a que se refieren los artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la Ley 19/2015, de 13 de julio, y vigente en la actualidad; debiendo exigirse el certificado de tasación por entidad homologada solo cuando concurra la doble exigencia subjetiva y objetiva de ser concedidas por entidades de crédito de las previstas por el citado artículo 2 de la Ley 1/1981 y poder servir de cobertura para la emisión de títulos hipotecarios.

Calificación:

Por tanto, se suspende la inscripción del precedente documento por no coincidir las cantidades transferidas con el importe del préstamo que se pretende inscribir y por no aportar tasación exigida en los artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y artículo 129 de la Ley Hipotecaria.

Queda prorrogado el asiento adjunto conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Ponte Caldelas a 9 de junio de 2023. La Registradora (firma ilegible), Fdo: Sandra María Martínez Valente.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. F. P., en nombre y representación de las mercantiles «Obras y Servicios A Zamorana, S.L.» y «Multiservicios Contucho, S.L.», interpuso recurso el día 20 de julio de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Primer defecto advertido:

Señala la escritura cuya inscripción se pretende, en su cláusula Primera que: “la compañía mercantil denominada ‘Multiservicios Contucho, S.L.’ presta y entrega a la compañía mercantil ‘Obras y Servicios A Zamorana, Sociedad Limitada’, que, a través de su representante recibe, la cantidad de 232.500,00€ doscientos treinta y dos mil quinientos euros de la sociedad ‘Multiservicios Contucho, S.L.’. Añade en la cláusula segunda que: ‘Constituye el importe del préstamo la cantidad de doscientos treinta y dos mil quinientos euros (232.500,00€)’”.

Sin lugar a dudas, las partes manifiestan, expresamente, por duplicado (en la cláusula primera y en la segunda), en letra y en número, que la cantidad prestada es doscientos treinta y dos mil quinientos euros (232.500,00€).

Cierto que, por error, en el expositivo primero se omitió una entrega de mil euros (1.000,00€) que se produjo el 15 de diciembre de 2022, mediante transferencia bancaria (...), pero no podemos entender que ello pueda obstaculizar la inscripción de la operación. Si las partes están conformes con la cantidad que se dice prestada, no puede el Registrador oponer reparo a ello. Si los expositivos de la escritura son más o menos completos, claros, o explícitos, no es cuestión que deba someterse al análisis y dictamen del Registrador. Será cuestión que deban valorar las partes si desean completar o no la escritura de préstamo añadiendo mayor detalle o claridad a sus expositivos.

Segundo defecto advertido:

La Ley Hipotecaria no exige en precepto alguno la tasación que se exige. Solo se requiere tasación oficial por entidad homologada (art. 129.2.a) para las hipotecas que se van a titularizar (art. 7 de la Ley 2/1981, del Mercado Hipotecario) y, evidentemente, esta hipoteca no puede ser titularizada y, por tanto, no puede resultar de aplicación lo establecido en el art. 7 de la Ley 2/1981, del Mercado Hipotecario.

Lo que sí exigen los artículos 682.2 LEC es que se fije un valor o tipo de subasta para que el acreedor pueda acudir al procedimiento de ejecución hipotecaria. La expresión del precepto no puede ser más clara: “el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado”. No se exige que un tercero (el supuesto tasador de cualquier tipo o clase) valore el bien hipotecado, sino que se permite a los propios interesados que determinen, personal y voluntariamente, el valor del bien hipotecado. Es más, del texto del precepto se infiere, sin lugar a dudas, que se les permitiría, incluso en el caso de que se hubiera realizado la tasación conforme lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, fijar un valor de ejecución que no resulte inferior al 75 por cien del indicado en aquella tasación (e ilimitadamente superior).

Sería absurdo que, si la Ley no exige una tasación para un acto de disposición (venta, dación en pago, etc.), lo exija para un acto de gravamen. Sería como afirmar que: “El que puede lo más, no puede lo menos”.

No cabe duda de que la finalidad de la exigencia del acuerdo respecto del precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta es doble:

1.º Por una parte, abrevia el procedimiento, ya que evita el trámite de valoración previa por un perito que se exige para los demás procedimientos ejecutivos.

2.º Supone también una protección para el deudor si se ejecuta la hipoteca. Es decir, el deudor acepta, en el pacto de constitución, cuál será el importe por el que deberá ejecutarse el bien.

Así, al no existir terceros afectados por la valoración, carece de todo sentido la intervención de un tasador si las partes están conformes con el valor otorgado para la ejecución.

Por lo demás, con total independencia de que la vinculación existente entre ambas empresas sugiera inexistente la desprotección (ambas pertenecen al mismo grupo familiar), lo cierto es que el tipo de subasta fijado supone un incremento de 102.000,00 € respecto del precio de compra, esto es, un 30% más respecto del valor de adquisición. Tal incremento respecto del valor de adquisición supone un incremento significativo de la protección para el deudor hipotecario que, muy seguramente, de realizarse una tasación por experto, podría verse perjudicado.

Por tanto, la exigencia de tasación por tercero experto, a la postre de ilegal, no supone en absoluto una garantía ni para el deudor que, además, es empresario, ni para el mercado hipotecario, ya que no se incorpora a él.

Además, tal exigencia supone una intervención inadmisibles en el libre mercado, a la postre de un encarecimiento absurdo, innecesario e injustificado de la constitución de garantías reales.»

IV

Mediante escrito, de fecha 4 de agosto de 2023, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1857 y 1860 del Código Civil; 12, 18, 24, 104, 115, 122, 123, 129, 130 y 144 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 637 a 639 y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil; los artículos 1, 2, 3, 5 y 7 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario; 234 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 2, 7, 8, 9, 10 y 14 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1992, 28 de marzo de 2007, 2 de diciembre de 2011, 29 de octubre, 21 de noviembre y 9 de diciembre de 2013, 22 de enero, 18 de febrero, 24 de marzo, 4 de junio, 5 de agosto y 12 y 30 de septiembre de 2014, 17 y 22 de abril, 17 de julio, 22 de septiembre y 7 de octubre de 2015, 1 de marzo, 20 de junio y 14 de septiembre de 2016, 6 de septiembre de 2017 y 18 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero y 7 de julio de 2021.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de préstamo hipotecario entre empresarios en la que concurren las circunstancias siguientes: la escritura es de fecha 29 de noviembre de 2022; la entidad «Multiservicios Contucho, S.L.», concede un préstamo con garantía hipotecaria a favor de la entidad «Obras y Servicios A Zamorana, S.L.»; en la escritura consta en la parte dispositiva lo siguiente: «“Multiservicios Contucho, S.L.” presta y entrega a la compañía mercantil “Obras y Servicios A Zamorana, Sociedad Limitada”, que, a través de su representante acepta y recibe, la cantidad de 232.500,00 € doscientos treinta y dos mil quinientos euros de la sociedad “Multiservicios Contucho, S.L.”, conforme las entregas que se relacionan»; en la cláusula segunda consta lo siguiente: «Constituye el importe del préstamo la cantidad de doscientos treinta y dos mil quinientos euros (232.500,00€)»; en el expositivo de la escritura constan dos entregas, una de 31.500 euros y otra de 200.000 euros.

La registradora señala dos defectos: a) que existe incongruencia entre las cantidades transferidas y la cantidad expresada como importe del préstamo, y b) que no se aporta el certificado de tasación.

El recurrente alega lo siguiente: que las partes manifiestan, expresamente, por duplicado –en las cláusulas primera y segunda–, en letra y en número, que la cantidad prestada es 232.500 euros; que los 1.000 euros que faltaban han sido ingresados el día 15 de diciembre de 2022 –para lo que se acompaña justificante de la transferencia–; que la Ley Hipotecaria no exige en precepto alguno la tasación y solo se requiere tasación oficial por entidad homologada para las hipotecas que se van a titular; que se ha establecido una valoración y al no existir terceros afectados por la valoración, carece de todo sentido la intervención de un tasador si las partes están conformes con el valor otorgado para la ejecución; que tal exigencia supone una intervención en el libre mercado, a la postre de un encarecimiento absurdo, innecesario e injustificado de la constitución de garantías reales.

2. En cuanto al primero de los defectos señalados, esto es, la falta de congruencia entre las cantidades transferidas y la cantidad expresada como importe del préstamo, ciertamente de la lectura del clausulado no cabe duda de que se trata de un préstamo de 232.500 euros, si bien la no correspondencia con la cantidad transferida merma la claridad de lo realmente prestado, lo que se puede subsanar fácilmente mediante complemento de la transferencia que falta. Por tanto, el defecto debe ser confirmado. En cuanto a la aportación del justificante de esa transferencia junto con el escrito de interposición de recurso, hay que recordar que el registrador calificará a la vista de la documentación que tenga a la vista al tiempo de la presentación del título, y si bien se ha hecho la citada transferencia el día 15 de diciembre de 2022, lo cierto es que, del expediente resulta, que no se ha acreditado ni presentado en el Registro sino con el escrito de recurso. Con una sencilla diligencia de incorporación de la citada transferencia se subsanaría el defecto.

3. En cuanto al segundo de los defectos señalados, esto es la falta de aportación del certificado de tasación, este Centro Directivo ha reiterado –vid., por todas, la Resolución de 7 de julio de 2021, entre otras citadas en los «Vistos»– que, para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial incluidos en las escrituras de constitución de hipoteca, resulta imprescindible que se acredite al registrador, a través de la certificación oficial pertinente, la tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario (referencia que debe entenderse hecha actualmente al Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre), para que éste pueda comprobar que el tipo de subasta no es inferior al 75% del valor de dicha tasación (hoy el 100% tras la reforma de la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario).

Tratándose de entidades a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo (las facultadas para la emisión de títulos hipotecarios; actualmente las referidas en el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre), indudablemente la tasación debe realizarse por entidad de tasación homologada a que se refiere el artículo 3 de la misma ley (actualmente artículo 21 del Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre) dado el carácter imperativo de las normas de referencia; y esa es la doctrina reiterada de este Centro Directivo.

Pero tratándose de hipotecas constituidas a favor de sujetos distintos de los mencionados en dicha norma legal, como ya puso de manifiesto la Resolución de 14 de septiembre de 2016, la tasación no necesariamente ha de ser verificada por entidad oficial de tasación, por cuanto el artículo 2 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, expresamente delimita su ámbito, al decir: «La presente Orden será de aplicación siempre que el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades siguientes: a) Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario».

Por lo tanto, en los préstamos hipotecarios concedidos por entidades distintas de las expresadas en el artículo 2 de la citada Ley 2/1981, de 25 de marzo, la tasación puede ser realizada por una entidad que no necesariamente sea de las homologadas según la misma, pudiendo ser realizadas por otras entidades o personas físicas que tengan entre sus funciones profesionales la de tasación de inmuebles. Es decir, en tales supuestos no se excepciona la exigencia de la realización de una tasación profesional de la finca o bien hipotecado, pero sí la cualificación oficial de la entidad –como entidad homologada– que realice la tasación, que podrá ser una entidad que no sea necesariamente de las homologadas, pudiendo ser realizada por otras entidades o profesionales, siempre que entre sus funciones figure la de la realización de tasaciones, lo que, a su vez, dependerá de la adecuación de las cualificaciones técnicas de los tasadores a la naturaleza específica del bien objeto de la tasación.

A la misma conclusión se llega por aplicación de los artículos 7 de la Ley 2/1981 y 8 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, al decir ambos que «los bienes inmuebles por naturaleza sobre los que recaiga la hipoteca deberán haber sido tasados con anterioridad a la emisión de títulos por los servicios de tasación de la entidad financiera prestamista o de entidades homologadas, con arreglo a lo que dispone este real decreto. Dicha tasación tiene por objeto estimar de forma adecuada el precio que pueden alcanzar aquellos bienes de manera que su valor se constituya en garantía última de las entidades financieras y de los ahorradores que participen en el mercado».

Ese significado de dualidad de entidades tasadoras es el que, en consecuencia, ha de atribuirse a la expresión «en su caso» a que se refieren los artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la Ley 19/2015, de 13 de julio, y vigente en la actualidad; debiendo exigirse el certificado de tasación por entidad homologada solo cuando concorra la doble exigencia subjetiva y objetiva de ser concedidas por entidades de crédito de las previstas por el citado artículo 2 de la Ley 1/1981 y poder servir de cobertura para la emisión de títulos hipotecarios.

Así, en el presente caso es indudable que, para inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el de venta extrajudicial es imprescindible el certificado de tasación objeto de debate.

Ciertamente los interesados pueden optar por cualquier procedimiento de ejecución y, no constando el valor de tasación, la hipoteca no podrá ejecutarse por el procedimiento de ejecución directa regulado en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por faltar uno de los requisitos previstos en el artículo 682 de la misma ley, pero ello no impedirá poder acudir al procedimiento de ejecución ordinaria previsto en los artículos 126 y 127 de la Ley Hipotecaria, en relación con los artículos 517, 579 y 681 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Tampoco impediría el ejercicio de la acción hipotecaria en declarativo ordinario.

Por ello, cabe la inscripción parcial de la escritura, con exclusión de las cláusulas relativas al procedimiento directo de ejecución y a la venta extrajudicial del bien hipotecado, si bien, a tal efecto, es necesaria solicitud expresa, por ser dicha estipulación delimitadora del contenido esencial del derecho real de hipoteca (cfr. artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 4 de octubre de 2023. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.