

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

3177 *Resolución de 9 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Cieza n.º 3 a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria y el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas.*

En el recurso interpuesto por doña C. J. F. y don C. J. A. M., en nombre y representación de «Banco Santander, SA», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Cieza número 3, doña Rosa de los Llanos Rodríguez Espín, a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria y el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Cieza se tramitó el procedimiento de ejecución hipotecaria número 283/2012 a instancias de «Banco Popular Español, SA» frente a «Desarrollos Urbanos Abarán, SL». Con fecha 16 de agosto de 2016, se dictó decreto por el que se adjudicó al acreedor ejecutante las 42 fincas objeto de ejecución. Las referidas fincas se hallaban inscritas en su Registro desde el día 19 de octubre de 2011 a favor de diferentes sociedades mercantiles.

El testimonio del señalado decreto de adjudicación se acompañaba de diligencia de constancia, de fecha 30 de septiembre de 2022, firmada por doña N. E. M., letrada de la Administración de Justicia del referido Juzgado, en la que disponía: «la demanda fue presentada el 25 de marzo de 2012. Posteriormente mediante la certificación de cargas de fecha 24 de enero de 2013 se tuvo conocimiento de la existencia del tercer adquirente. Finalmente se presentó escrito de fecha 22 de marzo de 2013 pidiendo que se ampliara la demanda contra dicho tercer adquirente lo cual fue denegado por diligencia de 29 de octubre de 2013, acordándose únicamente que se produjera la notificación a dicho tercer adquirente para que se satisfaga, antes del remate, el importe del crédito y los intereses y costas en la parte en que esté asegurada con las hipotecas de sus respectivas fincas, lo que se produjo el 28 de noviembre de 2013».

II

Presentado testimonio de dicho en el Registro de la Propiedad de Cieza número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada núm.: 1902/2023.
Asiento: 457 del Diario 116, de fecha 27 de julio de 2023.
Documento: Decreto de adjudicación de fecha 16 de agosto de 2016 y Mandamiento de cancelación de Cargas de 12 de julio de 2022.
Autoridad/Órgano: Sr/a Letrado/a del Juzgado de 1.º Instancia núm. 2 de Cieza.
Número de Procedimiento: Ejecución hipotecaria 283/2.012.

Hechos.

El título expresado fue presentado en este Registro en la fecha y bajo el asiento del Libro Diario indicados, siendo objeto de calificación en esta fecha.

“M. J. F. C. presenta a las nueve horas y nueve minutos, testimonio expedido el trece de julio de dos mil veintidós, del Decreto dictado por el Juzgado 1.^a Instancia núm. 2 de Cieza, el día dieciséis de agosto del año dos mil dieciséis, en autos de ejecución hipotecaria número 283/2.012, seguidos a instancia de la Banco Popular Español, SA, contra la mercantil Desarrollos Urbanos de Abarán, SL, por el que se adjudica a Banco Popular Español, SA, las fincas números 23489 del término municipal de Abaran, 23490 del término municipal de Abaran, 23491 del término municipal de Abaran, 23492 del término municipal de Abaran, 23493 del término municipal de Abaran, 23494 del término municipal de Abaran, 23495 del término municipal de Abaran, 23496 del término municipal de Abaran, 23497 del término municipal de Abaran, 23498 del término municipal de Abaran, 23499 del término municipal de Abaran, 23500 del término municipal de Abaran, 23501 del término municipal de Abaran, 23502 del término municipal de Abaran, 23503 del término municipal de Abaran, 23504 del término municipal de Abaran, 23505 del término municipal de Abaran, 23506 del término municipal de Abaran, 23519 del término municipal de Abaran, 23526 del término municipal de Abaran, 23527 del término municipal de Abaran, 23528 del término municipal de Abaran, 23532 del término municipal de Abaran, 23534 del término municipal de Abaran, 23535 del término municipal de Abaran, 23536 del término municipal de Abaran, 23537 del término municipal de Abaran, 23538 del término municipal de Abaran, 23539 del término municipal de Abaran, 23540 del término municipal de Abaran, 23541 del término municipal de Abaran, 23542 del término municipal de Abaran, 23543 del término municipal de Abaran, 23544 del término municipal de Abaran, 23545 del término municipal de Abaran, 23546 del término municipal de Abaran, 23547 del término municipal de Abaran, 23548 del término municipal de Abaran, 23549 del término municipal de Abaran, 23550 del término municipal de Abaran, 23551 del término municipal de Abaran, y 23552 del término municipal de Abaran; junto con mandamiento de cancelación de cargas librado el doce de julio del año dos mil veintidós por dicho Juzgado, por el que se ordena la cancelación de la hipoteca objeto de dicho procedimiento y de todas las cargas posteriores a la misma.”

Fundamentos de Derecho.

Previa calificación del documento presentado, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, en relación con los antecedentes del Registro (artículos 20 y 38 de la misma Ley), el Registrador que suscribe ha resuelto no practicar las operaciones registrales solicitadas por concurrir el/los siguiente/s defecto/s:

No se ha demandado ni requerido de pago a los terceros poseedores existentes en el momento de la interposición de la demanda.

Conforme al artículo 132.1.º LH la calificación del Registrador se extiende, entre otros extremos, a comprobar 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 tratarse de un trámite esencial del procedimiento a través del cual se garantiza la intervención del requerido (artículos 132.1 LH y 682.2.2 LEC). Por su parte, el artículo 685 LEC 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”. El TS ha afirmado con carácter general que la indefensión derivada de la violación de las reglas de comunicación al ejecutado da lugar a la nulidad del proceso de ejecución, que ha de ajustarse formalmente a su cumplimiento en atención a la precariedad de medios

que tiene el deudor para su defensa (SSTS de 3 de diciembre de 2004, 5 de mayo de 2005, 14 de septiembre de 2006, 2 de febrero de 2007 y 21 de enero de 2008). La DGRN ha reiterado (RR. 29 de noviembre de 2012, 10 de abril de 2014 y 11 de noviembre de 2015) que el requerimiento de pago es un requisito esencial del procedimiento y compete al registrador la calificación de tal extremo, garantizando de tal forma la posición y derechos del titular registral.

En el caso concreto del tercero adquirente que haya inscrito su dominio antes de la interposición de la demanda, tras la Sentencia del Tribunal Constitucional de 8 de abril de 2013, ha quedado sentada la doctrina de que debe haber sido necesariamente demandado y requerido de pago en el procedimiento hipotecario, quedando suficientemente acreditada la adquisición frente al acreedor desde el momento que este conoce o puede conocer el contenido de la titularidad publicada, de conformidad con los artículos 685 y 686 LEC.

En el mismo sentido se pronunció la Sentencia de 14 de septiembre de 2016 del Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Santa Cruz de Tenerife sobre el artículo 685-1LEC, y en particular del último inciso (“siempre que este último hubiere acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes”), en un recurso judicial directo contra una calificación registral negativa, desestimando la demanda interpuesta directamente contra la dicha calificación registral, entendiendo ajustada a la nueva doctrina de la DGRN así como a la exigencia del TC, la postura que mantiene el registrador.

En tal sentido señala que “si bien ha existido duda doctrinal en cuanto a la necesidad de un acto de notificación del tercer poseedor al acreedor para que opere el artículo 685 LEC, siguiendo la doctrina del TC de proscripción de la indefensión, es suficiente la inscripción del dominio en el Registro para tener por acreditada su condición de propietario, pues la publicidad que deriva del Registro integra la exigencia de acreditación exigida por la norma”.

El problema, dice, se centra en “determinar si se considera acreditado el dominio frente al acreedor con la inscripción en el Registro con anterioridad a la presentación de la demanda; o es necesario una notificación dirigida a él. Lo cierto es que, en base al efecto *erga omnes* de lo inscrito, se ha de entender integrado en el concepto de ‘acreditación’ exigido por el artículo 685 LEC, para que la demanda se tenga que dirigir frente al tercer poseedor, sin necesidad de un acto de notificación del tercer poseedor al acreedor”.

“El tercer poseedor ha de ser demandado y requerido de pago de conformidad con lo previsto en los artículos 685 y 686 LEC; si bien, cuando no se haya acreditado al acreedor o bien no estuviera inscrito en el Registro con anterioridad a la presentación de la demanda, sino en momento posterior, de forma que conste en la certificación de dominio, será entonces (tras la certificación) cuando se deberá notificar la existencia del procedimiento.”

En el caso de autos, “al no haber sido demandada la titular registral, que tenía inscrito su dominio con anterioridad a la presentación de la demanda, se ha producido una insubsanable y defectuosa constitución de la relación jurídica procesal, produciendo indefensión al tercero; por lo que se entiende ajustada a derecho la calificación llevada a cabo por el registrador, que consideró que al no haberse dirigido inicialmente la demanda frente al tercer poseedor se ha producido indefensión, ya que se le priva de las posibilidades de contradicción del artículo 695 LEC, permitiéndole únicamente intervenir en la ejecución conforme a lo dispuesto en el artículo 662 LEC”.

Por tanto, la adjudicación seguida contra persona distinta del titular registral no demandado sólo será inscribible en los casos en que no se hubiera inscrito ni acreditado al acreedor la adquisición de los bienes hipotecados en el momento de formular la demanda, sino solo posteriormente, casos en los que será suficiente notificarle la existencia del procedimiento cuando se tenga constancia de su dominio, lo que normalmente sucederá por la expedición de dicha certificación de cargas para el proceso, pues en caso contrario 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, ni incluso en el supuesto de haberse ampliado la demanda contra el titular registral en momento posterior al de su presentación (RRDGRN de 10 de abril de 2014 y 11 de noviembre de 2015).

En el caso concreto, las fincas registrales 23.489, 23.519, 23.526 a 23.528, 23.532, y 23.544 a 23.552 del término municipal de Abarán, aparecen inscritas a favor de la mercantil "Los Arces Abaran, SL" con CIF (...); las fincas registrales 23.490 a 23.495 del término municipal de Abarán, aparecen inscritas a favor de la mercantil "Los Arces Abaran 3, SL" con CIF B-73725566; las fincas registrales 23.496 a 23.500 del término municipal de Abarán, aparecen inscritas a favor de la mercantil "Los Arces Abaran 4, SL" con CIF (...); las fincas registrales 23.501 a 23.506 del término municipal de Abarán, aparecen inscritas a favor de la mercantil "Los Arces Abaran 5, SL" con CIF (...); y las fincas registrales 23.534 a 23.543 del término municipal de Abarán, aparecen inscritas a favor de la mercantil "Los Arces Abaran 11, SL" con CIF (...).

En cada una de las fincas citadas se ha practicado la inscripción a favor de las sociedades mencionadas en virtud de sus inscripciones 8.^a de fecha 19 de octubre de 2011, practicadas en virtud de escritura otorgada en Ceutí, el 1 de septiembre de 2011, ante su notario doña Begoña Portillo Muñoz, número 729 de su protocolo y la demanda que origina la presente adjudicación se formalizó el 25 de marzo de 2012, fecha en la que ya constaba inscrita la finca a favor de los terceros poseedores sin haber sido demandados ni requeridos de pago, constando únicamente que se acordó por diligencia la notificación de la existencia del procedimiento a las sociedades anteriores.

Dicho documento fue calificado bajo un asiento anterior y con posterioridad se presentó diligencia de constancia de 30 de septiembre de 2022 firmada por doña N. E. M., Letrada de la Administración de Justicia en la que dispone: "la demanda fue presentada el 25 de marzo de 2012. Posteriormente mediante la certificación de cargas de fecha 24 de enero de 2013 se tuvo conocimiento de la existencia del tercer adquirente. Finalmente se presentó escrito de fecha 22 de marzo de 2013 pidiendo que se ampliara la demanda contra dicho tercer adquirente lo cual fue denegado por diligencia de 29 de octubre de 2013, acordándose únicamente que se produjera la notificación a dicho tercer adquirente para que se satisfaga, antes del remate, el importe del crédito y los intereses y costas en la parte en que esté asegurada con las hipotecas de sus respectivas fincas, lo que se produjo el 28 de noviembre de 2013".

Dicha notificación, como se ha expuesto, no puede suplir la demanda y requerimiento de pago prescrito por los artículos antes citados, la doctrina de la DGRN (actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública), así como a la exigencia del TC.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de derecho resuelvo no practicar las operaciones registrales solicitadas por los motivos expuestos.

Contra el presente fallo (...)

Cieza, a 18 de agosto de 2023.—La registradora (firma ilegible) Fdo: Doña Rosa de los Llanos Rodríguez Espín.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Águilas, don José Ángel Cardenal Zubizarreta, quien confirmó, el día 11 de septiembre de 2023, la calificación de la registradora de la Propiedad de Cieza número 3.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña C. J. F. y don C. J. A. M., en nombre y representación de «Banco Santander, SA», interpusieron recurso el día 13 de octubre de 2023 atendiendo, resumidamente, a los siguientes argumentos:

«Fundamentos de Derecho.

- I. Formales (...).
- II. Materiales.

Primero. La negativa de la señora registradora a inscribir el título de mi mandante, se fundamenta en no haberse demandado ni requerido de pago a los terceros poseedores que adquirieron las fincas después de haberse constituido la hipoteca y antes de que se interpusiera la demanda; en su apoyo, cita entre otras, la Sentencia del Tribunal Constitucional de 8 de abril de 2013, varias sentencias del Tribunal Supremo, otra jurisprudencia menor y varias resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, la más reciente de 11 de noviembre de 2015, que damos por reproducidas y que, en síntesis, sientan la doctrina de que el requerimiento de pago es un requisito esencial del procedimiento hipotecario y que su acreditación es exigible para que el título derivado de una ejecución hipotecaria pueda ser inscrito en el Registro de la Propiedad.

Si bien esta parte está de acuerdo con la doctrina que se acaba de exponer, tenemos que manifestar nuestra absoluta disconformidad con su aplicación a la documentación presentada por mi mandante, ya que la calificación impugnada ignora una cuestión fundamental, como es el hecho de que los titulares registrales fueron notificados y requeridos para pago; así resulta de la diligencia de constancia de 30 de septiembre de 2022, presentada en el Registro junto con el resto de documentos (...) en la que el letrado de la Administración de Justicia acredita lo siguiente:

“La demanda fue presentada el 25 de marzo de 2012. Posteriormente, mediante la certificación de cargas de fecha 24 de enero de 2013 se tuvo conocimiento de la existencia de tercer adquirente. Finalmente se presentó escrito de fecha 22 de marzo de 2013 pidiendo se ampliara la demanda contra dicho tercer adquirente lo cual fue denegado por diligencia de 29 de octubre de 2013, acordándose únicamente que se produjera la notificación a dicho tercer adquirente para que se satisfaga, antes del remate, el importe del crédito los intereses y costas en la parte que esté asegurada con las hipotecas de sus respectivas fincas, lo que se produjo el 28 de noviembre de 2013.”

A la vista del contenido de la Diligencia de Constancia que acabamos de transcribir, resulta acreditado que el día 28 de noviembre de 2013, los terceros adquirentes fueron requeridos para que pagaran, antes del remate, el importe del crédito y los intereses y costas hasta donde cubriera la responsabilidad hipotecaria de sus respectivas fincas.

La propia doctrina de la Dirección General a la que se dirige este recurso tiene establecido en numerosas resoluciones, entre las que destacamos la de 14 de marzo de 2018 (BOE de 27 de marzo de 2018) que “Por lo tanto, a dicho tercero, aun cuando no se le haya demandado inicialmente se le ha requerido de pago y con ello se le ha concedido la opción de pagar u oponerse, posibilidades que corresponden al demandado conforme al artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En consecuencia, el actual titular registral ha tenido la posibilidad de intervención directa en el procedimiento de ejecución, no pudiendo por tanto entenderse que ha existido indefensión...”.

En definitiva y habiendo acreditado que los terceros poseedores fueron requeridos de pago, la calificación impugnada debe revocarse.

Segundo. Sin perjuicio de lo dicho en el fundamento anterior, hay otra cuestión que conviene aclarar acerca la transmisión de las fincas a los terceros poseedores así como ciertas cualidades que concurren en ellos y la prestataria e hipotecante, y es que no nos

encontramos con una transmisión ordinaria efectuada entre terceros carentes de vinculación alguna entre ellos, sino que la adquisición de las fincas por los titulares registrales no fue sino una simple reorganización del patrimonio de un grupo empresarial.

Tal y como consta en las inscripciones de la hipoteca objeto de ejecución (salvo error, inscripción 7.^a de cada una de las fincas), el prestatario e hipotecante inicial fue la sociedad mercantil Desarrollos Urbanos Abaran SL (CIF: [...]); por su parte, a la fecha de interposición de la demanda ejecución hipotecaria, las sociedades titulares de las fincas objeto de ejecución, eran las siguientes, tal y como resulta de la inscripción 8.^a de cada una de ellas:

- 23.489 Los Arces Abaran SL 30015000768868.
- 23.490 Los Arces Abaran 3 SL 30015000768875.
- 23.491 Los Arces Abaran 3 SL 30015000768905.
- 23.492 Los Arces Abaran 3 SL 30015000768912.
- 23.493 Los Arces Abaran 3 SL 30015000768929.
- 23.494 Los Arces Abaran 3 SL 30015000768936.
- 23.495 Los Arces Abaran 3 SL 30015000768943.
- 23.496 Los Arces Abaran 4 SL 30015000768950.
- 23.497 Los Arces Abaran 4 SL 30015000768967.
- 23.498 Los Arces Abaran 4 SL 30015000768974.
- 23.499 Los Arces Abaran 4 SL 30015000768981.
- 23.500 Los Arces Abaran 4 SL 30015000768998.
- 23.501 Los Arces Abaran 5 SL 30015000769001.
- 23.502 Los Arces Abaran 5 SL 30015000769018.
- 23.503 Los Arces Abaran 5 SL 30015000769025.
- 23.504 Los Arces Abaran 5 SL 30015000769032.
- 23.505 Los Arces Abaran 5 SL 30015000769049.
- 23.506 Los Arces Abaran 5 SL 30015000769056.
- 23.519 Los Arces Abaran SL 30015000769186.
- 23.526 Los Arces Abaran SL 30015000769254.
- 23.597 Los Arces Abaran SL 30015000769261.
- 23.528 Los Arces Abaran SL 30015000769278.
- 23.532 Los Arces Abaran SL 30015000769315.
- 23.534 Los Arces Abaran 11 SL 30015000769339.
- 23.535 Los Arces Abaran 11 SL 30015000769346.
- 23.536 Los Arces Abaran 11 SL 30015000769353.
- 23.537 Los Arces Abaran 11 SL 30015000769360.
- 23.538 Los Arces Abaran 11 SL 30015000769377.
- 23.539 Los Arces Abaran 11 SL 30015000769384.
- 23.540 Los Arces Abaran 11 SL 30015000769391.
- 23.541 Los Arces Abaran 11 SL 30015000769407.
- 23.542 Los Arces Abaran 11 SL 30015000769414.
- 23.543 Los Arces Abaran 11 SL 30015000769421.
- 23.544 Los Arces Abaran SL 30015000769438.
- 23.545 Los Arces Abaran SL 30015000769445.
- 23.546 Los Arces Abaran SL 30015000769452.
- 23.547 Los Arces Abaran SL 30015000769469.
- 23.548 Los Arces Abaran SL 30015000769476.
- 23.549 Los Arces Abaran SL 30015000769483.
- 23.550 Los Arces Abaran SL 30015000769490.
- 23.551 Los Arces Abaran SL 30015000769506.
- 23.552 Los Arces Abaran SL 30015000769513.

Todas las fincas, según resulta de la información que consta en el Registro de la Propiedad, se adquirieron por sus titulares registrales mediante sendas escrituras de

aportación al capital social, otorgadas el 1 de septiembre de 2011 ante la Notario de Ceutí, doña Begoña Portillo Muñoz.

Las sociedades adquirentes de las fincas fueron todas ellas constituidas el uno de septiembre de 2011, fecha en la que también adquirieron las fincas gravadas con la hipoteca como aportación a su capital social, siendo su administrador único desde esa fecha y hasta hoy la mercantil Innovalia Grupo Empresarial SL (CIF: [...]) (...).

A su vez, la citada Innovalia Grupo Empresarial, SA, ostentaba igualmente la condición de administrador único de Desarrollos Urbanos Abaran, SL, desde el 22 de agosto de 2011 hasta el 3 de junio de 2022, según se acredita con los extractos del Boletín Oficial del Registro Mercantil en los que aparecen publicados el nombramiento y cese de Innovalia Grupo Empresarial, SA, como administrador único de Desarrollos Urbanos Abaran, SL, que se aportan como documento número 8. No obstante, toda la información acreditativa de la vinculación entre la ejecutada y los titulares registrales que adquirieron las fincas con posterioridad a la constitución de la hipoteca y antes de la presentación de la demanda, se desprenden de la información contenida en los asientos practicados sobre las fincas en los libros del Registro de la Propiedad número 3 de Cieza (singularmente, la inscripción 8.^a de cada finca), así como en las inscripciones de esas sociedades practicadas en los libros del Registro Mercantil de Murcia, por lo que al amparo de lo establecido en el artículo 28.2 de la Ley 39/2015 del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, a efectos probatorios nos remitimos al contenido de dichos libros.

Lo dicho hasta aquí deja clarísimo que tanto en el momento de la transmisión de las fincas a las sociedades que hoy aparecen como titulares registrales, como en la de la interposición de la demanda y a lo largo de toda la ejecución hipotecaria, tanto la transmitente como las adquirentes han tenido como administrador único a Innovalia Grupo Empresarial SL que, a su vez, estaba representado en ellas por la misma persona física y que los actos efectuados por dicho administrador para alterar el titular registral de las fincas no pueden acabar perjudicando al acreedor hipotecario e impedirle inscribir su título. Es evidente que, de mantenerse la calificación impugnada, el efecto que se produciría es beneficiar a quien a través de la constitución de nuevas sociedades ha provocado el defecto al que se hace referencia en la calificación, dando lugar ciertamente a un fraude de ley así como a un abuso del derecho, proscritos por los artículos 6 y 7 del Código Civil.

En este sentido, cabe recordar que la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha establecido la doctrina del levantamiento del velo (véanse, entre otras, las STS de 28 de mayo de 1984, 31 de julio de 2007, 8 de marzo de 2012, 3 de abril de 2014, 20 de julio de 2018 y 5 de octubre de 2021) para impedir que los deudores puedan eludir sus responsabilidades frente a sus acreedores y perjudicar los derechos de estos, amparándose en normas jurídicas cuya finalidad es otra muy distinta.

En definitiva, habiendo acreditado esta parte que en la ejecución hipotecaria se requirió de pago a los titulares registrales de las fincas, así como la íntima vinculación entre ellos y la ejecutada, esta parte entiende que debe revocarse la calificación impugnada y proceder a la inscripción de las fincas a nombre de Inversiones [sic] Inmobiliarias Limara, SLU, y a cancelar la hipoteca objeto de la ejecución y todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la misma.»

V

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1875 del Código Civil; 1, 13, 17, 18, 20, 32, 34, 38, 40, 82, 130, 132, 145, 322 y 326 de la Ley Hipotecaria; 538.2.3.º, 568, 659,

662, 681.1, 685, 686 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Constitucional número 79/2013, de 8 abril; las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004, 12 de enero de 2015 y 18 de abril de 2023; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de mayo de 2013, 8 de mayo y 25 de septiembre de 2017 y 23 de abril de 2018, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de enero de 2021, en relación con la notificación de la calificación por medios telemáticos; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de agosto de 1981, 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, 22 de mayo, 10 de julio y 17 de octubre de 2013, 4 de febrero, 20 de marzo, 10 de abril, 22 de mayo, 8 de septiembre y 20 de noviembre de 2014, 23 de marzo, 11 de septiembre y 11 de noviembre de 2015, 27 de junio y 2 de agosto de 2016, 23 de enero, 22 de mayo, 10 de julio, 13 de septiembre, 5 de octubre y 1 de diciembre de 2017, 14 de marzo, 21 de junio de 2018 y 22 de abril y 26 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de junio y 9 de septiembre de 2021, 26 de abril y 9 de mayo de 2023.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa de la registradora de la Propiedad de Cieza número 3 a inscribir un decreto de adjudicación, atendiendo al hecho de que las fincas ejecutadas se encontraban inscritas a favor de distintos terceros poseedores con anterioridad a la fecha de inicio del procedimiento de ejecución hipotecaria, sin que conste acreditado que se haya demandado y requerido de pago a dichos terceros poseedores.

2. Hay que reiterar la consolidada doctrina de este Centro Directivo sobre la cuestión de la posición del tercer poseedor de los bienes hipotecados en el procedimiento.

En aplicación del artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria, extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: «Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento». A este respecto, 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», añadiendo el artículo 686 de la misma ley 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, de la dicción de estos preceptos legales resulta que es necesaria tanto la demanda como el 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 aquellos que hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, quienes, en virtud del principio constitucional de tutela judicial efectiva, y por aparecer protegidos por el registro, han de ser emplazados 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 estos de la existencia de un obstáculo registral (cfr. Resolución de 18 de junio [2.ª] y 13 de septiembre de 2012).

Todo ello, no es sino consecuencia de un principio registral fundamental, el de legitimación, regulado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria cuando determina que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos».

Como se ha señalado, el párrafo primero del artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil condiciona la legitimación pasiva del tercer poseedor a que este hubiese acreditado al acreedor la adquisición de la finca.

El Tribunal Supremo había entendido que este requisito implicaba una «conducta positiva» a cargo del adquirente (Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio del 2004) no siendo suficiente por lo tanto para entender cumplida aquella condición con su inscripción en el Registro de la Propiedad. En este sentido y para rechazar que fuera suficiente que con anterioridad a la presentación de la demanda estuviera inscrito el título en el Registro de la Propiedad, razonaba en la Sentencia de 28 de septiembre de 2009 que «no es esta la interpretación correcta de las normas en cuestión ya que de las mismas se desprende 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 aquél que le “acreditó” la adquisición, exigiéndole la ley simplemente la aportación de su título de ejecución debidamente inscrito».

Sin embargo, esta postura (muy criticada por un sector de la doctrina) que es la que sostiene el recurrente, no puede mantenerse tras la Sentencia del Tribunal Constitucional número 79/2013, de 8 de abril, por la que sienta «doctrina sobre la proyección que desde la perspectiva del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (artículo 24.1 de la Constitución Española) tiene la inscripción registral y su publicidad» en un procedimiento de ejecución hipotecaria y en especial «la cuestión relativa a la constitución de la relación jurídico procesal» en este tipo de procedimientos «en relación con el titular de la finca que ha inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad». Según la doctrina del Tribunal Constitucional –reiterada por la citada Sentencia– «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 reiterada 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 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 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que la demanda debe dirigirse frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados «siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes»,

precepto este que, entendido según el artículo 24 de la Constitución Española, nos lleva a la conclusión de que la situación de litis consorcio necesario se produce en todo caso respecto de quien tiene inscrito su título adquisitivo, pues el procedimiento de ejecución hipotecaria no puede desarrollarse a espaldas del titular registral, como aquí ha sucedido, al serlo con anterioridad al inicio del proceso de ejecución hipotecaria. En efecto, la inscripción en el registro produce la protección de la titular derivada de la publicidad registral, con efectos *erga omnes*, por lo que debe entenderse acreditada ante el acreedor la adquisición desde el momento en que este conoce el contenido de la titularidad publicada, que está amparada por la presunción de exactitud registral. Esta solución resulta reforzada por lo dispuesto en el artículo 538.1.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de aplicación al proceso especial de ejecución hipotecaria ex artículo 681.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, donde se reconoce la condición de parte al titular de los bienes especialmente afectos al pago de la deuda, así como por lo dispuesto en el artículo 132 de la Ley Hipotecaria, que exige al registrador, a la hora de realizar la calificación del título, que constate si se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y «terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento».

De conformidad, pues, con esta doctrina constitucional el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que este conoce el contenido de la titularidad publicada.

3. En el presente supuesto, la adquisición por el nuevo titular se realizó mediante escritura otorgada el día 1 de septiembre de 2011, con fecha anterior a la presentación de la demanda de ejecución, dado que el procedimiento se inicia mediante demanda presentada el 25 de marzo de 2012. Pero no solo la adquisición fue anterior a la demanda, también, y fundamentalmente, su inscripción registral, practicada con fecha 19 de octubre de 2011, se produjo con anterioridad a aquélla, por lo que no puede alegarse, en los términos antes expuestos, el desconocimiento de la existencia del tercer poseedor.

Ha señalado esta Dirección General que son dos los requisitos, demanda y requerimiento de pago, exigibles conforme al artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, imponiendo al registrador el artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria, la obligación de comprobar que se han cumplido ambos.

4. Una vez sentado lo anterior, en el supuesto de este expediente el auto de adjudicación fue objeto de una primera calificación bajo un asiento anterior y con posterioridad se presentó nuevamente acompañado de diligencia de constancia de fecha 30 de septiembre de 2022, firmada por doña N. E. M., letrada de la Administración de Justicia, en la que dispone: «la demanda fue presentada el 25 de marzo de 2012. Posteriormente mediante la certificación de cargas de fecha 24 de enero de 2013 se tuvo conocimiento de la existencia del tercer adquirente. Finalmente se presentó escrito de fecha 22 de marzo de 2013 pidiendo que se ampliara la demanda contra dicho tercer adquirente lo cual fue denegado por diligencia de 29 de octubre de 2013, acordándose únicamente que se produjera la notificación a dicho tercer adquirente para que se satisfaga, antes del remate, el importe del crédito y los intereses y costas en la parte en que esté asegurada con las hipotecas de sus respectivas fincas, lo que se produjo el 28 de noviembre de 2013».

Por lo tanto, a dicho tercero, aun cuando no se le haya demandado inicialmente, se le ha requerido de pago y con ello se le ha concedido la opción de pagar u oponerse, posibilidades que corresponden al demandado conforme al artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Téngase en cuenta que la decisión de no ampliar la demanda a los terceros poseedores fue tomada por la letrada de la autoridad judicial ante la petición expresa del demandante, por lo que, en cualquier caso, no cabe su revisión a través de la calificación judicial conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

De esta forma, el actual titular registral ha tenido posibilidad de intervención directa en el procedimiento de ejecución, no pudiendo por tanto entenderse que ha existido indefensión en los términos antes indicados.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 9 de enero de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.