

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12939 *Resolución de 20 de noviembre 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 Granada n.º 6, por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. M. L. G., en nombre y representación de «Gutiérrez Labrador, S.L.», quien a su vez actúa en representación de la mercantil «Bankia, S.A.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Granada número 6, don Jesús Camy Escobar, por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

Mediante decreto, de fecha 23 de mayo de 2013, expedido por don M. M. B. P., secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Granada, se acordó la adjudicación a favor de «Bankia, S.A.» de la finca registral número 5.993 del Registro de la Propiedad de Granada número 6, en procedimiento de ejecución hipotecaria número 928/2012.

II

Presentado el indicado decreto en el Registro de la Propiedad de Granada número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Granada n.º 6 Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (Art. 18 y 19 bis L.H.) Autoridad: Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Granada. Naturaleza: Ejecución hipotecaria. N.º procedimiento: 928/2012. Fecha de decreto adjudicación: 23/05/2013. Fecha presentación: 21/05/2014. Asiento: 505. Diario: 118. Entrada: 3034/2014. Hechos. Se presenta el día 21/05/2014, bajo el asiento número 505 del Diario 118 para su calificación e inscripción, testimonio del decreto dictado el veintitrés de mayo de dos mil trece por el Secretario del Juzgado de Primera Instancia número cuatro de Granada, en el procedimiento de ejecución hipotecaria seguido en el mismo bajo, el número 928/2012, a instancias de Bankia, S.A., antes Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja contra R. R. T., N. C. C. y M. R. T., a resultas del cual se adjudica la finca registral 5.993 de Monachil (Número [...] del edificio en Monachil, Sierra Nevada) a la entidad ejecutante. Se presenta también mandamiento de cancelación de cargas expedido el veintitrés de enero de dos mil catorce. Según consta en el testimonio de adjudicación se formuló demanda de ejecución frente a R. R. T., N. C. C. y M. R. T., los cuales fueron notificados con entrega de copia y requeridos de pago; y se acordó igualmente notificar y requerir a la titular registral Promociones e Inversiones Umptl, S.L., lo que se llevó a efecto en el domicilio que constaba en el Registro. Según consta del Registro, los demandados aportaron la finca que nos ocupa a la entidad mercantil Promociones e Inversiones Umpt, S.L., en virtud de escritura autorizada el veinte de junio de dos mil ocho, por el Notario de Madrid, don Luis Jorquera García, que motivó la inscripción 15.^a, de fecha veintiuno de noviembre de dos mil ocho, es decir, fecha anterior a la presentación de la demanda y, por tanto, a la expedición de la certificación para la ejecución de la hipoteca. En el documento objeto de calificación, no consta que esta sociedad haya sido demandada ni requerida de pago, a pesar de que, en

la certificación de cargas que se expidió para la ejecución (11 de julio de 2012) consta como titular de la finca la referida sociedad, a la que sólo fué notificada la existencia del procedimiento, pues no resulta la finalidad del requerimiento que se hizo, y ello a pesar de que en el momento de interposición de la demanda de ejecución ya figuraba inscrita como titular registral de la finca objeto de la ejecución. Resulta también del Registro, que la hipoteca objeto de ejecución fue constituida a favor de Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, sin que se haya acreditado en el citado decreto de adjudicación la subrogación de Bankia, en la posición de acreedor hipotecario. Con esta fecha, el Registrador que suscribe en base al principio de Calificación Registral que dimana del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, emite calificación negativa del documento teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes Fundamentos de Derecho 1). El art. 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. El art. 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 este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes". Y el art. 686 de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil regula el requerimiento de pago estableciendo que "en el auto por el que se autorice o 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». 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, el hecho de que quién aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento. (Art. 20 LH). 2) Considerando que la hipoteca que se ejecuta y que es la inscripción 14.ª de la finca 5.993 de Monachil, consta inscrita a favor de Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, y que según resulta del Decreto de adjudicación, el procedimiento de ejecución hipotecaria es a instancia de la entidad Bankia, S.A., es necesario que se haga constar la subrogación de Bankia, S.A., en la posición del primero, dado que el principio de tracto sucesivo recogido por el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, exige para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos, referidos; lo cual ha sido corroborado por Resolución, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha diez de octubre de dos mil trece, de la que resulta que en el ámbito de la ejecución judicial será necesario cumplir el requisito del 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, 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. Acuerdo Se deniega la inscripción del documento por los siguientes motivos: 1.º) la inscripción del documento respecto del primer defecto alegado, que es insubsanable, dado que no consta que en el procedimiento de ejecución, se haya demandado ni requerido de pago a

la sociedad mercantil Promociones e Inversiones Umpt, S.L., la cual adquirió la finca ejecutada subrogándose en la hipoteca e inscribió su adquisición antes de iniciarse dicho procedimiento y, consecuentemente, antes de expedirse la certificación de cargas para la ejecución con lo cual acreditó a la entidad acreedora su adquisición. (Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 13 de septiembre de 2012; 22 de mayo, 10 de julio, 19 de septiembre y 17 de octubre de 2013; 4 y 14 de febrero de 2014). 2.º) la inscripción del documento respecto del segundo defecto alegado por los fundamentos de derecho antes expresado, de carácter subsanable. En consecuencia, conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el art. 322 de la Ley Hipotecaria Contra el presente acuerdo de calificación (...). Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Jesús Camy Escobar registrador/a de Registro Propiedad de Granada 6 a día dieciocho de junio del año dos mil catorce.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, con fecha 4 de agosto de 2014 fue confirmada en todos sus extremos por la registradora de la Propiedad de Iznalloz, doña María Clara Treviño Peinado.

IV

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. L. G., en nombre y representación de «Gutiérrez Labrador, S.L.», quien a su vez actúa en representación de la mercantil «Bankia, S.A.», interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 1 de septiembre de 2014, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: «(...) Tercero.–Lo cierto y real es que la mercantil titular por aportación de la finca ha sido notificada de la demanda, requerida de pago, notificada de la Subasta y del Decreto de Adjudicación etc, amén de la ya formalizada notificación del propio Registro de la Propiedad una vez fuera expedida en el procedimiento la Certificación de Dominio y Cargas en virtud del art. 681 LEC., dándose cumplimiento y rigor a todos y cada uno de los trámites formales del procedimiento, en cuanto a notificación y requerimiento a titulares registrales, así como preservando el derecho constitucional de defensa (art. 24 C.E.) que ha sido tutelado en todo momento por el propio Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de los de Granada. Acreditamos todo ello, con los Documentos números 2 al 8, ambos inclusive, que son el testimonio de todas y cada una de las resoluciones judiciales que expresan los requerimientos y notificaciones a la titular registral. Así pues, si la titular (Por aportación) No ha intervenido en el procedimiento lo ha sido porque a su derecho No ha convenido. Con independencia de que, cuando mi mandante interpone la demanda de Ejecución Hipotecaria en fecha 21/06/2012 no ha sido notificada en forma alguna de que los prestatarios hayan aportado familiarmente la finca objeto de Garantía del Préstamo, y ejecutada en el procedimiento Ejecución Hipotecaria n.º 928/2012, a la mercantil Promociones e Inversiones Umpt, S.L., no es hasta el momento en que se expide la oportuna certificación de cargas en el citado procedimiento de Ejecución Hipotecaria cuando conoce que la titularidad de la finca ya no corresponde a los demandados sino a la indicada mercantil, procediéndose de inmediato a solicitar le sea trasladada la demanda, y notificada la existencia del procedimiento, se le requiera de pago a fin de que pueda intervenir como demandada y atender el pago si a su derecho interesa. Habiendo cumplido con los trámites procesales/formales en su máxima extensión y rigor, preservando, como hemos dicho, el art. 24 C.E, en relación con la titular registral, cumpliendo con retroacción de todas las actuaciones al momento inicial (Tal y como se pronuncia la Sala Primera del T.C., entre otras en Sentencia 79/2013, de 8-4-2013 –B.O.E. n.º 112, de 10-05-2012–). Así, los documentos 2 al 8, ambos inclusive, que adjuntamos a la presente, contienen y expresan: – Diligencia de Ordenación de fecha 3 de septiembre de 2012 se acuerda notificar a Promociones e Inversiones Umpt, S.L. "la

existencia del procedimiento en el domicilio que consta en el Registro para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución, pudiendo pedir que se le exhiban los autos en la Secretaría de este juzgado, entendiéndose también con él las actuaciones ulteriores, 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". Dicha notificación fue practicada en fecha 5/10/2012 tal y como indica la Diligencia de Ordenación de 16 de octubre de 2012. Igualmente, se acordó proceder a notificar la fecha de subasta a la titular registral de la finca (Promociones e Inversiones Umpt, S.L.) mediante Diligencia de Ordenación de fecha 5 de marzo de 2013, practicándose dicha notificación el 20/03/2013 tal y como queda acreditado en la Diligencia de Ordenación 2 de abril de 2013. Asimismo, en la Diligencia de Ordenación de fecha 27/02/2014 en la que se señala la práctica de la posesión para el 10/04/2014 se hace constar que la entidad Promociones e Inversiones Umpt, S.L. "ya fue oportunamente requerida de pago y a quien se le notificó el señalamiento de subasta". En la misma forma, el Decreto de adjudicación de 23 de mayo de 2013, en su antecedente de hecho tercero refleja lo siguiente "se acordó igualmente notificar y requerir a la titular registral Promociones e Inversiones Umpt, S.L. lo que se llevó a efecto en el domicilio que constaba en el Registro". Por lo tanto, "Promociones e Inversiones Umpt S.L." no solamente fue citada cumpliendo con el art. 689 LECiv., sino que fue notificada y requerida en concepto de parte demandada en el procedimiento, y, por ello le fue conferido el oportuno traslado de la demanda y Documentos aportados a la misma, así como se practicó en dicha parte el requerimiento de pago de la deuda reclamada en el procedimiento. En todo caso la falta de diligencia necesaria únicamente puede ser atribuible en este caso a la mercantil titular (por aportación) de la finca porque ésta pudo, en primer lugar, una vez tuvo conocimiento de la existencia de un acreedor hipotecario en el momento de inscribir su dominio, acreditar ante tal acreedor la adquisición del bien y en segundo lugar y/o solicitar fuera admitida por la acreedora la subrogación como deudora en el préstamo con garantía hipotecaria., y, finalmente, una vez notificada de la advertencia del procedimiento, ejercer los derechos que de dicha notificación derivan para comparecer e intervenir en el proceso de ejecución, oponerse si a su derecho hubiera convenido, así como para en su caso, hacer frente al pago de la deuda y liberar la finca. Así pues, el titular puede ser traída al procedimiento como demandada ab initio o mediante su "intervención provocada" durante el mismo, y lo que hay que preservar, como ha sido el caso, es su derecho de defensa cumpliendo con el mismo los trámites legales/formales del procedimiento. Todo ello, claro está con independencia de la observancia o "calificación" que pueda tener el presente caso que la transmisión de la titularidad No lo fue por compra de un particular sino que, el nuevo titular registral es una Mercantil y lo es por "aportación social de los prestatarios en el préstamo" que son a su vez socios y/o accionistas de la misma. Y que la acreedora ni fue notificada de tal circunstancia, ni fue interesada su aceptación en la subrogación de deudor/a del préstamo, ya que en ningún caso fue aceptada por los apoderados de Bankia subrogación alguna. En definitiva, 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. Cuarto.—Por todo lo expuesto, queda suficientemente acreditado que la mercantil Promociones e Inversiones Umpt, S.L., ha sido parte demandada y, como tal ha sido requerida de pago en el procedimiento de Ejecución Hipotecaria n.º 928/2012 tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Granada en ejecución de la finca registral de su titularidad n.º 5.993, cumpliéndose por tanto con todos los requisitos exigidos por la Ley (art. 689 de la LEC) y habiéndose preservado por el antedicho Juzgado el derecho de defensa de la citada mercantil (art. 24.1 CE), ya que, ésta pudo intervenir ab initio si a su interés hubiera convenido».

V

El registrador emitió informe el día 16 de septiembre de 2014 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 Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004; 21 de marzo de 2006, y 21 de octubre de 2013; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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; 7 de marzo, 10 de julio, 18 y 19 de septiembre y 17 de octubre de 2013, y 4 de febrero, 20 de marzo y 22 de mayo de 2014.

1. Únicamente se recurre el defecto señalado con el número uno de la nota de calificación. La cuestión objeto de este expediente ha sido objeto de tratamiento por este Centro Directivo de forma reiterada en fechas muy recientes. En concreto se trata de dilucidar si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados si en el procedimiento no se ha demandado a la sociedad mercantil que, no siendo deudora del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudora, adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse dicho procedimiento. La finca consta inscrita a nombre de la sociedad desde noviembre de 2008. El procedimiento de ejecución se inicia mediante la presentación de la correspondiente demanda en el año 2012.

Ha de señalarse que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326.1.º de la Ley Hipotecaria, no se tendrá en cuenta en la resolución del presente expediente la documentación aportada por el recurrente, por la que manifiesta que sí se requirió y demandó a la titular registral.

2. La cuestión planteada debe resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (Resoluciones de 13 de septiembre de 2012; 22 de mayo, 10 de julio, 18 y 19 de septiembre y 17 de octubre de 2013, y 4 de febrero, 20 de marzo y 22 de mayo de 2014).

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.

Como ha puesto de relieve nuestro Tribunal Supremo (Sentencia de 21 de octubre de 2013), «la institución del Registro de la Propiedad constituye el eje vertebrador del sistema jurídico preventivo que inspira nuestro ordenamiento jurídico», y en tal sentido «son incuestionables los efectos que producen, *erga omnes*, las inscripciones registrales, la publicidad de las mismas, la seguridad jurídica que proporcionan a los titulares de los derechos reales allí inscritos, sujetas a la salvaguarda de los Tribunales».

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. Resolución de 18 de junio [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 de la 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 este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de

dichos bienes», precepto este que entendido según el artículo 24 de la Constitución Española nos lleva a la conclusión de que la situación de litis consorcio 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 este 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, como se señalaba anteriormente, se trata de dilucidar si, no habiendo sido demandada la sociedad mercantil titular registral de la finca hipotecada que adquirió su derecho con posterioridad a la hipoteca, cabe inscribir la finca a nombre del ejecutante y practicar las demás actuaciones derivadas del procedimiento.

Pues bien, de los documentos presentados no se infiere que la titular registral de la finca haya sido demandada ni requerida debidamente de pago (artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y 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 haya podido realizar 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.

En el presente caso, como resulta de los hechos, la inscripción a favor del titular registral se llevó a cabo antes de iniciarse el procedimiento de ejecución, circunstancia que se puso de manifiesto en la certificación emitida por el registrador por lo que no cabe sino confirmar la doctrina expuesta.

No cabe entender que el registrador de la Propiedad invada competencias judiciales al señalar un obstáculo registral vista la doctrina antes expuesta sobre el sentido y alcance del artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Es función esencial del registrador la de «proteger el derecho inscrito» y como ha recordado en fechas recientes nuestro Tribunal Supremo (en su Sentencia de 21 de octubre de 2013): «...todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica». Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, «no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte» (...) La fundamental función calificadoradora del registrador, está sujeta al art. 20 LH que exige al Registrador, bajo su responsabilidad (art. 18 LH), que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen los actos referidos, debiendo el Registrador denegar la inscripción que se solicite en caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, prohibiéndose incluso la mera anotación preventiva de demanda si el titular registral es persona distinta de aquella frente a la que se había dirigido el procedimiento (art. 20, párrafo séptimo)».

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, 20 de noviembre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.