

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14156 *Resolución de 24 de septiembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Salou a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación librados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. M. B., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Banco de Sabadell, S.A.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Salou, don Juan Pablo de la Cruz Martín, a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación librados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Tarragona se tramitó el procedimiento de ejecución hipotecaria número 1956/2010 a instancias de «Banco de Sabadell, S.A.» frente a «Promoruf 111, S.L.». Dicho procedimiento tuvo por objeto las fincas registrales números 23.593 y 26.181 del Registro de la Propiedad de Salou, que, desde el 8 de septiembre de 2010, aparecían inscritas a nombre de la sociedad «Marotech Invest, S.L.». La demanda, según diligencia de ordenación aclaratoria, se presentó el día 21 de septiembre de 2010. Por medio de decreto se adjudicó dicha finca a «Caja de Ahorros del Mediterráneo». Del apartado primero de los antecedentes de hecho del citado decreto resultaba lo siguiente: «Se solicitó de dicho Registro la oportuna certificación de dominio y cargas de la que resultaba que dicho bien consta a nombre de "Marotech Invest, S.L." a quien se notificó oportunamente el procedimiento».

II

Presentado testimonio del citado decreto en el Registro de la Propiedad de Salou, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos

Primero.

Mediante escritura autorizada por el notario de Lleida don Manuel Soler Lluch el día 30 de septiembre de 2009, Caja de Ahorros del Mediterráneo (hoy Banco de Sabadell, S.A.) concedió un préstamo a la mercantil Promoruf 111, S.L. el cual fue garantizado con hipoteca constituida sobre las registrales 23593 y 26181 de este Registro de la Propiedad. La inscripción se practicó con fecha 26 de enero de 2010.

Segundo.

Mediante escritura autorizada por el notario de Lleida don Pablo Gómez Clavería el día 4 de junio de 2010, la mercantil Promoruf 111, S.L. aportó las fincas hipotecadas a la constitución de la mercantil Marotech Invest, S.L., quedando inscritas a favor de esta entidad con fecha 8 de septiembre de 2010. No consta en

la inscripción a su favor que el adquirente se haya subrogado en la obligación garantizada con la hipoteca.

Segundo [sic].

Ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Tarragona se promovió por Caja de Ahorros del Mediterráneo procedimiento de ejecución hipotecaria frente a Promoruf 111, S.L. en ejecución de la hipoteca referida, respecto del que se dictó mandamiento de fecha 25 de noviembre de 2010 ordenando la expedición de la certificación de dominio y cargas a que se refiere la regla 2.ª del art. 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dicho mandamiento fue presentado en el Registro el día 7 de diciembre de 2010 bajo el asiento 1618 del diario 65 y expedida la certificación con fecha 9 de diciembre siguiente.

Con fecha 5 de los corrientes, bajo el asiento 490 del diario 75 se presenta decreto dictado en el procedimiento referido el día 4 de octubre de 2012 adjudicando las fincas hipotecadas a Caja de Ahorros del Mediterráneo. Son circunstancias relevantes del mismo a los efectos de la presente calificación las siguientes:

1.º El procedimiento se sigue exclusivamente contra la deudora hipotecante Promoruf 111, S.L.

2.º Se menciona en el cuerpo de la documentación judicial que "Se solicitó de dicho Registro la oportuna certificación de dominio y cargas de la que resultaba que dicho bien consta a nombre de Marotech Invest, S.L. a quien se notificó oportunamente el procedimiento". Se acompaña diligencia de ordenación de fecha 5 de diciembre de 2012 en la que consta que el auto despachando ejecución se notificó a la entidad referida el día 21 de marzo de 2011.

3.º Se acompaña diligencia de ordenación de fecha 8 de enero de 2013 de la que resulta que la demanda ejecutiva se interpuso el día 21 de septiembre de 2010.

Cuarto.

Se acompaña igualmente mandamiento de cancelación de cargas de fecha 4 de octubre de 2012, el cual ha sido presentado en la misma fecha que el Decreto de adjudicación bajo el asiento 489 del diario 75.

Fundamentos de Derecho

Primero.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece en su párrafo primero que "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro". Por su parte y en relación a los documentos judiciales el art. 100 del Reglamento Hipotecario establece que "la calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiese dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro". Estos preceptos legales han sido objeto de interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas resoluciones, por todas la de 3 de mayo de 2011 a cuyo tenor "Se plantea, una vez más, en el presente recurso la cuestión de precisar el alcance de la calificación registral frente a actuaciones judiciales.

Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el Vistos), el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los Registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al Registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan. No obstante, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del Juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del Juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. Ese principio 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, al menos, haya tenido 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 procesal apreciadas 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 en el procedimiento, con independencia del modo o garantías de las citaciones practicadas en los autos, pues no se trata aquí de una eventual tramitación defectuosa (que no compete al Registrador calificar), sino de una inadecuación, en este caso, entre la resolución recaída y el procedimiento legalmente previsto, incongruencia entre resolución y procedimiento que sí es materia a la que alcanza la potestad de calificación registral, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario".

Resulta claro, por tanto, que las facultades de calificación del registrador alcanzan a lo que es objeto de esta nota no sólo por aplicación de lo doctrina expuesta, sino porque así se reconoce expresamente para este supuesto por el art. 132.1 de la Ley Hipotecaria, a que a continuación se hará referencia.

Segundo.

De lo expuesto en los hechos aparece con claridad meridiana la existencia de un tercer poseedor, con lo que se plantea la cuestión de cuál debe ser la intervención del mismo en el procedimiento de ejecución y si dicho tercer poseedor que, no ha sido demandado en el procedimiento, sino sólo notificado a la vista del contenido de la certificación registral de dominio y cargas, ha tenido en el procedimiento a que se refiere la presente calificación la intervención prevista legalmente.

En tal sentido, debe señalarse la aparente contradicción existente entre diversos preceptos legales, de un lado el art. 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento civil al disponer 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» junto al art. 686.1 del mismo cuerpo legal a cuyo tenor "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"; y de otro el art. 132.1 de la Ley Hipotecaria cuando 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: 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".

Es decir, mientras que la ley procesal impone demandar y requerir de pago al tercer poseedor sólo en el caso de que hubiese acreditado al acreedor la adquisición del bien, la normativa hipotecaria lo exige siempre que el tercer poseedor haya inscrito su adquisición antes de la expedición de la certificación de cargas. La materia ha sido objeto de numerosas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que han ido fijando progresivamente doctrina hasta concluir, con base en la Sentencia del Tribunal Constitucional de 8 de abril de 2013, entre otras las recientes de 7 de julio de 2017, 13 de septiembre de 2017, 5 de octubre de 2017, 1 de diciembre de 2017, 15 de febrero de 2018 y 20 de abril de 2018, que el momento determinante para apreciar cual ha de ser la intervención del tercer poseedor es el de la presentación de la demanda ejecutiva, debiéndose distinguir las siguientes situaciones:

1.º Si en el momento de presentarse la demanda ejecutiva el tercer poseedor ha acreditado al acreedor la adquisición de los bienes, entendiéndose en todo caso acreditada por la inscripción de los mismos a su favor, entonces resultará de aplicación lo establecido en el art. 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo necesaria la demanda y el requerimiento de pago a dicho tercer poseedor.

2.º Si en el momento de presentarse la demanda ejecutiva el tercer poseedor no ha acreditado al acreedor la adquisición de los bienes, ni ha inscrito su adquisición con anterioridad a la fecha de presentación de la demanda, pero acredita dicha adquisición o la inscribe antes de la expedición de la certificación de dominio y cargas, resultará de aplicación lo establecido en el art. 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo suficiente con la notificación que le realice el Juzgado.

3.º Si el tercer poseedor acredita su adquisición, o la inscribe con posterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas, no es necesario ni demandarle ni requerirle de pago, teniéndosele por notificado con la constancia registral de la expedición de dicha certificación a través de la correspondiente nota marginal, pudiendo intervenir en el procedimiento en los términos previstos legalmente.

En el presente caso, y conforme se puso de manifiesto en los hechos, resulta que:

1.º El tercer poseedor adquirió la propiedad el día 4 de junio de 2010, practicándose la inscripción a su favor el día 8 de septiembre de 2010.

2.º La demanda ejecutiva se presentó el día 21 de septiembre de 2010, es decir cuando ya constaba inscrita en el Registro la adquisición en favor del tercer poseedor.

3.º El Juzgado le notificó con fecha 21 de marzo de 2011.

Hechos éstos de los que resulta que, a la fecha de presentación de la demanda el 21 de septiembre de 2010, el tercer poseedor ya había acreditado al acreedor su adquisición al aparecer inscrito su derecho con fecha 8 de septiembre de 2010, por lo que conforme a lo establecido en el art. 685.1 de la Ley de

Enjuiciamiento Civil resulta preceptivo que la demanda ejecutiva y el requerimiento de pago se dirijan contra el mismo, sin que la falta de demanda y requerimiento puedan salvarse por la notificación prevista en el art. 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, lo que obliga a denegar, por tal causa la inscripción solicitada.

El defecto se considera insubsanable.

Frente a la presente calificación caben las siguientes actuaciones, por su parte: (...).

Salou, a 16 de mayo de 2018.–El registrador (firma ilegible), Fdo. Juan Pablo de la Cruz Martín.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. J. M. B., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Banco de Sabadell, S.A.», interpuso recurso el día 25 de junio de 2018 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Hechos

Primero.

Se asume el relato táctico que consta en la calificación negativa emitida por el Sr. Registrador.

Segundo.

Es importante notar que en el presente caso no consta que la adquirente, Marotech Invest, S.L., se haya subrogado en la obligación garantizada por la hipoteca y en la obligación personal con ella garantizada, por lo que mí mandante no pudo prestar consentimiento ni tácito ni expreso a la operación acordada entre la mercantil deudora y la adquirente.

Tercero.

La operación de traspaso de las fincas hipotecadas de la entidad deudora a la adquirente parece obedecer a una estrategia para evitar que mi mandante pudiera inscribir la adjudicación en el Registro de la Propiedad.

Efectivamente, resulta que en la fecha en la que se produjo el traspaso la mercantil transmitente y la adquirente tenían el mismo domicilio social (...) y a doña M. A. C. C. como administradora única.

Estas circunstancias ponen de manifiesto sin ningún género de duda que la mercantil adquirente conocía desde el principio la existencia de la ejecución hipotecaria, habiéndosele además notificado le existencia de la misma por el Juzgado –por lo que no se le ha causado ningún tipo de indefensión– y pudo haber intervenido en el procedimiento o haber satisfecho el crédito antes del remate, cosa que no hizo (...).

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho.

I. (...).

IV. Fondo del asunto.

Resulta de aplicación a nuestro caso la doctrina recogida en la Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de fecha 23 de julio de 2011, que en su Fundamento de Derecho Tercero dice que:

"En cuanto a sí es preciso requerir de pago al adquirente de la finca objeto de ejecución hipotecaria que inscribió antes de expedirse la nota marginal, la respuesta debe partir de un estudio sistemático de los artículos 118, 126, 127 y 132 de la Ley Hipotecaria, junto con los artículos 685, 686, 687 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Analizados estos preceptos en conjunto resulta que el tercer poseedor con inscripción de su derecho en el Registro en el momento de expedirse la certificación de cargas –cuya demanda y requerimiento de pago debe calificar el Registrador conforme al artículo 132,1 de la Ley Hipotecaria– es el tercer poseedor que se hubiese subrogado en las responsabilidades derivadas de la hipoteca y en la obligación personal con ella garantizada con consentimiento expreso o tácito del acreedor –artículo 118 de la Ley Hipotecaria– o, cuando menos, el tercer poseedor que hubiese acreditado al acreedor la adquisición del bien –artículos 685.1 y 686.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–. Los demás titulares registrales deberán ser notificados sobre la existencia del procedimiento para que puedan, sí les conviene, intervenir en la ejecución o satisfacer antes del remate el crédito."

Resulta claro que Marotech S.L no es el tercer poseedor al que hace referencia la Resolución transcrita, toda vez que aquella no se subrogó en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, y, consecuentemente, no ha podido prestar mi mandante consentimiento a la operación.

Así las cosas, a la mercantil adquirente, que tenía el mismo domicilio social y la misma administradora única que la transmitente, no había obligación de demandarla y requerirla de pago, siendo suficiente la notificación del procedimiento de conformidad con las previsiones del artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.»

IV

El registrador de la Propiedad de Salou, don Juan Pablo de la Cruz Martín, 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 y 325 de la Ley Hipotecaria; 538.2.3.º, 568, 659, 681.1, 685, 686 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional, Sala Primera, número 79/2013, de 8 abril; las Sentencias del Tribunal Supremo de 17 de diciembre de 2002, 3 de diciembre de 2004, 16 de mayo de 2013, 29 de septiembre de 2016 y 14 de diciembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de mayo de 2001, 20 de septiembre de 2002, 14 de abril de 2009, 27 de julio de 2010, 27 de junio y 23 de julio de 2011, 7 de marzo, 7 de junio, 13 de septiembre y 29 de noviembre de 2012, 7 de marzo, 22 de mayo, 10 de julio, 19 de septiembre 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, 12 de julio y 1 y 2 de agosto de 2016, 23 de enero, 22 de mayo, 10 de julio, 5 de octubre y 1 de diciembre de 2017 y 15 de febrero, 14 de marzo, 20 de abril y 21 de junio de 2018.

1. Se debate en el presente expediente sobre si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados y practicable las consiguientes cancelaciones ordenadas en el correspondiente

mandamiento de cancelación de cargas si en el procedimiento no se ha demandado a la sociedad mercantil que, no siendo deudora del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudora, adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse el procedimiento.

En el decreto de adjudicación se hace constar lo siguiente: «Se solicitó de dicho Registro la oportuna certificación de dominio y cargas de la que resultaba que dicho bien consta a nombre de Marotech Invest, S.L. a quien se notificó oportunamente el procedimiento».

2. La cuestión planteada debe resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «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 la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, disponiendo 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 Hipotecaria) 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. Resoluciones 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, al que se refiere 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) 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 (art. 24.1 CE) 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 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 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 su adquisición frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada y el registrador debe calificar que ha sido demandado y requerido de pago conforme al artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria.

4. Diferente tratamiento habría de darse a un 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 esa hipótesis resultaría de aplicación lo dispuesto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo 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.º de la Ley Hipotecaria.

Pero en el presente caso, la inscripción en favor del tercer poseedor se había practicado el día 8 de septiembre de 2010 y la demanda, según diligencia de ordenación aclaratoria, se presentó el día 21 de septiembre de 2010. De los documentos presentados no se infiere que la titular registral de la finca haya sido demandada ni requerida debidamente de pago (artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y no consta su consentimiento ni la pertinente sentencia firme en procedimiento declarativo entablado directamente contra la misma, como exigen los artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria para rectificar o cancelar los asientos registrales, que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales. La posterior notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se haya podido realizar al actual titular no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago.

5. La recurrente alega que: «en la fecha en la que se produjo el traspaso la mercantil transmitente y la adquirente tenían el mismo domicilio social (...) y a doña M. A. C. C. como administradora única. Estas circunstancias ponen de manifiesto sin ningún género de duda que la mercantil adquirente conocía desde el principio la existencia de la ejecución hipotecaria». Como ya mantuvo este Centro Directivo en su Resolución de 19 de septiembre de 2013: «no puede considerarse suficiente para tener por cumplido el requisito de la demanda y requerimiento de pago a la sociedad titular registral el hecho de que el administrador único de la misma resulte ser una de las personas efectivamente demandadas y requeridas de pago en el procedimiento. Se trata, en tanto no se produzca un levantamiento de velo, de personalidades diferentes cuyos derechos registrales deben ser protegidos».

En relación con el levantamiento del velo de la personalidad jurídica, conviene citar lo que ya recogió la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2016: «Esta doctrina jurisprudencial consiste (véanse Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 17 de diciembre de 2002 y 16 de mayo de 2013) en un instrumento jurídico que se pone al servicio de una persona, física o jurídica, para hacer efectiva una legitimación pasiva distinta de la que resulta de la relación, contractual o extracontractual, mantenida con una determinada entidad o sociedad a la que la ley confiere personalidad jurídica propia, convirtiendo a los que serían «terceros» -los socios o la sociedad- en parte responsable a partir de una aplicación, ponderada y restrictiva de

la misma, que permita constatar una situación de abuso de la personalidad jurídica societaria perjudicial a los intereses públicos o privados, que causa daño ajeno, burla los derechos de los demás o se utiliza como un medio o instrumento defraudatorio, o con un fin fraudulento y que se produce, entre otros supuestos, cuando se trata de eludir responsabilidades personales, y entre ellas el pago de deudas. Esta doctrina jurisprudencial que se refiere al denominado «levantamiento del velo» de la personalidad jurídica tuvo su origen en la técnica procesal utilizada por los jueces norteamericanos del «disregard of legal entity» a través del cual se apartaba la personalidad jurídica penetrando en el sustento personal de sus miembros, y en aquellos casos en que la sociedad trataba de cometer abusos. Se trata de evitar una situación de burla de derechos de terceros, un trasvase de bienes propios de una persona física, a un ente social, constituido por dichas personas, que no deja de ser alarmante para una convivencia en la que debe primar la seguridad jurídica. En definitiva, como señala la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2016, «(...) resulta claro que la regla o concreción normativa que nos revela la doctrina del levantamiento del velo queda referenciada en la protección del derecho de crédito y su necesario entronque con el plano de la responsabilidad patrimonial del deudor, pues se trata de evitar que el abuso de la personalidad jurídica pueda perjudicar el legítimo pago de la deuda existente». Pero esa decisión sobre el levantamiento del velo, no puede tomarse al margen de un procedimiento civil entablado contra la propia sociedad titular del bien (cfr. artículos 24 de la Constitución Española y 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria)».

No cabe, por tanto, en el seno del procedimiento registral apreciar si procede o no aplicar la doctrina del levantamiento del velo y, por ende, considerar adecuadamente llamada al procedimiento de ejecución hipotecaria a la sociedad titular registral por el simple hecho de que su administrador sea al mismo tiempo el de la sociedad demandada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación impugnada.

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, 24 de septiembre de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.