

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7757** *Resolución de 22 de mayo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Murcia n.º 3, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un decreto de adjudicación recaído en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don C. J. M., Procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Cajas Rurales Unidas, S.C.C.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Murcia número 3, don Carlos Pinilla Peñarrubia, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un decreto de adjudicación recaído en procedimiento de ejecución hipotecaria.

#### Hechos

##### I

Ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Murcia se sigue procedimiento de ejecución hipotecaria número 2518/2010, a instancia de «Cajas Rurales Unidas, Sociedad Cooperativa de Crédito», antes «Cajamar, S.C.C.», frente a la mercantil «Procomur Hurtado, S.L.», en el que, por decreto de fecha 9 de mayo de 2013, se adjudica la finca registral número 13.002 de la Sección 7.ª, a la citada entidad acreedora.

Del historial registral de la citada finca 13.002 resulta que el dominio consta inscrito a favor de la mercantil «Ediciones Makuki, S.L.», domiciliada en Murcia, por título de compra en virtud de escritura autorizada en Murcia, el día 30 de diciembre de 2009, por el notario don Julio Esteban Berberena Loperena, número 4.079 de protocolo, que motivó la inscripción 5.ª con fecha 16 de febrero de 2010. Asimismo, consta, con fecha 28 de enero de 2011, nota puesta al margen de la inscripción 4ª de hipoteca, objeto de ejecución en el procedimiento, expedida certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ordenada en virtud del procedimiento de ejecución hipotecaria referido.

La certificación a que se refiere el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en ejecución de la hipoteca de la inscripción 4.ª objeto del referido procedimiento, fue expedida por este Registro con fecha posterior a la inscripción 5.ª de compra a favor de la mercantil «Ediciones Makuki, S.L.».

##### II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «(...) Hechos: (...) No se puede practicar la inscripción del Auto de Adjudicación y Mandamiento de Cancelación que precede con arreglo a los siguientes hechos: 1.–De conformidad con el artículo 132.1 de la L.H. en relación con el artículo 689 de la L.E.C. no consta que se haya demandado y requerido de pago al tercer poseedor al tiempo en que se expidió la certificación de cargas en el procedimiento, esto es, a la mercantil «Ediciones Makuki, S.L.». Fundamentos de Derecho: Resoluciones de la Dirección General de Registro y del Notariado de 10 de julio de 2013 y 19 de septiembre de 2013. Según dicha doctrina, hay que partir, en primer lugar, del artículo 132.1 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 los inscrito (arts. 13, 32 y 34 de la L.H.), 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. No se practica anotación de suspensión por no haberse solicitado. La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota de calificación (...). Murcia, a 31 de octubre de 201.–El Registrador (firma ilegible). Fdo., Carlos Pinilla Peñarrubia».

El documento calificado fue retirado y devuelto con fecha 30 de diciembre de 2013, estando aún vigente el asiento de presentación, en unión de diligencia de ordenación extendida por el Juzgado, siendo objeto de una nueva calificación reiterando la anterior en los siguientes términos: «(...) Hechos: (...) Reitero la calificación dada con fecha 31 de octubre de 2013 con arreglo a los siguientes hechos: 1.–De conformidad con el artículo 132.1 de la L.H. en relación con el artículo 689 de la L.E.C. no consta que se nava demandado y requerido de pago al tercer poseedor al tiempo en que se expidió la certificación de cargas en el procedimiento, esto es, a la mercantil "Ediciones Makuki, S.L". Fundamentos de Derecho: Resoluciones de la Dirección General de Registro y del Notariado de 10 de julio de 2013; 19 de septiembre de 2013, y de 12 de octubre de 2013. Según dicha doctrina, hay que partir, en primer lugar, del artículo 132.1 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". Así mismo la resolución de 12 de octubre de 2013 dice expresamente: "...Es cierto que según el artículo 132.2 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 (y confirmó la Resolución de 10 de Julio de 2013) 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, no se ha acreditado que se haya inscrito el derecho en el Registro con anterioridad a la Interposición de la demanda de ejecución... por lo que rige la regla general de que es necesario que ésta se haya dirigido contra tal tercer poseedor que se hace constar en la certificación registral". 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, entendiéndolo 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 los inscritos (arts. 13, 32 y 34 de la L.H.), 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. No se practica anotación de suspensión por no haberse solicitado. La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota de calificación (...) Murcia, a 9 de enero de 2014.–El Registrador (firma ilegible). Fdo., Carlos Pinilla Peñarrubia».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don C. J. M., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Cajas Rurales Unidas, S.C.C.», interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 24 de febrero de 2014, en el que formuló las siguientes alegaciones: «(...) Primera.–Antecedentes de hecho. Con carácter previo y para un mejor entendimiento y comprensión por parte de la autoridad encargada de resolver, nos vemos en la obligación de exponer de forma cronológica los hechos acaecidos en el supuesto que nos ocupa y que fueron los que tomó como referencia el Registrador para la suspensión de la inscripción solicitada y frente a la que presentamos el presente recurso. Inicialmente resulta preciso aclarar que el origen del procedimiento estuvo en la formalización mediante escritura pública de fecha de 23 de marzo de 2009 de préstamo hipotecario suscrito ante el Notario de Murcia, don Francisco Javier Clavel Escribano, entre Cajamar y la mercantil "Procomur Hurtado, S.L.". Tal y como consta en la referida escritura, hipoteca se constituyó sobre la finca registral n.º 13.002 del Registro de la Propiedad n.º 3 de Murcia inscrita al libro 181, sección 7.ª, folio 43, correspondiendo la legítima propiedad y titularidad de la misma, al momento de su formalización a la mercantil "Procomur Hurtado, S.L.", en cuanto a la totalidad del pleno dominio. A consecuencia del incumplimiento manifiesto de la parte deudora, de la obligación principal de pago del préstamo hipotecario concedido, se produjo el vencimiento anticipado del mismo, siendo presentada por mi mandante, en fecha de 25 de octubre de 2010, la correspondiente demanda en ejercicio de acción hipotecaria frente a la deudora "Procomur Hurtado, S.L.". La referida demanda fue objeto de examen y admisión a trámite por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Murcia, acordándose, mediante Auto de fecha de 23 de noviembre de 2010, el despacho de ejecución frente a "Procomur Hurtado, S.L." requiriéndose de pago al ejecutado, así como acordándose librar mandamiento al

Registrador de la Propiedad Murcia para la expedición de la certificación de dominio y cargas de la finca hipotecada. En cuanto a la notificación y requerimiento al demandado, ésta fue practicada en fecha de 14 de marzo de 2011, tal y como deja constancia la Diligencia de 21 de marzo de 2011. A su vez, la certificación de dominio y cargas de la finca registral 13.002 del Registro n.º 3 de Murcia fue expedida en fecha de 28 de enero de 2011, constando en la misma que la finca hipotecada estaba inscrita a nombre de la mercantil "Ediciones Makuki, S.L.", por título de compra en virtud de escritura autorizada en Murcia el día 30 de diciembre de 2009, causando la inscripción 5.ª con fecha de 16 de febrero de 2010, al folio 67 del libro 192. En consecuencia, es en ese preciso momento cuando mi representada adquiere conocimiento del cambio en la titularidad de la finca y que la misma consta inscrita a nombre de "Ediciones Makuki, S.L.", aspecto éste que ni siquiera el propio Registrador advierte a la hora de expedir la certificación de dominio y cargas. Sin embargo y en cumplimiento de lo preceptuado en el art. 689 LEC, y tras ser acordado por Diligencia de fecha de 28 de marzo de 2011, se acordó la notificación de la existencia del procedimiento a "Ediciones Makuki, S.L." como nuevo titular de la finca hipotecada, para que pudiera, en su caso, intervenir en la ejecución si lo considerase oportuno. Así pues y tras varios intentos de notificación que resultaron infructuosos, la notificación a la mercantil "Ediciones Makuki, S.L.", se realizó mediante edictos al acordarlo así la Secretaria del Juzgado n.º 2 de Murcia, mediante Diligencia de fecha de 22 de junio de 2011, dándose de esta forma cumplimiento a lo regulado en el art. 689.1 LEC. Consecuentemente, el procedimiento continuó su tramitación siguiendo los cauces procesales establecidos, hasta que en fecha de 9 de mayo de 2013, se dictó Decreto de adjudicación de la finca registral 13.002 del Registro de la Propiedad n.º 3 de Murcia, a favor de mi representada, acordándose librar el oportuno testimonio de la misma mediante Diligencia de 21 de junio de 2013. A mayor abundamiento, mi representada presentó escrito de fecha de 15 de noviembre de 2013 solicitando que se adicionara al testimonio del Decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación, el hecho que la titular registral actual, "Ediciones Makuki, S.L.", había notificada correctamente conforme al art. 689 LEC. Sin embargo, mediante Diligencia de fecha de 25 de noviembre, se acordó no haber lugar a la petición precedente puesto que ya, en el propio Decreto de adjudicación, en su Antecedente segundo, constaba de forma manifiesta, tal circunstancia, entendiéndose por tanto cumplido el requisito establecido en el art. 689 LEC. Finalmente y a pesar de haber actuado mi mandante de forma absolutamente respetuosa y acorde con los preceptos establecidos en nuestra legislación procesal, el Registrador titular del Registro n.º 3 de Murcia, acordó en fecha de 9 de enero de 2014, suspender la inscripción del testimonio del Decreto de adjudicación dictado por la Secretaria del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Murcia, dimanante del Procedimiento de Ejecución Hipotecaria n.º 2518/10 relativo a la finca registral n.º 13.002, presentado por esta parte y todo ello en base, a unos fundamentos que posteriormente se dirán y que a nuestro juicio resultan completamente equivocados y frente a los que presentamos el actual Recurso. Segunda.– Que a la vista de los antecedentes expuestos, entiende esta parte que los defectos esgrimidos por el Registrador de Murcia para suspender la inscripción solicitada y frente a los que ahora recurrimos, deben decaer por las razones que a continuación se dirán y que justifican, a juicio de esta parte, la pretensión revisoria solicitada en el presente escrito. En primer lugar y tal como consta en la certificación de dominio y cargas, expedida en fecha de 28 de enero de 2011, quedó puesto de manifiesto que la mercantil "Ediciones Makuki, S.L.", adquirió de la ejecutada "Procomur Hurtado, S.L.", la finca hipotecada, por título de compra, en virtud de escritura autorizada en Murcia el día 30 de diciembre de 2009 ante el Notario don Julio Berberena Loperena, n.º 4.079 de protocolo que motivó la inscripción 5.ª al folio 67 del libro 192. En consecuencia, tal circunstancia, puso de manifiesto la existencia en el procedimiento de ejecución hipotecaria, de un "tercer poseedor" en la mercantil "Ediciones Makuki, S.L.", lo que dio lugar a la práctica de la notificación correspondiente, conforme los arts. 689 LEC y 132.2.ª de la Ley Hipotecaria, notificación que finalmente debió realizarse a través de la publicación del oportuno edicto, al resultar infructuosos todos los intentos precedentes de llevar a cabo la misma por los

medios habituales. Sin embargo la nota de calificación del Registrador, denegó las operaciones registrales solicitadas al considerar que la notificación practicada a la mercantil "Ediciones Makuki S.L." resultaba insuficiente, entendiendo el Registrador que la referida mercantil debía de haber sido demandada y consecuentemente requerida de pago al amparo de lo establecido en los arts. 132.1.º Ley Hipotecaria, 685 y 686 LEC y en la Resolución de la Dirección General de 12 de octubre de 2013, además de otras consideraciones complementarias. Al respecto, consideramos que tal calificación infringe lo dispuesto en los arts. 689 LEC y 132.2º Ley Hipotecaria, toda vez que el "tercer poseedor", "Ediciones Makuki S.L.", inscribió su titularidad con posterioridad a la constitución de la hipoteca, según se desprende la certificación de dominio y cargas de la finca hipotecada, por lo que únicamente resulta exigible y procedente de acuerdo con nuestro Ordenamiento Jurídico, notificar a "Ediciones Makuki, S.L.", simplemente la existencia del procedimiento, en aquél domicilio que resulte vigente según registro, a los fines que la propia Ley de Enjuiciamiento Civil determina, actuaciones todas ellas que fueron llevadas a cabo de forma escrupulosa en el presente caso, tal y como se desprende de la Diligencia de 25 de noviembre de 2013, así como del propio Decreto de adjudicación. Por tanto, extender la exigencia, tal y como pretende la nota de calificación recurrida, a dirigir la demanda de ejecución y practicar el requerimiento judicial frente a un titular inscrito con posterioridad a la constitución del préstamo hipotecario, sin que la adquisición se haya puesto en conocimiento previamente del acreedor ejecutante, supone dejar sin contenido efectivo la disposición que establece el art. 132.2º LH, respecto de la regla general contenida en el art. 132.1.º de la misma norma, así como la previsión que a su vez contiene, el art. 689 LEC, preceptos ambos perfectamente aplicables al presente supuesto. Tercera.–Asimismo entendemos que la calificación recurrida, vulnera los principios básicos de legalidad, seguridad jurídica e irretroactividad de las normas desfavorables, consagrados todos ellos en el art. 9.3 de la Constitución, y todo ello por una doble razón: Por un lado, la nota de calificación, tal y como viene determinada en el presente caso, deja vacío de contenido e inaplicable, la previsión normativa del art. 689.1 LEC, para el supuesto en el que conste, que en cualquier certificación de dominio y cargas expedida durante la tramitación de un procedimiento de ejecución hipotecaria, aparezca algún titular de derechos inscrito al que no se le haya requerido de pago notarial o judicialmente. Al respecto, entendemos que la propia Ley procesal, se encarga de forma fácil y clara, de dar solución a este tipo de supuestos, sin que resulten necesarias nuevas interpretaciones o extensiones de la norma, de carácter arbitrario y no permitidas por el legislador, sobre todo cuando nos encontramos ante una normativa tan hermética y formalista como lo es la propia Ley Hipotecaria. Por otro lado, la nota de calificación presume que el acreedor ejecutante ha tenido conocimiento del cambio de titularidad del bien hipotecado, en virtud del principio de publicidad registral y que por tanto resulta plenamente aplicable el art. 132.1.º LH. Sin embargo, llegar a esa simple conclusión y dar por sentado que por el mero hecho de la inscripción de la titularidad en el Registro de la Propiedad, mi representada debe ser conocedora universal del contenido del mismo, resulta un extralimitado argumento de lo más subjetivo y particular, absolutamente carente de lógica ni respaldo sustantivo, ya que, si diéramos por válida dicha interpretación del Registrador, se llegaría al absurdo de exigir de facto al acreedor ejecutante que, al momento de presentar la demanda de ejecución hipotecaria, tuviera información registral continuada de la finca hipotecada para dar con ello formal cumplimiento a la disposición referida, hecho éste que no aparece regulado, establecido, prevenido o recogido en disposición normativa alguna. Por tanto, no puede exigirse, en modo alguno por parte del Registrador al litigante actor, la observación de una actuación que no viene prevenida en la Ley, como es el tener conocimiento del momento exacto en que se inscribió la titularidad de la finca hipotecada a favor de "Ediciones Makuki, S.L.", y máxime cuando ni ésta ni el propio Registrador, pusieron en conocimiento de mi representada la adquisición de dicha titularidad, producida con anterioridad a la expedición de la Certificación de dominio y cargas del inmueble hipotecado. Cuarto.–Igualmente, la nota de calificación del Registrador se apoya en la interpretación contenida en una Resolución de este Centro

Directivo fechada el 12 de octubre de 2013 que exige demandar y requerir de pago a los "terceros poseedores", resolución que choca frontalmente con otra resolución del mismo Centro, de 23 de julio de 2011 que predica la doctrina opuesta y que establece lo siguiente: "...en la escritura de venta realizada por la deudora a favor de la actual titular registral se pactó –según consta en el Registro– la subrogación pasiva y asunción de deuda por parte de la compradora, no resulta en modo alguno la existencia de consentimiento expreso o tácito a la subrogación por el acreedor, ni tampoco que dicho tercer poseedor haya acreditado al acreedor la adquisición del bien. En esta situación no hay obligación –aunque sí potestad para el acreedor, conforme al artículo 126 de la Ley Hipotecaria– de requerir de pago al tercer poseedor actual titular registral de la finca hipotecada, de manera que es suficiente la notificación –y no el requerimiento de pago– al tercer poseedor que aparece en la certificación registral, como ha ocurrido en el supuesto de hecho de este expediente". En consecuencia, al tener la mercantil "Ediciones Makuki, S.L.", a efectos procesales, única y exclusivamente la condición de "tercer poseedor", es ese el único tratamiento que debe dispensársele desde un punto de vista jurídico y procesal y que viene regulado expresamente en los arts. 689 LEC y 132.2.º LH. Por ello es por lo que mi representada actuó de la forma en que lo hizo sin que por tanto, deba extenderse al "tercer poseedor" la cumplimentación de requisitos o la realización actos procesales no previstos legalmente, tal y como pretende la nota de calificación recurrida, añadiendo además que no concurre motivo real alguno para que se pueda apreciar riesgo de indefensión del referido "tercer poseedor", salvo que sea en un plano abstracto, especulativo, artificioso y desde luego inexistente en la realidad procesal, al menos en este caso concreto. Pero, a mayor abundamiento, a nuestro entender la nota de calificación incluso se extralimita en la función calificadora de los títulos de origen que se presentan a inscripción, de tal forma que se contraviene lo dispuesto en los arts. 18, 100 y concordantes de la Ley Hipotecaria, ya que la calificación del Registrador omite deliberadamente la realización de un acto procesal previsto de forma expresa y específica para la situación que nos ocupa, como es, la notificación de la existencia del procedimiento al "tercer poseedor" y que se llevó a cabo mediante Diligencia de 22 de junio de 2011. En este sentido, por quedar fuera del alcance de la calificación registral, el Registrador tiene vetado el obviar la realización de un acto procesal cuyo dictado y posterior certificación, únicamente corresponde a la autoridad judicial competente. Además, la propia Dirección General a la que nos dirigimos, en numerosas de sus resoluciones dictadas, en concreto la de 9 de julio de 2013 ("BOE" 8 julio de 2013), limita la revisión del cumplimiento de las normas procesales, derivadas de resoluciones judiciales, a comprobar si el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte en el procedimiento que motiva el asiento, o caso contrario, haya tenido, al menos, legalmente la capacidad de intervención en el mismo, aspecto éste que ha quedado de sobra acreditado en atención a la exposición precedente. Quinta.–En conclusión, a juicio de esta parte, y conforme a la argumentación precedente, consideramos que los defectos apreciados por el registrador a la hora de practicar la calificación requerida mediante el mandamiento librado en Diligencia de 21 de junio de 2013, se entienden subsanados y en su caso, aclarados entendiéndose por tanto, que resulta procedente la inscripción de la adjudicación y la cancelación de cargas judicialmente ordenadas a través del correspondiente mandamiento dirigido al Registrador titular del Registro de la Propiedad n.º 3 de Murcia, contenido en Diligencia de fecha de 21 de junio de 2013».

#### IV

El registrador, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 11 de marzo de 2014, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1875 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 y 20 de marzo de 2014.

1. La única 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 ni requerido de pago 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. Como resulta de los hechos la finca consta inscrita a nombre de la sociedad desde el día 16 de febrero de 2010. El procedimiento de ejecución se inicia mediante la presentación de la correspondiente demanda el 25 de octubre de 2010.

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 y 20 de marzo 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 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 conste 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 ni requerida de pago 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 haya tenido parte alguna en el procedimiento la titular registral de la finca, ya que ni se le demandó ni se le 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 los mismos, 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 interpuesto 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, 22 de mayo de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.