

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 11531** *Resolución de 16 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Guadix, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento de adjudicación en un procedimiento de ejecución directa de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por doña M. M. P. B., abogada, en nombre y representación de «Cajas Rurales Unidas, S.C.C.», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Guadix, doña Pilar Martín Moya, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento de adjudicación, dictado en procedimiento de ejecución directa de hipoteca.

Hechos

I

Mediante mandamiento expedido por doña M. V. M. G., secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Guadix, se acuerda aprobar el remate y adjudicar al ejecutante «Cajas Rurales Unidas, S.C.C.» la finca registral número 1.716 del término municipal de Marchal, Registro de la Propiedad de Guadix, así como la cancelación de la inscripción de hipoteca y nota de expedición de cargas e igualmente todas aquellas anotaciones e inscripciones que hubieran podido causarse con posterioridad.

II

Presentado testimonio del indicado decreto en el Registro de la Propiedad de Guadix, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Visto por el Registrador de la Propiedad de Guadix y su Distrito Hipotecario, Providencia y Audiencia Territorial de Granada (...) el procedimiento registral identificado con los datos que se indican a continuación, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos: I.–El documento objeto de la presente calificación, mandamiento expedido el 22 de octubre de 2013, por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Guadix, acompañado de diligencia adicional de fecha 7 de marzo de 2014, de un testimonio expedido el 7 de marzo de 2014, del decreto dictado el 30 de mayo de 2013, y de una instancia suscrita por un representante de la entidad adjudicataria, el 22 de enero de 2014, en la que consta la libertad de arrendatarios de la finca objeto de adjudicación, dimanante de autos de ejecución hipotecaria seguidos bajo el número 756/2008, a instancia de Cajamar, hoy Cajas Rurales Unidas S.C.C., contra J. L. O. C., que motivó el asiento 1203, del Diario 168. II.–En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: Presentado nuevamente el precedente documento, acompañado de diligencia adicional de fecha 7 de marzo de 2014, de un testimonio expedido el 7 de marzo de 2014, del Decreto dictado el 30 de mayo de 2013, y de una instancia suscrita por un representante de la entidad adjudicataria, el 22 de enero de 2014, en la que consta la libertad de arrendatarios de la finca objeto de adjudicación, subsanándose los defectos señalados con los números 1, 3 y 4 de la anterior nota de calificación, de fecha 26 de diciembre de 2013, se reitera la calificación en cuanto al defecto señalado con el número 2 de la anterior nota, es decir:

«La finca consta inscrita a favor de la entidad mercantil Propiso 98, S.L., según se hizo constar en la certificación expedida por este Registro de la Propiedad, el 6 de febrero de 2009. Por tanto la demanda deberá dirigirse frente al deudor y frente al tercer poseedor del bien hipotecado», ya que si bien consta en la citada diligencia adicional a la titular registral Propiso 98, S.L. se le notificó el procedimiento por medio de edictos con fecha 17 de mayo de 2010, el tercer poseedor que inscribe su derecho antes de la expedición de la certificación de cargas objeto del procedimiento ha de ser demandado y requerido de pago, aclarando la Dirección General de los Registros y Notariado que la exigencia del art. 685 de que el nuevo propietario haya acreditado al acreedor su condición de tal ha de entenderse cumplida por el hecho de que haya inscrito su derecho antes de la expedición de la certificación de cargas: al figurar en ésta el tercer poseedor, el acreedor no puede desconocer su existencia. Resoluciones de fechas 13 de septiembre de 2012, 22 de mayo de 2013 y 10 de julio de 2013-. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho.-I.-Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II.-En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración: Artículos 685 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Artículo 132,1 de la Ley Hipotecaria. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y Notariado de 13 de septiembre de 2012, 22 de mayo de 2013 y 10 de julio de 2013. III.-De conformidad con la regla contenida en el Artículo 322 de la Ley Hipotecaria, la registradora debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado. En su virtud, Acuerdo: Suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Contra la presente calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Pilar Martín Moya registrador/a de Registro Propiedad de Guadix, a día catorce de Julio del año dos mil catorce».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. M. P. B., abogada, en nombre y representación de «Cajas Rurales Unidas, S.C.C.», interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 13 de agosto de 2014, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: «(...) Segundo.-Considera la parte recurrente que la Sra. registradora de la propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no tiene en cuenta que: 1º.-Mi mandante procedió conforme a lo dispuesto en el artículo 685 LEC en relación con el artículo 131 regla 3ª de la L.H, en su redacción vigente en el momento de iniciación del proceso de ejecución hipotecaria que disponía que junto a la demanda el actor debía presentar Acta Notarial justificativa de haber requerido de pago don diez días de anticipación cuando menos al deudor y tercer poseedor de las fincas en el caso de que este hubiese acreditado al acreedor la adquisición del inmueble, adquisición de la que mi mandante tiene conocimiento a consecuencia de la certificación de dominio y cargas expedida por el Registro de Guadix el 6 de Febrero de 2009, y como consecuencia del contenido de la misma, esta representación paraliza el curso de los autos y procede a iniciar las actuaciones pertinentes para notificar el procedimiento de ejecución hipotecaria al tercer poseedor de dicha finca objeto de ejecución. Labor de notificación que se demora en más de un año, ya que dichas diligencias se hicieron por exhorto con resultado negativo hasta en dos ocasiones, tras las cuales y con carácter previo a solicitar la notificación por edictos, se solicitaron medidas de averiguación judicial del domicilio de dicha mercantil, hasta que infructuosas todas las gestiones a fin de notificar el citado

procedimiento de ejecución hipotecaria, esta representación solicitó su notificación por edictos amparados por lo dispuesto en el artículo 686 LEC: «intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte vigente en el registro no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164 LEC». Según el artículo 131.3º de la LH, se establece que el acreedor hipotecario, no está obligado inicialmente a examinar el contenido del Registro para requerir de pago a cualquier adquirente posterior de la finca hipotecada, sino que únicamente ha de hacerlo a aquel que le «acreditó» la inscripción, exigiéndole la Ley simplemente la aportación de su título debidamente inscrito. En este sentido se ha pronunciado el T.S. en su Sentencia de fecha 3 de Junio de 2004, sala de lo Civil, sección 4ª y T.S. en su Sentencia 627/08 de 28 de Septiembre de la misma sala de lo Civil se establece: «...el apartado tercero de la regla 3ª no imponía al acreedor requerir de pago al tercer poseedor a todo trance...sino solo en el caso de que éste hubiese acreditado al acreedor la adquisición del inmueble, conducta de la que no hay menor constancia...y la regla 5ª tampoco imponía en rigor un último requerimiento de pago sino la notificación de la existencia del procedimiento al último adquirente para que pudiera si le convenía intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y costas en la parte que estuviera asegurada con la hipoteca su finca...». Y añade el T.S. en sendas sentencias: «...de ahí que esta Sala haya resaltado la importancia del conocimiento de la adquisición por el acreedor...y también que haya declarado reiteradamente que el conocimiento extraprocesal directo o indirecto de la existencia del procedimiento elimina la indefensión y con ella la pertinencia de anular el procedimiento de ejecución (SSTS11/10/1996)...». Como ya hemos mencionado, no se ha incurrido en indefensión al tercer poseedor, ya que desde que esta representación recibe certificación de dominio y cargas de la finca se procede a notificarle de manera fehaciente el citado procedimiento de Ejecución Hipotecaria, demorando dicha situación de notificación al tercer poseedor más de un año dicho trámite. Tercero.—A mayor abundamiento y a fin de acreditar que no se ha causado indefensión alguna a la mercantil en cuestión, ponemos en conocimiento de esta Dirección General que la mercantil Propiso 98, S.L se encuentra en situación de baja, dicha información es conocida por esta representación debido que están demandados en otro procedimiento a instancia de mi mandante, juicio cambiario (...) Instancia 2 Almería, y es el propio Juzgado el que nos remite dicha información de mercantil en situación de baja. Asimismo y en el mismo procedimiento cambiario nos informan que el Administrador de dicha mercantil don J. L. J. G. DNI (...) ha fallecido. Ante dicha situación esta representación pide nota mercantil al Registro para ver la situación actual de la mercantil pero en dicho registro no han actualizado datos desde el año 2000. Puestos en contacto con los herederos, los hijos del fallecido don J. L. J. H. y don N. J. H., nos informan que ellos aceptaron la herencia de su padre a beneficio de inventario y que la mercantil Propiso 98, S.L, se cerró y que no está activa, no estando interesados en ningún caso en regularizar las deudas contraídas por la misma. Toda esta situación de que la mercantil en cuestión se encuentre de baja desde principios de 2009 pone de relevancia que todas las notificaciones se hayan tenido que realizar por edictos debido a que en el domicilio fiscal ya no existe oficina de atención al cliente ni nada, puesto que en dicha fecha la misma se encontraba sin actividad. A efectos de acreditación apporto documentación procesal del JC (...) donde es el Juzgado el que nos informa sobre la situación de baja permanente de Propiso 98, asimismo apporto información sobre la defunción de don J. L. J. G. administrador de la mercantil Propiso 98, S.L y por ultimo dejo designados los móviles de los hijos y herederos a fin de acreditar todo lo aquí expresado (...) Por todo ello y encontrándose la paradoja de que mi mandante no puede inscribir una finca a su nombre por tener que, según la calificación negativa «demandar al actual titular de la finca hipotecada» a pesar de que dicha mercantil no existe, porque se encuentra en situación de baja. Por ello entendemos que no se creado indefensión a dicha mercantil y que se ha cumplido con el principio de seguridad jurídica, por todo ello que solicitamos se proceda a cambiar la calificación de la Sra. Registradora en sentido positivo a favor de mi mandante».

IV

La registradora emitió informe el día 20 de agosto de 2014 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, 20 de marzo y 22 de mayo 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. La finca consta inscrita a nombre de la sociedad desde el día 8 de septiembre de 2007. El procedimiento de ejecución se inicia mediante la presentación de la correspondiente demanda en el año 2008.

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 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».

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

4. En el presente supuesto, 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 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 de la registradora.

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