

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

3370 *Resolución de 20 de diciembre de 2010, 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 Las Rozas n.º 1, por la que se deniega la inscripción de un auto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.*

En el recurso interpuesto por doña M. E. C. P., Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de don J. L. G. Z., doña M. M. G. P. y doña A. G. P., contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Las Rozas número 1, don Carlos Tomás Pérez Giralda, por la que se deniega la inscripción de un Auto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

Hechos**I**

El día 9 de enero de 2009 se dicta por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Majadahonda Auto de adjudicación de finca recaído en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

II

Presentado testimonio de dicho Auto en el Registro de la Propiedad de Las Rozas número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid N.º 1. Calificados el testimonio del Auto de Adjudicación de 9 de enero de 2009, al que se acompaña otro de aclaración de 23 de julio de 2009 que preceden, expedidos en Majadahonda el 21 y 23 de julio de 2009, por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de la citada población, con referencia al procedimiento de Ejecución Hipotecaria número 218/2007 a instancia de don J. L. G. Z., doña M. M. G. P. y doña A. G. P., frente a "Bitango Promociones, S. L.", el Registrador que suscribe, ha acordado denegar la inscripción acordada en el mismo en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho. Hechos: En el Auto de Adjudicación de 9 de enero de 2009, que causó el asiento de presentación 340 del diario 57 de este Registro, con fecha 22 de julio de 2009, que posteriormente fue retirado por su presentante y nuevamente aportado al Registro, ya autoliquidado del impuesto correspondiente, con fecha 12 de los corrientes, se aprueba la adjudicación del bien inmueble, la finca registral número 28.139, junto a un anejo inseparable, a favor de don J. L. G. Z., doña M. M. G. P. y doña A. G. P., en la proporción que el auto de aclaración señala. Así mismo, en la parte correspondiente a razonamientos jurídicos, se indica el cumplimiento de los requisitos previstos en los artículos 655 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Fundamentos de Derecho: Se deniega la inscripciones de adjudicación y cancelación que se solicitan. Primero: Por que no se cumple lo regulado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, ya que la parte demanda "Bitango Promociones S. L.", no figura ni ha figurado registralmente como titular de la finca número 18.139, que permanece inscrita a favor de la Sociedad "Inversiones Alcadia, S. A.", conforme a la inscripción 2.ª de misma, y a la inscripción 16.ª de la 7.126, (que por cierto no es un anejo de la anterior, sino una participación indivisa de 9,8736 % de una parcela de terreno); y Segundo: Porque entendemos, que la subasta efectuada con resultado de auto de adjudicación de 9 de enero de 2009 debería declararse nula, dado que no se han cumplido los preceptos regulados por la Ley de Enjuiciamiento Civil, con relación a las Ejecuciones Hipotecarias. A) No consta que el Juzgado hubiese ordenado por mandamiento la expedición de la certificación que se refieren los artículos 688 y 656 de la L.E.C., recordando que si hubiese sido aportada en autos alguna certificación que no hubiese sido solicitada por mandamiento judicial, no produciría efecto alguno en la finca, y por supuesto no se

extendería la nota marginal que acreditase que la hipoteca se encuentra en ejecución. y B) La falta de tal certificación a solicitud de mandamiento judicial, acarrea el que además de la ausencia de publicidad en los propios libros y tablón de anuncios del Registro, la no notificación al actual titular registral, por lo que se estaría infringiendo lo previsto en el artículo 689 de la L.E.C., y también estaríamos transgrediendo lo contemplado en el artículo 659 de la misma Ley, en cuanto a lo que se refiere a los titulares de los derechos posteriores al que se ejecuta, ya que tanto unos como otros se ven privados de los derechos que les asisten en tales artículos, puesto que el primero, podría intervenir en la ejecución, conforme a lo previsto en el artículo 662 de la Ley a la que venimos refiriéndonos, y los segundos, podrían intervenir en el avalúo y subasta de la finca si ello les interesase al amparo de lo regulado en el artículo 659 de dicho texto legal. Contra esta calificación (...) Las Rozas de Madrid, a 28 de agosto de 2009.–El Registrador (firma ilegible y sello con nombre y apellidos del Registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. E. C. P., Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de don J. L. G. Z., doña M. M. G. P. y doña A. G. P., interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 28 de septiembre de 2009. A dicho escrito se la unió otro de alegaciones del Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Majadahonda con fecha 5 de febrero de 2010. El recurso se funda entre otros en los siguientes argumentos: 1.º Que la sociedad demandada y contra la cual se siguió el procedimiento tiene el carácter de tercer poseedor no inscrito; 2.º Que siendo la resolución cosa juzgada no cabe admitir la calificación del Registrador más allá de los límites del artículo 100 del Reglamento Hipotecario; y 3.º Que tratándose de cosa juzgada no cabe alegar por el Registrador la falta de trámites esenciales del procedimiento.

IV

El Registrador emitió informe el día 13 de octubre de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 18, 19 bis, 20, 126, 127, 130 a 136 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 588 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de julio de 2001; y las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de enero de 2005 y 30 de abril de 2009.

1. Se debate en este recurso si puede inscribirse un Auto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados seguido contra persona distinta del titular registral –en concreto contra un causahabiente no inscrito del titular registral–, y en el que no se expidió la certificación de dominio y cargas establecida por el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Son dos los defectos señalados por el Registrador y contradichos por el recurrente fundados en el carácter de tercer poseedor de la persona contra la cual se siguió el procedimiento: la falta de llamada al procedimiento del titular registral y la ausencia de expedición de certificaciones de cargas.

2. Ambos defectos están íntimamente relacionados y deben ser confirmados. El procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados sólo puede ejecutarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria). El carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca y el juego de los principios de inoponibilidad y fe pública a favor de los adquirentes en el remate (artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria), aplicables como en cualquier otro derecho real inscrito, determina la necesidad de ajustarse claramente a los pronunciamientos registrales en el desenvolvimiento de la ejecución hipotecaria.

La omisión del defecto de emplazamiento del titular registral está dentro del ámbito de la calificación registral determinado por el artículo 132 de la Ley Hipotecaria, según el cual: «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. 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. 2. 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, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación. 3. Que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria. 4. Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores».

3. Debe reiterarse la doctrina de este Centro Directivo sobre la competencia del Registrador para calificar, al amparo del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, la existencia de tracto respecto del titular registral a fin de evitar la indefensión del mismo (por todas, Resoluciones de 21 de enero de 2005 y 30 de abril de 2009), condición de titular registral que no se pierde por el hecho de existir un tercer poseedor no inscrito. La legitimación registral, con sus consecuencias necesarias en el ámbito procesal (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), obliga a llamar al procedimiento de ejecución al titular registral, con independencia de que pueda haber además un llamamiento a titulares posteriores que no constan en el Registro.

Por tanto, el Registrador puede y debe denegar la inscripción de aquellos Autos de adjudicación en los cuales no conste que se ha seguido el procedimiento contra el titular registral (cfr. artículo 132.1 y 2 antes citado), pues de lo contrario se contravendría su derecho a la tutela judicial efectiva, manifestada en el ámbito registral en el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

4. El segundo defecto en conexión directa con el primero señalado también debe ser confirmado.

El Registrador debe calificar que no se ha producido una situación de indefensión. Con este fin, la Ley de Enjuiciamiento Civil contempla el mecanismo de la expedición de certificación como un trámite esencial del procedimiento: conociendo a través de la certificación quién es el titular registral, cabrá notificar al mismo el procedimiento y darle la necesaria intervención.

Pues bien, siendo dicha intervención del titular registral uno de los aspectos que pueden y deben ser calificados por el Registrador, y existiendo un mecanismo previsto en la Ley para llevar a cabo tal intervención (artículos 656, 659, 688, 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), la omisión de la certificación de cargas en el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados constituye un defecto que impide la inscripción.

Debe señalarse que no se trata de ausencia de las comunicaciones del Registro dentro de la ejecución ordinaria a titulares de cargas posteriores o de defectos de forma de que éstas pudieran adolecer, que no son obstáculo para la inscripción del derecho de quien adquiera el inmueble (cfr. artículo 660.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sino de la omisión dentro del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados del trámite de expedición de certificación de titularidad y cargas que permitirá la demanda y requerimiento de pago al deudor, hipotecante no deudor o tercer poseedor, que sí se considera por los preceptos señalados un trámite esencial que el registrador puede y debe calificar.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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 diciembre de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.