

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11385 *Resolución de 13 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Roquetas de Mar n.º 3, por la que se deniega la inscripción de un decreto dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don S. M. A., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Banco Santander, S.A.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Roquetas de Mar número 3, don Rafael Ignacio Castizo Romero, por la que se deniega la inscripción de un decreto dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

Ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Roquetas de Mar se sigue procedimiento de ejecución hipotecaria número 397/2014, en cuyo seno se ha dictado decreto de adjudicación, de fecha 27 de octubre de 2016, y de cancelación de cargas, de fecha 14 de diciembre de 2016.

II

Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar número 3, fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «Don Rafael Ignacio Castizo Romero, Registrador de la Propiedad Roquetas de Mar N° 3, conforme al art. 18 de la Ley Hipotecaria, formulo la siguiente calificación negativa, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho. A) Hechos: 1.–Títulos que se califican: Testimonio expedido el 21 de diciembre de 2.016 del Decreto de 27 de octubre de 2016 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N° 1 de Roquetas de Mar, en procedimiento de ejecución hipotecaria número 397/2014 seguido contra Doña D. G. F. y Don J. A. P. L., por el que se aprueba la adjudicación a Banco Santander S.A. de la finca 47.015 y la 46.596 a ella vinculada de Roquetas de Mar, y mandamiento expedido el 14 de diciembre de 2016 del mismo Juzgado en igual procedimiento, por el que se ordena la cancelación de la inscripción 4ª de hipoteca ejecutada de ambas fincas y la de todas anotaciones e inscripciones posteriores, presentados bajo el asiento 994 del Diario 107. Se acompaña declaración de dos apoderados de la adjudicataria de que las fincas que le han sido adjudicada en subasta no estaban arrendadas al tiempo de la adjudicación. 2.–Por escritura autorizada el 4 de enero de 2.005 por el Notario de Almería Don Juan Pérez de la Blanca Fernández, número 21 de protocolo, los demandados --Doña D. G. F. y Don J. A. P. L.–vendieron las fincas 47.015 y 46.596 a Doña M. R. A. R. y Don A. M. V. Dicha escritura causó la inscripción 5ª de ambas fincas. 3.–Por escritura autorizada el 17 de marzo de 2.008 por el Notario de Almería don Juan Pérez de la Blanca Fernández, número 779 de protocolo que causó la inscripción 6ª de ambas fincas de fecha 7 de julio de 2.008, Doña M. R. A. R. y Don A. M. V. vendieron las fincas 47.015 y 46.596 a Don G. A. y Doña L. A., que son los actuales titulares registrales dominicales. 4.–A pesar de ello en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 397/2014 que nos ocupa no se ha demandado a los titulares registrales dominicales -Don G. A. y Doña L. A.–que adquirieron las fincas e inscribieron su adquisición seis años antes de iniciarse el procedimiento, sino que tan solo se les ha notificado por edictos la existencia del procedimiento (según se relata en el antecedente de hecho 3º del

decreto). B) Fundamentos de Derecho: 1.–El art. 685-1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil -en adelante LEC- determina quiénes han de ser demandados en el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados (que han de ser requeridos de pago conforme al art. 686 LEC). Dispone el art. 685-1 LEC: «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». Por tanto, el tercer poseedor debe ser demandado siempre que hubiese acreditado al acreedor la adquisición de la finca hipotecada. Pero ¿cuándo debe entenderse acreditada al acreedor la adquisición? 2.–El Tribunal Supremo había entendido que la acreditación implicaba una conducta positiva a cargo del adquirente, no siendo suficiente la mera inscripción de la adquisición en el Registro (STS de 3 de junio de 2.004) ya que el acreedor hipotecario no está obligado inicialmente a examinar el contenido del Registro para demandar y requerir de pago a cualquier adquirente posterior de la finca hipotecada que haya inscrito su adquisición, sino sólo al que se la acreditó (STS de 28 de septiembre de 2.009). 3.–Sin embargo esta postura no puede mantenerse tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 79/2013 de 8 de abril. Razona la sentencia que «...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... 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 que ha inscrito su título, 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». Esta solución resulta reforzada por lo dispuesto en el art. 538-1.3 LEC y 132-1 LH que luego se transcribe. 4.–De conformidad con esta doctrina constitucional la Dirección General de los Registros y del Notariado -en adelante DGRN- viene manteniendo de forma reiterada que el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario de ejecución directa si antes de la interposición de la demanda tiene inscrito su título, pues queda acreditada su adquisición frente al acreedor por la sola inscripción (como consecuencia del principio registral de legitimación consagrado en el artículo 38 LH que dispone: «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»). Por ello no es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados si en el procedimiento no se ha demandado al titular registral que adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse dicho procedimiento. Vid. las Resoluciones de la DGRN de 20 de marzo, 22 de mayo, 8 de septiembre y 20 de noviembre de 2014, 23 de marzo, 11 de septiembre, 2 de octubre y 11 de noviembre de 2015, 27 de junio y 1 de agosto de 2016 y 23 de enero de 2.017. 5.–De lo expuesto resulta que no es posible la inscripción del decreto de adjudicación ni del mandamiento de cancelación de cargas que se califican porque en el procedimiento 397/2014 en que han recaído no se ha demandado a los titulares registrales dominicales -Don G. A. y Doña L. A.- que inscribieron su adquisición antes de iniciarse el procedimiento. 6.–La notificación que se les hizo de la existencia del procedimiento (según relata el antecedente 3º del decreto) no equivale ni puede suplir a la demanda y el requerimiento de pago, a pesar de que parezca indicar lo contrario una interpretación literal y aislada del art. 689-1 LEC que dispone «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... para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución...». En efecto, la interpretación sistemática y por ende exacta de la norma del art. 689-1 LEC (en relación con los arts. 685 y 686 LEC antes citados) la circunscribe al sólo caso del tercer poseedor que haya inscrito su título en el espacio de tiempo comprendido entre la formulación de la demanda y la expedición de la certificación de cargas (pero no al tercer poseedor que inscribió su título antes de iniciarse el procedimiento que ha de ser demandado y requerido de pago conforme a los arts. 685 y 686 LEC). Cfr. las Res. de la DGRN antes citadas y en especial la de 27 de enero de 2.017 que resuelve un caso sustancialmente idéntico al que nos ocupa. 7.—Esta calificación se formula dentro de los límites que impone el art. 132-1 LH que establece: «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.» Por los referidos Hechos y Fundamentos de Derecho Acuerdo: Denegar la inscripción de los títulos referidos en el hecho 1 por el defecto insubsanable de no haber sido demandados Don G. A. y Doña L. A., titulares registrales dominicales de las fincas adjudicadas que inscribieron su adquisición antes de iniciarse el procedimiento. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días a contar desde la fecha de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los arts. 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota de calificación (...) Roquetas de Mar, 17 de marzo de 2017. El Registrador -Rafael I. Castizo Romero-».

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. M. A., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Banco Santander, S.A.», interpuso recurso el día 23 de junio de 2017 en virtud de escrito en el que alega lo siguiente: «Entendiendo esta parte dicha calificación contraria a los intereses de mi mandante, por lo que vengo a instar el presente Recurso contra la calificación negativa, entrando a exponer los argumentos y hechos que consideramos que no han sido tenidos en cuenta a la hora de emitir calificación negativa. En primer lugar, debe definirse el concepto del tercer poseedor, este es aquel que adquiere la propiedad de la finca con posterioridad a la constitución de la hipoteca, vigente la misma, y que no se subroga en ella (sea por voluntad propia o por no permitirlo el acreedor). Dicho esto, el tercer poseedor, fue notificado de la vertencia del procedimiento. En el fundamento tercero del Testimonio «...Aportada la certificación de cargas, la titularidad de la Finca objeto de ejecución se encontraba inscrita a favor de G. A. y L. A. acordándose por Diligencia de Ordenación de catorce de julio de dos mil quince que se les notificara la existencia del procedimiento en el domicilio que consta en el Registro, para que pudieran, si les conviniera, intervenir en la ejecución y que se practicó por edictos en fecha trece de noviembre de dos mil quince al resultar negativa su notificación personal en la finca hipotecada.» Por otro lado, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario implica supeditar la inscripción de las resoluciones judiciales firmes a la previa comprobación de que, en el procedimiento en que se dictan, los titulares registrales afectados han tenido la intervención prevista por la Ley y en las condiciones exigidas según el caso, a fin de garantizar que no sufran las consecuencias de una indefensión procesal. En consecuencia, no puede el registrador revisar la legalidad de aquellos trámites procedimentales que no estén directamente encaminados a hacer efectiva esa tutela del titular registral, sin perjuicio de la trascendencia que su eventual omisión o Indevida realización puedan tener en el procedimiento seguido, omisiones o defectos que en cualquier caso habrán de ser hechos valer, no por el registrador, sino por la parte a quien incumba y a través de los medios procesales previstos al efecto. Insistimos en que no se puede perjudicar al ejecutante que ha cumplido estrictamente el procedimiento en la presente ejecución hipotecaria frente al titular registral que no ha actuado de forma diligente (...) Con la calificación negativa se

están vulnerando los derechos fundamentales de mi representado, el Banco Santander, quien ve frustrado su derecho a una tutela judicial efectiva, por la ofuscación de no poder hacer efectiva la inscripción de la finca a favor de mi mandante. Por lo tanto, procede rectificar la calificación negativa de la Registradora [sic] e inscribir la adjudicación de la finca a favor de mi mandante».

IV

El registrador suscribió informe el día 10 de julio de 2017 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

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; la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004, 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 de agosto de 2016 y 23 de enero de 2017.

1. Se trata de dilucidar si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados si en el procedimiento no se ha demandado al titular registral que adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse dicho procedimiento.

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

– Las fincas 46.596 y 47.015 de Roquetas de Mar fueron hipotecadas siendo los titulares registrales los cónyuges don J. A. P. L. y doña D. G. F. a favor de la entidad «Banco Santander Central Hispano, S.A.», según la inscripción 4ª.

– Posteriormente, según la inscripción 5ª, adquieren los cónyuges doña M. R. A. R. y don A. M. V. la por compra.

– Finalmente, dichos cónyuges venden a don G. A. y doña L. A. las citadas registrales, causando la inscripción 6ª extendida con fecha 7 de julio de 2008.

– Con fecha 1 de mayo de 2015 consta extendida al margen de la inscripción de hipoteca 4ª, nota de expedición de certificación de cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria número 397/2014, por tanto, en dicha certificación ya consta como titulares don G. A. y doña L. A.

El registrador deniega la inscripción por no constar en el testimonio del decreto de adjudicación de fecha 27 de octubre de 2016 dimanante del citado procedimiento, que dicho titular registral haya sido demandado y requerido de pago.

2. Se trata de dilucidar si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados si en el procedimiento no se ha demandado al titular registral que adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse dicho procedimiento.

La cuestión planteada debe resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en «Vistos»). Según dicha doctrina, hay que partir, en primer lugar, del artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria, que extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: «Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros

poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento».

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

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

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

Por ello, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral sobre actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. Y este Centro Directivo ha declarado reiteradamente que la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino la puesta de manifiesto por éstos de la existencia de un obstáculo registral (cfr. Resolución de 18 de junio [2ª] 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 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 las mismas se desprende que el acreedor hipotecario no está obligado inicialmente a examinar el contenido del Registro para requerir de pago a cualquier adquirente posterior de la finca hipotecada, sino que únicamente ha de hacerlo a aquél que le «acreditó» la adquisición,

exigiéndole la ley simplemente la aportación de su título de ejecución debidamente inscrito...».

Sin embargo, esta postura (muy criticada por un sector de la doctrina), que es la que sostiene el recurrente, no puede mantenerse tras la Sentencia del Tribunal Constitucional número 79/2013, de 8 de abril, por la que sienta «doctrina sobre la proyección que desde la perspectiva del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (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 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. En el presente supuesto, como se señalaba anteriormente, se trata de dilucidar si, no habiendo sido demandada la titular registral de la finca hipotecada que adquirió su

derecho con posterioridad a la hipoteca, cabe inscribir la finca a nombre del ejecutante y practicar las demás actuaciones derivadas del procedimiento.

Pues bien, de los documentos presentados no se infiere que los titulares registrales de la fincas hayan sido demandados ni requeridos 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 adquisición por los nuevos titulares se realizó con fecha anterior a la presentación de la demanda interpuesta, pero no solo la adquisición fue anterior a la demanda, también y fundamentalmente, su inscripción registral extendida con fecha 7 de julio de 2008, 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.

La 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. Es cierto que según el artículo 132.2.º de la Ley Hipotecaria, la calificación del registrador se extenderá al hecho de «que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas...», y, conforme al artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «si de la certificación registral apareciere que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio no ha sido requerido de pago en ninguna de las formas notarial o judicial, previstas en los artículos anteriores, se notificará la existencia del procedimiento a aquella persona, en el domicilio que conste en el Registro, para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662, o satisfacer antes del remate el importe del crédito y los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca».

Pero, como se ha señalado, ha de ser demandado y requerido de pago de conformidad con lo dispuesto en los artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si bien, en los casos en que no se hubiere acreditado al acreedor la adquisición de los bienes hipotecados -ni se hubiera inscrito- en el momento de formular la demanda sino que hubiera inscrito su derecho posteriormente de modo que aparezca en la certificación registral, debe ser entonces (tras la expedición de dicha certificación para el proceso) cuando se le deberá notificar la existencia del procedimiento.

En el presente caso, como resulta de los hechos, la inscripción a favor de los titulares registrales se llevó a cabo antes de iniciarse el procedimiento de ejecución, circunstancia que se puso de manifiesto en la certificación registral de dominio y cargas emitida, por lo que no cabe sino confirmar la doctrina expuesta.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 13 de septiembre de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.