

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14597 *Resolución de 26 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Jijona, por la que se suspende la inscripción de un auto de adjudicación y mandamiento de cancelación derivados de un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don P. B. M., abogado, en nombre y representación de «Gestimarton 1994, S.L.» y «Eternex Solutions, S.L.», contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Jijona, don Néstor Ventura Dembilio, por la que se suspende la inscripción de un auto de adjudicación y mandamiento de cancelación derivados de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

Se presentaron en el Registro de la Propiedad de Jijona un testimonio de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas expedidos el día de 2 de marzo de 2018 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de San Vicente del Raspeig, en el que se seguía procedimiento de ejecución hipotecaria en autos número 457/2014, en unión de diligencia de ordenación de fecha 15 de junio de 2018, expedida por el letrado de la Administración de Justicia del referido Juzgado, don J. T. P. P., junto con copia de solicitud suscrita por don D. B. F., procurador de los tribunales, en nombre de y representación de la adjudicataria de la finca, de fecha 8 de junio de 2018.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Jijona, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Jijona.
Néstor Ventura Dembilio - Registrador titular.
Nota de calificación y despacho - art. 19-bis Ley Hipotecaria.

Documento:

Juzgado: Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 1 de San Vicente del Raspeig.

N.º de autos: 457/2014 fecha: 02/03/2018.

Datos presentación:

N.º entrada: 240.-Asiento numero: 345 del Diario 154.

Fecha presentación: 25/02/2019.

Fecha aportación calificación: Veinticinco de Febrero de dos mil diecinueve.

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria se deniega la inscripción del testimonio y del mandamiento de cancelación de cargas, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

1. Se presenta el mandamiento de referencia, junto con el testimonio del auto de adjudicación, cuya inscripción ha sido denegada.

La calificación del mandamiento; se realiza conjuntamente con testimonio del auto de adjudicación conforme a lo establecido en el párrafo primero del artículo 133 de la Ley Hipotecaria.

2. En relación al documento de referencia, ha sido presentado nuevamente a esta oficina para su despacho, en unión de Diligencia de Ordenación de fecha quince de Junio de dos mil dieciocho, expedida por el Letrado de la Administración de Justicia del referido Juzgado don J. T. P. P., junto con copia de solicitud suscrita por don D. B. F., procurador de los Tribunales, en nombre de Etemex Solutions, S.L., adjudicataria de la finca, de fecha ocho de los mismos mes y año, y en unión de Diligencia de Ordenación de fecha diecinueve de Febrero de dos mil diecinueve, expedida por doña A. M. M., Letrada de la Administración de Justicia del referido Juzgado, junto con Adición de la misma fecha, expedida por la citada letrada doña A. M. M., se plantean las siguientes consideraciones.

a) En la referida solicitud el procurador solicita se emita por el Juzgado copia de Providencia en la que conste «Requerimiento de pago a Gestimarton, S.L.», para su aportación a dicho Registro.

b) Se den por hechas las manifestaciones de que la finca adjudicada se encontraba libre de inquilinos en el momento del procedimiento.

c) En la diligencia de ordenación citada se hace constar que «no ha lugar a lo solicitado respecto emisión de copia de providencia, constando en el punto tercero del Decreto de Adjudicación la notificación a la mercantil».

Todo ello trae causa de la nota de calificación negativa de fechas treinta de mayo y once de julio de dos mil dieciocho.

En los citados testimonio y mandamiento de cancelación de cargas se transcribe el decreto de adjudicación expedido por don J. T. P. P., Letrado de la Administración de Justicia de dicho Juzgado el día 2 de Marzo de 2018 en el procedimiento de ejecución hipotecaria 457/2014 seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de San Vicente del Raspeig.

3. De los libros del Registro de la Propiedad resulta que con fecha cuatro de Septiembre de dos mil doce (esto es, antes de la fecha de interposición de la demanda de ejecución de la hipoteca) la finca fue inscrita a nombre de Gestimartón, S.L., por aportación de Doña A. C. R., casada en régimen de separación de bienes con don J. A. M. D., en virtud de una escritura autorizada por la Notario de Xixona, Doña María de los Reyes Sánchez Moreno, el trece de Junio del año dos mil doce, protocolo número 362/2.012.

Consta igualmente nota marginal de expedición de la certificación de cargas con fecha doce de Febrero de dos mil quince. En el mandamiento se ordena genéricamente la cancelación de las cargas y gravámenes posteriores.

Tanto en la Diligencia de Ordenación, como en la Adición antes citadas, que ahora se aportan, constan los siguientes extremos:

a) Que la mercantil Gestimarton, S.L., fue solamente notificada en el domicilio que consta en el Registro, pero no demandada ni requerida de pago por lo que no se entiende subsanado el defecto señalado en el apartado primero de los fundamentos de derecho de la nota de once de julio de dos mil dieciocho, reiterándose la calificación desfavorable en los términos expresados aquella nota.

b) Que en fecha 20/11/2015, se dictó auto acordando que don G. V. G., tercer ocupante, no tenía derecho a ocupar la finca 10.111, objeto de este procedimiento.

c) Se relacionan todas y, cada una de las cargas sobre las que se ha de practicar la cancelación, por lo que se entiende subsanado el defecto señalado en el apartado

segundo de los fundamentos de derecho de la nota de calificación de fecha once de julio de dos mil dieciocho.

Fundamentos de Derecho:

Los artículos 133 y 134 de la Ley Hipotecaria, exigen la presentación y el despacho conjunto del testimonio del auto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, a fin de evitar situaciones discordantes en el Registro, por tanto esta calificación se realiza conjuntamente de ambos documentos, conforme a lo establecido en el párrafo primero del citado artículo 133 de la Ley Hipotecaria.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria.

Jijona, a 18 de marzo de 2019. El registrador (firma ilegible) Firmado: Néstor Ventura Dembilio.

Contra esta decisión, (...)».

III

Contra la anterior calificación, don P. B. M., abogado, en nombre y representación de «Gestimarton 1994, S.L.» y «Eternex Solutions, S.L.», interpuso recurso el día 28 de mayo de 2019 en el que constaban las siguientes alegaciones:

«El presente Recurso se interpone sentando a tal efecto los siguientes hechos y Fundamentos de Derecho.

Hechos:

Único. Tal y como consta en Decreto 97/2018 de fecha 2 de marzo de 2018 dictado en el Procedimiento de Ejecución Hipotecaria 457/2014, el Juzgado de Primera Instancia número Uno de San Vicente del Raspeig procedió a adjudicar un local comercial, finca registral N. 10.111, de Jijona, inscrito en el Registro de la propiedad de esa localidad, al tomo 955, libro 173, folio 145 a Eternex Solutions S.L. (...).

Liquidado el correspondiente Impuesto devengado por dicho acto judicial de adjudicación, fue presentado a su inscripción ante el Registro de la Propiedad de Xixona.

A través de Calificación de fecha 17 de Mayo de 2018, el Registro de la Propiedad de Xixona notificó la suspensión de la inscripción del testimonio del Decreto emitido por el Juzgado (...) Nuevamente en fecha 20 de junio volvió a denegar la inscripción (...) Por tercera vez se denegó la inscripción (...).

Comunicadas en todas estas ocasiones la negativa por parte del registro a acceder a lo ordenado por el Juzgado, se produjeron los siguientes eventos a considerar:

Por Diligencia de ordenación de fecha 15 de junio de 2018 el Juzgado referido ratifico la corrección del procedimiento (...).

Por Diligencia de ordenación de fecha 19 de febrero de 2019 el Juzgado referido expreso la validez del procedimiento y ordeno la cancelación de cargas subsistentes (...).

En dos ocasiones la letrada de la parte ejecutante ha manifestado su disconformidad con la postura del Registrador de Xixona, escritos de fecha 3/10/2018 y 16/04/2019 en los que se manifiesta haberse observados todos los requisitos legales y ausencia de indefensión. (...).

En prueba de la misma postura de la Letrada, este Letrado solicito en varias ocasiones la postura del Juzgado que como consta ha sido rotunda sobre la validez del Procedimiento (...).

Contra tal calificación denegatoria de la inscripción se interpone el presente Recurso Gubernativo.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho.

Fundamentos de Derecho:

I. El presente Recurso Gubernativo se interpone en base a lo prevenido en los artículos 324 y ss. de la Ley Hipotecaria.

II. Se presenta el Recurso Gubernativo dentro del plazo de un mes establecido en la Legislación Hipotecaria.

III. Se dirige ante el Registrador calificador para ante la Dirección General de Registros y Notariado, órgano competente para su resolución conforme a lo establecido en el artículo 337 de la Ley Hipotecaria.

IV. Se acompañan al Recurso (además de otros documentos) los siguientes documentos indicados en el primer párrafo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria: (...)

V. Fondo del asunto.—Dicho sea, con el debido respeto, el Registrador ante el que se presenta este escrito se ha extralimitado en su calificación, pues lejos de limitarse a analizar y examinar el título que se le presenta (Auto de Adjudicación), introduciéndose en funciones estrictamente jurisdiccionales, procede a denegar la inscripción por entender que concurrió un defecto procesal en la sustanciación del procedimiento hipotecario del que trae causa el Auto en cuestión.

De hecho, el motivo por el cuál el Registrador deniega la inscripción, ni consta ni se deduce del título que se le presentó (Auto de Adjudicación). Alega de manera insistentemente actuar en defensa del derecho a la tutela judicial efectiva del tercero Gestimarton 1994 S.L., a sabiendas de que dicha sociedad la conforman las mismas personas que la sociedad que adquiere el bien Eternex Solutions, S.L., y a pesar de que tanto por parte de la reclamante, como por parte de ambas sociedades Gestimarton 1994 S.L. y Eternex Solutions S.L., e incluso el juzgador ha manifestado la total corrección y validez del procedimiento, pues a pesar de lo antedicho el Registrador mantiene que su actuación viene justificada y motivada por la defensa de un tercero, tercero que ha manifestado en varias ocasiones que está conforme con el procedimiento celebrado y que ningún perjuicio se le ha causado.

Por tanto, insistimos, el Registrador se ha excedido de sus funciones calificadoras del título que se le presenta (Auto de adjudicación), pasando a pronunciarse sobre la tramitación de un Juicio Hipotecario sobre el que, como veremos, la Autoridad Judicial ya se ha pronunciado.

Así pues, y dicho sea de nuevo con el debido respeto, al Registrador le está vedado entrar en calificaciones que únicamente corresponden al Juez que conoció del Juicio Hipotecario o, en su caso, a los Órganos Jurisdiccionales superiores a éste (Audiencia Provincial en segunda instancia).

Por su parte, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, referido al alcance de la capacidad del Registrador al calificar Resoluciones Judiciales, es claro:

Artículo 100: "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 hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro."

En ese sentido, son numerosas las Resoluciones de la DGRN que proscriben al Registrador entrar en competencias que sólo corresponden a la Autoridad Judicial (como es nuestro caso). Así, por ejemplo, en un tema casi idéntico, la Resolución de la DGRN de fecha 12/12/94, BOE 16/1995 de 19/01/95, indica en su Fundamentación Jurídica cuanto sigue:

"El respeto a la función Jurisdiccional que corresponde en exclusividad a Jueces y Tribunales impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, y también a los Registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza (cfd. arts. 118 CE y 17,2 LOP.1). Ciertamente incluso las resoluciones judiciales han de pasar por el tamiz de la calificación registral para poder entrar en el Registro. Ahora bien, la obligación general que también al Registrador

alcanza de cumplir y colaborar con las resoluciones judiciales y de respetar el ámbito jurisdiccional que la Constitución atribuye en exclusiva –tanto si se trata de juzgar o de ejecutar lo Juzgado– a los órganos judiciales, impone especiales restricciones a la potestad calificadoria de los Registradores, quienes no pueden –rebasando los límites que impone, en general, el art. 100 Reglamento Hipotecario, completado específicamente con la regla 17 de la Ley Hipotecaria– enjuiciar si estaba o no ajustado a Derecho determinado trámite de la ejecución hipotecaria como es el de considerar como tercera poseedora, a quien al expedirse la certificación de cargas ordenada por la regla 42 art. 131 Ley Hipotecaria, aparecía en el Registro como compradora de la finca hipotecada y subrogada en la obligación personal garantizada."

En idéntico sentido, la Resolución de la DGRN de 18/06/02, BOE 192/2002, de 12/08/02, nos dice en sus Fundamentos Jurídicos Segundo y Tercero:

"Segundo.–Ha de señalarse con carácter previo que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que tratándose de calificación de documentos judiciales, el Registrador ha de limitarse a los obstáculos que surjan del Registro y a los defectos formales del propio documento, sin entrar a valorar sobre el acierto intrínseco de la decisión judicial que en aquellos se contiene, pues, ello supondría interferirse en la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a jueces y tribunales (cfr. arts. 117 del Constitución Española, art. 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario).

Tercero.–En consecuencia, el Registrador ha de estar y pasar por tales declaraciones (cfr. art. 118 de la Constitución Española) y practicar la inscripción solicitada, sin menoscabar su eficacia, so pretexto de otros documentos tenidos a la vista (hayan sido o no aportados al expediente), pues de lo contrario, el Registrador se interferiría –como se ha dicho– en una actividad jurisdiccional que no le corresponde y, además, por un procedimiento que no es jurisdiccional y respecto de una Resolución judicial que es firme (cfr. art. 201.6 de la Ley Hipotecaria)."

Pero, es más: no sólo es que el Registrador se ha extralimitado al examinar cuestiones derivadas no ya del título judicial que se le presentan sino estrictamente jurisdiccionales. Es que la propia Autoridad Judicial ya fue clara (...).

Más claro imposible: la Autoridad Judicial, confirma el procedimiento seguido, (recuérdese la firmeza de la Resolución) y, en consecuencia, el Registrador no puede entrar a discutir tales extremos.

Aun así, por si hubiese lugar todavía a dudas (y aun entendiendo que el Registrador no puede sostener la calificación negativa por los motivos indicados), adjunto se acompañan los siguientes documentos acreditativos de la firmeza de la resolución judicial objeto de calificación (...).

En definitiva, siendo firme la Resolución de la Autoridad Judicial objeto de calificación (Auto de Adjudicación), y no concurriendo defectos de los indicados en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario en dicha Resolución, insistimos en que el Registrador se ha extralimitado en sus funciones calificadoras y, por tanto, deberá dictarse mentada Resolución por la que se anule y deje sin efecto la calificación negativa, ordenando en su lugar la inscripción del título referido en el Registro de la Propiedad, así como la cancelación de las cargas antedichas».

IV

El registrador de la Propiedad de Jijona, don Néstor Ventura Dembilio, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente la 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, 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 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 de 2019.

1. Son datos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

– La finca registral 10.111 del término municipal de Jijona constaba inscrita a favor de doña A. C. R., casada en régimen de separación de bienes con don J. A. M. D., contra la que se despacha ejecución hipotecaria en el Procedimiento de Ejecución Hipotecaria número 457/2014 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de San Vicente del Raspeig.

– De los libros del Registro resulta que, con fecha 4 de septiembre de 2012, la referida finca 10.111 de Jijona, fue inscrita a nombre de «Gestimartón, S.L.», por aportación de doña A. C. R., casada en régimen de separación de bienes con don J. A. M. D., en virtud de una escritura autorizada por la notaria de Jijona, doña María de los Reyes Sánchez Moreno, el 13 de junio de 2012, número de protocolo 362.

– Posteriormente, con fecha 12 de febrero de 2015, fue expedida, en el procedimiento 457/2014, certificación de dominio y cargas, como así consta por la pertinente nota marginal.

Se presenta ahora un decreto firme de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, de fecha 2 de marzo de 2018, en el que figura expresamente que «constando en la misma que la finca objeto de ejecución era titularidad de la mercantil Gestimartón, S. L., se notificó a la misma, con entrega de la documentación pertinente, para que pudiera personarse en la ejecución, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil».

2. Habiendo sido subsanado el segundo de los defectos apuntado por el registrador en su nota de calificación, relativo a la falta de concreción de los asientos registrales objeto de cancelación en virtud de diligencia de ordenación, el único defecto que es objeto del presente recurso consiste en determinar si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados si en el procedimiento consta que, con posterioridad, se ha notificado, pero no requerido de pago ni demandado, al tercer poseedor que, no siendo deudor del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudor, adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse dicho procedimiento.

3. 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».

4. 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 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 frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada.

5. En el presente supuesto, como se señalaba anteriormente, se trata, pues, de discernir si, habiendo sido posteriormente notificada, pero no demandada ni requerida de pago la actual entidad mercantil titular registral de la finca hipotecada, que adquirió su derecho con posterioridad a la inscripción de hipoteca, pero antes de la práctica de la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas, es posible inscribir la finca a nombre del ejecutante y practicar las demás actuaciones derivadas del procedimiento.

Pues bien, de los documentos presentados se infiere que la titular registral de la finca ha sido notificada pero no demandada ni requerida de pago (artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), no constando tampoco 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 adquisición por el nuevo titular se realizó en 2012, con fecha anterior a la presentación de la demanda interpuesta dado que el procedimiento es de 2014, pero no solo la adquisición fue anterior a la demanda, también, y fundamentalmente, su inscripción registral, practicada con fecha 4 de septiembre de 2012, 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 y en todo caso, las anteriores circunstancias se pusieron de manifiesto en la certificación expedida en sede del procedimiento de ejecución con fecha de 12 de febrero de 2015.

6. Así mismo, y conforme a la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en «Vistos»), la posterior notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se haya podido realizar al actual titular no puede suplir a la debida demanda y requerimiento de pago.

En este sentido, aclara la Resolución de 11 de septiembre de 2015, en línea con la de 10 de abril de 2014, que «son dos, pues, los requisitos exigibles conforme al artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, imponiendo al registrador el artículo 132.1 de la Ley Hipotecaria, la obligación de comprobar que se han cumplido ambos, demanda y requerimiento de pago».

7. Lo anterior, que llevaría a la desestimación de este recurso, no puede sostenerse, sin embargo, en el caso que motiva el presente expediente, en el que, consultado el fichero localizador de entidades inscritas (FLEI) y la propia documentación presentada, se comprueba que las alegaciones realizadas por el recurrente, relativas al hecho de que la titular registral «Gestimarton 1994, S.L.», se encuentra conformada por las mismas personas que la adjudicataria del bien, «Eternex Solutions, S.L.», así como que ambas sociedades están representadas por la misma persona, que no es otra que el cónyuge de la entonces aportante titular registral, son efectivamente ciertas; motivo por el que el juez, en las distintas diligencias que se acompañan, no estima necesario trasladar demanda y requerimiento de pago a quien ya se halla suficientemente notificado del procedimiento y no en situación de indefensión (artículo 24 de la Constitución española). No de otro modo puede entenderse el hecho de que, del proceso y de la propia representación procesal, se infiere un consentimiento de las partes al objeto del proceso, y, por ende, a todo el iter procesal, quedando excluida cualquier posibilidad de indefensión.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 26 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.