

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11529 *Resolución de 15 de octubre 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 de Corcubión, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación en un procedimiento de ejecución directa hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña C. G. A. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Corcubión, don Pedro José Martínez Rodríguez, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación en un procedimiento de ejecución directa hipotecaria.

Hechos

I

Mediante decreto expedido por don A. B. L., secretario del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Corcubión, de fecha 31 de enero de 2013, se acordó aprobar el remate del bien inmueble a favor de doña C. G. A.

II

Presentado el indicado decreto en el Registro de la Propiedad de Corcubión, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Corcubión Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don J. E. F., el día 09/05/2014, bajo el asiento número 1665, del tomo 48 del Libro Diario y número de entrada 2259, que corresponde al Testimonio del Decreto de Adjudicación expedido por el Secretario del Juzgado de 1ª Instancia Número Dos De Corcubión, con el número de procedimiento 167/2011, de fecha 31/01/2013, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: -Aportado nuevamente, junto con certificación expedida por el Registro Mercantil de A Coruña, de fecha 20 de Mayo de 2014, en la que se hace constar que la sociedad «Construcciones y Reformas Ange, S.L.», está en situación concursal, se reitera la calificación de fecha 11 de Abril de 2013 («El deudor «Construcciones y Reformas Ange, S.L.», no ha sido demandado ni requerido de pago en el procedimiento de Ejecución Hipotecaria), ni siquiera se ha demandado/requerido de pago al deudor en un momento procesal inadecuado (tal y como sucedía en la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de fecha 7 de Junio de 2012. - Se suspende la inscripción solicitada mientras no se acredite que el deudor ha sido demandado/requerido de pago, tal y como resulta de los artículo 132 de la Ley Hipotecaria, 670 682, 683, 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 3 de Diciembre de 2004, artículo 24 de la Constitución Española (principio de tutela judicial efectiva), Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 27 de Julio de 2010 y 27 de Junio de 2011. - Asimismo siguen sin subsanarse los defectos del mandamiento de cancelación, correspondientes a la nota de fecha 11 de Abril de 2013 (asiento 1404). - Se señala que el valor de tasación es 369.495 euros, por lo que no se cumple lo dispuesto en el artículo 670-1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al haberse adjudicado por un importe menor, 66.300 euros. Fundamentos de Derecho: - Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de fecha 7 de Junio de 2012, artículo 132 de la Ley Hipotecaria,

670 682, 683, 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 3 de Diciembre de 2004, artículo 24 de la Constitución Española (principio de tutela judicial efectiva), Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 27 de Julio de 2010 y 27 de Junio de 2011. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. La presente calificación negativa, determina la prórroga del asiento de presentación, por el plazo que señala el artículo 323.1º de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...). Corcubión, a 13 de Junio de 2014 El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. G. A. interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 22 de julio de 2014, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: «(...) Primero.—Que en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Corcubión (A Coruña) se siguió procedimiento de ejecución hipotecaria 167/2011 en el que por resolución de fecha 5/4/2012 se despachó ejecución frente a los bienes de don M. A. G. y doña M. D. P. B. en su calidad de avalistas y socios -administradores de la empresa Construcciones y Reformas Ange, s.l., la cual estaba vinculada a la operación mercantil que en el siguiente punto se indica. Dicho procedimiento de Ejecución Hipotecaria se inicia mediante demanda de ejecución dineraria sobre bienes hipotecados contra don M. A. y doña M. D. P. en base y como título en una escritura de Hipoteca de Máximo sobre una participación indivisa de la finca registral número 13718 del Registro de la Propiedad de Corcubión, como garantía de una Póliza de Liquidación, Responsabilidad y Garantía de Operaciones Mercantiles número (...) por un límite de 75.000 euros formalizada el 3 de abril de 2008 entre el Banco Pastor, S.A. y la mercantil Construcciones y Reformas Ange, S.L. con la fianza solidaria de los socios y administradores de la empresa, doña M. P. B. y don M. A. G. Segundo.—Que la empresa Construcciones y Reformas Ange, S.L. fue declarada en concurso de acreedores mediante Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña con fecha 7 de abril de 2010 y publicado en el BOE para conocimiento público y general en fecha 30 de abril de 2010. Tercero.—La hipoteca de máximo estableció entre otros pactos, las siguientes estipulaciones: Primero: Que Banco Pastor, s.a. y Construcciones y Reformas Ange, s.l. procede a formalizar la apertura de la cuenta corriente número (...) a nombre de Construcciones y Reformas Ange, S.L., la cual se regirá por los términos, pactos y condiciones que se establezcan en este instrumento público. Segundo.—De la indicada cuenta corriente, únicamente podrán ser partidas: 1) De abono: Las cantidades que por cuenta de la citada titular se ingresen en la misma por cualquier medio. 2) De cargo: Los saldos de las operaciones mercantiles actualmente concertadas entre Banco Pastor, s.a. y «Construcciones y Reformas Ange, s.l.» una vez vencidas e impagadas por su titular y que son las siguientes: - Póliza de Liquidación, Responsabilidad y Garantía de Operaciones Mercantiles número (...) por un límite de 75.000 euros formalizada el 3 de abril de 2008 entre el Banco Pastor, S.A. y la mercantil Construcciones y Reformas Ange, S.L. con la fianza solidaria de los socios y administradores doña M. P. B. y don M. A. G. Tercero.—Plazo.—El plazo de duración de la cuenta será de quince hasta el 3 de Abril de 2008. Cuarto.—Que la empresa titular de dicha operación reseñada resultó deudora y, ante la insuficiencia de los saldos existentes en la cuenta corriente y ante el incumplimiento de reponer el saldo deudor, tal como estaba pactado en escritura, se procedió a su liquidación y cierre en fecha 27 de Septiembre de 2010 con un saldo a favor de Banco Pastor, s.a. de 50.951,93 euros mediante Acta de Fijación de Saldo Notarial. El Banco Pastor, s.a. indica claramente en la demanda aportada en el Registro a fin de la presente calificación registral que requirió mediante Burofax a la deudora «Construcciones y Reformas Ange, S.L.» y a sus socios, administradores y avalistas de la operación mercantil «don M. A. G. y doña M. D. P. B.» de modo previo a la interposición de la demanda. Quinto.—La demanda de Ejecución Hipotecaria siguió sus cauces procedimentales siendo que mediante Decreto de fecha

5/4/2011 se trabó embargo sobre la finca propiedad de los avalistas ejecutados, cuya descripción, según dicho decreto, es la siguiente: (...). Sexto.—Que en el citado procedimiento de Ejecución Hipotecaria, previos los trámites legales oportunos, por resolución de fecha 11/6/2012 se acordó anunciar la venta en pública subasta de la citada finca, celebrándose la misma en fecha de 29-11-2012. Séptimo.—Que en dicha subasta judicial compareció y participó doña C. G. A. siéndole adjudicada según consta en el citado decreto de adjudicación de fecha 31 de enero de 2013. Octavo.—Que en 9/5/2014 se ha presentado el señalado documento de mandamiento a fin de practicar asiento del Testimonio del Decreto de Adjudicación expedido por el Secretario del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Corcubión derivado del número de procedimiento 167/2011, bajo el número de entrada en el Registro de Propiedad de Corcubión 1488 y para el asiento número 1403, del tomo 47 del Libro Diario. El Registrador de la Propiedad de Corcubión, previo examen del documento presentado resuelve la calificación, indicando no ser posible practicar la inscripción y cancelaciones derivada del procedimiento de ejecución judicial, dado que derivaba de un procedimiento de Ejecución Directa sobre los bienes hipotecados e indica literalmente «el deudor «Construcciones y Reformas Ange, s.l. no ha sido demandado, ni requerido de pago del deudor «Construcciones y Reformas Ange, s.l.» en el procedimiento de Ejecución Hipotecaria, ni siquiera se ha demandado/requerido de pago al deudor un momento procesal inadecuado». Se suspende la inscripción solicitada mientras no se acredite que el deudor ha sido demandado/requerido de pago, tal y como resulta de los artículos 132 de la Ley Hipotecaria, 670, 682, 683, 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.» Noveno.—Entiende esta parte, con los debidos respetos y en términos de defensa, que la calificación registral efectuada y los motivos jurídicos expuestos en base de tal calificación no son acordes al ordenamiento jurídico que rige y carecen de fundamento, y ello ya que se está exigiendo por el registrador calificador la necesidad de demandar y requerir de pago cuando es un punto que se encuentra ajeno a esta parte que ha subastado el bien, ya que es voluntad del demandante Banco Pastor, s.a. como presentador de la demanda y además no es para la presentación de tal demanda por la deudora una obligación legal, ya que en el momento de interposición de la misma la empresa deudora se encontraba en Concurso de Acreedores, no siendo posible la ejecución frente a una empresa en concurso en virtud del artículo 55 de la Ley Concursal y siendo demandados los avalistas de la operación mercantil de modo directo como así es perfectamente válido. Sobre el requerimiento de pago ha sido realizado por el acreedor el Banco Pastor mediante Burofax de fecha 04/10/2010 entregado debidamente el 05/10/2010 a las 10:54 según consta en el Certificado del servicio de Correos que consta aportado como documental de la demanda. Décimo.—Decae jurídicamente la exigencia de haber sido demandado la empresa deudora desde el momento que un año antes de la interposición de la misma la mercantil se encontraba declarada en concurso de acreedores ya que establece el artículo 568.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que en caso de declaración de concurso del deudor no cabe seguir la ejecución contra el mismo, pero sin que ello impida que se siga la ejecución contra otros como en el presente caso los avalistas, especialmente si son hipotecantes no deudores, como aquí ocurre, que garantizan con la finca de su propiedad la ejecución hipotecaria, teniendo en cuenta que no cabe aplicar el beneficio de exclusión en el ámbito hipotecario, ni siquiera en el ámbito de la fianza personal cuando el deudor ha sido declarado en concurso (art. 1831.4º del Código Civil). Y en cuanto a la remisión que el apartado 2 del propio artículo 568 de la Ley de Enjuiciamiento Civil hace la Ley Concursal, hay que observar que los artículos 56 y 57 de la misma se refieren al proceso de ejecución hipotecaria contra los bienes del concursado y en el presente caso, el dueño de ellos no está en situación de concurso. El artículo 568 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece: «1. No se dictará auto autorizando y despachando la ejecución cuando conste al Tribunal que el demandado se halla en situación de concurso. 2. El secretario judicial decretará la suspensión de la ejecución en el estado en que se halle en cuanto conste en el procedimiento la declaración de concurso. El inicio de la ejecución y la continuación del procedimiento ya iniciado que se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados y

pignorados estarán sujetos a cuanto establece la Ley Concursal. 3. Sin existieran varios demandados, y sólo alguno o algunos de ellos se encontraran en el supuesto al que se refieren los dos apartados anteriores, la ejecución so se suspenderá respecto de los demás.» Y también es de relieve y relacionado lo dispuesto por el Artículo 55 Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal el cual establece la prohibición de una vez que se haya declarado el concurso de acreedores sobre el deudor no podrán iniciarse en su contra procedimientos judiciales o incluso extrajudiciales de carácter ejecutivo individual, como lo es la ejecución presentado por Banco Pastor en el presente asunto, por ello que dicha entidad actuando como actora no accionase contra la deudora concursada Construcciones y Reformas Ange, sl, lo que ha de relacionarse con lo indicado en el artículo 132 de la Ley Hipotecaria. «Artículo 55 Ejecuciones y apremios. 1. Declarado el concurso, no podrán iniciarse ejecuciones singulares, judiciales o extrajudiciales, ni seguirse apremios administrativos o tributarios contra el patrimonio del deudor.» Décimo primero.—Es por ello que carece de fundamentación la exigencia realizada en la nota de calificación registral de demanda o requerimiento de pago a la empresa deudora ya que en el momento de presentación de la demanda que inicia el procedimiento de ejecución hipotecaria la empresa ya se encuentra en concurso de acreedores por lo que no pueden iniciarse ejecuciones frente a la misma, siendo que si se demandase como solicita el Registro la misma no hubiese sido admitida a trámite por el Juzgado de Primera Instancia en virtud del indicado artículo 55 de la Ley Concursal. Las fechas que constan en el presente asunto son las siguientes, el 3/4/2008 se formaliza y firma la operación mercantil de póliza bancaria, el 7/4/2010 se declara la empresa en concurso de acreedores siendo publicado en el BOE del 30/4/2010, interponiéndose demanda de ejecución hipotecaria frente a los avalistas de la operación en 2011. Por otro lado la exigencia de requerimiento de pago ha sido cumplido al realizarse por el banco demandante mediante burofax indicado de fecha 04/10/2010 el cual no ha sido fructífero, por otro lado hay que observar que la empresa si ha tenido efectivo conocimiento de la demanda y del procedimiento desde el inicio hasta su finalización ya que, los avalistas demandados son en el presente asunto a su vez socios y administradores únicos de la empresa por lo que, en cualquiera de los supuestos ha de entenderse que si el administrador de la empresa se encuentra inmerso en el procedimiento judicial, realizándose la todas las notificaciones de modo personal, siendo avalista de la propia mercantil y siendo una operación bancaria asumida tanto por la empresa como por los socios administradores; así a la vista de dicha acumulación de cualidades en el procedimiento se concluye que no es necesario una notificación expresa a la empresa, que además no es requisito expreso de la Ley de Enjuiciamiento Civil que permite la ejecución directa frente a los avalistas de modo solidario. Décimo segundo.—No podemos obviar que esta parte recurrente ostenta en el presente procedimiento de calificación registral la calidad de nueva propietaria en virtud de subasta judicial en el procedimiento de ejecución hipotecaria, por lo que no es parte propiamente del procedimiento (no es parte personada en el mismo) no ha podido contestar a la demanda, ni interponer o formular excepciones o alegaciones. Siendo por tanto que se le adjudica el bien, previo depósito y pago de la cantidad correspondiente, causándole ahora la presente calificación del mandamiento judicial un grave perjuicio para sus intereses que conculcan el derecho a la tutela judicial efectiva del art. 24 CE y además causa graves perjuicios al imposibilitar cualquier tipo de operación (avaluar ante un banco con la vivienda o una compraventa) ya que no se encuentra el bien debidamente registrado. Décimo tercero.—Indica la Resolución de 7 de junio de 2012, de esta Dirección General de los Registros y del Notariado, (BOE Jueves 12 de julio de 2012 en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Sabiñigo a la inscripción de un auto de adjudicación de un mandamiento de cancelación de cargas, como consecuencia de una ejecución hipotecaria en la que el deudor se encuentra en concurso de acreedores que: «teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 568.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil anteriormente citado, que en caso de declaración de concurso del deudor, no cabe seguir la ejecución contra el mismo, pero sin que ello impida que se siga la ejecución contra el otro demandado, especialmente si es hipotecante no deudor, como aquí ocurre, que

garantiza con la finca de su propiedad la ejecución hipotecaria, teniendo en cuenta que no cabe aplicar el beneficio de excusión en el ámbito hipotecario, ni siquiera en el ámbito de la fianza personal cuando el deudor ha sido declarado en concurso (art. 1831.4º del Código Civil).» «Por otra parte, la falta de requerimiento de pago al deudor podría dar lugar a que no fuera factible para el acreedor continuar el procedimiento contra el mismo respecto a otros bienes si no se hubiera satisfecho totalmente la deuda, pues faltaría el presupuesto para ello, que es la reclamación contra el mismo dentro del procedimiento de ejecución. Pero esto sería ajeno a la inscripción de la adjudicación de un bien propio del hipotecante no deudor que ha consentido el decreto de adjudicación y la firmeza del mismo y cuyo bien es ajeno al deudor y al ejercicio de la acción real hipotecaria. Por ello, aún reconociendo la existencia del defecto señalado por la anotación calificadora, se entiende que puede considerarse subsanable, dadas las especiales circunstancias de este supuesto, mediante la acreditación en el Registro dentro del procedimiento registral de la declaración de concurso del deudor (Lo que ya se ha justificado en la presente calificación que ahora se recurre). La citada Resolución de 7 de junio de 2012 establece que la falta de demanda contra el deudor y el requerimiento de pago al mismo supone la infracción de un trámite esencial del procedimiento y podría entenderse que da lugar a la nulidad del procedimiento, ahora bien, lo considera un defecto subsanable siempre que concurren una serie de circunstancias que permitan superar el defecto, uno de esos supuestos especiales es cuando el deudor está en situación de concurso de acreedores, en este caso, si se justifica y acredita debidamente tal situación hay que calificar favorablemente, ya que se suspenden las ejecuciones dirigidas contra el concursado, a pesar de lo cual sería posible seguir la ejecución contra los demás interesados, en este sentido el artículo 568 de la Ley de Enjuiciamiento Civil».

IV

El registrador emitió informe el día 30 de julio de 2014 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 18, 20 y 132.1º de la Ley Hipotecaria; 568, 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 55 y 56 de la Ley Concursal; 100 del Reglamento Hipotecario; 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 27 de julio de 2010, 24 y 27 de junio de 2011, 7 de junio de 2012 y 22 de julio de 2014.

1. Se debate en este recurso la inscripción de un decreto de adjudicación en un procedimiento de ejecución directa de hipoteca, que se entabla exclusivamente contra los hipotecantes no deudores, siendo así que el deudor se encuentra en situación legal de concurso, lo que se acredita mediante certificación del Registro Mercantil. Se interpone recurso alegándose que la sociedad deudora estaba declarada en concurso lo que imposibilita dirigir contra ella la ejecución.

2. Para la resolución del caso objeto de recurso interpuesto, 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 tercero poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este 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».

3. Desde el punto de vista registral, la extensión de la calificación registral al requisito procesal de haberse demandado y requerido de pago al deudor a que se refiere el artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria, en el caso de que el deudor sea dueño de la finca hipotecada, entronca directamente con el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y con el principio constitucional de proscripción de la indefensión del artículo 24 de la Constitución, pues se trata del titular registral contra el que ha de dirigirse un procedimiento que desemboca en la adjudicación de la finca a la persona que resulte de la subasta o de la adjudicación en caso de falta de postores que señala la ley. Lo mismo ocurre con la necesidad de demandar al hipotecante no deudor, pues se trata igualmente del dueño de la finca afectada por el procedimiento de ejecución.

Por lo que se refiere al deudor no hipotecante, o sea al que no es dueño de la finca contra la que se dirige la acción real hipotecaria, el fundamento de la extensión de la calificación registral al requisito de haberse demandado y requerido de pago al deudor, no puede radicar en el principio de tracto sucesivo, puesto que no es titular registral, pero existen importantes conexiones entre la obligación del deudor y la garantía real hipotecaria que podrían explicar que el legislador exija que la acción se dirija también contra el deudor aunque no sea dueño de la finca. Aparte de las incidencias que pueden producirse a lo largo del procedimiento, en cuanto a la posibilidad de que el deudor demandado pague y pueda participar en la subasta elevando las pujas de la misma, existe una razón fundamental para la intervención del deudor y es que dentro del mismo procedimiento de ejecución se prevé que si la enajenación de la finca fuera insuficiente para el pago de la obligación, se permite al acreedor que continúe el procedimiento con el embargo de otros bienes del deudor para la satisfacción de la parte que ha quedado sin pagar.

De ahí que, en principio, la falta de demanda contra el deudor y el requerimiento de pago al mismo supone la infracción de un trámite esencial del procedimiento y podría entenderse que da lugar a la nulidad del procedimiento, a efectos registrales, teniendo en cuenta la rigidez de los trámites del mismo y la necesidad de cumplir los requisitos de requerimiento y notificaciones previstas en la ley.

4. Ahora bien, estando el deudor no hipotecante en situación de concurso de acreedores, hay que observar que se suspenden las ejecuciones dirigidas contra el mismo, a pesar de lo cual sería posible seguir la ejecución contra los demás interesados. En este sentido, el artículo 568 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece: «1. No se dictará auto autorizando y despachando la ejecución cuando conste al Tribunal que el demandado se halla en situación de concurso (...). 2. El secretario judicial decretará la suspensión de la ejecución en el estado en que se halle en cuanto conste en el procedimiento la declaración de concurso. El inicio de la ejecución y la continuación del procedimiento ya iniciado que se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados y pignorados estarán sujetos a cuanto establece la Ley Concursal. 3. Si existieran varios demandados, y sólo alguno o algunos de ellos se encontraran en el supuesto al que se refieren los dos apartados anteriores, la ejecución no se suspenderá respecto de los demás».

5. En el presente caso, ante la falta de demanda contra el deudor y de requerimiento de pago al mismo, el Juzgado ha seguido el procedimiento y ninguno de los intervinientes ha alegado nada contra dicha omisión, es decir, tanto el acreedor ejecutante como el hipotecante no deudor, no han hecho ninguna alegación, dando lugar a que la ejecución quede firme. Y además, una vez puesta la primera nota por el registrador en la que señalaba la falta de demanda y de requerimiento de pago al deudor, se ha aportado certificación del Registro Mercantil acreditando la situación de concurso, por lo que teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 568.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil

anteriormente citado, que en caso de declaración de concurso del deudor, no cabe seguir la ejecución contra el mismo, pero ello no impide que se siga la ejecución contra el hipotecante no deudor, como aquí ocurre, que garantiza con la finca de su propiedad la ejecución hipotecaria, teniendo en cuenta que no cabe aplicar el beneficio de excusión en el ámbito hipotecario, ni siquiera en el ámbito de la fianza personal cuando el deudor ha sido declarado en concurso (cfr. artículo 1831.4.º del Código Civil). Y en cuanto a la remisión que el apartado 2 del propio artículo 568 de la Ley de Enjuiciamiento Civil hace la Ley Concursal, hay que observar que los artículos 56 y 57 de la misma se refieren al procedimiento de ejecución hipotecaria contra los bienes del concursado y en el presente caso, el dueño de ellos no está en situación de concurso.

Por otra parte, la falta de requerimiento de pago al deudor podría dar lugar a que no fuera factible para el acreedor continuar el procedimiento contra el mismo respecto a otros bienes si no se hubiera satisfecho totalmente la deuda, pues faltaría el presupuesto para ello, que es la reclamación contra el mismo dentro del procedimiento de ejecución. Pero esto sería ajeno a la inscripción de la adjudicación de un bien propio del hipotecante no deudor que ha consentido el decreto de adjudicación y la firmeza del mismo y cuyo bien es ajeno al deudor y al ejercicio de la acción real hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 15 de octubre de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández