

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1546** *Resolución de 22 de enero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Tاراonte, por la que se suspende la inscripción de una escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don R. O. P. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Tاراonte, don Carlos Alfonso Tocino Flores, por la que se suspende la inscripción de una escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 9 de agosto de 2013, número 1.836 de protocolo, por el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Isidoro González Barrios, la sociedad «Parque Real Tenerife, S.L.», unipersonal, reconoció adeudar y constituyó hipoteca en garantía de una deuda, aceptada, frente a una persona física.

##### II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Tاراonte, dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Tاراonte Se califica negativamente el documento presentado en virtud de los siguientes causas de tipo suspensivo cuya motivación jurídica se ordena a través de los siguientes: Hechos: Primero.—Que el pasado nueve de agosto del año dos mil trece, el Ilustre Notario señor don Isidoro González Barrios, presentó vía telemática en esta oficina, copia de la escritura autorizada por dicho Notario, el día nueve de agosto de dos mil trece, número 1.836 de protocolo, que causó el asiento 953 del Diario 23. Con fecha dos de septiembre pasado, se aportó a este Registro, copia física del referido documento, en unión de la correspondiente autoliquidación. Segundo.—Que en el documento presentado la compañía “Parque Real Tenerife, S.L.”, representada por doña E. E. S., en calidad de apoderada, en garantía de una deuda, constituye hipoteca sobre las fincas registrales 18.034, 18.035, 18.040, 18.041, 18.043, 18.045, 18.046, 18.047, 18.048, 18.049, 18.050, 18.055, 18.056, 18.061 y 18.062 de Tاراonte, a favor de don R. O. P. Tercero.—La reseña del documento auténtico del que resulta la representación alegada por doña E. E. S. no incluye nombre, datos de identificación y concepto en que interviene la persona que, en representación de la mercantil “Parque Real Tenerife, S.L.”, otorgó la escritura de apoderamiento, así como la fecha, lugar, notario autorizante y número de protocolo del documento auténtico del que nacen sus facultades. Fundamentos de Derecho: Primero.—Que con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria este Registrador ha calificado bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas del título presentado, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos en el contenido, por lo que resulta del mismo y de los asientos de este Registro. Esta calificación se ha llevado a cabo dentro del plazo máximo de quince días contados desde la fecha de devolución del título, tal y como prescribe el párrafo 3.º del referido artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Segundo.—Se suspende la inscripción solicitada por los siguientes defectos subsanables: No se reseña debidamente el documento auténtico del que resulta la representación alegada por doña E. E. S., por no incluir nombre, datos de identificación y concepto

en que interviene la persona que, en representación de la mercantil “Parque Real Tenerife, S.L.”, otorgó la escritura de apoderamiento, así como la fecha, lugar, notario autorizante y número de protocolo del documento auténtico del que nacen sus facultades, y ello porque debe también reseñarse el documento auténtico del que resulta la legitimación del poderdante, de manera que se pueda seguir la cadena representativa, quedando acreditada la realidad, validez y vigencia del cargo de la persona que concedió el poder y la vigencia y subsistencia del poder en cuya virtud actúa el apoderado, pues al registrador le incumbe en todo caso la validez del acto dispositivo (arts. 18 de la Ley Hipotecaria y 1.259 del Código Civil), la legitimación del otorgante con respecto al titular registral (art. 20 LH) y en definitiva la realidad, validez y vigencia de su nombramiento. Así lo exige el artículo 98 de la Ley de 27 de diciembre de 2001 y la interpretación que del mismo hace la DGRN, según la cual el notario debe recoger, tomándolos de la escritura de poder, los datos del documento auténtico del que nacen las facultades de la persona que interviene en representación de la sociedad concediendo el poder y del cargo del que nacen las facultades representativas, pues de otro modo no podrá apreciarse por el registrador si el poder ha sido concedido por la Junta general, un consejero miembro del Consejo de Administración o el Presidente del Consejo de Administración que no sean Consejeros Delegados, los cuales carecerían de poder para ello, o, en su caso, que ha sido concedido por los dos administradores mancomunados y no por uno sólo de ellos. Igualmente, es precisa esa reseña para poder calificar que la persona que concedió el poder y la persona a cuyo favor se constituye la hipoteca son distintas, pues en otro caso sería precisa la ratificación por la Junta general, pues si el Administrador carece de facultades para actuar en representación de la sociedad en los casos en que existe un conflicto de intereses, también debe carecer de facultades para otorgar un poder en el que se autorice al apoderado para actuar en representación de la sociedad si concurre conflicto de intereses. Así resulta de la prohibición general de autocontratación existente en los ámbitos civil y mercantil y reflejaba, entre otros, en el artículos 267 Código de Comercio y el 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. – No se aportan los certificados de tasación válidos que permitan apreciar si las tasaciones a efectos de subasta en el procedimiento de ejecución judicial directa es igual o superior al 75 % del valor de tasación de las fincas, de conformidad con el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por lo expuesto, acuerdo: – suspender la inscripción del documento presentado. – prorrogar el asiento de presentación por el término legal, de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. – no practicar anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada expresamente. – notificar la presenta calificación negativa tanto al presentante como al funcionario autorizante del documento, de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Publicas y del Procedimiento Administrativo Común. Contra la precedente calificación (...). Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Carlos Alfonso Tocino Flores, registrador/a de Registro Propiedad de Tacoronte a día diecisiete de septiembre del año dos mil trece.»

## III

La anterior nota de calificación fue recurrida, el día 25 de octubre de 2013, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado mediante presentación, en el Registro de la Propiedad de Tacoronte, de escrito suscrito por don R. O. P., otorgante del documento, en base a la siguiente argumentación: Respecto del primer defecto, debe hacerse escritura de subsanación; y, respecto del segundo, hay que partir de la interpretación del artículo 129 de la Ley Hipotecaria. Este precepto se refiere a la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, la cual es de aplicación exclusivamente a las entidades financieras que se dedican profesionalmente, precisamente, a conceder préstamos con garantía hipotecaria, lo que no ocurre en el

presente caso, relativo exclusivamente a particulares, y que tiene por objeto el reconocimiento de una deuda privada y su garantía al carecer la empresa actualmente de liquidez.

#### IV

Comunicado al notario autorizante la interposición del recurso, no han sido presentadas alegaciones por parte del mismo.

El registrador emitió informe en defensa de su nota el día 11 de noviembre de 2013 y elevó el expediente ante este Centro Directivo.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.857 y 1.860 del Código Civil; 12, 24, 104, 115, 122, 123, 129 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 disposición final decimoséptima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; los artículos 1, 2, 3, 5 y 7 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de marzo de 1993, y 8 de julio de 2003; y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de octubre de 2013, así como las anteriores en ella citadas.

1. La única cuestión que plantea el presente recurso, dado que el recurrente desiste en cuanto al primer defecto observado en la nota de calificación, consiste en determinar si la exigencia de tasación oficial conforme a lo prevenido en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, debe ser acreditada en la constitución de garantía hipotecaria en favor de una persona física que, por tanto, carece de la calificación de entidad de crédito.

2. La Resolución de este Centro Directivo de 29 de octubre de 2013 ya indicó que toda escritura de constitución de préstamo hipotecario o pacto posterior relativo a la ejecución directa de los bienes sobre los que recae la garantía, precisa, desde la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de la incorporación del certificado de tasación de la finca a que se refiere el artículo 682.2.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil como requisito de la escritura de constitución de hipoteca para la ejecución directa, en la nueva redacción de la norma. Dado el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca que supone que el procedimiento de ejecución hipotecaria se desarrolla sobre la base de los pronunciamientos registrales, el tipo para subasta no sólo se hará constar en la escritura de constitución de hipoteca sino también en la propia inscripción causada por ésta (art. 130 de la Ley Hipotecaria).

3. En efecto, la citada Ley 1/2013, de 14 de mayo, impone, para toda hipoteca ya se destine o no a servir de cobertura a una emisión de títulos hipotecarios, como requisito legal para poder ejercitar la acción real hipotecaria por la vía del procedimiento de ejecución directa o de la venta extrajudicial, la doble condición de que la finca haya sido previamente tasada conforme a la Ley reguladora del mercado hipotecario y que el valor de tasación a los efectos de la subasta no sea inferior al setenta y cinco por ciento de la realizada conforme a la citada legislación. A tal fin, su artículo 7 da nueva redacción al artículo 682.2, número 1, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que ahora dispone: «2. Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente Capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes: 1.º Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación

del Mercado Hipotecario». En el mismo sentido se modifica el artículo 129 de la Ley Hipotecaria que tras la reforma establece: «2. La venta extrajudicial se realizará ante Notario y se ajustará a los requisitos y formalidades siguientes: a) El valor en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario».

Esta normativa es aplicable con independencia de los sujetos y de la naturaleza del bien hipotecado.

4. En el caso que motiva este recurso, el acreedor, persona física que mantiene relaciones comerciales y de servicios con la deudora, persona jurídica, acepta la tasación de los bienes presentados por ésta y la tasación realizada por técnico que no obstante carece del carácter oficial que prevé la Ley 2/1981. Se vulnera con ello el régimen diseñado por el legislador, de carácter imperativo, inderogable por la voluntad de las partes. Su infracción implicaría la nulidad de la estipulación que incurre en tal infracción, lo que la inhabilita para su acceso al Registro de la Propiedad (cfr. art. 18 de la Ley Hipotecaria) y, por tanto, para permitir el ejercicio de la acción hipotecaria por tales vías procedimentales (cfr. art. 130 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 22 de enero de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.