

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2734 *Resolución de 15 de febrero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Oliva a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.*

En el recurso interpuesto por don J. J. B. R., en nombre y representación de «Bankia, S.A.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Oliva, don Guillermo José Dromant Jarque, a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Gandía se han seguido los autos de ejecución hipotecaria número 549/2015 a instancias de «Bankia, S.A.» frente a «Construcciones Playa Oliva, S.L.», sobre la finca registral número 55.870 del Registro de la Propiedad de Oliva, dictándose, el día 27 de marzo de 2017, decreto por el que se adjudicaba la finca a la entidad demandante. Dicha finca aparece inscrita en el Registro a nombre de «Model Servicios y Desarrollos, S.L.», que la adquirió por título de aportación en aumento de capital, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Valencia, don Alejandro Cervera Taulet, el día 14 de junio de 2012, que causó la inscripción 5.^a de la finca, fechada el día 6 de noviembre de 2012. Consta que, mediante diligencia de ordenación de fecha 22 de diciembre de 2015, librada por la letrada de la Administración de Justicia del citado Juzgado, doña S. L. S., se dio traslado a «Model Servicios y Desarrollos, S.L.» de la existencia del procedimiento.

II

Presentado testimonio del citado decreto, junto con el correspondiente mandamiento de cancelación, en el Registro de la Propiedad de Oliva, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Oliva previa calificación del precedente documento, que de conformidad con el art. 134 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la L.E.C. de 7 de enero de 2000, ha sido presentado junto al testimonio del decreto de adjudicación correspondiente; y habiendo sido objeto de calificación unitaria, en cumplimiento de los artículos 133 y 134 de la propia ley citada, se ha suspendido la inscripción del mismo, por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho. Antecedentes de hechos.—Se presenta en el Registro testimonio acompañado del correspondiente mandamiento de cancelación de cargas—, expedido el 29 de mayo de 2017, por doña S. L. S., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número dos de Gandía, del decreto número 155/2017, dictado el 27 de marzo de 2017, por la mencionada Letrada de la Administración de Justicia, por el que se adjudica la finca registral 55870 de Oliva al acreedor ejecutante, Bankia, S.A., en el proceso de Ejecución Hipotecaria número 549/2015. Según consta en los documentos presentados, la demanda de ejecución hipotecaria se dirigió solamente contra Construcciones Playa Oliva, S.L., que después fue requerida de pago. Según se desprende del Registro, esta entidad mercantil demandada y requerida de pago son los actuales deudores hipotecarios, pero la titular registral de la finca es la entidad mercantil “Model Servicios y Desarrollos, S.L.” —según la inscripción 5.^a, de 6 de noviembre de 2012—, que por tanto no ha sido demandada ni requerida de pago —aunque sí se hace constar que por diligencia de ordenación de 22 de

diciembre de 2015 se acordó notificarles la existencia del procedimiento—, a pesar de que cuando se expidió la certificación registral de dominio y cargas correspondiente en relación con esta ejecución —el 24 de junio de 2015—, la finca ya figuraba inscrita a nombre de esta sociedad, haciéndose constar tal extremo en la citada certificación. Fundamentos de derechos: El artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria dispone que “A los efectos de 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;” es decir, a quien según el Registro fuese titular del bien o derecho hipotecado en el momento de expedirse la certificación. La falta de cumplimiento de este requisito debe considerarse un defecto insubsanable, por tratarse de un defecto de tracto sucesivo, es decir, un defecto consistente en la falta de la debida intervención del titular registral en el acto presentado a inscripción; en este sentido, el artículo 20 de la Ley Hipotecaria dispone en su segundo párrafo que los registradores “denegarán” (y no simplemente “suspenderán”) la inscripción de actos de trascendencia jurídico-real sobre una finca quien los otorgue no sea el titular registral de la finca afectada. 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 hubiese acreditado al acreedor la adquisición de los bienes”. 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 puede 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.ª 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 ha 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. En el mismo sentido, Resolución de la DGRN, de fecha 14 de febrero de 2014. Acuerdo denegar las inscripciones solicitadas. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra esta decisión (...) Oliva, a 4 de octubre de 2017. El registrador (firma ilegible) Fdo: Guillermo-José Dromant Jarque».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. B. R., en nombre y representación de «Bankia, S.A.», interpuso recurso el día 24 de noviembre de 2017 atendiendo a los siguientes argumentos: «Alegaciones. Primera.—Que el Registro de la Propiedad de Oliva, dicho con el debido respeto y en estrictos términos de defensa, parte de la consideración, que a nuestro entender es errónea, de que Bankia, S.A., como acreedor ejecutante, debería haber dirigido la demanda de ejecución hipotecaria también contra el tercer poseedor, la mercantil, Model Servicios y Desarrollos, S.L., dado que la adquisición por ésta de la finca objeto de ejecución hipotecaria causó inscripción de fecha de 6 de noviembre de 2012 y la certificación de cargas fue expedida en este procedimiento con posterioridad. No existe disposición alguna que imponga al ejecutante recabar, previamente a la interposición de la demanda de ejecución hipotecaria, la certificación registral por la que el acreedor puede tener conocimiento de si, con posterioridad a la hipoteca constituida a su favor, se ha producido una nueva transmisión de dicha finca. Segunda.—Que no

exigiendo la Ley certificación registral previa a la interposición de la demanda no puede exigirse que Bankia, acreedor ejecutante, dirija la demanda al tercer poseedor cuya existencia ignoraba en dicho momento. Bankia, S.A., tuvo conocimiento de la existencia del tercer poseedor, Model Servicios y Desarrollos, S.L., cuando, en el momento procesal oportuno, dentro del procedimiento de ejecución hipotecaria seguido, se expidió la oportuna certificación registral sobre dominio y cargas. Si bien es cierto que la Ley impone dirigir la demanda al tercer poseedor cuando conforme con el artículo 685.1, éste último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes, esta circunstancia no se ha producido. El tercer poseedor, Model Servicios y Desarrollos, S.L., no acreditó ni informó su adquisición a Bankia, S.A. Y de la constancia registral de su adquisición con posterioridad a la hipoteca y con anterioridad a la demanda no puede colegirse que Bankia tuviera acreditada su existencia, cuando no hay precepto legal alguno que así lo establezca, ni existe la obligación para el ejecutante de consultar previamente al Registro dichas vicisitudes para formular demanda. Por el contrario, del artículo 685.1 citado, se desprende que es carga del tercer poseedor la prevención de acreditar su adquisición al acreedor hipotecario, para que, en caso de proceder éste en ejecución pueda *ab initio* conocer de su existencia y dirigir la demanda frente al mismo. Como hemos dicho, dicha acreditación no se produjo, y no teniendo Bankia obligación de recabar registralmente dicha información no cabe exigir que dirigiera la demanda contra el tercer poseedor. Tercera.—Que es precisamente a la falta de acreditación de su adquisición por el tercer poseedor de finca gravada con hipoteca con anterioridad, a lo que atiende el artículo 689. “Comunicación del procedimiento al titular inscrito y a los acreedores posteriores”, que reza: “1. 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.” Resulta que en el caso que nos ocupa, no es aplicable el mencionado 685, al no haberse producido la acreditación que el mismo artículo exige. Y ello porque es aplicable el 689, cuyo cumplimiento se hizo constar mediante diligencia de ordenación de fechas 22 de diciembre de 2015, 26 de febrero de 2016, y 20 de abril de 2016 (...) y que la nota del registrador objeto de recurso reconoce: “aunque sí se hace constar que por diligencia de ordenación de 22 de diciembre de 2015 se acordó notificarles la existencia del procedimiento”. Porque es aplicable a este supuesto el artículo 689 y no el 685, es por lo que el artículo 132.2 de la Ley Hipotecaria se refiere expresamente a que la calificación del registrador se extenderá a haberse “notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca”. En este procedimiento se han observado todas las formalidades legales que, en cuanto al tercer poseedor, y a falta de acreditación por éste de su adquisición al acreedor cuya hipoteca estuviese inscrita con anterioridad, no existe obligación, pues la ley no la impone, de consultar registralmente tal circunstancia con carácter previo a la demanda y de dirigir por tanto la demanda contra éste. La obligación legal exigida en este procedimiento no es la señalada como infringida de haber de dirigir la demanda ejecutiva y haberse requerido de pago al tercer poseedor sino la expresamente prevista para supuestos como el que nos ocupa consistente en haberse notificado la existencia del procedimiento conforme al artículo 689 y a cuyo cumplimiento ha de ceñirse la calificación del registrador conforme al artículo 132.2 de la Ley Hipotecaria».

IV

El registrador de la Propiedad de Oliva, don Guillermo José Dromant Jarque, emitió informe en el que, tras alegar que el recurso había sido interpuesto extemporáneamente, para el caso de que dicha apreciación no fuera estimada por este Centro Directivo mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

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 y 2 de agosto de 2016 y 23 de enero, 22 de mayo, 10 de julio, 5 de octubre y 1 de diciembre de 2017.

1. Se debate nuevamente en este expediente sobre la necesidad de demandar y requerir de pago al tercer poseedor que tiene su derecho inscrito antes de comenzar el procedimiento de ejecución hipotecaria. En el caso se dan las siguientes circunstancias:

La entidad titular de la finca, «Construcciones Playa Oliva, S.L.», otorgó escritura de hipoteca a favor de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid». Dicha hipoteca quedó constituida mediante su inscripción el día 23 de mayo de 2011.

Mediante la inscripción 5.ª, extendida el día 6 de noviembre de 2012, la finca pasó a estar inscrita a favor de la sociedad «Model Servicios y Desarrollos, S.L.», por título de aportación en aumento de capital, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Valencia, don Alejandro Cervera Taulet, el día 14 de junio de 2012.

Mediante la inscripción 6.ª, de fecha 20 de noviembre de 2013, se inscribe la cesión del crédito hipotecario a favor de «Bankia, S.A.».

Con posterioridad, en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Gandía se han seguido autos de ejecución de la referida hipoteca número 549/2015, a instancias de «Bankia, S.A.» frente a «Construcciones Playa Oliva, S.L.».

Consta que, mediante diligencia de ordenación de fecha 22 de diciembre de 2015, librada por la letrada de la Administración de Justicia del citado Juzgado, doña S. L. S., se dio traslado a «Model Servicios y Desarrollos, S.L.» de la existencia del procedimiento.

2. Como cuestión previa debe resolverse la apreciación que el registrador hace en su informe acerca de la supuesta extemporaneidad del recurso presentado. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo segundo, prevé que el recurso ante este Centro Directivo tiene un plazo para la interposición de un mes, y que dicho plazo se computará desde la fecha de la notificación de la calificación impugnada. Por otro lado, los dos primeros párrafos del artículo 322 disponen: «La calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del mismo deberá notificarse al presentante y al Notario autorizante del título presentado y, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido. Dicha notificación se efectuará de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. A tal efecto, será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente».

En este supuesto, la calificación, de fecha 4 de octubre de 2017, fue notificada al presentante del documento, la entidad «Gestores Administrativos Reunidos, S.A.», al número de fax que facilitó con fecha 5 de octubre de 2017, constando el reporte satisfactorio de su recepción, y al Juzgado que había expedido el documento calificado el día 11 de octubre de 2017 mediante correo con aviso de recibo que, asimismo, se adjunta, y el recurso se presentó en oficina del Servicio de Correos el día 23 de noviembre de 2017, por lo tanto transcurrido su plazo legal. No obstante, dado el contenido del recurso y por economía procesal, procede su resolución.

3. Respecto a la cuestión de fondo, se trata de dilucidar en el presente recurso 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 quien, no siendo deudor del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudor, 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»), que, en aplicación del artículo 132.1.º 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, 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».

A este respecto, 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», añadiendo el artículo 686 de la misma Ley 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, de la dicción de estos preceptos legales resulta 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 aquéllos que hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, quienes, en virtud del principio constitucional de tutela judicial efectiva, y por aparecer protegidos por el Registro, han de ser emplazados de forma legal en el procedimiento.

Por ello, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia 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. 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 estos de la existencia de un obstáculo registral (cfr. Resoluciones de 18 de junio [2.ª] 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 de la Ley Hipotecaria 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».

4. 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 de 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 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 su adquisición frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada y el registrador debe calificar que ha sido demandado y requerido de pago conforme al artículo 132.1 de la Ley Hipotecaria.

Cuestión distinta sería que la inscripción a favor del tercer adquirente se hubiese producido una vez interpuesta la demanda frente al que hasta entonces era titular registral y con anterioridad a la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas, momento en que queda consignado registralmente el comienzo del procedimiento, en cuyo caso sería de aplicación lo dispuesto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo suficiente la notificación para que pudiera intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662 del mismo texto legal que dispone: «Si antes de que se venda o adjudique en la ejecución un bien inmueble y después de haberse anotado su embargo o de consignado registralmente el comienzo del procedimiento de apremio, pasare aquel bien a poder de un tercer poseedor, éste, acreditando la inscripción de su título, podrá pedir que se le exhiban los autos en la Oficina judicial, lo que se acordará por el Secretario judicial sin paralizar el curso del procedimiento, entendiéndose también con él las actuaciones ulteriores», cuestión ésta que igualmente debe ser objeto de calificación conforme al artículo 132.2 de la Ley Hipotecaria.

5. En el presente supuesto, como se señalaba anteriormente, se trata, pues, de discernir si, no habiendo sido demandada la actual titular registral de la finca hipotecada, que adquirió su derecho con posterioridad a la inscripción de hipoteca, pero que inscribió con anterioridad a la presentación de la demanda, es posible inscribir la finca a nombre del adjudicatario 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.

La adquisición por el nuevo titular se realizó con fecha muy anterior a la presentación de la demanda interpuesta, dado que el procedimiento es de 2015, pero no solo la adquisición fue anterior a la demanda, también y fundamentalmente, su inscripción registral, extendida con fecha 6 de noviembre de 2012, se produjo con anterioridad a aquélla. A mayor abundamiento, cuando se inscribe la cesión del crédito a favor de la entidad actora ya constaba inscrita la nueva titularidad, por lo que no puede alegarse, en los términos antes expuestos, el desconocimiento de la existencia del tercer poseedor y en todo caso, las anteriores circunstancias se pusieron de manifiesto en la certificación expedida en sede del procedimiento de ejecución.

La posterior 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. Procede por tanto, confirmar el defecto apreciado por el registrador en su nota.

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, 15 de febrero de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.