

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

- 13109** *Resolución de 11 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Zaragoza n.º 8, por la que se suspende la inscripción del testimonio de decreto de adjudicación y de mandamiento de cancelación de cargas dictados en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. L. G. F., procurador de los tribunales, en nombre y en representación de «Banco Santander, S.A.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Zaragoza número 8, doña María de la Concepción Subinas Mori, por la que se suspende la inscripción del testimonio de decreto de adjudicación y de mandamiento de cancelación de cargas dictados en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

En decreto dictado el 17 día de marzo de 2015 en el seno del procedimiento de ejecución hipotecaria número 203/2013, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Zaragoza, se adjudicó la finca registral número 41.758 del Registro de la Propiedad de Zaragoza número 8 a la entidad ejecutante, «Banco Santander, S.A.». Asimismo, se libró mandamiento el día 9 de abril de 2015 por dicho Juzgado, en el que se ordenó la cancelación de la carga que originó el procedimiento, así como las posteriores a la misma, incluidas las causadas después de expedida la certificación de cargas correspondiente, que gravasen dicha finca.

II

Testimonio del citado decreto, junto con el mandamiento referido, fueron presentados en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 8, siendo objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número ocho de Zaragoza Acuerdo adoptado por la Registradora de la Propiedad que suscribe, en la calificación del documento presentado bajo en número de asiento 1352 del diario 70, a la vista del citado documento y de los antecedentes que resultan del Registro sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: 1.–Con fecha nueve de junio de dos mil quince se presentó en este Registro con el número 1352 del diario 70, testimonio de decreto firme expedido el 9 de abril de 2015 por doña M. C. M., Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia número Nueve de los de Zaragoza en el que se siguen autos de ejecución hipotecaria con el número 203/2013, adjudicándose a “Banco Santander, S.A.”, la finca registral 37.272, inscrita al folio 84 y siguientes del Tomo 2.807, Libro 945, de Zaragoza, Sección 4ª. Asimismo se presenta mandamiento librado en la misma fecha por dicho Juzgado, en el que se ordena la cancelación de la carga que originó el procedimiento, así como las posteriores a la misma, incluidas las causadas después de expedida la certificación de cargas correspondiente, que graven dicha finca. 2.–La referida finca registral 32.272 de Sección 4ª, consta inscrita al día de la fecha a favor de la entidad «Arrendamientos Palafox, S.L.», con N.I.F. (...), por título de aportación que a dicha sociedad hicieron don J. A. B. y doña M. J. C. L. en escritura otorgada el 31 de marzo de 2.006 ante el Notario de Zaragoza don Francisco Javier Hijas Fernández que motivó su inscripción 4ª, con fecha 14 de agosto de 2.006.–3.–El procedimiento de ejecución

hipotecaria se ha seguido frente a don J. A. B. y doña M. J. C. L. La certificación para el procedimiento de ejecución hipotecaria se expidió en fecha 30 de abril de 2.013, momento en el cual la entidad "Arrendamientos Palafox, S.L.", ya aparecía como titular registral del pleno dominio de la finca. Consta en la documentación presentada que a la entidad "Arrendatarios Palafox, S.L", con C.I.F. (...), le fue notificada la existencia del procedimiento, si bien, para poder practicar la inscripción solicitada y cancelaciones ordenadas, será necesario acreditar que la interposición de la demanda se produjo en fecha anterior a la de la inscripción del pleno dominio de la finca a favor de su actual titular registral, puesto que si tal inscripción se hubiera producido con anterioridad, la adquisición de la finca resultaría acreditada frente a la parte actora, y por tanto, debería haber sido demandado en el procedimiento. Fundamentos de Derecho: Con respecto a lo expuesto en el punto 2. de los Hechos, el artículo 132.1º 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, a "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". Es doctrina reiterada de la DGRyN, recogida entre otras, en Resoluciones de 10 de julio y 17 de octubre de 2.013, que 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. Por ello, aunque no compela el registrador calificar ni la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista 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 forma legal en el procedimiento. Por ello, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 18 de la 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. Las citadas resoluciones de la Dirección General remiten a la doctrina del Tribunal Constitucional, reiterada por Sentencia número 79/2013 de 19 de abril, según la cual "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 terceros poseedores, y el propietario de los bienes que no se ha subrogado en el contenido obligacional garantizado con la hipoteca". Por ello el citado Tribunal ha mantenido una línea constante y uniforme en materia de acceso al proceso en general (art. 24.1 de la Constitución) y al procedimiento de ejecución hipotecaria en particular, promoviendo su defensa dándole 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 de su título. En este sentido el citado art. 665 de la 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 que, entendido según el artículo 24 de la Constitución 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. Tal como indica la referida sentencia del Tribunal Constitucional, "la inscripción en el Registro produce la

protección del titular registral 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 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 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 inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento». Y recientemente y en el mismo sentido, la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resolución de 14 de febrero de 2.014, termina indicando que "...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, deberá ser entonces (tras la expedición de dicha certificación para el proceso) cuando se le deba notificar la existencia del procedimiento. En el presente caso, habiendo inscrito su derecho en el Registro con anterioridad a la interposición de la demanda de ejecución es necesario que ésta se haya dirigido contra el tercer poseedor...". Por tanto, deben suspenderse la inscripción solicitada y cancelaciones ordenadas porque si bien de la documentación presentada resulta que a la titular registral, la entidad "Arrendamientos Palafox, S.L.", le ha sido notificado el procedimiento, no resulta acreditado de la misma forma que la interposición de la demanda se produjese en fecha anterior a aquélla en que se verificó la inscripción del pleno dominio a su favor. Por todo ello acuerdo: Suspender la práctica de la inscripción solicitada y cancelaciones ordenadas por el defecto expresado. No se practica anotación preventiva por defecto subsanable por no haber sido solicitada por el presentante. Contra la presente calificación (...) Y, a los efectos legales procedentes, firmo la presente en Zaragoza, a 29 de junio de 2015 La registradora Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña Concepción Subinas Mori con firma electrónica reconocida».

III

Don J. L. G. F., procurador de los tribunales, en nombre y en representación de «Banco Santander, S.A.», interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito que tuvo entrada en el citado Registro el día 18 de agosto de 2015, en el que, resumidamente, alega lo siguiente: «Primera.–El tercer poseedor, arrendamientos Palafox S.L., fue notificada y requerida de conformidad con el art. 689 LEC. Que Arrendamientos Palafox, S.L. nunca comunicó ni acreditó a Banco Santander la compra de la finca 37.272 y su condición de nuevo titular de la referida finca. Que el presente procedimiento se interpuso inicialmente frente a Don J. A. B. y Doña M. J. C. L. pues esta no había tenido conocimiento de la existencia de un nuevo titular de la finca hipotecada (...) Que una vez emitida la certificación de cargas, de conformidad con el art. 689 LEC, y desprendiéndose de la misma la existencia de un tercer poseedor no requerido de pago, se procedió a solicitar la ampliación de la demanda contra Arrendamientos Palafox, S.L. Que el Juzgado acordó dicho requerimiento a Arrendamientos Palafox, que fue notificada positivamente el 30 de Abril de 2014. Que el Edicto de subasta consta fechado el 9 de Septiembre de 2014, por lo que se actuó de conformidad con el artículo 691 LEC concediendo a Arrendamientos Palafox más de 30 días para que pudiese intervenir en la ejecución (...) Segunda.–No ha existido ningún tipo de indefensión Que de lo expuesto se deduce claramente que no ha existido en el procedimiento ningún tipo de indefensión hacia la sociedad Arrendamientos Palafox, S.L. pues pudo haber ejercido, si lo hubiese estimado pertinente, las acciones que a su derecho correspondieran antes del señalamiento de subasta, habiéndose respetado

los principios de audiencia y contradicción (...) Tercera.—El propio Registro calificó positivamente la emisión de la certificación de cargas El 30 de abril de 2013 el propio registro de la propiedad calificó positivamente la emisión del certificado de cargas de la finca 32.272 (...) Cuarta.—La nulidad del procedimiento supondría un mal desproporcionado».

IV

Mediante escrito, de fecha 27 de agosto de 2015, la registradora de la Propiedad, doña María de la Concepción Subinas Mori, informó y elevó el expediente a esta Dirección General. Posteriormente, puso en conocimiento de este Centro Directivo que la finca sobre la que se trata es la registral número 37.272 de la Sección Cuarta de Zaragoza que se formó por el traslado efectuado de la finca número 41.758 de la Sección Tercera.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1875 del Código Civil; 1, 13, 17, 18, 20, 32, 34, 40, 82, 130, 132 y 145 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 y 23 de marzo de 2015.

1. La 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 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. La finca consta inscrita a nombre de la sociedad desde agosto de 2006. La demanda se presenta en 2013 y la certificación para el procedimiento de ejecución hipotecaria se expidió en fecha de 30 de abril de 2013.

La registradora suspende la inscripción por no constar en el testimonio del citado decreto de adjudicación que dicho titular registral haya sido demandado y requerido de pago. Por su parte el recurrente señala que «Arrendamientos Palafox, S.L.» (tercer poseedor), no fue requerido de pago pero sí que se solicitó la ampliación de la demanda contra dicha sociedad y por tanto se le notificó el procedimiento con posterioridad al inicio del procedimiento de ejecución.

2. Es doctrina constante de este Centro Directivo que la recta interpretación del 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 indebida 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. Pero sí puede y debe el registrador calificar el hecho de no constar en el auto la realización del requerimiento de pago (así como en su caso el resultado negativo de tal requerimiento), al constituir un trámite esencial a través del cual se garantiza la intervención del requerido.

También el Tribunal Supremo en los supuestos concretos en que se ha abordado la trascendencia de la comunicación en el procedimiento del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria y la indefensión que se deriva de su incumplimiento, ha sentado, con carácter general, que la indefensión se considera ínsita en la violación de las reglas que dan lugar a la nulidad, dada precisamente, la naturaleza del proceso de ejecución que ha de ajustarse, formalmente, al cumplimiento de las mismas en función de la precariedad de medios que tiene el deudor para su defensa (Sentencia de 8 de febrero de 2005, después recogida por otras de 5 de mayo de 2005, 14 de septiembre de 2006, 2 de febrero de 2007 y 21 de enero de 2008).

Tras la reforma operada por la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 y en especial tras la nueva redacción del artículo 132 de la Ley Hipotecaria, esta línea jurisprudencial ha sido reiterada, y así recientemente la Sentencia del Tribunal Constitucional número 79/2013, de 8 abril, señala: «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)».

Y añade, «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 éste que entendido según el art. 24 CE 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, en la cuestión planteada 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 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”».

Y en el mismo sentido 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, 20 de marzo, 22 de mayo y 8 de septiembre de 2014), establece que 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.

3. En el presente supuesto, como se señalaba anteriormente, se trata de dilucidar si, no habiendo sido demandada 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 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.

Ciertamente, «Banco Santander, S.A.» debió dirigir la demanda también contra «Arrendamientos Palafox, S.L.» como tercer poseedor de conformidad con el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la doctrina fijada al respecto por el Tribunal Constitucional.

La Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, y concretamente el artículo 685.1 a diferencia del artículo 131 de la Ley Hipotecaria no se refiere sólo a las personas que han de ser requeridas sino también a aquéllos que han de ser demandados. De este modo, se atribuye la legitimación pasiva, en un ámbito que la doctrina ha calificado de litisconsorcio pasivo necesario, del deudor, del hipotecante no deudor y del tercer poseedor si existieren.

Lo que ha acontecido es que, con anterioridad a la presentación de la demanda formulada contra don J. A. B. y doña M. J. C. L. en su condición de deudor hipotecante, estos aportaron la finca a «Arrendamientos Palafox, S.L.» habiendo inscrito en el Registro de la Propiedad su título de adquisición años antes que se presentara por la acreedora la demanda que ha dado origen al presente procedimiento de ejecución.

Ahora «Banco Santander, S.A.» no niega a la actual propietaria de la finca hipotecada la condición de tercer poseedor. Lo que sostiene es que en su momento no había de dirigir la demanda contra esta entidad porque no se le había notificado la adquisición bastando, pues, que a este tercero se le notifique la existencia del procedimiento (artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) porque el adquirente no le había notificado la adquisición habiendo tenido conocimiento de su existencia con la certificación de cargas.

Esta argumentación del recurrente no puede ser compartida por este Centro Directivo porque ni se ajusta a la doctrina fijada por el Tribunal Constitucional en su Sentencia de 8 de abril de 2013 ni con los hechos que resultan en las actuaciones.

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 (que ya se recogía en la regla 3.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria) 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 hade hacerlo a aquél que le «acreditó» la adquisición, exigiéndole la ley simplemente la aportación de su título de ejecución debidamente inscrito (art. 131, regla 3ª, apartado segundo, de la Ley Hipotecaria)».

Sin embargo, esta doctrina (muy criticada por un sector de la doctrina) que es la que sostiene el recurrente no puede mantenerse tras la Sentencia del Tribunal Constitucional de 8 de abril de 2013 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».

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.

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, 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.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

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, 11 de noviembre de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.