

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3339 *Resolución de 18 de febrero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Sueca por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña S. B. L., en nombre y representación de «Cajas Rurales Unidas, S.C.C.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Sueca, don Jorge Romero Melle, por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

Mediante decreto 284/12, de fecha 16 de noviembre de 2012, expedido por don A. V. E. M., secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 6 de Sueca, se dispone: «Se adjudica a Cajamar, Caja Rural S.C.C. (...) por 217800 (...) la siguiente: Finca rústica, campo de naranjos en Sollana, partida de la Garrofera, con casa de dos plantas en su interior, inscrita en el Registro de la Propiedad de Sueca, al tomo 2.895, libro 289, folio 209, finca número 18.205».

II

Presentado testimonio del decreto junto con documentación complementaria en el Registro de la Propiedad de Sueca, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Presentado en este Registro de la Propiedad de Sueca el precedente documento (testimonio de decreto de adjudicación dictado por la Sra. secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 6 de Sueca, en fecha 9 de abril de 2013, dimanante del procedimiento ejecución hipotecaria número 853/2008, relativo a la finca registral 18.205 de Sollana) al Libro Diario de Operaciones de este Registro 253 con el asiento número 190, en fecha 5 de septiembre último, retirado y posteriormente devuelto el 26 del mismo mes, previo examen del contenido del Registro de mi cargo y su calificación jurídica en los términos a que se refieren los artículos 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, 98 y 100 de su Reglamento, he acordado suspender la inscripción interesada en el mismo, sobre la base de las siguientes circunstancias de hecho y fundamentos de Derecho: Hechos Primero.—Se presentan los siguientes documentos, todos ellos dimanantes del procedimiento de ejecución hipotecaria número 853/2008, seguido a instancias de Cajas Rurales Unidas, Sociedad Cooperativa de Crédito, contra J. L. P. y doña S. M., en el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Sueca: a) Testimonio librado por el/la secretario/a judicial, expedido el 7 de mayo de 2012, del «decreto» dictado el 16 de noviembre de 2012, complementado por otro de fecha 22 de enero de 2012, que tienen el carácter de firme, por el que se adjudica a Cajas Rurales Unidas, Sociedad Cooperativa de Crédito, la finca registral número 18.205 de Sollana, cuya descripción consta transcrita en el antecedente de Hecho 1.º b) Mandamiento expedido por el/la secretario/a judicial, el día 9 de abril de 2013, a fin de que se lleve a efecto la/s cancelación/es acordadas en el «decreto» relacionado el anterior apartado letra a), también en relación a la/s relacionada/s finca/s registral/es. c) Se acompaña una instancia suscrita en Almería, el 17 de abril de 2013, sobre la situación arrendaticia de la finca adjudicada. d) Diligencia de adición de fecha 26 de julio de 2013, en la que se hace

constar «que se procedió a notificar para que interviniese como titular de la finca a I. P.» Segundo. Vistos los libros de este Registro, en relación a la susodicha finca registral número 18.205 de Sollana, resulta lo siguiente: a) Mediante escritura otorgada en Valencia, el veintiuno de julio de dos mil cinco, ante su notario don Manuel Valiente Fábrega, protocolo número 1.087, los consortes J. L. P. y S. B. M., constituyeron hipoteca a favor de la Caja de Ahorros del Mediterráneo. Dicha escritura causó la inscripción 3.^a, del referido número de finca. b) El nombrado J. L. G., también conocido por J. L. P. falleció el día 15 de marzo de 2008, por lo que, mediante escritura otorgada en Valencia, ante su notario don Fernando Pérez Rubio, el veintitrés de junio de dos mil ocho, protocolo número 947, se adjudicó una mitad indivisa de la repetida finca registral número 18.205 de Sollana, a saber: doña S. B. M., mayor de edad, viuda y doña I. P. M., menor de edad, nacida el quince de mayo de dos mil seis representada por la primera quién ejercía la patria potestad, por mitades indivisas, con carácter privativo. La relacionada escritura de herencia causó la inscripción 6.^a, del susodicho número de finca, extendida el día 25 de septiembre de 2008. c) El día 11 de febrero de 2009, fue librada por este Registro de la Propiedad la certificación a que hace referencia el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, interesada por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de los de Sueca, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 853/2008. Habiéndose comunicado la existencia de la ejecución a los titulares de derechos posteriores. Tercero. Del referido decreto dictado el 16 de noviembre de 2012, transcrito en el documento presentado resulta: a) Por auto de fecha 21 de enero de 2009 se despachó ejecución contra los demandados, o sea con posterioridad al fallecimiento del deudor-hipotecante J. L. G., también conocido por J. L. P. b) Se requirió de «pago de la demandada mediante funcionario público el 18 de mayo de 2010». Asimismo, de la diligencia de adición aportada resulta que se procedió a notificar para que interviniese como titular de la finca a la nombrada doña I. P. Fundamentos de Derecho. Se ha apreciado, previa su calificación registral –conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes–, los siguientes defectos: Primero.–Es preciso que se ponga de manifiesto de modo expreso, por parte de la autoridad judicial, que doña I. P. M. titular del pleno dominio de una cuarta parte indivisa del inmueble adjudicado, ha sido demandada y requerida de pago (no siendo suficiente una mera notificación en que se ponga de manifiesto la existencia del procedimiento), y ello en la medida que: a) dicha titular registral ha adquirido el pleno dominio de cuarta parte indivisa del inmueble adjudicado en la forma señalada en el hecho 2.º, apartado letra b) y causando la inscripción sexta en fecha 25 de septiembre de 2008; b) dicha adquisición se ha producido con posterioridad a la constitución de la hipoteca objeto de ejecución (inscripción 4.^a de fecha 15 de octubre de 2005), si bien con anterioridad a la fecha del auto por el que se despacha ejecución (21 de enero de 2009) y con anterioridad a la expedición de certificación de dominio y cargas para el procedimiento que ha motivado la ejecución (solicitada en fecha 21 de enero de 2009, expedida en fecha 11 de febrero de 2009). Pues bien, tal y como ha puesto de manifiesto la Dirección General de los Registros y del Notariado en fecha 10 de julio de 2013, el artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: «Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento». Por su parte, el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que la demanda ejecutiva se dirija «frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que éste último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes». Y el artículo 686 de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil regula el requerimiento de pago estableciendo que «en el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro». Por tanto, basta tener en cuenta estos preceptos legales para comprobar que es necesaria la

demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes -no bastando la mera notificación-, entendiéndose la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, puesto que el Registro de la Propiedad –entre otros muchos efectos– atribuye el de la eficacia erga omnes de lo inscrito (cfr. artículos 13, 32 y 34 de la Ley Hipotecaria), de manera que no puede la entidad acreedora –que además es parte– desconocer la adquisición efectuada por el tercer poseedor inscrito, cuando además consta en la propia certificación de titularidad y cargas solicitada a su instancia en el procedimiento. Asimismo, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario, conforme al cual –entre otros extremos–, deben ser objeto de calificación registral aquellos obstáculos que surgen del Registro, como el respeto al principio de tracto sucesivo o continuo y, en conexión con el mismo, a los principios de legitimación y fe pública registral). Son de aplicación los artículos 24 de la Constitución; 1.875 del Código Civil; 1, 13, 17, 18, 20, 32, 34, 40, 82, 130, 132 y 145 de la Ley Hipotecaria; 538.1.3, 568, 659, 661, 675, 681.1, 685, 686 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional –Sala Primera– núm. 79/2013, de 8 abril; la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de abril de 2009; 27 de julio de 2010; 24 y 27 de junio, 23 de julio y 24 de septiembre de 2011; 7 de marzo, 7 y 18 de junio [2.a], 24 de julio, 13 de septiembre y 29 de noviembre de 2012, y 7 de marzo y 22 de mayo de 2013. Segundo.– Es preciso que con carácter previo a la inscripción de la adjudicación y la cancelación interesada se inscriba la hipoteca que es objeto de ejecución a favor del ejecutante, por así exigirlo los principios de legitimación, fe pública registral y tracto sucesivo, y la adecuada protección de los deudores hipotecarios. En este sentido se ha manifestado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fechas 5 y 8 de julio de 2013, respecto de esta última en su fundamento de Derecho 5.º «En el ámbito de la ejecución judicial, será también necesario cumplir el tracto sucesivo en relación a la hipoteca cuando se pretenda inscribir cualquier vicisitud jurídica de trascendencia real en relación a la misma o a la ejecución de la finca derivada de ella (cesión de crédito, pago con subrogación, adjudicación de la finca como consecuencia del procedimiento de ejecución directa, etcétera). De manera que el decreto de adjudicación no podrá inscribirse sin la previa inscripción a favor del causahabiente del titular registral de la hipoteca que se subroga en la posición de demandante. Esa necesaria inscripción, en la forma determinada en el artículo 16 de la Ley Hipotecaria de la titularidad sobre el crédito hipotecario a favor del ejecutante o de su sucesor, es la que permitirá que puedan tener acceso al Registro las vicisitudes ulteriores del procedimiento, y singularmente el decreto de adjudicación, pudiendo hacerse esa inscripción de la nueva titularidad bien con anterioridad a la inscripción de la vicisitud procesal o simultáneamente a ésta, pero sin que la legitimación registral derivada de la inscripción pueda ser suplida, en el ámbito del propio Registro, por la legitimación procesal en el procedimiento, legitimación que está sujeta a requisitos diferentes, y que es generadora de efectos también distintos (vid, artículo 17 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «versus» artículo 130 de la Ley Hipotecaria), distinción que justifica la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, recaída al interpretar el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, conforme a la cual en cuanto al ámbito de la calificación registral de las actuaciones judiciales, se ha de distinguir con

nitidez las cuestiones relativas a la personalidad de la parte actora y a la legitimación procesal, de un lado, que corresponde apreciar al juzgador, y de otro lado, el requisito del tracto sucesivo, que debe ser calificado por el registrador.» Son de aplicación los artículos 1, 18, 20, 65, 132 y 134 de la Ley Hipotecaria; 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, Disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, de saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; y las Resoluciones de esta Dirección General de 25 de noviembre de 2002; 6 de junio de 2009; 20 de febrero, 12 de junio y 28 y 29 de noviembre de 2012, y 19 y 21 de marzo de 2013. Observaciones: En todo caso se podrá subsanar el defecto advertido mediante una instancia suscrita por el adjudicatario en la cual se interese la inscripción de la hipoteca a favor del ejecutante –principio de rogación–. Tercero.–Conforme a la Disposición Transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, y tratándose de procedimientos ejecutivos iniciados a la entrada en vigor de la Ley, el ejecutado dispone de un plazo preclusivo de un mes, contado desde la entrada en vigor de dicha Ley (15 de mayo de 2013), para instar la apertura de un incidente extraordinario de oposición fundado en la existencia de cláusulas abusivas en tanto el procedimiento ejecutivo no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente (y, por tanto, aun cuando ya se haya dictado el decreto de adjudicación, si todavía no se ha producido dicha puesta del inmueble en posesión del adjudicatario). Pues bien, el planteamiento de dicho incidente posterior podría provocar el sobreseimiento de la ejecución, con posibles efectos destructivos de la eficacia de la adjudicación, quedando el decreto dictado y testimoniado en situación análoga a la de las sentencias pendientes de un posible recurso de rescisión a instancias del rebelde (las cuales no son susceptibles de reflejo registral en tanto no han transcurrido los plazos legalmente previstos para su ejercicio –cfr. artículos 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y concordantes y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de septiembre de 2011, entre otras–), dado el carácter definitivo de los asientos que acceden al Registro. Como consecuencia de lo anterior, para la inscripción de adjudicaciones decretadas con anterioridad al 18 de junio de 2013 será preciso que el secretario judicial certifique, alternativamente, de alguna de las siguientes circunstancias: a) bien que a la fecha de entrada en vigor la Ley 1/2013 (15 de mayo de 2013), se había puesto en posesión del inmueble al adquirente; b) o bien, que no dándose tal circunstancia, no se ha formulado por el ejecutado incidente de oposición por razón de la existencia de cláusulas abusivas o que, habiéndose formulado, la resolución dictada no afecta a la eficacia de la adjudicación. Son de aplicación los artículos 24 de la Constitución Española; 18 y 130 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; 524.4, 556 y siguientes, 674, 675, 682 y siguientes de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil; Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013, así como, entre otras –por analogía– las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de septiembre de 2011, y 28 de enero de 2013. En su virtud, se acuerda suspender la inscripción del precedente documento, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación; asimismo, se hace constar que conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a «los obstáculos que surjan del Registro», a «la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción», a «las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos» y a «la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad»; tratándose de documentos judiciales la calificación se extiende además, según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, a «la competencia del

Juzgado o Tribunal», y a «la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado». Contra la expresada calificación puede interponerse recurso (...). Sueca a 16 de octubre de 2013.—El registrador acc. Fdo., Jorge Romero Melle.

III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. B. L., en nombre y representación de «Cajas Rurales Unidas, S.C.C.» interpone recurso en virtud de escrito de fecha 21 de noviembre de 2013, en base entre otros a los siguientes argumentos: «... Primera.—(...) La referida demanda fue objeto de examen y admisión a trámite por el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Sueca, acordándose, mediante Auto de fecha de 21 de enero de 2009 el despacho de ejecución frente a los demandados J. L. P. y S. B. M., requiriéndose a ambos ejecutados de pago, así como al registrador de la Propiedad de Sueca a fin de proceder a la expedición de certificación de dominio y cargas de la finca hipotecada. Tras múltiples intentos de notificación a los deudores, éstos resultaron infructuosos, acordándose en consecuencia y como previene la ley por Providencia de fecha de 28 de abril de 2010, la notificación y requerimiento a través de la publicación del oportuno edicto en el tablón de anuncios del Juzgado, una vez acreditada la imposibilidad de su localización. A su vez, la certificación de dominio y cargas de la finca registral 18.205 del Registro de la Propiedad de Sueca, fue expedida en fecha de 11 de febrero de 2009, constando que la finca hipotecada estaba inscrita a nombre de S. B. M. en cuanto a una mitad indivisa con carácter privativo, mientras que la restante mitad indivisa constaba inscrita, a su vez, por mitades indivisas con carácter privativo a favor de S. B. M. e I. P. M. siendo dicha inscripción practicada, en virtud de herencia de J. L. P., causando la inscripción 6.ª de la referida finca 18.205, al folio 162, del tomo 3.070, libro 313 de Sollana. Por tanto, es en ese preciso momento, cuando mi mandante tiene conocimiento del fallecimiento de J. L. P. y de la transmisión por herencia de la mitad indivisa de la que era titular sobre la finca 18.205, a su mujer y a su hija, constando en consecuencia inscrita una mitad de la misma a favor de cada una de ellas, es decir una cuarta parte indivisa del pleno dominio de la totalidad de la finca. Es por ello que, siguiendo la advertencia expresada en la primera página in fine, de la propia certificación y cumpliendo con lo preceptuado en el art. 689 LEC, mediante Providencia de fecha de 30 de julio de 2010, se procedió a notificar la existencia del procedimiento de ejecución hipotecaria a la persona a cuyo favor resultó practicada la última inscripción de dominio, esto es, a I. P. M., para que pudiera intervenir en la ejecución, en el caso que lo considerara oportuno (...) A mayor abundamiento, en fecha de 26 de julio de 2013, se hizo constar mediante Diligencia de adición, en atención a que el registrador tuviera conocimiento expreso de la notificación practicada en la persona de I. P. M., de conformidad al art. 689 LEC, mediante la siguiente adición; "que se procedió a notificar para que interviniese como titular de la finca a I. P." (...) Segunda.—Que a la vista de los antecedentes expuestos, entiende esta parte que los defectos esgrimidos por el registrador de Sueca para suspender la inscripción solicitada y frente al que presentamos este recurso, deben decaer por las razones que se dirán, y que justifican, a juicio de esta parte, la pretensión revisoria solicitada en el presente escrito (...) Al respecto, entendemos que tal calificación infringe lo dispuesto en los arts. 689 LEC y 132.2.ª de la Ley Hipotecaria, toda vez que el mencionado tercer poseedor, I. P. M., inscribió su titularidad con posterioridad a la constitución de la hipoteca según se desprende de la certificación de dominio y cargas, por lo que únicamente resulta exigible y procedente, notificarle la existencia del procedimiento en el domicilio que resulte vigente según Registro a los fines que la propia Ley de Enjuiciamiento Civil determina, como así se hizo, según se hace constar en diligencia de adición fecha de 26 de abril de 2013 comentada. (...) Tercera.—Asimismo, la calificación recurrida, entendemos, vulnera los principios de legalidad, de seguridad jurídica e irretroactividad de las normas desfavorables, consagrados en el art. 9.3 de la Constitución Española, por una doble razón; Por un lado, la nota de calificación tal como viene determinada, deja vacío de contenido e inaplicable la previsión normativa del art. 689.1 LEC, para el supuesto en que, en la certificación registral de dominio y cargas, expedida en el curso o la ejecución

hipotecaria aparezca algún titular de derechos inscrito, a quien no se le haya requerido de pago notarial o judicialmente. Al respecto, entendemos que ya se encarga la propia Ley de regular de modo claro la solución que hay que dar en estos supuestos de hecho, sin que quepan interpretaciones ni extensiones arbitrarias de la norma no permitidas por el legislador y menos en un cuerpo rituario tan hermético como la Ley Hipotecaria (...) Por tanto, no puede exigirse en modo alguno al litigante actor, por parte del registrador lo que no viene prevenido en Ley; que tuviera conocimiento del momento exacto en que se inscribió la titularidad de la finca hipotecada a favor de I. P. M., cuando ni ésta ni ninguna otra persona, incluyendo al propio registrador puso en conocimiento de mi representada la adquisición de dicha titularidad, alteración producida con anterioridad a la expedición de la certificación dominio y cargas. Cuarta.—Igualmente, la nota de calificación del Registrador, se basa en la interpretación contenida en una Resolución de este Centro Directivo, fechada en 10 de julio de 2013 para exigir la demanda y requerimiento de pago a los terceros, cuando precisamente, en Resolución de 23 de julio de 2011, con precedente en otras muchas, se predica la doctrina opuesta (...) Pero es que, a mayor abundamiento, a nuestro entender la nota de calificación, incluso se extralimita en la función calificadoras de los títulos de origen que se presentan a inscripción, contraviniendo lo dispuesto en los arts. 18, 100 y concordantes de la Ley Hipotecaria, cuando omite tener en cuenta la realización del acto procesal previsto justamente para la situación que nos ocupa, a saber, la notificación de la existencia del procedimiento al "tercer poseedor" puesto que como se ha anunciado de forma precedente, mediante Providencia de 30 de julio de 2010 se acordó notificar la existencia del procedimiento a I. P. M., extremo que fue confirmado por diligencia de adición de fecha de 26 de abril de 2013, presentada junto con el decreto de adjudicación para su inscripción (...) Quinta.—En conclusión, a nuestro juicio, y de acuerdo a la argumentación precedente, consideramos que los defectos apreciados por el Registrador a la hora de practicar la correspondiente calificación, de conformidad con el mandamiento librado por Diligencia de 9 de abril de 2013 y su adición se entienden subsanados y en su caso aclarados de acuerdo a lo solicitado en la calificación practicada, y por tanto entendemos procedente la inscripción y la cancelación jurídicamente ordenadas, a través del correspondiente mandamiento al Registrador de Sueca, contenido en Diligencia de fecha de 9 de abril de 2013».

IV

El registrador emitió informe el día 9 de diciembre de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1.875 del Código Civil; 1, 13, 17, 18, 20, 32, 34, 40, 82, 130, 132 y 145 de la Ley Hipotecaria; 538.1.3, 568, 659, 681.1, 685, 686 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; la sentencia del Tribunal Constitucional –Sala Primera– número 79/2013, de 8 abril; la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004; y las Resoluciones de esta Dirección General de 14 de mayo de 2001; 20 de septiembre de 2002; 14 de abril de 2009; 27 de julio de 2010; 27 de junio y 23 de julio de 2011; 7 de marzo, 7 de junio, 13 de septiembre y 29 de noviembre de 2012, y 7 de marzo, 22 de mayo, 10 de julio y 17 de octubre de 2013.

1. Se debate en este recurso la inscripción de un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

De los tres defectos de la nota de calificación se subsanan el segundo y el tercero, siendo recurrido el primero, que resumidamente es del siguiente tenor: Es preciso que se ponga de manifiesto de modo expreso, por parte de la autoridad judicial, que doña I. P. M. titular del pleno dominio de una cuarta parte indivisa del inmueble adjudicado, ha sido demandada y requerida de pago (no siendo suficiente una mera notificación en que se ponga de manifiesto la existencia del procedimiento), y ello en la medida que: a) dicha

titular registral ha adquirido el pleno dominio de cuarta parte indivisa del inmueble adjudicado en la forma señalada en el hecho 2.º, apartado letra b) y causando la inscripción sexta en fecha 25 de septiembre de 2008; b) dicha adquisición se ha producido con posterioridad a la constitución de la hipoteca objeto de ejecución (inscripción 4.ª de fecha 15 de octubre de 2005), si bien con anterioridad a la fecha de interposición de la demanda (21 de noviembre de 2008), a la de la fecha del auto por el que se despacha ejecución (21 de enero de 2009) y con anterioridad a la expedición de certificación de dominio y cargas para el procedimiento que ha motivado la ejecución (solicitada en fecha 21 de enero de 2009 expedida en fecha 11 de febrero de 2009).

2. La cuestión a la que se refiere el primero de los defectos impugnados debe resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 13 de septiembre de 2012 y 22 de mayo de 2013, entre otras citadas en los «Vistos» de la presente), que no es necesario reproducir en su integridad.

Según dicha doctrina, hay que partir, en primer lugar, del artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria, que extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: «Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento».

Por su parte, el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que la demanda ejecutiva se dirija «frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que éste último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes». Y el artículo 686 de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil regula el requerimiento de pago estableciendo que «en el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro».

Por tanto, basta tener en cuenta estos preceptos legales para comprobar que es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

El Registro de la Propiedad entre otros muchos efectos atribuye el de la eficacia erga omnes de lo inscrito (cfr. artículos 13, 32 y 34 de la Ley Hipotecaria), de manera que no puede la entidad acreedora –que además es parte– desconocer la adquisición efectuada por el tercer poseedor inscrito, cuando además consta en la propia certificación de titularidad y cargas solicitada a su instancia en el procedimiento.

3. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento.

Por ello el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral sobre actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. Y este Centro Directivo ha declarado reiteradamente

que la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino la puesta de manifiesto por éstos de la existencia de un obstáculo registral (cfr. Resoluciones de 18 de junio de 2012 [2.ª] y 13 de septiembre de 2012).

Según la doctrina del Tribunal Constitucional –reiterada recientemente por la Sentencia número 79/2013, de 8 abril–, «... el procedimiento de ejecución hipotecaria se caracteriza como un procedimiento de realización del valor de la finca hipotecada, que carece de una fase de cognición y cuya estructura resulta lógica a partir de la naturaleza del título, donde se limita extraordinariamente la contradicción procesal, si bien ello no significa que se produzca indefensión por el carácter no definitivo del procedimiento, puesto que las cuestiones de fondo quedan intactas y pueden discutirse después con toda amplitud (en el mismo sentido, STC 158/1997, de 2 de octubre, FJ 6, y ATC 113/2011, de 19 de julio, FJ 4, en relación con el procedimiento especial de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil)».

Sin embargo, como añade la misma sentencia, «la validez global de la estructura procedimental de la ejecución hipotecaria en modo alguno admite excepciones al derecho de defensa de los interesados, no siendo admisibles lecturas restrictivas de la intervención de quienes son titulares de derechos e intereses legítimos, entre los que figuran los denominados legalmente como «terceros poseedores» y el propietario de los bienes que no se ha subrogado en el contenido obligacional garantizado con la hipoteca.

Desde la estricta perspectiva constitucional, una línea constante y uniforme de este Tribunal en materia de acceso al proceso, en general (artículo 24.1 Constitución Española), y al procedimiento de ejecución hipotecaria en particular, ha promovido la defensa, dando la oportunidad de participar, contradictoriamente, en la fase de ejecución de este procedimiento especial, al existir una posición privilegiada del acreedor derivada de la fuerza ejecutiva del título.

En este sentido, el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que la demanda debe dirigirse frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados «siempre que éste último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes», precepto éste que entendido según el artículo 24 de la Constitución Española nos lleva a la conclusión de que la situación de litisconsorcio necesario se produce en todo caso respecto de quien tiene inscrito su título adquisitivo, pues el procedimiento de ejecución hipotecaria no puede desarrollarse a espaldas del titular registral, como aquí ha sucedido, al serlo con anterioridad al inicio del proceso de ejecución hipotecaria.

En efecto, la inscripción en el Registro produce la protección del titular derivada de la publicidad registral, con efectos erga omnes, por lo que debe entenderse acreditada ante el acreedor la adquisición desde el momento en que éste conoce el contenido de la titularidad publicada, que está amparada por la presunción de exactitud registral. Esta solución resulta reforzada por lo dispuesto en el artículo 538.1.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de aplicación al proceso especial de ejecución hipotecaria ex artículo 681.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, donde se reconoce la condición de parte al titular de los bienes especialmente afectos al pago de la deuda, así como por lo dispuesto en el artículo 132 de la Ley Hipotecaria, que exige al registrador, a la hora de realizar la calificación del título, que constate si se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y «terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento».

4. En el presente supuesto se trata de dilucidar si, no habiendo sido demandado ni requerido de pago el titular registral de una cuarta parte indivisa de la finca hipotecada que adquirió su derecho con posterioridad a la hipoteca, y que inscribió su adquisición con anterioridad a la interposición de la demanda, puede inscribirse la finca a nombre del ejecutante y practicar las demás actuaciones derivadas del procedimiento, teniendo en cuenta que aquél ha sido notificado una vez iniciado el procedimiento judicial.

Pues bien, de los documentos presentados no se infiere que haya tenido parte alguna en el procedimiento la titular de las citada participación indivisa de la finca, ya que ni se les demandó ni se les requirió debidamente de pago (artículos 685 y 686 de la Ley de

Enjuiciamiento Civil) y, aunque, con posterioridad a la demanda se le notificara dicho procedimiento, no consta su consentimiento ni la pertinente sentencia firme en procedimiento declarativo entablado directamente contra la misma, como exigen los artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria para rectificar o cancelar los asientos registrales, que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales.

La sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004 que, si bien dictada de acuerdo con la legislación anterior, es perfectamente aplicable a la actual, ha sostenido que la falta de requerimiento de pago determina la nulidad del procedimiento, sin que pueda suplirse con una providencia de subsanación realizada posteriormente al trámite, dado el rigor formal del procedimiento de ejecución hipotecaria. Este criterio es aplicable con mayor razón al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, tal y como se regula después de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2001, ya que, en la legislación anterior sólo se exigía el requerimiento de pago al tercer poseedor (cfr. artículo 131.3.ª tercero de la Ley Hipotecaria antes de su reforma por la Ley 1/2000), mientras que en la regulación actual del procedimiento se exige, además, que la demanda se dirija frente a tal tercer poseedor (vid. 685.1. de la Ley de Enjuiciamiento Civil), imponiendo al registrador la obligación de comprobar que se han cumplido los requisitos de la demanda y el requerimiento (cfr. artículo 132 de la Ley Hipotecaria, en su redacción vigente).

La notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se le ha realizado según consta en las resolución judicial calificada no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago. Es cierto que según el artículo 132.2.º de la Ley Hipotecaria, la calificación del registrador se extenderá al hecho de «Que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas...»; y, conforme al artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «Si de la certificación registral apareciere que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio no ha sido requerido de pago en ninguna de las formas notarial o judicial, previstas en los artículos anteriores, se notificará la existencia del procedimiento a aquella persona, en el domicilio que conste en el Registro, para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662, o satisfacer antes del remate el importe del crédito y los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca». Pero, como se ha señalado en la doctrina científica, el tercer poseedor ha de ser demandado y requerido de pago de conformidad con lo dispuesto en los artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si bien, en los casos en que no se hubiere acreditado al acreedor la adquisición de los bienes hipotecados –ni se hubiera inscrito– en el momento de formular la demanda sino que hubiera inscrito su derecho posteriormente de modo que aparezca en la certificación registral, debe ser entonces (tras la expedición de dicha certificación para el proceso) cuando se le deberá notificar la existencia del procedimiento.

5. Según consta en la documentación presentada, la inscripción a favor de doña I. P. M se practicó el 25 de septiembre de 2008, asiento de presentación de 10 de julio de 2008, habiéndose iniciado el procedimiento el 21 de noviembre de 2008, por lo que, en el presente caso, habiendo inscrito su derecho en el Registro con anterioridad a la interposición de la demanda de ejecución es necesario que ésta se haya dirigido contra el titular registral.

Y aunque la adquisición de este titular registral se produjo por herencia, y no tiene por tanto la condición estricta de tercer poseedor, las exigencias del principio constitucional de tutela efectiva y el principio registral de tracto sucesivo llevan a la misma conclusión en orden a la necesidad de que sea demandado si su inscripción se había practicado antes de la interposición de la demanda, sin que sea suficiente que ésta sea dirigida contra el causante, ya fallecido en tal momento.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 18 de febrero de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.