

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

4447 *Resolución de 20 de marzo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Fuente Obejuna, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un decreto de adjudicación recaído en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña A. J. A., abogada, en nombre y representación de «BBK Bank Cajasur, S.A.U.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Fuente Obejuna, doña Ana del Carmen Cantarero Roa, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un decreto de adjudicación recaído en procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

Ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Peñarroya-Pueblonuevo se sigue procedimiento de ejecución hipotecaria número 381/2011 en el que, por decreto de fecha 18 de junio de 2012, la secretaria judicial, doña M. R. S. R., acuerda la adjudicación de la finca hipotecada a favor de la entidad recurrente. De dicho documento resulta que, por auto de fecha 2 de noviembre de 2011, se despachó ejecución sobre el bien hipotecado, finca registral número 13.737, correspondiente al Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna, frente a «Califato de Servicios e Instalaciones, S.L.»

De la certificación de cargas emitida por el Registro como consecuencia del mandamiento emitido por el Juzgado en fecha 2 de noviembre de 2011 en cumplimiento de lo previsto en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil resulta: que la finca citada 13.737 está inscrita a nombre de la compañía «Renacimiento 3000, S.L.», inscripción 4.ª de fecha 3 de noviembre de 2010, por aportación que hizo la entidad «Califato de Servicios e Instalaciones, S.L.» mediante escritura autorizada el día 13 de agosto de 2010.

Resulta igualmente que dicha finca se encuentra gravada con la hipoteca de la inscripción 3.ª de fecha 15 de septiembre de 2007 a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba, Cajasur», en virtud de escritura de fecha 5 de julio de 2007.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna. Previa nueva calificación del precedente documento de fecha 18/06/2012 expedido el día 18/03/2013 por doña M. R. S. R., Secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Dos de Peñarroya Pueblonuevo, presentado en este Registro el 21/03/2013, causando el asiento de presentación número 1246 del Diario 77, habiéndose caducado el mismo por haber transcurrido su plazo de vigencia, se presenta de nuevo bajo el asiento 344 del diario 78, tras haberse aportado nueva documentación consistente en el Mandamiento de Cancelación de Cargas, resulta del mismo y de los asientos del Registro a mi cargo los siguientes: Hechos.—En el citado Juzgado se sigue Procedimiento Ejecución Hipotecaria 381/2011, sobre reclamación de cantidad a instancia de BBK Bank Cajasur contra Califato de Servicios e Instalaciones, S.L.—A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes: Fundamentos Derecho.—1.º) Para poder adjudicar la finca al ejecutante, BBK Bank Cajasur SAU, se precisa que se haya demandado y requerido de

pago al tercer poseedor («Renacimiento 3000 S.L.») que tiene inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse Certificación de Cargas en el procedimiento citado, de conformidad con los artículos 132 LH., 686 LEC, Artículo 20 LH, y 24 CE. 2.º) Para poder practicar la inscripción del Testimonio del Decreto de adjudicación se precisa instancia privada con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el Registrador que suscribe, (Resoluciones de 19 y 20 de noviembre de 1987 y de 6 febrero 2001), en la que el adjudicatario manifieste que la finca adquirida está libre de arrendamientos.—Artículo 25 Ley Arrendamientos Urbanos y Resolución de 20 de octubre de 2005:«ante falta de declaración del transmitente sobre arrendamientos rústicos es necesario para practicar la inscripción la declaración del adjudicatario sobre la existencia o no de arrendamientos».—3.º) Se precisa para practicar la Cancelación de Cargas incluidas en la Certificación, que el Juzgado las determine de manera expresa, sin que sea suficiente que se determinen de manera genérica. Artículo 233 RH y Artículo 681 y ss de la LEC. En consecuencia, de conformidad con el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento resuelvo suspender la Inscripción solicitada, haciendo constar: La nota de calificación negativa podrá (...) Fuente Obejuna, a diez de Diciembre del año dos mil trece.—La Registradora (firma ilegible). Fdo.: Ana Cantarero Roa.—».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. J. A., abogada, en nombre y representación de «BBK Bank Cajasur, S.A.U.», interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 13 de enero de 2014, en el que formuló las siguientes alegaciones: «(...) Primera.—Pleno y cabal conocimiento del titular registral de la existencia del procedimiento de ejecución hipotecaria. Señala la resolución impugnada que para poder adjudicar la finca núm. 13.737 al ejecutante, se precisa que se haya demandado o requerido de pago el tercer poseedor (Renacimiento 3000, S.L.) que tiene inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse Certificación de Cargas en el procedimiento citado...». El art. 685 LEC dispone que la demanda ejecutiva se dirija frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados «siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes», circunstancia que en modo alguno se ha producido, siendo por tanto de todo punto imposible que la demanda se hubiera podido dirigir frente al mismo, sin que a mi mandante le sea exigible otra conducta adicional que tampoco viene exigida por dicho precepto. Reseñar a este respecto que mi mandante desconocía la existencia tal titular registral, lo cual se puso de manifiesto con la Certificación de dominio y cargas que expidió en su momento el Registro, y en virtud de la cual por el mimo Registro, conforme previene el art. 688 y 689 LEC, se procedió a la notificación de la existencia de dicho procedimiento al indicado titular posterior (...) se acompaña copia tanto de la comunicación al Juzgado emitida por el Registro de la Propiedad por la que se hace constar la comunicación del procedimiento hipotecario al titular registral de la citada finca ejecutada, como de la comunicación emitida por el citado Registro a dicho titular registral, remitiéndonos a efectos de prueba, por economía de medios, a los archivos del Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna para el caso de que se entendiese necesario el documento completo. Quiere esto decir en consecuencia que la titular registral, por propia comunicación del Registro, tiene pleno y cabal conocimiento de la existencia del procedimiento, y por tanto no existe irregularidad que genere indefensión concreta alguna. Por tanto, y en relación con el titular registral, se ha cumplido la finalidad prevista en la norma respecto del titular registral, es decir que tenga conocimiento de las actuaciones por si le interesa liberar la carga que pesa sobre el inmueble de su titularidad. Entendemos pues que no existe por tanto defecto relevante como para denegar la inscripción solicitada. Segunda.—Libertad de arrendamiento de la finca adjudicada y cancelación de cargas y derechos posteriores a la inscripción de la hipoteca objeto de ejecución. Señala igualmente la resolución recurrida, en sus fundamentos de derecho segundo y tercero, que para poder practicar la inscripción se precisa instancia privada confirma legitimada notarialmente o ratificada ante el Registrador en la que el adjudicatario manifieste que la finca adquirida está libre de arrendamientos, así como así como que para practicar la

cancelación de cargas incluidas en la certificación, que el Juzgado las determine de manera expresa, sin que sea suficiente que se determinen de manera genérica. Pues bien, aun cuando las citadas calificaciones negativas segunda y tercera no son objeto del presente recurso, por ser las mismas subsanables, interesa a mi mandante poner de manifiesto ante esa Dirección General que los indicados defectos serán subsanados mediante la oportuna aportación al Registro de la Propiedad tanto del certificado oportuno emitido por CajaSur con firma legitimada notarialmente en el que se hace constar que la finca adjudicada no se encuentra arrendada junto con una copia de la misma diligencia de toma de posesión practica con fecha 17-9-13 en los autos hipotecarios, así como también mediante la aportación de la oportuna adición al mandamiento de cancelación de cargas expedido por el Juzgado a fin de que se ordene la cancelación de la inscripción existente a favor de tercero que consta con posterioridad a inscripción de la hipoteca ejecutada».

IV

La registradora, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 30 de enero de 2014, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1875 del Código Civil; 1, 13, 17, 18, 20, 32, 34, 40, 82, 130, 132 y 145 de la Ley Hipotecaria; 538.1.3, 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 Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004, 21 de marzo de 2006 y 21 de octubre de 2013; 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, 10 de julio, 18 y 19 de septiembre y 17 de octubre de 2013 y 4 de febrero de 2014.

1. La única cuestión objeto de este expediente ha sido objeto de tratamiento por este Centro Directivo de forma reiterada en fechas muy recientes. En concreto 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 ni requerido de pago 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 dicho procedimiento. Como resulta de los hechos la finca consta inscrita a nombre de la sociedad desde el día 3 de noviembre de 2010. El procedimiento de ejecución se inicia en el año 2011.

2. La cuestión planteada debe resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (Resoluciones de 13 de septiembre de 2012, 22 de mayo, 10 de julio, 18 y 19 de septiembre y 17 de octubre de 2013 y 4 de febrero de 2014).

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 éste 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 Registro de la Propiedad entre otros muchos efectos atribuye el de la eficacia «erga omnes» de lo inscrito (cfr. artículos 13, 32 y 34 de la Ley Hipotecaria), de manera que no puede la entidad acreedora –que además es parte– desconocer la adquisición efectuada por el tercer poseedor inscrito, cuando además consta en la propia certificación de titularidad y cargas solicitada a su instancia en el procedimiento.

Como ha puesto de relieve nuestro Tribunal Supremo (Sentencia de 21 de octubre de 2013), «la institución del Registro de la Propiedad constituye el eje vertebrador del sistema jurídico preventivo que inspira nuestro ordenamiento jurídico», y en tal sentido «son incuestionables los efectos que producen, erga omnes, las inscripciones registrales, la publicidad de las mismas, la seguridad jurídica que proporcionan a los titulares de los derechos reales allí inscritos, sujetas a la salvaguarda de los Tribunales».

3. 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 [2.ª] y 13 de septiembre de 2012).

Según la doctrina del Tribunal Constitucional –reiterada recientemente por la Sentencia número 79/2013, de 8 abril–, «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 misma Sentencia, «la validez global de la estructura procedimental de la ejecución hipotecaria en modo alguno admite excepciones al derecho de defensa de los interesados, no siendo admisibles lecturas restrictivas de la intervención

de quienes son titulares de derechos e intereses legítimos, entre los que figuran los denominados legalmente como «terceros poseedores» y el propietario de los bienes que no se ha subrogado en el contenido obligacional garantizado con la hipoteca.

Desde la estricta perspectiva constitucional, una línea constante y uniforme de este Tribunal en materia de acceso al proceso en general (artículo 24.1 de la Constitución Española), y al procedimiento de ejecución hipotecaria en particular, ha promovido la defensa, dando la oportunidad de participar, contradictoriamente, en la fase de ejecución de este procedimiento especial, al existir una posición privilegiada del acreedor derivada de la fuerza ejecutiva del título.

En este sentido, el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que la demanda debe dirigirse frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados «siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes», precepto éste que entendido según el artículo 24 de la Constitución Española nos lleva a la conclusión de que la situación de litisconsorcio necesario se produce en todo caso respecto de quien tiene inscrito su título adquisitivo, pues el procedimiento de ejecución hipotecaria no puede desarrollarse a espaldas del titular registral, como aquí ha sucedido, al serlo con anterioridad al inicio del proceso de ejecución hipotecaria.

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 éste conoce el contenido de la titularidad publicada, que está amparada por la presunción de exactitud registral. Esta solución resulta reforzada por lo dispuesto en el artículo 538.1.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de aplicación al proceso especial de ejecución hipotecaria ex artículo 681.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, donde se reconoce la condición de parte al titular de los bienes especialmente afectos al pago de la deuda, así como por lo dispuesto en el artículo 132 de la Ley Hipotecaria, que exige al registrador, a la hora de realizar la calificación del título, que constate si se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y «terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento».

4. En el presente supuesto, como se señalaba anteriormente, se trata de dilucidar si, no habiendo sido demandada ni requerida de pago la sociedad mercantil 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 haya tenido parte alguna en el procedimiento la titular registral de la finca, ya que ni se le demandó ni se le requirió debidamente de pago (artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y, aunque, con posterioridad a la demanda se le notificara dicho procedimiento, no consta su consentimiento ni la pertinente sentencia firme en procedimiento declarativo entablado directamente contra los mismos, 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 Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004 que, si bien dictada de acuerdo con la legislación anterior, es perfectamente aplicable a la actual, ha sostenido que la falta de requerimiento de pago determina la nulidad del procedimiento, sin que pueda suplirse con una providencia de subsanación realizada posteriormente al trámite, dado el rigor formal del procedimiento de ejecución hipotecaria. Este criterio es aplicable con mayor razón al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, tal y como se regula después de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2001, ya que, en la legislación anterior sólo se exigía el requerimiento de pago al tercer poseedor (cfr. artículo 131.3.º tercero de la Ley Hipotecaria antes de su reforma por la Ley 1/2000), mientras que en la regulación actual del procedimiento se exige, además, que la demanda se dirija frente a tal tercer poseedor (vid. 685.1. de la Ley de Enjuiciamiento Civil), imponiendo al registrador la obligación de comprobar que se han cumplido los requisitos de la demanda y el requerimiento (cfr. artículo 132 de la Ley Hipotecaria, en su redacción vigente).

La notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se le haya podido realizar no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago. 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 en la doctrina científica, el tercer poseedor 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 del titular registral se llevó a cabo antes de iniciarse el procedimiento de ejecución, circunstancia que se puso de manifiesto en la certificación emitida por la registradora por lo que no cabe sino confirmar la doctrina expuesta.

No cabe entender que la registradora de la Propiedad invada competencias judiciales al señalar un obstáculo registral vista la doctrina antes expuesta sobre el sentido y alcance del artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Es función esencial del registrador la de «proteger el derecho inscrito» y como ha recordado en fechas recientes nuestro Tribunal Supremo (en su Sentencia de 21 de octubre de 2013): «...todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo (RJ 2006, 5445), «no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte».... La fundamental función calificadoradora del registrador, está sujeta al art. 20 LH que exige al registrador, bajo su responsabilidad (art. 18 LH), que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen los actos referidos, debiendo el registrador denegar la inscripción que se solicite en caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, prohibiéndose incluso la mera anotación preventiva de demanda si el titular registral es persona distinta de aquella frente a la que se había dirigido el procedimiento (art. 20, párrafo séptimo)».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 20 de marzo de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.