

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3736 *Resolución de 18 de febrero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de Torrent n.º 1 a inscribir un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento judicial de ejecución directa de bienes hipotecados.*

En el recurso interpuesto por don P.G.G., como abogado en representación de Altamira Santander Real Estate, SA, contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de Torrent número 1, doña María Consuelo Ribera Pont, a inscribir un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento judicial de ejecución directa de bienes hipotecados.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Torrent se tramitó procedimiento de ejecución hipotecaria 1064/2010, seguido contra Proinovo ECC, S.L. sobre varias fincas hipotecadas, entre ellas las registrales 72387 y 72389, las cuales, antes de iniciarse el procedimiento se encontraban inscritas a nombre de Patrimonial de Edificaciones Villareal, S.L., que tiene la cualidad de tercer poseedor porque no se ha subrogado en la responsabilidad personal derivada de la deuda garantizada por la hipoteca. Con fecha 13 de octubre de 2014 se dictó decreto de adjudicación en favor de la Entidad ahora recurrente.

II

Testimonio del citado decreto, junto con el correspondiente mandamiento de cancelación, se presentó en el Registro de la Propiedad de Torrent número 1, siendo objeto de calificación en los siguientes términos: «Fundamentos de derecho: En ejercicio de las facultades de calificación de los documentos judiciales otorgadas al registrador de los artículos 18. 19 y 100 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento: Vistos los art. 132.1 de la Ley Hipotecaria y art 685.1, 686 y 688.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En particular, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado exigencia de que el tercer poseedor sea demandado y requerido de pago o notificado, en Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fechas 13/9/2012, 14/2/2014, 10/4/204, 20/11/2014, 11/9/2015 y 11/11/2015, que ha cristalizado en la siguiente forma de calificar el decreto por parte del registrador, distinguiendo entre los siguientes supuestos: 1.º Si la inscripción del tercer poseedor fue posterior a la expedición de certificación de cargas se inscribiría sin necesidad de ningún otro requisito. 2.º Si la fecha inscripción del tercer poseedor es posterior a la fecha de interposición de la demanda pero anterior a la expedición de la certificación de dominio y cargas, el decreto se inscribirá si de él resulta que el tercer poseedor fue notificado de la existencia del proceso de ejecución, conforme a lo previsto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es decir, tras la expedición de la certificación para el proceso se le deberá notificar la existencia del mismo. 3.º Si la inscripción del tercer poseedor es de fecha anterior a la fecha de interposición de la demanda, el decreto de adjudicación no se inscribirá. A tal efecto, la Sentencia del Tribunal Constitucional n.º 79/2013 de 8 de abril de 2013 por la cual "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". Encontrándonos en este último supuesto, el artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil indica 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". Así el artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece 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 lo que constando acreditado que tanto la adquisición como la inscripción se produjo con anterioridad a la interposición de la demanda, en atención al derecho fundamental de la tutela judicial efectiva prevista en el artículo 24.1 de la Constitución Española, y siguiendo la doctrina del Tribunal Constitucional y la Dirección General de los Registros y del Notariado, en consonancia con el artículo 132.1 de la Ley Hipotecaria, resulta en este caso que debió dirigirse la demanda contra dicho tercer poseedor y también debió ser requerido de pago en el auto por el que se despachó la ejecución, de fecha 28 de Noviembre de 2011, no pudiendo convalidarse por la posterior notificación al tercer poseedor de fecha 29 de Octubre de 2013, en la que se le requería de pago. Acuerdo: En su virtud y considerando el expresado defecto de carácter subsanable, suspender la inscripción del documento que precede. (...). Torrent, a dieciséis de noviembre del año dos mil veinte. La registradora interina: María Consuelo Ribera Pont.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don P.G.G., en representación de Altamira Santander Real Estate, SA, interpuso recurso ante esta Dirección General atendiendo a los siguientes argumentos: «Primero. El señor registrador de la propiedad de Torrente 1 califica negativamente el documento de adjudicación dictado por el Juzgado a favor de mi mandante, decreto de adjudicación n.º 595/2014 de fecha 13 de octubre de 2014, en calidad de cesionario de las fincas subastadas, si bien, y únicamente, referido a la inscripción de las fincas registrales 72.387 y 72.389 al considerar que, constando las dichas fincas inscritas a favor de tercero, distinto del deudor, debió ser demandado y requerido de pago en el mismo auto en el que se despachó ejecución. Todo ello en consonancia con el artículo 132.1 de la Ley Hipotecaria: 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.º Que 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. Sustenta su calificación el señor registrador en el citado artículo de la Ley Hipotecaria y considerando que con el fin de cumplir la exigencia del litisconsorcio pasivo necesario se hace necesario demandar al tercer poseedor al objeto de que el procedimiento de ejecución hipotecaria no se desarrolle a espaldas del titular registral de las fincas objeto de ejecución. A nuestro entender la interpretación que realiza el señor registrador resulta desacertada y, dicho con los debidos respetos, no ajustada a derecho puesto que mi mandante solo tuvo conocimiento de que las fincas en cuestión fueron transmitidas por el deudor hipotecario y original titular de las mismas, la entidad Proinovo ECC, S.L., a favor de tercero, la mercantil Patrimonial de Edificaciones Villareal, S.L., una vez iniciada la ejecución y cuando se expidió el certificado de dominio y cargas de las mismas. La valoración del señor registrador se lleva a cabo sin considerar una cuestión esencial que viene contemplada en el artículo 685.1 de la LEC dada la falta de comunicación del tercer poseedor al acreedor hipotecario de la adquisición de dichos bienes. Tercer poseedor que, como decimos, en ningún caso ha procedido a notificar al Banco, como acreedor hipotecario, la adquisición de las fincas hipotecadas con carácter previo a la

presentación de la demanda de ejecución, conforme las exigencias el artículo 685.1 de la Ley Procesal Civil. Como antecedentes y para debido conocimiento de los hechos debemos reseñar que las fincas en cuestión fueron adjudicadas a la entidad Altamira Santander Real Estate, S.A. mediante decreto dictado por este juzgado de fecha 10 de octubre de 2014. Decreto de adjudicación que devino firme en su momento sin que el mismo haya sido objeto de recurso. Se acompaña copia del decreto de adjudicación y del acta de cesión de remate. Ante la negativa del señor registrador de la propiedad de Torrente 1 de proceder a la inscripción de las fincas, se solicitó al juzgado y se adicionó por este, el Decreto de adjudicación en la que se hacía constar que a los efectos del artículo 685 de la LEC y 132.1 de la Ley Hipotecaria se tiene por requerido al tercer poseedor de las fincas adjudicadas, la mercantil Patrimonial de Edificaciones Villareal, S.L., mediante diligencia de ordenación de fecha 29 de octubre de 2013 por cuanto mediante dicha resolución fue notificado del procedimiento y formalmente requerido para el pago de las responsabilidades por las que respondían las fincas inscritas a su nombre, constando que no se cumplimentó por dicha mercantil el requerimiento efectuado. Se acompaña como documento 3 copia de dicha resolución. Así las cosas, no resultó posible hacer constar el requerimiento de pago al tercer poseedor en el propio auto de ejecución puesto que fue a posteriori cuando se tuvo conocimiento de la transmisión a favor de tercero de las fincas objeto de ejecución. Segundo.—Para la adecuada resolución del presente recurso es necesario efectuar una cronología de los hechos para determinar si el tercer poseedor de las fincas debió ser requerido y demandado en el mismo auto de ejecución, conforme el artículo 685 de la LEC o, si conforme las previsiones del artículo 689 de la LEC, la notificación practicada por la autoridad judicial a dicho tercer poseedor debe considerarse como el efectivo requerimiento al mismo con las facultades que le otorga el artículo 622 de la LEC. Constituye el título del que trae causa la presente ejecución, de los expresamente previstos en el artículo 517.2.º de la LEC en relación con el 685 del mismo cuerpo legal, la escritura de préstamo con garantía hipotecaria formalizada en fecha 22 de diciembre de 2006 otorgada por Banco Santander y la mercantil Proinovo ECC, S.L. en calidad de prestataria y propietaria de las fincas hipotecadas, n.º 3772 del protocolo notario de Aldaia, Manuel González-Lliberos. Así se hace constar en el Expositivo primero de la escritura al manifestar que: Proinovo, S.L. en propietaria en pleno dominio y libre disposición de las fincas que seguidamente se describen: entre otras, las fincas número 72.387 y 72.389. Por tanto, de dicho título, que es por el cual se ejecuta el préstamo y las fincas prestadas en garantía del mismo, únicamente se puede concluir que la titular y poseedora de las fincas es la mercantil Proinovo ECC, S.L. En el presente caso se acompaña a la demanda el título debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, sin que con anterioridad a la presentación de la misma mi mandante haya tenido acceso a la inscripción registral del mismo, teniendo únicamente constancia de que todas las fincas hipotecadas quedaban inscritas a nombre de la prestataria, deudora e hipotecante ejecutada. Dicha escritura de préstamo solo indica, al hacer referencia al título por el cual le pertenecen las fincas a Proinovo, S.L. que le pertenecen por accesión por obra según resulta de la escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal autorizada por mí —el notario— el día de hoy; el solar es el resultante de la agrupación de otros dos según resulta de la aludida escritura de declaración de obra nueva, las cuales fueron adquiridas, una de 287'60 m² por compra a la mercantil Promociones Villareal 1968, S.L. y otra de 362'9B m² por compra a la mercantil Patrimonial de Edificaciones Villareal, S.L. en escritura autorizada por mí el día de hoy. Dicha constancia que se dejó en la escritura del préstamo que se ejecuta, que tenía por objeto como es normal acreditar el título por el cual Proinovo ECC, S.L. es propietaria de las fincas prestadas en garantía, no acredita ni prueba en modo alguno que Banco Santander tomara conocimiento de que las fincas en cuestión fueran transmitidas con posterioridad a tercero. Banco Santander no tuvo intervención alguna en las escrituras de accesión a que se hace referencia. Buena muestra de ello es que en la escritura de préstamo no se hace mención alguna a que ciertas fincas hubieran sido transmitidas a

tercero. No hay rastro alguno de intervención en la misma, en la escritura de préstamo, de la mercantil Patrimonial de Edificaciones Villareal, S.L. Resulta cierto y acreditado que la hipoteca que se ejecuta es anterior a la transmisión de las fincas, puesto que en el título consta que las mismas son propiedad de Proinovo ECC, S.L. y que Banco Santander no tuvo intervención ni participación en la venta de los solares iniciales ni en la venta de las fincas, que como hemos reiterado, no consintió ni aceptó a efectos de la hipoteca constituida. Tal y como consta en la escritura objeto de ejecución en la diligencia de presentación expedida por el señor registrador de la propiedad de Torrent 1 de fecha 1 de marzo de 2007 e incorporada a la misma, únicamente encontramos referencia y constancia de la presentación de la escritura de préstamo en fecha de 22 de diciembre de 2006, fecha de su otorgamiento, sin que se haga mención alguna a la transmisión de finca alguna. Tal y como se desprende de la certificación de dominio y cargas expedida por el Registro de la Propiedad las escrituras de venta de las fincas 72.387 y 72.389 son inscritas en 12 de marzo de 2007, meses después. Escritura en la que Banco Santander no tuvo intervención. A mayor abundamiento la propia certificación de dominio y cargas no solo no contiene referencia alguna a la subrogación por parte de Patrimonial de Edificaciones Villareal, S.L. en el préstamo otorgado por el Banco a Proinovo ECC, S.L. sino que la propia certificación hace referencia a que las fincas están hipotecadas a favor de Banco Santander y que el domicilio para notificaciones es el de la mercantil Proinovo ECC, S.L. (Aldaya, calle [...]). Se acompaña como documento 4 escritura de préstamo y como documento 5 certificación de dominio y cargas. Nuevamente no hay rastro alguno de la subrogación de la sociedad Patrimonial de Edificaciones Villareal, S.L. lo cual resulta impeditivo a mi mandante de que la demanda se dirigiera contra la misma y por tanto que en el auto de ejecución se requiriera de pago a la misma. El Banco ha dado siempre estricto cumplimiento a las exigencias procesales y exacto cumplimiento al artículo 685.1 de la LEC por cuanto la demanda se ha dirigido contra el deudor. No se pudo dirigir la demanda contra el tercer poseedor puesto que este último no ha acreditado ni notificado al acreedor la adquisición de los bienes hipotecados. Por el contrario, el Banco, y evidentemente el propio Juzgado ejecutante, sí ha dado exacto cumplimiento a las previsiones del artículo 689.1 de la LEC por cuanto una vez se ha tenido conocimiento del tercer poseedor se ha procedido conforme exige dicho precepto, notificando la demanda y requiriendo el pago de las sumas garantizadas mediante las fincas prestadas en garantía. Por todo lo anterior la demanda inicial y el consecuente auto de ejecución y requerimiento de pago no podía dirigirse al tercer poseedor. Siendo por tanto que el requerimiento efectuado a dicho tercer poseedor, acordado mediante la diligencia de ordenación de 29 de octubre de 2013, resulta ajustado a derecho dándose cumplimiento a las exigencias legales y procesales. Solo al momento de expedirse la certificación de dominio y cargas de las fincas hipotecadas, y nunca antes, mi mandante tuvo conocimiento de la transmisión de las fincas. Puesto que como hemos reiterado el Banco no intervino en ningún caso en la venta de las fincas, ni ha consentido la subrogación de tercero en el préstamo ejecutado. Siendo que la mercantil Patrimonial de Edificaciones Villareal, S.L. ni en el momento de ser requerida, ni en ningún momento posterior a la adjudicación de las fincas a mi mandante, ha acreditado en modo alguno que comunicara al Banco la adquisición de estas. Tampoco consta que el Banco haya tenido fehaciente conocimiento de que las fincas hubieran pasado a ser propiedad de tercero, ni que la adquirente se subrogara en el préstamo objeto de ejecución. Y no tuvo conocimiento puesto que nunca se comunicó. De todo lo anterior, documentalmente acreditado, solo resulta que Banco Santander tuvo conocimiento de la existencia de un tercer poseedor al momento de la expedición de la certificación de dominio y cargas, que nunca antes tuvo conocimiento de la dicha circunstancia y que por tanto resultaba imposible para el Banco dar cumplimiento a las exigencias del artículo 685 de la Ley Procesal Civil. La ejecución debe sostenerse en el título del que deriva, y del propio título solo resulta que la titular de las fincas, incluso registralmente conforme el título ejecutivo, era la mercantil Proinovo, S.L. Sin que exista, ni en el título ni en la tramitación del presente procedimiento, salvo la certificación

expedida por el propio Registro, indicio alguno de que la mercantil Patrimonial de Edificaciones Villareal, S.L notificara o comunicara al acreedor hipotecario la adquisición de los bienes, conforme el último inciso del artículo 685.1 de la LEC, ni que se subrogara, ni el Banco lo consintiera, en el préstamo objeto de ejecución. Esta cuestión se resuelve por don Vicente Magro Servet, Magistrado de la Audiencia Provincial de Madrid, el cual, planteado el supuesto de que una vez expedida la certificación de dominio y cargas que previene el artículo 688 de la LEC, y de la misma se desprenda que exista un titular registral, distinto del deudor, contra el que no se haya dirigido la demanda y, por tanto, no conste en autos que haya sido requerido de pago, quién debe notificar la existencia del procedimiento a aquel titular registral. Según su acertado criterio hace expresa remisión a las previsiones del artículo 689 de la LEC que prevé los supuestos en que de la certificación de dominio se desprenda la existencia de un nuevo titular registral que no haya sido requerido de pago. Y en este caso se establece que la notificación (que no requerimiento de pago) la efectuará el Tribunal para que pueda el tercero, si le conviene, intervenir en la ejecución conforme el artículo 662 de la LEC o satisfacer el importe del crédito. Pues bien, el Juzgado ejecutante y tal y como consta en autos, mediante diligencia de ordenación de 29 de octubre de 2013, acuerda: dada cuenta de que en la certificación de cargas aportada a los autos consta que las fincas número 72.387 inscrita en el tomo 3028, libro 1389 de Torrent, folio 28 inscripción 3 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Torrent y número 72.389 inscrita en el tomo 3028, libro 1389 de Torrent, folio 31 inscripción 3 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Torrent fueron transmitidas por la ejecutada Pronovo ECC S. L por compra a la mercantil Patrimonial de Edificaciones Villareal S.L. con domicilio en Paterna Calle (...), se acuerda notificar la existencia de este procedimiento a la entidad Patrimonial de Edificaciones Villareal S.L. para que si a su derecho conviniere en un plazo de diez días libere las fincas de las que son titulares satisfaciendo el principal intereses y costas dentro de los límites de responsabilidad a que esté sujeto las fincas de las que son titulares, de conformidad con el artículo 662 de la LEC. Es decir, no teniendo constancia la ejecutante de la transmisión de las fincas y solo habiendo advertido la misma, y por tanto de la existencia del tercer poseedor, una vez verificada la certificación de dominio y cargas expedida por el Registro de la Propiedad, y conforme las exigencias de la LEC, se procede a la notificación de la demanda conforme exige el artículo 689 de la Ley Procesal. Solo hay constancia del escrito presentado por el tercer poseedor, de fecha 26 de diciembre de 2013, dejando constancia de que fueron efectivamente notificados conforme las exigencias procesales. Documento 6. El hecho de que el título a favor del tercero estuviera inscrito con anterioridad a la presentación de la demanda no desvirtúa en modo alguno que la misma haya sido interpuesta y tramitada dando cumplimiento a todas las exigencias procesales, cuando a mayor abundamiento el tercer poseedor nunca comunicó a mi mandante ser el nuevo titular de las fincas. En ningún caso la presente ejecución se ha tramitado, como dice el señor registrador, de espaldas al titular registral. Como ya hemos reiterado ni se comunicó que fuera el adquirente de las fincas, ni que se subrogara en el préstamo –no consta consentimiento en este sentido por mi mandante– dichos actos fueron privados entre las partes otorgantes sin que el Banco hipotecante tuviera participación alguna en los mismos, lo cual le impidió conocer efectivamente la existencia de un tercer poseedor, que adquirió dicha condición a posteriori del otorgamiento del título que se ejecuta. El Banco, y se puede afirmar que también el juzgado ejecutante, ha cumplido con todas las exigencias que le impone el procedimiento de ejecución hipotecaria, habiendo salvaguardado en todo momento el interés, derechos y garantías del tercer poseedor, habiendo cumplido todos los trámites legales que determinan la efectiva notificación al tercer poseedor de la presente ejecución. Fue notificado de la existencia de la demanda y requerido de pago. Tercero.– Según la doctrina del TC es suficiente la inscripción del dominio en el Registro para tener por acreditada la condición de propietario, pues la publicidad que deriva del Registro integra la exigencia de acreditación exigida por la norma. Y efectivamente, dicha publicidad registral es la que impide la indefensión del propietario, pero en el presente

caso de ejecución hipotecaria dicha publicidad y la visibilidad del tercer poseedor surge en el momento de la expedición por el señor registrador de la certificación de dominio de las fincas hipotecadas, y no con anterioridad. Y en este caso debemos reiterar que el conocimiento de la existencia de un tercer poseedor solo nace al momento de expedir dicha certificación de dominio, evidentemente posterior a la presentación de la ejecución. La normativa procesal no exige que previamente a la presentación de la demanda de ejecución deba el ejecutante asegurarse de a quién corresponde la titularidad de las fincas cuya ejecución se pretende. De hecho, la Ley Procesal Civil establece la regulación específica para la ejecución de los bienes hipotecados. Y precisamente en su ya reiterado artículo 689 regula el supuesto de que en la certificación de dominio y cargas apareciera un titular del dominio que no haya sido requerido de pago. Y el artículo 685.2 de la Ley procesal establece los documentos que se deben acompañar a la demanda, entre los que se establece el título inscrito. Y de dicho título inscrito, del que se desprende que las fincas hipotecadas están inscritas únicamente a favor de la prestataria, no resulta posible advertir la existencia de terceros poseedores. De ahí que la propia LEC resuelva esta cuestión, por la posible transmisión de las fincas hipotecadas a terceros, mediante el artículo 689 de la LEC. No existe indefensión del tercer poseedor, puesto que este fue el que incumplió la exigencia que le impone el artículo 685.1 de la LEC, que indica que la demanda será dirigida frente al tercer poseedor, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de los bienes hipotecados. Este precepto aclara de forma absoluta cuando procede la demanda contra el tercer poseedor y lo ciñe a los supuestos en que el tercer poseedor no solo haya comunicado, sino también acreditado al acreedor la adquisición de los bienes hipotecados. No puede entenderse acreditada ante el acreedor hipotecario la adquisición de las fincas por el tercero por la mera inscripción registral, sino que la misma vendrá acreditada, a los efectos procesales de la ejecución hipotecaria, únicamente al momento de la expedición de la certificación de dominio de la finca hipotecada. El efecto erga omnes que despliega la inscripción registral solo opera en el momento previsto en los artículos 688 y 689 de la LEC. Y por ello la entidad acreedora no puede conocer la adquisición efectuada por el tercer poseedor por el mero hecho de la inscripción, si por este no se la notifica la adquisición como viene a exigir el artículo 685.1 de la LEC. No constando como ya se ha dicho y acreditado dicha notificación a mi mandante como acreedor y solo desprendiéndose de la preceptiva certificación de dominio expedida por el Registrador de la Propiedad la existencia del tercer poseedor, no resulta posible la indefensión del tercero, ni puede considerarse defectuosa la relación jurídico-procesal inicialmente constituida entre ejecutante y deudor. El artículo 130 de la Ley Hipotecaria establece que: El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados 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. Es decir, teniendo en consideración los extremos contenidos en el título. Si del título se desprende que las fincas constan inscritas a favor del deudor, es frente a este contra el que se debe instar la ejecución. Y dichos extremos son los que se recogieron en el asiento de inscripción de la hipoteca. Es decir, que la deudora era la única titular de las fincas prestadas en garantía. Los hechos posteriores a la inscripción de la hipoteca, si no son comunicados a la ejecutante conforme el artículo 685 de la LEC, no pueden ser conocidos a priori. Y por tanto eximen a la demandante de la obligación de instar la demanda inicial contra un tercer poseedor que resulta desconocido. Por todo lo anterior, y conforme se deja acreditado, el procedimiento de ejecución ha dado exacto cumplimiento a las previsiones y exigencias de la LEC. Por tanto, procede a los efectos jurídico-procesales, dar por efectivamente cumplimentado el requerimiento de pago al tercer poseedor conforme las exigencias del artículo 689 de la LEC, así como las exigencias del artículo 685 y 686 del mismo cuerpo legal. Cumplido lo anterior procede concluir que requerido el tercer poseedor conforme las exigencias legales, este podía, en su exclusiva condición de tercer poseedor y conforme el artículo 622 de la LEC, liberar el bien hipotecado dando satisfacción al acreedor de las responsabilidades inscritas sobre

la finca hipotecada. Porque el tercer poseedor no es deudor de mi mandante, ni hipotecante no deudor. Es mero poseedor y titular de las fincas, a lo cual no ha prestado consentimiento mi mandante y frente al cual el acreedor solo tiene acción como lo que es, poseedor de finca hipotecada por tercero en garantía de obligaciones de tercero. Y frente a ello y conforme la LEC no tiene más acción que someterse a la carga real que grava el bien sobre el que ostenta la titularidad. Así pues, la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de diciembre de 1999 tiene declarado que el tercer poseedor, haya o no inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad, solo si ha puesto su adquisición en conocimiento de la parte acreedora, debe ser requerido de pago. Dicha sentencia hace unas consideraciones previas sobre el tercer poseedor de la finca hipotecada diciendo que en puridad dicho tercero también denominado tercer adquirente, según la doctrina, es aquel que adquiere la propiedad del inmueble que hipotecó su transmitente, siendo pues, ajeno a la deuda que está garantizada con la hipoteca, aunque la finca responda de esta última. Como consecuencia de ello el tercer poseedor deberá soportar la ejecución forzosa y la realización, por consiguiente, de la finca que adquirió, no imponiéndosele un hacer sino un "padecer". de tal modo que. en realidad. El requerimiento de pago que debe realizársele es más bien una notificación. Por eso su posición jurídica engendra unos derechos, como es, en especial, el de poder satisfacer la deuda reclamada, y si liberar la finca que adquirió. En este sentido la Resolución de la DGRN de 4 de marzo de 2009, dio idéntica virtualidad al requerimiento de pago de la regla 3.ª y a la notificación de la regla 5.ª del anterior artículo 131 de la LH. Y en idéntico sentido se pronunció la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 1991 que declara: «Tuvo cabal conocimiento (el tercer poseedor) del juicio de ejecución hipotecaria que se seguía contra la finca de la que era titular registral mediante la notificación que le fue hecha de acuerdo con la regla 5.ª del artículo 131 LH (hoy artículo 689 de la LEC), teniendo así oportunidad de intervenir en el procedimiento en cuestión en defensa de sus intereses legítimos y ello con la misma extensión y facultades que si se le hubiera hecho el requerimiento de pago en la forma establecida en la regla 3.ª del citado artículo 131, por lo que sí dejó de acudir al juicio, no impidiendo la prosecución de este en la forma legalmente prevenida, a él solo es imputable, no derivándose de la sola omisión del requerimiento de pago de acuerdo con la mencionada regla 3.ª, lesión alguna real y efectiva para sus intereses, pues como dice la sentencia de 5 de febrero de 1991 de esta Sala "mal puede esgrimirse a favor de la pretendida indefensión una conducta procesal morosa o negligente en la liberación activa de las cargas que imponen las normas." Tal y como hemos reiterado y como consta en las presentes actuaciones el tercer poseedor, una vez notificado con arreglo a ley de la existencia del procedimiento únicamente compareció en el mismo en fecha de 10 de diciembre de 2013 para posteriormente no efectuar alegación u oposición alguna frente a la ejecución instada, mostrando total inactividad frente a la misma. En términos similares se expresa la resolución de la DGRN de fecha 8 septiembre de 2014, la cual, en su Fundamento de Derecho Cuarto, hace expresa referencia a los supuestos de falta de notificación por parte del tercer poseedor al acreedor de la adquisición de la finca hipotecada: En los casos en que no se hubiere acreditado al acreedor la adquisición de los bienes hipotecados 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. Y si como en este caso, el tercero no ha puesto en conocimiento del acreedor la adquisición del inmueble hipotecado, la única posibilidad que queda para que sea notificado de la existencia del procedimiento es a la vista de la certificación de dominio y cargas expedida por el registrador de la propiedad. Notificación que conforme el artículo 689.1 de la LEC debe ser realizada por la autoridad judicial, tal y como así ha sido en el presente procedimiento. Notificación al tercer poseedor gracias a la cual queda enterado de la ejecución dentro del propio procedimiento, por lo que, en uso de su propio derecho, podrá intervenir si lo desea, no solo en la subasta, como decía en la regla 5.ª del anterior artículo 131 de la LH, sino también y en definitiva en la propia ejecución, con

lo cual se entienden con él todas las actuaciones posteriores, conforme preceptúa el artículo 662 de la LEC. Notificación diligentemente desplegada por la autoridad judicial, como en el presente caso, que soslaya la supuesta indefensión que se produce al tercer poseedor, sin que se le prive de la posibilidad de contradicción que le otorga el artículo 695 de la LEC. Tal y como se concluyó por los Registradores Mercantiles y de la Propiedad de España en su reunión de 10 de enero de 2001; "El tercer poseedor deberá ser notificado por el Juzgado de la existencia del procedimiento en el supuesto del artículo 689.1 de la LEC, esto es, cuando su existencia resulte de la certificación de dominio y cargas expedida por el Registrador en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 688 de la LEC. Por ello consideramos que procede la inscripción de las fincas adjudicadas a mi mandante, fincas registrales 72387 y 72389 del Registro de la Propiedad de Torrente 1, declarando cumplimentados, por los motivos que se dejan expuestos, los trámites y requisitos jurídico-procesales necesarios para ello, interesando se ordene al señor registrador de la propiedad de Torrente 1 que proceda a la inscripción de las fincas indicadas a favor de la adjudicataria Santander Real Estate, S.A. A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes: Fundamentos de derecho: I.-Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes. II.-Legitimación. Concorre legitimación en el compareciente, en su condición de apoderado de la mercantil adjudicataria de las fincas, al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria, y de la recurrente en cuanto legítima titular de las fincas cuya inscripción se pretende. III.-El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente que figura en el encabezamiento. IV.-Los artículos 3 y 7 del Código Civil en cuanto a la interpretación y aplicación de las normas y en cuanto a la necesidad de que los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe. V.-El artículo 132.1 de la Ley Hipotecaria conforme el cual: 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.º Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor v terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento. VI.-El artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que regula la comunicación del procedimiento de ejecución al titular inscrito y a los acreedores posteriores. Según este: 1. 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. VII.-El artículo 685 de la LEC, el cual establece, en los supuestos de ejecución de los bienes hipotecados, frente a quien procede presentar la demanda ejecutiva y documentos que han de acompañarse a la misma 1. 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.»

IV

La registradora interina de Torrent n.º 1, doña María Consuelo Ribera Pont, emitió su informe en el que mantuvo íntegramente su calificación, formando el oportuno expediente que ha elevado 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 y 325 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; la Sentencia del Tribunal Constitucional, Sala Primera, número 79/2013, de 8 abril; las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004 y 12 de enero de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) 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, 22 de mayo, 10 de julio y 17 de octubre de 2013, 4 de febrero, 20 de marzo, 22 de mayo, 8 de septiembre y 20 de noviembre de 2014, 23 de marzo y 11 de noviembre de 2015, 27 de junio y 1 y 2 de agosto de 2016, y 23 de enero, 22 de mayo, 10 de julio, 5 de octubre y 1 de diciembre de 2017, 15 de febrero de 2018 y 29 de marzo y 26 de julio de 2019 y 10 de junio de 2020.

1. El presente recurso tiene como objeto un decreto de adjudicación, y su consiguiente mandamiento de cancelación de cargas, dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados en el que concurren los siguientes hechos:

- El 20 de julio de 2010 se presentó demanda de procedimiento de ejecución directa por parte del actor, demanda dirigida contra el deudor hipotecario Proinovo ECC, SL.
- Dos de las fincas ejecutadas, las registrales 72387 y 72389, aparecían inscritas desde el día 12 de marzo de 2007 a favor de un tercer poseedor, Patrimonial de Edificaciones Villareal, SL.
- El 17 de febrero de 2011 se expidió la preceptiva certificación de dominio y cargas de las fincas ejecutadas.
- El 17 de mayo de 2012 se celebró la subasta, que resultó desierta, solicitando el ejecutante la adjudicación de los bienes subastados por el 50 % de su valor de tasación, en calidad de ceder el remate.
- Por diligencia de ordenación de 29 de octubre de 2013, notificada el 10 de diciembre siguiente, se acordó dar traslado a la mercantil Patrimonial de Edificaciones Villareal, SL, en calidad de tercer poseedor para que pudiera liberar las señaladas fincas pagando la cantidad por la que responden.

La registradora suspende la inscripción por no haberse acreditado que el tercero poseedor haya sido demandado y requerido de pago en el procedimiento, mientras que la recurrente considera que eso no es preciso porque dicho tercer poseedor no había hecho saber su adquisición a la entidad ejecutante antes del comienzo del procedimiento.

2. La cuestión planteada debe resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en «Vistos»), que, 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 aquéllos 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 éstos 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».

3. 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 éste 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 ésta 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, al igual que en la Resolución de 10 de julio de 2017, 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 (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 art. 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 este que entendido según el art. 24 CE 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 art. 538.1.3 LEC, de aplicación al proceso especial de ejecución hipotecaria ex art. 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 art. 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 éste conoce el contenido de la titularidad publicada.

4. Diferente tratamiento habría de darse al caso en el que la inscripción a favor del tercer adquirente se hubiera producido una vez interpuesta la demanda frente al que hasta entonces era titular registral y con anterioridad a la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas, momento en que queda consignado registralmente el comienzo del procedimiento, en cuyo caso resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: «1. 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», siendo por tanto suficiente la notificación para que pudiera intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662 del mismo texto legal que dispone: «Si antes de que se venda o adjudique en la ejecución un bien inmueble y después de haberse anotado su embargo o de consignado

registralmente el comienzo del procedimiento de apremio, pasare aquel bien a poder de un tercer poseedor, éste, acreditando la inscripción de su título, podrá pedir que se le exhiban los autos en la Oficina judicial, lo que se acordará por el Secretario judicial sin paralizar el curso del procedimiento, entendiéndose también con él las actuaciones ulteriores», cuestión ésta que igualmente debe ser objeto de calificación conforme al artículo 132.2 de la Ley Hipotecaria.

5. En el presente caso, como bien resulta del resumen de los hechos e hitos procesales expuestos, queda claro que el tercer poseedor adquirió e inscribió su dominio sobre las fincas en cuestión con bastante antelación a la interposición de la demanda (más de tres años). La única comunicación que recibe el tercer poseedor tiene lugar con posterioridad a la celebración de la subasta, quedando así privado de la oportunidad de participar, contradictoriamente, en la fase de ejecución de este procedimiento especial.

Por ello, de conformidad con la doctrina expuesta, ha de confirmarse el criterio de la registradora al exigir para la inscripción que se acredite que el tercer poseedor con título inscrito antes de la fecha de la iniciación del procedimiento de ejecución hipotecaria ha sido demandado y requerido de pago.

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, 18 de febrero de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.