

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**12224** *Resolución de 16 de octubre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Mula, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto y mandamiento dimanantes de un auto de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don A. C. M., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Cajas Rurales Unidas, S.C.C.», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Mula, doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto y mandamiento dimanantes de un auto de ejecución hipotecaria.

**Hechos**

I

Mediante decreto, de fecha 20 de febrero de 2012, dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Mula, en autos de ejecución hipotecaria número 562/10, seguidos a instancias de «Cajas Rurales Unidas, S.C.C.» (antes «Cajamar Caja Rural, S.C.C.»), frente a la sociedad «Filmwral, S.A.L.», se acordó adjudicar a la entidad ejecutante, la finca registral número 3.326 del Registro de la Propiedad de Mula, que es propiedad de la entidad ejecutada.

A los efectos de este expediente, interesa hacer constar que en el citado decreto de los autos de ejecución hipotecaria figura lo que sigue: «(...) notificándose esta resolución al ejecutado con entrega de copia de la demanda y requiriéndoles en el domicilio fijado en la escritura de hipoteca, para que en el plazo de (...)».

Ocurre que el préstamo garantizado con la hipoteca que se ejecuta había sido concedido a favor de las siguientes personas: don A. V. G. J. y su esposa, doña M. M. L. S., don Arturo Luis y doña Diana G. L.

Firme el mismo, y aclarados los errores relativos en cuanto al nombre de la entidad ejecutante y el número de la finca registral por decretos de 27 de febrero y 29 de mayo de 2012, se expidió el correspondiente testimonio a favor de la ejecutante junto con el mandamiento de cancelación de cargas posteriores a la hipoteca que se ejecutaba.

Por calificación de 25 de junio de 2012 fueron señalados como defectos a los efectos de la inscripción de los testimonios de los citados decretos y mandamientos, la falta de suficiencia de la representación alegada por el solicitante y no resultar realizada la notificación a que se refiere el artículo 132.1 de la Ley Hipotecaria en el domicilio que se desprende de los libros del Registro.

Para su subsanación, por certificación del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Mula, de 30 de octubre de 2012, se expresa lo siguiente: «Habiéndose intentado la notificación en el domicilio señalado en el título de escritura pública C/ (...) de Murcia y resultando ser la empresa Filmwral S.A.L. desconocida se ha practicado en (...) Finca (...) de Campos del Río».

II

Los referidos testimonio y mandamiento se presentaron en el Registro de la Propiedad de Mula el día 5 de junio de 2013, junto con la certificación, y fueron objeto de calificación negativa de 11 de julio de 2013, que fue rectificada por la registradora el día 19 de julio de 2013; y, que tras la rectificación realizada, tiene la siguiente redacción que a

continuación se transcribe en lo pertinente: «Hechos: 1. Don A. C. M. presentó a las trece horas y veintiocho minutos del día cinco de junio de dos mil trece bajo el asiento de presentación número 324 del Diario 119, testimonio y mandamiento, expedidos el día veintinueve de mayo de dos mil doce del decreto dictado el día veinte de febrero de dos mil doce, dimanante de autos de Ejecución Hipotecaria seguidos con el número 562/2010 en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Mula, en nombre de Cajamar Caja Rural Sociedad Cooperativa de Crédito, contra la mercantil «Filmwral S.A.L.», al que se le une una Certificación expedida el día treinta de octubre de dos mil doce, por la Secretaria de dicho Juzgado, y además escrito expedido por Don A. C. M., como procurador de la actora de donde resulta la libertad de los ocupantes de la finca adjudicada, la cual ha sido ratificada ante mi el día veintiuno de febrero de dos mil trece. 2. La calificación de los documentos se realiza de forma conjunta ya que conforme el artículo 133 de la Ley Hipotecaria, se impone la exigencia de simultaneidad entre la inscripción del testimonio y del mandamiento cancelatorio. 3. De dicha documentación resulta que el procedimiento se ha seguido por incumplimiento de lo pactado en la escritura de hipoteca otorgada en Murcia el día cinco de septiembre de dos mil ocho, ante su Notario Don Emilio Sánchez-Carpintero Abad, número 3.432, contra la mercantil «Filmwral S.A.L.», con C.I.F. A-30420798 a la que se le ha notificado y requerido de pago, y ejecutada la finca registral 3.226 de Campos del Río. 4. Consultados los Libros del archivo a mi cargo resulta que la hipoteca que se ejecuta es la que causó la inscripción 3ª de dicha finca registral, resultando de la misma que la hipoteca se constituyó sobre la finca de la demandada «Filmwral S.A.L.», para garantizar un préstamo que recibió don A. G. J. y su esposa doña M. M. L. S., y don Arturo Luis G. L., y doña Diana G. L., siendo dichos señores la parte deudora, no resultando que haya sido demandada ni la notificación y requerimiento de pago de dicha parte deudora. Fundamentos de Derecho 1.º Por no resultar que han sido demandados y requeridos de pago los deudores conforme al art. 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el art. 132 de la Ley Hipotecaria. Acuerdo En virtud de lo anteriormente expuesto, procede suspender la inscripción ordenada por el defecto subsanable anteriormente expuesto. Conforme el art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última notificación. Contra esta calificación (...) Mula, a once de julio de 2.013.–La Registradora de la Propiedad (firma ilegible) Fdo.: M.ª del Carmen García-Villalba Guillamón. Como consecuencia de la rectificación, el asiento de presentación queda prorrogado por 60 días hábiles a contar desde la última notificación de la presente rectificación. En Mula, a diecinueve de julio de dos mil trece. La Registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

## III

El día 8 de agosto de 2013, don A. C. M., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Cajas Rurales Unidas, S.C.C.», interpuso recurso contra la calificación en el que alega lo siguiente: «Primera. La calificación registral basamenta la denegación de la inscripción en la protección de los deudores y en la interdicción de la situación procesal de indefensión, postura perfectamente acertada «a priori», pero inaplicable al supuesto que nos ocupa. La demanda origen del procedimiento se dirige frente a la mercantil «Filmwral SAL» como hipotecante por deuda ajena y en cuanto única titular de la finca ofrecida en garantía hipotecaria, posteriormente adjudicada, siendo así que las personas físicas intervinientes en la operación, D. A. G. J., su esposa D.ª M. M. L. S., D. Arturo Luis G. L. y D.ª Diana G. L. aparecen única y exclusivamente en su carácter de deudores personales, por supuesto, no hipotecantes, y con tal carácter con una responsabilidad que sólo les serían exigibles mediante el ejercicio de una acción personal y no real, como la hipotecaria ejercitada. Y a la luz de esta intervención deben ser interpretadas todas y cada una de las diligencias practicadas, bien entendido que la llamada al procedimiento hipotecario a los Sres. citados, tendría sentido en cuanto a las obligaciones personales asumidas, para el supuesto de que por insuficiencia de la

adjudicación de los bienes de un tercero ajeno, posteriormente se ejercitara por el acreedor la facultad prevista en el artículo 579 de la LEC, pero no cuando se ejercitando exclusivamente una acción real sobre un bien inmueble al que las cuatro personas físicas son extrañas. Segundo. Sentado lo anterior, es decir, la especial relación de la familia G. J. con el procedimiento seguido y con el bien hipotecado y discrepando de la argumentación registral relativa a la pretendida indefensión que se haya podido causar, hemos de aclarar que los mismos han tenido pleno y cabal conocimiento de las actuaciones antes y después de celebrarse la subasta y subsiguiente adjudicación. De un mero cotejo de los autos se colige: Que el Sr. A. G. J. es el legal representante de la mercantil demandada, ya que ejerce la función de Consejero Delegado en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Murcia, D. Andrés Martínez Pertusa el día 8 de agosto de 2005 con el número 3829 de su protocolo originando la inscripción 8.ª en el Registro Mercantil. Por ello intentadas sin efecto todas y cada una de las diligencias procesales en el domicilio social de la mercantil ejecutada con resultado negativo, se han practicado con resultado positivo mediante la notificación personal al citado Sr. Lo mismo puede predicarse respecto a la esposa D.ª M. L. S. que, según consta en la escritura de préstamo, es la Secretaria de la mercantil y además toma pleno conocimiento de las actuaciones procesales mediante comparecencia judicial ante la Secretaria del Juzgado número 2 de Mula, de fecha 10 de enero de 2012, en donde se da por notificada de la tasación de costas y liquidación de intereses practicada y firma la comparecencia aportando la documentación que acredita su función representativa de la empresa. La diligencia puesta por el Juzgado de Paz de Campos del Río de fecha 4 de noviembre de 2011 junto con el informe de la Policía Local, redundan igualmente en el conocimiento de la familia de la situación procesal de la hipoteca impagada y tampoco puede olvidarse que previamente a la interposición de la demanda se cursaron los correspondientes telegramas a los deudores (según documentos números 3 a 17 de los acompañados en el escrito de demanda, requiriéndoles de pago por las cantidades adeudadas –sic, pues estos no figuran en el expediente– y cuyo efectivo abono hubiera evitado el ejercicio de la acción hipotecaria sobre la finca de la mercantil. Asimismo evidentes resultan las relaciones personales de los deudores, matrimonio e hijos, unida incluso a la convivencia en el propio domicilio, lo que no deja lugar a dudas del pleno conocimiento de la situación por los cuatro deudores no hipotecantes. No hay pues indefensión alguna que podría estar motivada por el desconocimiento de la reclamación, sino muy al contrario pleno y cabal conocimiento de todas y cada unas de las actuaciones procesales, y pese a ello no han realizado actividad alguna (pago) que hubiera podido evitar la pérdida de la finca por adjudicación a la ejecutante. En definitiva, en el presente supuesto ninguna indefensión se origina a los deudores personas físicas cuando ninguna repercusión se deriva para ellos del resultado de la acción ejercitada. Cuarto. Respecto a la jurisprudencia alegada como fundamento de la denegación (sic). Compartimos con carácter general el criterio de la calificación registral, es decir, la observancia de las normas procesales y la necesidad de evitar la indefensión que es en definitiva la tesis jurisprudencial mantenida en las sentencias invocadas, sin embargo no existe identidad en los supuestos de hecho enjuiciados, toda vez que la STS de 03/12/04 está referida al supuesto de omisión procedimental a la deudora hipotecaria, es decir a la persona en la que concurre además del carácter obligacional del deudor, el carácter real de ser titular del bien hipotecado y por ende ejecutado, por lo que con buen criterio debe vedarse el acceso registral a una adjudicación realizada en sede de procedimiento en donde no ha sido llamada la titular y que además supone una inobservancia del principio de tracto sucesivo registral. Inaplicable resulta también la STS de 04/05/05 por referirse a la falta de la notificación del subrogado no deudor, por los mismos motivos de la especial vinculación con la finca hipotecada y finalmente adjudicada. Sí entendemos de aplicación, por el contrario, la doctrina mantenida por la Dirección General de los Registros y Notariado en el sentido que venimos exponiendo es decir, manteniendo una clara diferenciación en cuanto a los efectos y naturaleza jurídica entre hipotecantes, deudores subrogados y deudores personales no hipotecantes: La resolución de 7 de junio de 2012, establece literalmente lo

siguiente: «Desde el punto de vista registral (...)». Y la misma doctrina contiene la Resolución de 27 de junio de 2011, en cuanto a las citadas exigencias procesales aplicables a la hipotecante no deudora».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 8 de agosto de 2013, se hizo notificación al funcionario autorizante de la interposición de recurso, sin que hasta la fecha se haya producido alegación alguna al respecto.

Mediante escrito, de fecha de 8 de agosto de 2013, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 132 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de septiembre de 1996; y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 2012.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible el testimonio de un decreto de adjudicación de finca como consecuencia de los autos dimanantes de un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria en el que concurren las circunstancias siguientes: se trata de un tercero hipotecante distinto de los deudores y no consta que se haya practicado la notificación y requerimiento de pago a la parte deudora del crédito garantizado con la hipoteca que se ejecuta.

La registradora señala como único defecto que no han sido demandados y requeridos de pago los deudores conforme al artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el artículo 132 de la Ley Hipotecaria.

El recurrente sostiene que las personas que la registradora exige sean notificadas, «aparecen única y exclusivamente en su carácter de deudores personales, por supuesto, no hipotecantes, y con tal carácter con una responsabilidad que sólo les serían exigibles mediante el ejercicio de una acción personal y no real, como la hipotecaria ejercitada (...) que por insuficiencia de la adjudicación de los bienes de un tercero ajeno, posteriormente se ejercitara por el acreedor la facultad prevista en el artículo 579 de la LEC, pero no cuando se ejercitando exclusivamente una acción real sobre un bien inmueble al que las cuatro personas físicas son extrañas». Además sostiene que dos de los deudores ejercitaban cargos en el órgano de administración de la entidad ejecutada por lo que la notificación a ésta supone el conocimiento de ellos, y los otros dos deudores son hijos de los dos anteriores por lo que el conocimiento es de facto. También menciona el recurrente la existencia de notificaciones desde el juzgado con telegramas, pero no consta en los documentos del juzgado ninguna de estas notificaciones ni se han aportado al expediente. En definitiva, a juicio del recurrente, no existe indefensión.

2. El artículo 132 de la Ley Hipotecaria determina los extremos a que se extiende la calificación registral en relación con las inscripciones y cancelaciones derivadas de los procesos de ejecución hipotecaria. Entre ellos, está que haya sido demandado y requerido de pago el deudor, el hipotecante no deudor y el tercer poseedor que tenga inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse la certificación de cargas en el procedimiento, todos ellos, en el domicilio que resulte vigente en el Registro.

El artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que la demanda se dirigirá frente al deudor y frente al hipotecante no deudor o al tercer poseedor si hubiere acreditado su adquisición de los bienes ante el acreedor.

Ciertamente, en el supuesto de este expediente, no consta que hayan sido demandados los cuatro deudores no hipotecantes. Por lo tanto, no puede más que confirmarse la nota de calificación.

3. Respecto a la alegación del recurrente de que los deudores personales tienen una responsabilidad que sólo sería exigible mediante el ejercicio de una acción personal y no real como la hipotecaria, ha dicho este Centro Directivo en Resolución de 7 de

junio de 2012, que aun referida a caso distinto, establece: «por lo que se refiere al deudor no hipotecante, o sea el que no es dueño de la finca contra la que se dirige la acción real hipotecaria, el fundamento de la extensión de la calificación registral al requisito de haberse demandado y requerido de pago al deudor, no puede radicar en el principio del tracto sucesivo, puesto que no es titular registral, pero existen importantes conexiones entre la obligación del deudor y la garantía real hipotecaria que podrían explicar que el legislador exija que la acción se dirija también contra el deudor aunque no sea dueño de la finca. Aparte de las incidencias que pueden producirse a lo largo del procedimiento, en cuanto a la posibilidad de que el deudor demandado pague y pueda participar en la subasta elevando las pujas de la misma, existe una razón fundamental para la intervención del deudor y es que dentro del mismo procedimiento de ejecución se prevé que si la enajenación de la finca fuera insuficiente para el pago de la obligación, se permite al acreedor que continúe el procedimiento con el embargo de otros bienes del deudor para la satisfacción de la parte que ha quedado sin pagar. De ahí que en principio, la falta de demanda contra el deudor y el requerimiento de pago al mismo, supone la infracción de un trámite esencial del procedimiento y podría entenderse que da lugar a la nulidad del procedimiento a efectos registrales, teniendo en cuenta la rigidez de los trámites del mismo y la necesidad de cumplir los requisitos de requerimiento y notificaciones previstas en la ley».

4. En cuanto al requerimiento de pago, además, si no se acredita su realización al presentar la demanda, en el mismo auto en el que se despache la ejecución, se ordenará que se requiera de pago al deudor, y en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quien se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro, conforme el artículo 686.1 de la Ley de enjuiciamiento Civil.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de septiembre de 1996, establece que es un trámite de especial trascendencia, puesto que la infracción o las irregularidades en el cumplimiento de este requisito suponen la nulidad de las actuaciones.

En consecuencia, la relación personal de los deudores con la entidad ejecutada, en unos casos por ser legales representantes de la misma y en otros por ser familiares directos de aquéllos, así como la circunstancia de una de las administradoras, de haberse dado por notificada respecto de la tasación de costas y liquidación de intereses, no suponen esa notificación y requerimiento de pago a los deudores, ya que en el último caso, es precisamente en ese momento de darse por notificada cuando tiene conocimiento de la situación procesal, tiempo ya posterior a aquél en el que se debiera haber realizado la notificación y requerimiento de pago al deudor; y en cualquier caso, tales personas no constituyen la totalidad de los deudores y ninguno de ellos han sido demandados y requeridos de pago en su condición de tales deudores.

Tampoco sirven las alegaciones del recurrente relativas a notificaciones y requerimientos de pago hechos por telegramas antes de la demanda y que se incorporaron a la misma, ya que ni se tuvieron a la vista en la presentación de los documentos para la calificación ni acompañan al escrito de recurso, sin que figuren en el expediente los documentos de los que resulta que los deudores fueron previamente requeridos de pago ni el lugar donde lo fueron.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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, 16 de octubre de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.