

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12798 *Resolución de 7 de septiembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Terrassa n.º 5 a la inscripción de un auto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa de bienes hipotecados.*

En el recurso interpuesto por don R. S. S. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Terrassa número 5, don Antonio Giner Gargallo, a la inscripción de un auto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa de bienes hipotecados.

Hechos

I

Se presenta en el Registro auto de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria, acompañado del mandamiento correspondiente. Se da la circunstancia de que estando en el Registro inscritas sobre la misma finca dos hipotecas (inscripciones 9ª y 10ª) a favor del mismo acreedor, pero por distintas cantidades, y con distintos deudores (pues una de ellas es hipoteca por deuda ajena) por error en el procedimiento, se solicitó –y, por tanto, se expidió– certificación registral de la inscripción 9ª, cuando la hipoteca que se ejecutaba era la de la inscripción 10ª.

II

El registrador denegó la inscripción correspondiente, extendiendo la siguiente nota de calificación: «Referencia del documento: Presentante: S. S., R. Fecha de entrada: 26/03/2012 Asiento: 912/107 Autoridad: Juzgado 1ª Instancia N° 4 Autos/Protocolo: 334/2003 Fecha del documento: 15/03/2012 Antonio Giner Gargallo, Registrador de la Propiedad de Terrassa n° 5, le comunico que calificado el título antes señalado, resultan los siguientes defectos que impiden su inscripción: Calificación: 1) En relación a la hipoteca que se ejecuta no se ha expedido la certificación previsto en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ni se ha notificado dicho procedimiento a los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad. 2) No consta que la diferencia entre el valor de lo adjudicado y el crédito de lo parte actora garantizado hipotecariamente haya quedado consignado a disposición de los acreedores posteriores. 3) El adjudicatario debe manifestar si la vivienda adjudicada está arrendada o no, y en caso afirmativo, debe notificarse la adjudicación al arrendatario a los efectos de poder ejercer su derecho de adquisición preferente. 4) Deben indicarse las circunstancias personales del adjudicatario, en especial: nombre y dos apellidos, NIF, domicilio, estado civil, si esta casado, su régimen económico matrimonial, y si se trata de un régimen de comunidad, nombre y apellidos de su esposa. Hechos: Mediante auto dictado el día 23 de diciembre de 2005 por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Rubí se adjudica la finca 8195 de Castellbisbal a R. S., en cesión de remate efectuada en procedimiento de ejecución hipotecaria instado por Caixa d'Estavis del Penedès. Se indica en el auto que la hipoteca ejecutada fue documentada mediante escritura autorizada el 16 de octubre de 2001 por Leopoldo García Oquendo, Notario de Olesa de Montserrat, en garantía de un préstamo de 9400000 pts, equivalentes a 56495,14 €. En la finca 8195 existen dos hipotecas inscritas a favor de Caixa d'Estalvis del Penedès y documentadas en escrituras autorizadas en la misma fecha indicada: la inscripción 9ª, en la que se garantizaba un préstamo de 150253,03 € y la de la inscripción 10ª en la que se garantizó un préstamo de 56495,14 €. En la primera de ellas el prestatario era A. R. G., titular de la finca, mientras

que en la segunda de ellas la prestataria era la sociedad Elaborados SHR, SL, por lo que se trata de una hipoteca en garantía de deuda ajena. Al margen de la inscripción 9ª de hipoteca (la que garantiza el préstamo de 150253,03 €) consta una nota expresiva de haberse expedido la certificación prevista en el artículo 688 de la LEC en virtud de mandamiento dictado el 23 de mayo de 2003 por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Rubí en autos 334/2003, y otro adicional dictado el 2 de julio de 2003. Al recibir el primero de dichos mandamientos el Registrador suspendió la expedición de la certificación porque no constaba identificada cual de los dos hipotecas era objeto de ejecución. En el mandamiento adicional se indicó que la hipoteca ejecutada era la que garantizaba un préstamo de 150253,03 €, y en base al mismo, el día 19 de julio de 2003 se expidió la correspondiente certificación y se puso nota al margen de la hipoteca de la inscripción 9ª. Ahora, en el testimonio del auto de adjudicación y mandamiento de cancelación resulta que la hipoteca realmente ejecutada en dichos autos era la de la inscripción 10ª y no la de la inscripción 9ª como erróneamente se indicó en el mandamiento adicional. Con posterioridad a la hipoteca de la inscripción 10ª existen anotados embargos a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social (anotaciones letras E y LL), Caixa d'Estalvis de Terrassa (anotación letra H) y de Telefónica de España, SAU (anotación N), los cuales no han tenido conocimiento del procedimiento de ejecución ni han sido debidamente notificados. Por otra parte, como se ha indicado, la hipoteca de la inscripción 10ª garantizaba un préstamo de 56495,14 €. La cantidad reclamada era de 57077,81 €. Las costas aprobadas en el procedimiento fueron de 10587,56 € y los intereses en 13314,38 €. A falta de postores en la correspondiente subasta, el acreedor solicitó la adjudicación a su favor de la finca por el 50% del valor de la deuda (sic). El acreedor cedió el remate a R. S., a favor del cual se aprueba la adjudicación. En el auto se indica que no existió sobrante en dicha ejecución. En el Registro consta que la hipoteca ejecutada es la de la inscripción 10ª, en la que se garantizaron 56495,14 € de principal, sus intereses de tres años al tipo máximo del 11%, los intereses de demora hasta el máximo de 16571,91 € y 9015,18 € de costas y gastos. Igualmente consta que la finca hipotecada fue tasada a efectos de subasta en 259203,36 €. No consta si la vivienda adjudicada está o no arrendada. No constan más circunstancias personales del adjudicatario que su nombre y primer apellido. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos 1, 2, 9, 17, 18, 132 de la ley hipotecaria y 51 de su reglamento; 671, 688 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. El artículo 132 de la Ley Hipotecaria establece que el registrador deberá calificar, en las adjudicaciones derivadas de un procedimiento hipotecario, que se han notificado a los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca ejecutada, dichas notificaciones las efectúa el Registrador cuando expide la certificación prevista en el artículo 688 de la LEC. La falta de notificación a dichos terceros con derechos inscritos o anotados impide la inscripción de la adjudicación hipotecaria. En el presente supuesto, al identificarse erróneamente en el mandamiento adicional cual era la hipoteca que se ejecutaba, no se notificó a los titulares de derechos posteriores que la hipoteca se encontraba en ejecución, lo cual impide la inscripción de la adjudicación. Este defecto se considera insubsanable ya que obliga a retrotraer el procedimiento al momento de la expedición de la certificación prevista en el artículo 688 LEC. En segundo lugar, igualmente debe comprobarse que la cantidad entregada al acreedor no exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria, así como que el valor de lo adjudicado es inferior al crédito del actor o que el exceso ha quedado depositado en un establecimiento público a disposición de los acreedores posteriores. En el presente supuesto, no se cumplen dichos requisitos. En el auto de adjudicación se indica que el acreedor se adjudicó la vivienda por el 50% del valor de la deuda. El artículo 671 de la LEC, en su redacción vigente en el momento de dictarse el auto, permitía al acreedor optar entre adjudicarse la finca por el 50% del valor de tasación o por el total importe que se le debe. Por tanto, no es posible una adjudicación por el 50% de la deuda. Si el error se debe a que en realidad la adjudicación se efectuó por la total cantidad debida, deberá indicarse así mediante la correspondiente diligencia judicial aclaratoria. Pero si la finca fue adjudicada al acreedor por el 50% del valor de tasación,

existe un sobrante que debió depositarse a disposición de los acreedores: si la finca fue tasada en 259203,36 €, el 50% es 129601,68 €. La cantidad máxima garantizada con hipoteca por todos los conceptos ascendía a 100725,62 €, y la cantidad reclamada era de 80979,75 € (57077,81 € iniciales, que incluyen capital e intereses ordinarios; 13314,387 € de intereses moratorios y 10587,56 de costas, las cuales exceden de las 9015,18 garantizadas hipotecariamente). Por ello, si la finca fue adjudicada por el 50% del valor de tasación ha existido un sobrante entre la cantidad obtenida y la que se garantizaba hipotecariamente a favor del acreedor, la cual debe depositarse a disposición de los acreedores posteriores. Si no se ha efectuado dicho depósito, la acreedora deberá devolver la cantidad obtenida de más para efectuarlo, y una vez hecho e indicado así mediante diligencia judicial complementaria, quedará subsanado el defecto. Por otra parte, la Ley de Arrendamientos Urbanos reconoce al arrendatario de viviendas un derecho de adquisición preferente en caso de venta de su vivienda, aplicable también en los supuestos de ejecución judicial. Para su efectividad, en toda transmisión de vivienda se exige una manifestación sobre la situación arrendaticia de la vivienda transmitida, y en caso de estar arrendada, deberá acreditarse que se han efectuado las correspondientes notificaciones. Finalmente, en toda inscripción a favor de una persona física deben indicarse las circunstancias personales reseñadas anteriormente. Por todo ello deniego la inscripción solicitada conforme la presente calificación. La notificación de la presente calificación negativa llevará consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Ante esta calificación podrá: (...) Terrassa, El Registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Antonio Giner Gargallo registrador/a de Registro Propiedad de Terrassa 5 a día veintinueve de Mayo del año dos mil doce».

III

El recurrente impugna la calificación interponiendo el siguiente recurso: Primero.— Como se recoge en la nota de calificación, en fecha 26 de marzo de 2012 se presentó para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Terrassa número 5 mandamiento, de fecha 15 de marzo de 2012, expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Rubí, ordenando la inscripción del derecho de propiedad de la finca subastada (finca registral número 8.195), y adjuntando para ello testimonio del correspondiente auto de adjudicación. Dicho documento es examinado y calificado negativamente por el registrador, entre otros, por el defecto insubsanable que resulta de lo indicado en el fundamento de Derecho siguiente: «El artículo 132 de la Ley Hipotecaria establece que el registrador deberá calificar, en las adjudicaciones derivadas de un procedimiento hipotecario, que se han notificado a los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca ejecutada, dichas notificaciones las efectúa el Registrador cuando expide la certificación prevista en el artículo 688 de la LEC. La falta de notificación a dichos terceros con derechos inscritos o anotados impide la inscripción de la adjudicación hipotecaria. En el presente supuesto, al identificarse erróneamente en el mandamiento adicional cual era la hipoteca que se ejecutaba, no se notificó a los titulares de derechos posteriores que la hipoteca se encontraba en ejecución, lo cual impide la inscripción de la adjudicación. Este defecto se considera insubsanable ya que obliga a retrotraer el procedimiento al momento de la expedición de la certificación prevista en el artículo 688 LEC». En resumen, en la nota de calificación negativa se alude a que hubo un error del juzgado de Rubí y mediante mandamiento adicional de fecha 2 de julio 2003 se indicó que la hipoteca ejecutada era la que garantizaba un préstamo de 150.253,03 euros (inscripción 9ª), y se expidió la correspondiente certificación y se puso nota al margen de dicha hipoteca, «cuando la hipoteca realmente ejecutada fue la de la inscripción 10ª y consecuentemente, por lo que atañe a esta última hipoteca, ni se ha expedido la correspondiente certificación de cargas ni se ha notificado la ejecución a los acreedores posteriores existentes (sic)»; y, Segundo.—El recurrente alega que si bien no se puede negar que hubo un error en la comunicación del juzgado, también es cierto que ambas hipotecas (inscripciones 9ª y 10ª) se constituyen por las mismas partes sobre la

misma finca y una inscripción es consecutiva a la otra, de tal modo que la expedición de la certificación y notificación a los acreedores posteriores efectuada al margen de la inscripción 9ª sería perfectamente válida para la hipoteca de la inscripción 10ª. Como resulta de la nota simple del Registro de la Propiedad correspondiente a la totalidad de las inscripciones correspondientes a la finca objeto de este recurso, se observa que las inscripciones de las hipotecas son correlativas, señalando el recurrente que realmente, si como indica y reconoce el registrador en su nota de calificación, se expidió la certificación de cargas y notificación a los acreedores como si la ejecutada fuera la hipoteca de la inscripción 9ª, cuando realmente lo era la de inscripción 10ª, se entendería que ello no es óbice para la validez de la ejecución del crédito hipotecario y posterior subasta y adjudicación de la finca al recurrente. Aduciendo el recurrente ello por cuanto: a) No puede existir ningún perjuicio para los acreedores posteriores a quienes, si bien se los comunicó la ejecución de la hipoteca anotada en el lugar inmediatamente anterior a la realmente ejecutada, dicha comunicación debería entenderse como perfectamente válida pues, además de que se trata de las mismas partes, permitía a los acreedores posteriores examinar las actuaciones por si les interesaba tomar parte en la subasta; b) No es factible la nulidad de los autos de juicio hipotecario mencionados, y que los mismos se retrotraigan al momento de la expedición de la certificación de cargas, pues sería perfectamente válida la certificación expedida y la notificación a los acreedores posteriores efectuada por el Registro y a pesar de que la misma figure anotada al margen de la inscripción de hipoteca inmediatamente anterior; y c) La nulidad de actuaciones es un remedio extraordinario de muy estricta y excepcional aplicación, para lo que deben darse unos requisitos acumulativamente y que no se cumplen en este supuesto, a saber: 1.º-Infracción de norma procesal; 2.º-Producción de efectiva indefensión; y 3.º- Denuncia previa de la infracción si fue posible. En tal sentido, el recurrente destaca la sentencia de la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Barcelona de 3 de octubre de 2011 (transcribe el recurrente parte de la sentencia) proyectando estas consideraciones al caso presente, por lo que llega al rechazo de la pretensión de existencia de defecto insubsanable que alega el registrador, arguyendo que: 1.º- La nulidad de actuaciones sólo es esgrimible frente a los actos procesales detallados en el artículo 225 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ninguno de los cuales se refiere a la falta de notificación a los acreedores posteriores, puesto que el supuesto que en hipótesis podría asemejarse sería el establecido en el caso tercero «cuando se prescinda de normas esenciales del procedimiento siempre que por esta causa haya podido producirse indefensión», Estimando que las faltas de expedición de la certificación y de notificación a los acreedores posteriores por la concreta hipoteca ejecutada, no constituye infracción de una norma esencial del procedimiento, máxime si se tiene en cuenta que sí se procedió a la expedición y notificación por la hipoteca inscrita inmediatamente antes; 2.º- Por lo demás esa falta de notificación en ningún caso ha podido producir indefensión a los acreedores posteriores; y 3.º- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «la nulidad de pleno derecho, en todo caso (...) se hará valer por medio de los recursos establecidos en la Ley contra al resolución de que se trate».

IV

El registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo con el oportuno informe, con fecha 20 de junio de 2012.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 130 a 136 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 588 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de enero de 2005, 30 de abril de 2009, 20 de diciembre de 2010 y 23 de julio de 2011.

1. Recurrido solamente el primero de los defectos, la única cuestión a dilucidar en el presente recurso es si puede inscribirse un auto de adjudicación en un procedimiento de ejecución hipotecaria cuando la nota de expedición de la certificación de cargas –y, consecuentemente, las notificaciones correspondientes– figura, por error del mandamiento adicional del juzgado en que se pretendió aclarar la hipoteca objeto de ejecución, practicada al margen de una hipoteca inmediatamente anterior.

2. La expedición de la certificación de cargas es esencial en el procedimiento de ejecución hipotecaria, pues, a diferencia con lo que ocurre en la anotación de embargo, declara frente a todos que la hipoteca está en ejecución. Por eso, frente a la regla general establecida en el artículo 660.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establecida para la subasta de bienes inmuebles, de que la ausencia de comunicaciones o sus defectos de forma no son obstáculo para la adquisición del derecho por el rematante, tratándose de ejecución directa de bienes hipotecados, el artículo 132 de la Ley Hipotecaria, en su apartado 2, impone al registrador el control de que se han verificado las notificaciones, con lo que revela el carácter esencial de las mismas.

3. Alega el recurrente que tal defecto se subsana porque se les ha notificado a los posteriores, si bien aludiéndose a otra hipoteca distinta. Pero tal argumentación no es atendible. Como consecuencia del error operado, los adquirentes de derechos posteriores entendieron que se ejecutaba una hipoteca distinta, lo cual no es intrascendente, pues afecta tanto a su derecho a participar en el avalúo y subasta del bien hipotecado, como al de obtener el hipotético sobrante e igualmente a efectos de ejercitar el derecho de subrogarse en la ejecución instada por el acreedor hipotecaria.

4. Y se confirma lo anteriormente indicado por la conexión del derecho real de hipoteca con el Registro y con los titulares de asientos relacionados con ella. Ya en la fase de constitución de la hipoteca, la inscripción registral de la misma determina su constitución o existencia, conforme a los artículos 1875 del Código Civil y 145 y 159 de la Ley Hipotecaria.

Y por lo que se refiere a la fase de ejecución, especialmente cuando se trata del procedimiento especial de ejecución directa, es un trámite esencial de dicho procedimiento, conforme al citado principio de inscripción constitutiva, la certificación registral a que se refiere el apartado 3 del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Al propio tiempo, hay otras relaciones derivadas de los principios de legitimación y de prioridad, que son aplicables en el presente caso.

Así, por lo que se refiere al principio de legitimación registral, que presume la existencia y pertenencia del derecho inscrito a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (cfr. artículo 38.1º de la Ley Hipotecaria), justifica el carácter sumario del procedimiento de ejecución directa basado en los extremos que resulten del Registro (cfr. artículos 130 de la Ley Hipotecaria y 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, entre otros).

5. Otras especialidades de la regulación del procedimiento de ejecución directa resultan del principio de prioridad registral, en virtud del cual la ejecución de la hipoteca da lugar a la subsistencia de las hipotecas y demás cargas anteriores a la que se ejecuta y a la cancelación de las posteriores. Por ello es fundamental, el caso de que existan varias hipotecas inscritas a favor del mismo acreedor hipotecario, que resulte con toda claridad cuál es la hipoteca que se ejecuta, tal como pretendió en este caso el registrador al solicitar en el momento de solicitarse la certificación por el juzgado que se determinase cuál era la hipoteca objeto de ejecución. Lo que ocurre es que se produjo un error en el mandamiento adicional al expresar cuál era dicha hipoteca, lo que motivó errores en cadena, como la práctica de la nota marginal de expedición de la certificación al margen de hipoteca distinta que la que se ejecutaba, así como la notificación a los titulares de asientos posteriores con expresión de una hipoteca diferente aunque fuera del mismo acreedor.

Las consecuencias de ello, a efectos de los terceros titulares de asientos posteriores, tienen bastante relevancia. Por una parte, el contenido de la certificación registral que se expidió reflejaba como hipoteca objeto de ejecución otra distinta del mismo acreedor, y la publicidad del procedimiento a través de la nota marginal no respondía a la realidad de la tramitación, todo lo cual tiene relevancia pues dicha certificación queda en la Secretaría

del Juzgado a disposición de cualquier interesado que quiera intervenir en la subasta, no siendo lo mismo que la ejecución sea de la hipoteca de la inscripción 9ª o de la 10ª, pues si es esta última, el adquirente en la subasta se tiene que subrogar en las responsabilidades de la hipoteca de la inscripción 9ª anterior y si fuera ésta la hipoteca objeto de ejecución, la hipoteca de la ulterior inscripción 10ª y demás cargas posteriores quedarían canceladas con la ejecución.

Por otra parte, la nota marginal sobre expedición de la certificación y la notificación del registrador a los titulares posteriores tiene distintas consecuencias según cuál sea una u otra la hipoteca que se ejecuta. Si por haberlo indicado así el juzgado en el mandamiento adicional, la hipoteca que se ejecutaba era la primera, los titulares de cargas posteriores notificados por el registrador de esa ejecución tendrían posiblemente un conocimiento erróneo de la ejecución a través de esa notificación, no sólo por la diferencia entre mantener la subsistencia de la hipoteca anterior o la cancelación de la misma y de las cargas posteriores, sino también por las demás posibilidades y derechos de dichos titulares en relación con la ejecución. Los citados titulares pueden optar por acudir a la subasta para intervenir en ella aumentando el tipo de la misma, pero no es lo mismo que se trate de una u otra hipoteca la que sea objeto de ejecución, ni es lo mismo tampoco a efectos de si pretendieran subrogarse en la posición del actor, o si pueden obtener y hacer sus cálculos sobre la existencia o no de sobrante. Por tanto, la defectuosa notificación de la ejecución como consecuencia del mandamiento adicional del juzgado que dio lugar a que se consignase la nota marginal en una hipoteca distinta de la que era objeto de ejecución, puede producir consecuencias para los titulares de asientos posteriores.

6. Precisamente por esa conexión del Registro en relación con la fase de ejecución de la hipoteca, la notificación a los titulares posteriores constituye trámite esencial del procedimiento de ejecución directa a efectos registrales, a diferencia del procedimiento de ejecución por vía de anotación de embargo. Así, la nota marginal de expedición de certificación puesta al margen de una anotación de embargo, en un procedimiento de ejecución de ésta, constituye una información a mayor abundamiento, pues la publicidad registral de la propia anotación de embargo ya revela a los titulares posteriores que se trata de un procedimiento de ejecución en marcha. En cambio, cuando se trata de hipoteca, como la inscripción de ésta antes de la nota marginal sólo publica la constitución de ésta y su fase de garantía, es fundamental la publicidad resultante de la nota marginal de expedición de cargas, que es la forma en que la hipoteca revela a los terceros que se encuentra en fase dinámica o de ejecución y de ahí la mayor trascendencia que tiene su falta o su constancia errónea respecto a otros procedimientos distintos.

7. Las conexiones registrales de la hipoteca derivadas de los principios anteriormente expresados son visibles también en la forma de la regulación del procedimiento de ejecución directa, que se encuentra en dos cuerpos legales complementarios, la Ley Hipotecaria y la Ley de Enjuiciamiento Civil. La primera, se ocupa del procedimiento registral de inscripción y de la calificación e inscripción de las adjudicaciones y cancelaciones. La segunda, regula de forma completa el procedimiento de ejecución directa de la hipoteca en su aspecto procesal, aunque también señala los diferentes aspectos registrales que hay que observar, en concordancia con la legislación hipotecaria.

De la Ley de Enjuiciamiento Civil resulta también, en el aspecto procesal, la necesidad del trámite de expedición de certificación de dominio y cargas dentro del procedimiento de ejecución directa, así como la práctica de la nota al margen de la hipoteca que se ejecuta y las notificaciones por parte del registrador a los titulares de asientos posteriores conforme establecen los artículos 688 y 689 de la misma. Al propio tiempo, como en toda ejecución, esa certificación es elemento esencial del procedimiento, ya que en el anuncio de la subasta se expresa, conforme al artículo 668 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que la certificación registral está de manifiesto en la oficina judicial, sede del órgano de la ejecución, y que las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes así como que por el solo hecho de participar en la subasta, el licitador los admite y acepta quedar subrogado en la responsabilidad derivada de aquéllos, si el remate se adjudicase a su favor. Además, según el apartado 3 del artículo

659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los titulares de asientos posteriores pueden pagar antes del remate al objeto de obtener la subrogación en la posición del actor ejecutante. Y en línea con todo lo anterior, el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que se consigne el sobrante de la subasta a disposición de los titulares posteriores.

Pero además, la propia Ley Hipotecaria, por lo que se refiere al procedimiento registral, contiene preceptos específicos sobre la calificación registral y los requisitos de inscripción de la adjudicación y de la cancelación de cargas en el procedimiento de ejecución directa, especialmente en el artículo 132 de dicha Ley Hipotecaria, en cuyo apartado 2, por lo que se refiere al presente caso, exige, a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa, la calificación registral de las notificaciones realizadas, lo que tiene particular importancia en este caso, en que sólo se advierte el error de las mismas cuando accede al Registro el título de adjudicación de la subasta, del que resulta a su vez el error padecido en el mandamiento judicial adicional anterior que motivó el error de las notificaciones a los titulares de asientos posteriores.

8. Esa doble regulación de la ejecución directa da lugar a dos clases de consecuencias:

Desde el punto de vista de los requisitos exigidos por la Ley de Enjuiciamiento Civil respecto a los trámites del procedimiento de ejecución directa, en el presente caso no se ha producido con regularidad algunos de los trámites de dicho procedimiento y concretamente el que hace referencia a la nota marginal y a las notificaciones a titulares posteriores como consecuencia del mandamiento adicional expresado, pues aunque dicha nota marginal y notificaciones han tenido lugar lo han sido respecto a una hipoteca distinta de la que es objeto de ejecución aunque sea del mismo titular.

Y desde el punto de vista del artículo 132 de la Ley Hipotecaria, y en relación con el procedimiento registral de calificación e inscripción, no cabe duda de que se ha producido un defecto que impide la inscripción de la adjudicación y de las correspondientes cancelaciones, por resultar así de forma clara y terminante de lo establecido en dicho precepto, según se ha indicado anteriormente.

9. Por todo lo anteriormente indicado, procede confirmar la calificación registral en cuanto al defecto primero que es el único objeto del presente recurso, así como su consideración, a efectos registrales y en principio, como defecto insubsanable, en el sentido que tiene este concepto en la legislación hipotecaria, que no permite que se practique anotación preventiva de suspensión por razón del mismo. Lo cual no excluye que el órgano competente del juzgado, si lo estima adecuado dentro de sus atribuciones a instancia de parte, en lo que aquí no se entra, y en todo caso, a efectos registrales, pueda decidir y resolver acerca de la superación del defecto planteado y la forma de rectificarlo, pero no será factible la inscripción conforme a lo dispuesto en el artículo 132 de la Ley Hipotecaria, sin la debida audiencia o notificación de todos los titulares afectados por los errores indicados y sin que se acreditara, en su caso, la falta de oposición de los mismos. Y sin perjuicio naturalmente de que también se pueda decidir por el órgano competente, si lo estima adecuado, la retroacción de las actuaciones si esa fuera la única forma de superación del defecto por decisión del órgano competente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto contra el primer defecto de la nota calificadora y confirmar la nota del registrador en los términos indicados en los fundamentos anteriores.

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, 7 de septiembre de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.