

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

8777 *Resolución de 10 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Cieza n.º 1, a la inscripción de dominio y cancelación de cargas ordenadas en decretos de adjudicación y mandamiento judiciales en procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados.*

En el recurso interpuesto por doña P. P. M., Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de la sociedad «Banco Santander, S.A.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Cieza número 1, don Jesús Díaz Martínez, a la inscripción de dominio y cancelación de cargas ordenadas en decretos de adjudicación y mandamiento judiciales en procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados.

Hechos**I**

Como consecuencia de demanda presentada en el mes de septiembre de 2010 en procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Cieza por la entidad sociedad «Banco Santander, S.A.», contra la sociedad deudora y contra la señora hipotecante no deudora, se resolvió adjudicar determinadas fincas a la ejecutante y proceder a la cancelación de las correspondientes inscripciones de hipoteca ejecutadas así como de las cargas posteriores, en los términos que constan en la calificación impugnada.

II

Presentado el título en el Registro de la Propiedad número 1 de Cieza, fue objeto de la siguiente calificación por el registrador don Jesús Díaz Martínez: «... Hechos. Primero. El 4 de febrero de 2013 se presenta en este Registro bajo el asiento 1.500 del Diario 105 testimonio de fecha 21 de septiembre de 2012 de un decreto de adjudicación expedido por doña Y. M. P., secretaria judicial del Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción n.º 4 de Cieza, el 24 de abril de 2012, y de otro, decreto expedido por la misma secretaria el 17 de julio de 2012, en unión de mandamiento de cancelación de cargas expedido por duplicado por dicha secretaria el 21 de septiembre de 2012; todo ello con relación al procedimiento de ejecución hipotecaria 733/2010. Retirado por la presentante el 6 de febrero, fue devuelto el día 13 de marzo junto con copia de la comunicación realizada al Ayuntamiento de Cieza respecto del IIVTNU; vuelto a retirar por la presentante el 15 de marzo, fue reintegrado a este Registro con fecha 10 de abril, quedando prorrogado dicho asiento de presentación 1.500 del Diario 105 conforme al artículo 18,2 de la Ley Hipotecaria hasta el día 27 de abril de los corrientes. Segundo. En dicho procedimiento se instó demanda de ejecución frente a Estructuras y Servicios de Cieza Sociedad Cooperativa, don J. G. C. y doña M. J. V. M., recayendo sobre las fincas registrales 15.462, 21.374 y 33.420 de Cieza. En el historial registral de las mismas, se observa que, en el momento de expedición de la certificación del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (diciembre de 2010), dichas fincas aparecían inscritas a favor de don J. G. C., en cuanto al usufructo vitalicio; y de don Juan Francisco, doña María del Amor y doña Liliana G. V., en cuanto a la nuda propiedad de las mismas, por terceras partes indivisas, según resulta de sendas inscripciones de herencia de fecha 1 de junio de 2009, practicadas en virtud de escritura otorgada en Cieza el día 12 de marzo de 2009, ante su notario, don Claudio Ballesteros Jiménez, bajo el número trescientos veinte de su protocolo. No consta

que se haya demandado y requerido de pago a dichos señores G. V. Tercero. No consta declaración sobre la situación arrendaticia de las fincas adjudicadas. A la vista de los anteriores hechos, resultan los siguientes defectos impeditivos de la inscripción y cancelación solicitadas, conforme a sus correlativos fundamentos de Derecho. Primero. En relación con el hecho segundo, no consta haberse demandado y requerido de pago a los señores mencionados anteriormente (don Juan Francisco, doña María del Amor y doña Liliana G. V.). En efecto, el artículo 132.1.º LH establece que “A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes: 1. 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 artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que “La demanda ejecutiva deberá dirigirse 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, finalmente, el artículo 686.1 del mismo cuerpo legal señala 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. En este sentido, de los documentos presentados no se infiere que hayan tenido parte alguna los titulares de la finca, ya que ni se les demandó ni se les requirió debidamente de pago (artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) aunque, con posterioridad a la demanda se les notificara dicho procedimiento al amparo del artículo 689 LEC, no consta consentimiento ni la pertinente sentencia firme en procedimiento declarativo entablado directamente contra ellos, 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. En efecto, la comunicación efectuada por el registrador al amparo del artículo 689 LEC no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago, y tiene solo el efecto de avisar de la iniciación de la ejecución y permitir a los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la ejecución de la hipoteca el pagar y subrogarse en lugar del acreedor, pero no sustituye los trámites procesales más rigurosos y con distinta finalidad contemplados en la Ley. En estos términos se pronuncia la Resolución, de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de septiembre de 2012. Para completar la argumentación, justificando la aplicación del artículo 132,1.º de la Ley Hipotecaria y sus concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil antes citados, debemos abordar la posible consideración de dichos señores G. V. no como “terceros poseedores” *stricto sensu*, es decir, aquéllos que son dueños de la finca hipotecada sin responder de la obligación personal con ella garantizada, sino como deudores, precisamente en su condición de herederos, ya que, según los artículos 659 y 661 del Código Civil, “la herencia comprende todos los bienes, derechos y obligaciones de una persona, que no se extingan por su muerte”, y “los herederos suceden al difunto por el hecho sólo de su muerte en todos sus derechos y obligaciones”. Esta interpretación resultaría del hecho de que, si bien la parte prestataria es la mercantil “Estructuras y Servicios de Cieza, Sociedad Cooperativa”, la cláusula novena de la hipoteca que se ejecuta señala expresamente que “sin perjuicio de la responsabilidad personal ilimitada y solidaria de la parte prestataria e hipotecante...”, siendo precisamente hipotecante doña M. J. V. M. Pues bien, también desde esta óptica sería preceptiva la demanda y requerimiento de pago exigidos por el artículo 132,1.º de la Ley Hipotecaria y los artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que todos ellos hablan expresamente de “deudor”. En este sentido, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de noviembre de 2012 y 7 de marzo de 2013 señalan

que no cabe duda que el procedimiento de ejecución directa es esencialmente de carácter registral, dado el carácter constitutivo que la inscripción tiene con relación al derecho real de hipoteca (artículos 1.875 del Código Civil y 130 y 145 de la Ley Hipotecaria). De esta manera, el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo. Desde el punto de vista registral, la extensión de la calificación al requisito procesal de haberse demandado y requerido de pago al deudor a que se refiere el artículo 132.1 de la Ley Hipotecaria, en el caso de que el deudor sea dueño de la finca hipotecada, entronca directamente con el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y con el principio constitucional de proscripción de la indefensión del artículo 24 de la Constitución, pues se trata del titular registral contra el que ha de dirigirse un procedimiento que desemboca en la adjudicación de la finca a la persona que resulte de la subasta o de la adjudicación en caso de falta de postores que señala la ley. Lo mismo ocurre con la necesidad de demandar al hipotecante no deudor, pues se trata igualmente del dueño de la finca afectada por el procedimiento de ejecución. En consecuencia, y como precisan las Resoluciones citadas, la falta de demanda contra el deudor y el requerimiento de pago al mismo supone la infracción de un trámite esencial del procedimiento y podría entenderse que da lugar a la nulidad del procedimiento, a efectos registrales, teniendo en cuenta la rigidez de los trámites del mismo y la necesidad de cumplir los requisitos de requerimiento y notificaciones previstas en la Ley (en la misma línea, STS de 3 de diciembre de 2004). Segundo. En relación con el hecho tercero, debe realizarse la declaración sobre la situación arrendaticia de las fincas adjudicadas, lo cual puede hacerse, según la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el mismo procedimiento o por comparecencia ante el notario o el registrador, o, en su caso, la práctica de las notificaciones conforme a los artículos 661 y 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; todo ello por exigirlo así el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, precepto aplicable a las adjudicaciones por subasta, pues son también ventas judiciales, y así viene señalado por la jurisprudencia del TS (Sentencias de 2 de marzo de 1959, y 23 de enero de 1971) y por la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 19 y 20 de noviembre de 1987 y 1 de octubre de 1999). Examinados los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, resuelvo suspender la práctica de las operaciones registrales solicitadas. No se practica anotación preventiva por no haberse solicitado. La presente calificación negativa lleva consigo, la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta (...). El registrador. (Firma ilegible). Fdo.: Jesús Díaz Martínez. En Cieza, a 25 de abril de 2013».

III

Mediante escrito presentado en el Registro de la Propiedad número 1 de Cieza el 24 de mayo de 2013, doña P. P. M., en nombre y representación de la sociedad «Banco Santander, S.A.», interpuso recurso contra la referida calificación, en el que alega los siguientes fundamentos jurídicos: «Primero. La certificación de dominio y cargas expedida el 23 de diciembre de 2010 a tenor de lo dispuesto por los artículos 688 y 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil expresó que la titularidad registral de las tres fincas hipotecadas había sido transmitida en virtud de escritura de adjudicación de herencia de 12 de marzo de 2009 al viudo de la hipotecante (en cuanto al usufructo de la totalidad) y a sus tres hijos (en cuanto al derecho de nuda propiedad por terceras partes indivisas), en virtud de escritura de adjudicación de herencia otorgada el día 12 de marzo de 2009. Las adquisiciones causaron las inscripciones 10ª, 14ª y 5ª, respectivamente. En consecuencia, se puso de manifiesto en el procedimiento de ejecución la existencia de "terceros poseedores", en la misma dicción que emplea el artículo ya citado, el 685.1 LEC. A los nuevos titulares registrales (terceros poseedores) que constató la certificación de dominio y cargas se les dirigió por el Juzgado las notificaciones a que se refieren los artículos 132-2º de la Ley Hipotecaria y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Sin embargo, la nota de

calificación deniega las operaciones registrales solicitadas fundamentalmente por considerar que no es bastante con estas notificaciones y traslados, debiendo haber sido dirigida la demanda y haber sido requeridos de pago los titulares inscritos del derecho de nuda propiedad ("terceros poseedores") en virtud de lo que disponen los artículos 132-1.º de la Ley Hipotecaria y 685 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y Resolución de esta Dirección General de 13 de septiembre de 2012 y otras consideraciones complementarias. A) La nota de calificación infringe lo dispuesto por los artículos 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132-2.º de la Ley Hipotecaria, toda vez que los mencionados terceros poseedores don Juan Francisco G. V., doña María Amor G. V. y Dª Liliana G. V. inscribieron su derecho de nuda propiedad con posterioridad a la hipoteca según se desprende de la certificación registral de dominio y cargas, con lo que únicamente es exigible y procede notificarles la existencia del procedimiento en el domicilio que resulte del Registro a los fines que la propia Ley de Enjuiciamiento Civil determina, como así se hizo, según hace constar el propio decreto de adjudicación de las fincas. Extender la exigencia, como hace la nota recurrida, de dirigir la demanda de ejecución y de practicarse el requerimiento judicial de pago a los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la hipoteca sin que la adquisición se haya puesto en conocimiento previamente del acreedor ejecutante supone dejar sin contenido efectivo la disposición que contiene el artículo 132-2.º de la Ley Hipotecaria respecto de la regla general del artículo 132-1.ª de la misma Ley y la previsión que contiene el artículo 689 LEC, perfectamente aplicable al presente supuesto de hecho. B) Asimismo, la calificación recurrida vulnera los principios de legalidad, de seguridad jurídica e irretroactividad de las normas desfavorables, consagrados en el artículo 9.3 de la Constitución Española, por una doble razón: a) La nota de calificación deja vacío de contenido e inaplicable la previsión normativa del artículo 689.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el supuesto en que de la certificación registral de dominio y cargas expedida en el curso de la ejecución hipotecaria aparezcan titulares de derechos inscritos a quienes no se les haya requerido de pago notarial o judicialmente. Ya se encarga la propia Ley de regular de un modo claro la solución que hay que dar a este supuesto de hecho, sin que quepan interpretaciones ni alcances de la norma no permitidos por el Legislador. b) La nota de calificación da por hecho que el acreedor ejecutante ha tenido conocimiento de la adquisición por los terceros poseedores simplemente por la publicidad registral y, por tanto, es aplicable la previsión del art. 132-1.º de la Ley Hipotecaria, cuando ni éstos ni ninguna otra persona han puesto en conocimiento del acreedor ejecutante la adquisición en momento anterior a la fecha de expedición de la certificación de dominio y cargas. De ser así, se estaría exigiendo *de facto* al acreedor que en el momento de presentar la demanda de ejecución hipotecaria deba tener información registral continuada de la finca hipotecada para dar formal cumplimiento a la disposición referida, cuando ello no viene recogido por disposición normativa alguna. c) La nota de calificación se basa en la interpretación que contiene una Resolución de este Centro Directivo fechada en septiembre de 2012 para exigir la demanda y requerimiento de pago a estos terceros, mientras que, precisamente, la Resolución de 23 de julio de 2011, con precedente en otras muchas, establecía en el momento de desarrollarse la actividad procesal calificada la doctrina opuesta. Así: "... en la escritura de venta realizada por la deudora a favor del actual titular registral se pactó 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 existe obligación –aunque sí potestad para el acreedor– 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". C) La nota de calificación, aparentemente a mayor abundamiento, da por sentado que los terceros poseedores, causahabientes de la titular registral que constituyó la hipoteca en garantía de deuda ajena son sucesores a título universal y, por tanto, "deudores" en el sentido atribuido por el artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por aplicación de los

artículos 659 y 661 del Código Civil. Sin embargo, esta conclusión es completamente errónea por dos razones fundamentales: a) En el Registro no se ha publicado dato alguno que determine que estos terceros poseedores hubieran aceptado la herencia pura y simplemente o a beneficio de inventario (art. 998 Código Civil). b) Aun en el supuesto de que los terceros poseedores hubieran aceptado la herencia pura y simplemente, se obvia en la calificación un dato esencial al respecto, y es que la causante propietaria de los bienes nunca había ostentado en la relación jurídico material derivada del crédito garantizado con la hipoteca la condición de "deudora", sino de «hipotecante no deudora» de determinados bienes privativos en garantía de deuda ajena, que es la única condición transmisible a sus sucesores *mortis causa*, según el principio universalmente aceptado de que no se puede transmitir a terceros aquello que no se tiene; por tanto, son inaplicables a los efectos que nos ocupan los dos preceptos del Código Civil citados en la nota de calificación. En consecuencia, los referidos sucesores tienen a los efectos de la legislación procesal para el procedimiento de ejecución directa contra bienes hipotecados única y exclusivamente la condición de "terceros poseedores", no de "deudores", y tal es el tratamiento que desde el punto de vista jurídico-procesal se les debía dispensar, señaladamente el previsto en el apartado segundo del artículo 132 LH y del artículo 689 LEC, como así se hizo según certifica el propio decreto de adjudicación en su hecho tercero, sin que, por tanto, haya que extender al "tercer poseedor" la cumplimentación de requisitos o la realización de actos procesales no previstos legalmente, como pretende la nota recurrida, a lo que hay que añadir que no concurre motivo real alguno para que se pueda apreciar riesgo de indefensión de los mencionados "terceros poseedores", salvo en un plano puramente abstracto, artificioso y, en definitiva, inexistente en la realidad procesal, al menos en este caso concreto. D) La nota de calificación se extralimita en la función calificadora de los títulos de origen judicial que se presentan a inscripción, contraviniendo lo dispuesto por el artículo 18, 100 y concordantes de la Ley Hipotecaria, cuando omite tener en cuenta la realización del acto procesal previsto justamente para la situación que nos ocupa, a saber, la notificación de la existencia del procedimiento a los "terceros poseedores", puesto que, como se ha anunciado en el apartado anterior, en el hecho tercero del decreto de adjudicación de 24 de abril de 2012, presentado a inscripción, la autoridad judicial certifica y da fe de que "constando asimismo haberse realizado las notificaciones a que se refiere el apartado segundo del artículo 132 de la Ley Hipotecaria y artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil". En este sentido el registrador de la Propiedad tiene vetado y queda fuera del alcance de la calificación registral el hecho de, cuando menos, obviar la consideración a la hora de calificar de la realización de un acto procesal que la autoridad judicial certifica haber realizado. Segundo. En relación con el defecto que se pone de manifiesto en su fundamento de Derecho segundo, consistente en que "debe realizarse la declaración sobre la situación arrendaticia de las fincas adjudicadas", se impugna asimismo la nota de calificación porque la correspondiente declaración relativa a la situación arrendaticia de las fincas adjudicadas ya se efectuó en su momento ante el Registro de la Propiedad mediante las instancias correspondientes, convenientemente revestidas de los requisitos de forma exigidos, conforme consta en la anterior nota de calificación sobre el mismo título (nota 121/2012, Hecho. Primero), sin que se hayan modificado las circunstancias o, al menos, sin que la nota de calificación recurrida articule un solo motivo que permita colegir tal cambio de circunstancias. Tercero. También se impugna la nota de calificación en cuanto que el fundamento de Derecho segundo exige alternativamente que en el título sometido a calificación se deje constancia de "la práctica de las notificaciones conforme a los artículos 661 y 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil", por no ser materia calificable con arreglo a la legislación hipotecaria ni procesal toda vez que esta constancia en el título solamente sería exigible si en el seno del procedimiento de ejecución se hubiera tenido noticia de la existencia de ocupantes de mero hecho o sin título suficiente en los inmuebles hipotecados, según tal situación se produzca en el momento de sacarlos a subasta o en el momento de su efectiva toma de posesión a favor del adjudicatario o rematante. En este sentido, se considera que, una vez más, se ha extralimitado el registrador en su función calificadora

supervisando una actividad procesal que está fuera de su competencia, una vez que en el procedimiento jamás ha constado la situación de ocupación de mero hecho o sin título suficiente».

IV

Mediante escrito de 14 de junio de 2013, el registrador de la Propiedad emitió informe 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, 661, 675, 681.1, 685, 686 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional –Sala Primera– núm. 79/2013, de 8 abril; la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004; y las Resoluciones de esta Dirección General de 19 y 20 de noviembre de 1987; 5 de noviembre de 1993; 22 de marzo de 1999; 6 de febrero de 2001; 20 de septiembre de 2002; 15 de marzo de 2006; 14 de abril de 2009; 27 de julio de 2010; 24 y 27 de junio, 23 de julio y 24 de septiembre de 2011; 7 de marzo, 7 y 18 de junio [2.ª], 24 de julio, 13 de septiembre y 8 y 29 de noviembre de 2012, y 7 de marzo y 22 de mayo de 2013.

1. Presentados en el Registro de la Propiedad testimonios de decretos de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, el registrador suspende la inscripción y cancelación pretendidas por apreciar la existencia de dos defectos: a) En el procedimiento de que se trata, iniciado en el año 2010, no consta haberse demandado y requerido de pago a quienes, en el momento de expedición de la correspondiente certificación de cargas, figuran como titulares registrales de la nuda propiedad de las fincas mediante inscripción de herencia practicada el 1 de junio de 2009, de modo que, además, al tener los nudo propietarios la condición de herederos deben también ser demandados y requeridos de pago como deudores; y b) Debe realizarse la declaración sobre la situación arrendaticia de las fincas adjudicadas o, en su caso, la práctica de las notificaciones prevenidas en los artículos 661 y 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La recurrente alega, respecto del primer defecto, que no es necesario el requerimiento de pago a los titulares de la nuda propiedad de las fincas adjudicadas porque, al haberse inscrito su derecho con posterioridad a la hipoteca, basta la notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se les ha realizado según consta en las resoluciones judiciales calificadas; que no consta que los nudo propietarios tengan la cualidad de deudores sino que únicamente tienen la condición de herederos de la hipotecante no deudora; y que el registrador se extralimita en su función respecto del acto procesal que admite la mera notificación del procedimiento a los terceros poseedores. Y en cuanto al segundo de los defectos impugnados manifiesta la recurrente que la declaración relativa a la situación arrendaticia de las fincas adjudicadas ya se efectuó en su momento en el Registro, como consecuencia de una calificación anterior del mismo título realizada durante la vigencia de un asiento de presentación previo, que caducó y fue cancelado por ello.

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

Según dicha doctrina, hay que partir, en primer lugar, del artículo 132.1º de la Ley Hipotecaria, que extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: «Que se ha demandado y requerido de

pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento».

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

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

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

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

Por ello el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral sobre actuaciones judiciales a la competencia del juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. Y este Centro Directivo ha declarado reiteradamente que la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino la puesta de manifiesto por éstos de la existencia de un obstáculo registral (cfr. Resolución de 18 de junio de 2012 [2.ª] y 13 de septiembre de 2012).

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

Sin embargo, como añade la misma sentencia, «la validez global de la estructura procedimental de la ejecución hipotecaria en modo alguno admite excepciones al derecho de defensa de los interesados, no siendo admisibles lecturas restrictivas de la intervención de quienes son titulares de derechos e intereses legítimos, entre los que figuran los

denominados legalmente como «terceros poseedores» y el propietario de los bienes que no se ha subrogado en el contenido obligacional garantizado con la hipoteca...

Desde la estricta perspectiva constitucional, una línea constante y uniforme de este Tribunal en materia de acceso al proceso en general (art. 24.1 CE), 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 LEC 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 CE 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 LEC, de aplicación al proceso especial de ejecución hipotecaria ex artículo 681.1 LEC, donde se reconoce la condición de parte al titular de los bienes especialmente afectos al pago de la deuda, así como por lo dispuesto en el artículo 132 de la Ley Hipotecaria, que exige al registrador, a la hora de realizar la calificación del título, que constate si se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y «terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento».

4. En el presente supuesto se trata de dilucidar si, no habiendo sido demandados ni requeridos de pago los titulares registrales de la nuda propiedad de la finca hipotecada que adquirieron su derecho con posterioridad a la hipoteca, cabe inscribir la finca a nombre del ejecutante y practicar las demás actuaciones derivadas del procedimiento, aunque aquéllos hubieran sido notificados una vez iniciado el procedimiento judicial.

Pues bien, de los documentos presentados no se infiere que hayan tenido parte alguna en el procedimiento los titulares de las citadas participaciones indivisas, en nuda propiedad, de la finca, ya que ni se les demandó ni se les requirió debidamente de pago (artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y, aunque, con posterioridad a la demanda se les 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.º 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 les ha realizado según consta en las resoluciones judiciales calificadas no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago. Es cierto que según el artículo 132.2º 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. Mas, en el presente caso, habiendo inscrito su derecho en el Registro con anterioridad a la interposición de la demanda de ejecución es necesario que ésta se haya dirigido contra tales terceros poseedores, por lo que el recurso no puede ser estimado.

No obstante, no puede confirmarse la calificación del registrador en cuanto considera que los nudo propietarios, en su condición de herederos, deben también ser demandados y requeridos de pago como deudores, pues, como afirma la recurrente, no ha quedado acreditado que aquéllos tengan dicha cualidad de deudores, más allá de su condición de herederos de la hipotecante no deudora.

5. En relación con el segundo de los defectos impugnados debe confirmarse la calificación, pues como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones de 19 y 20 de noviembre de 1987; 5 de noviembre de 1993; 22 de marzo de 1999; 6 de febrero de 2001; 20 de septiembre de 2002; 15 de marzo de 2006, y 8 de noviembre de 2012), la adjudicación en procedimiento de ejecución directa contra bienes inmuebles es un supuesto equiparable a la compraventa voluntaria por lo que es de plena aplicación la previsión del artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. De este modo debe rechazarse la inscripción de la adjudicación si no se acredita debidamente bien que se han llevado a cabo las notificaciones previstas, bien que se ha realizado la oportuna manifestación de que la finca se encuentra libre de arrendatarios. A tal efecto, este Centro tiene declarado que dadas las particularidades de la transmisión dicha manifestación puede y debe hacerla el adquirente sin que la misma pueda ser inferida de otros datos o documentos al ser una manifestación de contenido expreso y específico.

Para entenderse cumplido tal requisito no puede tenerse en cuenta, como pretende la recurrente, la declaración relativa a la situación arrendaticia de las fincas adjudicadas ya efectuada en un documento presentado a calificación durante la vigencia de un asiento de presentación previo que caducó, pues el registrador al calificar no puede tener en cuenta sino los asientos vigentes y los títulos presentados, con asiento de presentación vigente, no los caducados que a efectos del procedimiento registral es como si no hubieran estado presentados nunca (cfr. artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria y, por todas, las Resoluciones de 14 de abril de 2009; 24 de septiembre de 2011, y 24 de julio de 2012).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

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, 10 de julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.