

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**19443** *Resolución de 2 de noviembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Elche n.º 3, por la que suspende la expedición de una certificación de cargas ordenada en mandamiento judicial dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don C. P. L., en calidad de representante de la mercantil «Cartonature, S.L.», a su vez administradora única de la mercantil «Temoca S.L.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Elche número 3, doña Griselda Díaz Romero, por la que suspende la expedición de una certificación de cargas ordenada en mandamiento judicial dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria.

#### Hechos

##### I

Mediante mandamiento judicial, expedido el día 6 de abril de 2021 por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Elche, doña S. E. N., en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 198/2018, se ordenaba la expedición de certificación de dominio y cargas, de conformidad con el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de la finca registral número 2.382 de Crevillente, con extensión de la preceptiva nota marginal.

##### II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Elche número 3, después de una primera calificación negativa, en unión de diligencia de adición, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación del mandamiento librado en Elche el día seis de abril de dos mil veintiuno, por doña S. E. N, Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número Dos de Elche, donde se sigue el procedimiento de ejecución hipotecaria 198/2018, presentada por [sic] en esta Oficina a las 13.10 horas del día catorce de abril de dos mil veintiuno, según Asiento 2322 del Libro Diario 51 –que fue objeto de calificación defectuosa el quince de abril de dos mil veintiuno, y aportado nuevamente con diligencia de adición el veintiocho de mayo de dos mil veintiuno:

La registradora de la Propiedad firmante, previo examen y calificación de la misma de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, ha resuelto suspender la expedición de la certificación acordada por haber observado los siguientes defectos que impiden su práctica:

#### Hechos:

– Se ordena se expida la certificación de dominio y cargas de confinidad con el artículo 656 y 681 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de la finca registral 2.382 de Crevillente, y consultado el historial registral de la finca referida, en la misma figuran inscritas a favor de la demandante “Temoca SL” dos hipotecas, que se detallan a continuación, y sin que del mandamiento presentado consten los datos necesarios para identificar la hipoteca objeto de ejecución.

Calificado el documento solicitando se identifique qué concreta hipoteca es objeto de ejecución, se aporta de nuevo el documento con diligencia de adición señalando expresamente que las hipotecas objeto de ejecución son las dos a favor del mismo acreedor.

Hipotecas inscritas a favor de la demandante:

A) Autorizada en escritura ante el notario de Crevillente don José Perfecto Verdú Beltrán el 16 de julio de 1999, que motivó la inscripción 15.<sup>a</sup>

B) Autorizada en escritura ante el notario de Crevillente don José Perfecto Verdú Beltrán el 19 de julio de 1999, que motivó la inscripción 16.<sup>a</sup>

– A la vista de la adición incorporada, se ha de calificar negativamente denegando la ejecución simultánea de dos hipotecas que no tienen igualdad de rango entre ellas, por entenderse alteradas las peculiaridades de la ejecución hipotecaria fundamentalmente dada la existencia de acreedores posteriores a las hipotecas que se pretenden ejecutar simultáneamente.

Si bien es cierto que en el caso concreto que nos ocupa la tasación de subasta especificada para la finca coincide en ambas hipotecas, lo que permitiría la ejecución de ambas en un solo procedimiento en cuanto al cumplimiento de los porcentajes de adjudicación que han de respetarse a tenor de los arts. 670 y ss. LEC, no obstante la existencia de acreedores posteriores impide claramente la ejecución simultánea de las dos hipotecas en un único procedimiento, pues se reclama una deuda mayor de la consignada en cada una de las hipotecas al agruparse en una sola de ellas, y se disminuye así un eventual sobrante aunque hipotético para dichos acreedores posteriores.

La posibilidad de adjudicarse la finca por todo lo que se deba por todos los conceptos sin sujeción a porcentaje de adjudicación vulneraría claramente los derechos de los acreedores posteriores, pues lo que se deba por todos los conceptos de una hipoteca no puede ampliarse sin su consentimiento para incluir deudas distintas de las que fueron objeto de inscripción como hipotecas separadas. Ello no en vano no implica sino la ampliación de la hipoteca de rango anterior en cuanto a las cantidades de la hipoteca de rango posterior, lo cual sólo podría llevarse a cabo con el consentimiento de estos acreedores posteriores, consentimiento que no se ha obtenido.

El carácter imperativamente y de forma natural de accesoriedad de la hipoteca respecto del crédito garantizado, no permite desde el punto de vista registral y en modo alguno, basándose en la prioridad de una hipoteca, la reclamación conjunta de dos deudas que respondían a gravámenes diferentes. Así debemos entenderlo de acuerdo con los arts. 130, 132 y 134 L H.

Esta posibilidad parece desprenderse del art. 555.4 LEC que establece que “cuando la ejecución se dirija exclusivamente sobre bienes especialmente hipotecados, sólo podrá acordarse la acumulación a otros procedimientos de ejecución cuando estos últimos se sigan para hacer efectivas otras garantías hipotecarias sobre los mismos bienes”, y ha sido admitida judicialmente (sentencias 19-11-2012 del JPI n.º 5 de Valencia y la de 21-I-2014 del JPI no 15 de Valladolid).

Sin embargo, la existencia de un tercer poseedor, así como de acreedores posteriores redundan en la inconveniencia. De ejecutar simultáneamente dos hipotecas, pues los límites de coberturas hipotecarias tampoco podrían aplicarse respecto de los mismos.

Ha de añadirse la necesidad de demanda y requerimiento de pago respecto del deudor don T. B. H. B. y respecto al tercer poseedor “Rovir Tendencias, S.L.”.

En cuanto al deudor, hay que demandarle y requerirle de pago en todo caso, si bien el requerimiento de pago es necesario efectuarlo a todos los deudores cualquiera que sea la relación de mancomunidad o solidaridad que mantengan respecto al crédito, mientras que la demanda, si son solidarios, basta con que se dirija solo contra uno de ellos, (art. 542.3 de la LEC) siempre que se trate de deudores que no sean no dueños del bien hipotecado (“deudor no hipotecante”), ya que si lo fuesen la demanda a todos

ellos sería imprescindible por exigencias del principio de tracto sucesivo (Res. DGRN 2510112016 y STS I2/01/2015). Insiste una vez más en esta necesidad de demanda al deudor no hipotecante igualmente la Resolución de 7 de julio de 2017, confirmando que: "desde el punto de vista registral, la extensión de la calificación al requisito procesal de haberse demandado y requerido de pago al deudor (A qué se refiere el artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria, en el caso de que el deudor sea dueño de la finca hipotecada, entronca directamente con el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y con el principio constitucional de proscripción de la indefensión del artículo 24 de la Constitución, pues se trata del titular registral contra el que ha de dirigirse un procedimiento que desemboca en la adjudicación de la finca a la persona que resulte de la subasta o de la adjudicación en caso de falta de postores que señala la ley. Lo mismo ocurre con la necesidad de demandar al hipotecante no deudor, pues se trata igualmente del dueño de la finca afectada por el procedimiento de ejecución.

Por lo tanto, la falta de demanda contra el deudor y en cualquier caso la ausencia del requerimiento de pago al mismo supone la infracción de un trámite esencial del procedimiento que podría dar lugar a su nulidad, 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 y en consecuencia es obligación del registrador apreciar su cumplimiento. 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.I de la Ley de Enjuiciamiento Civil".

En cuanto al tercer poseedor que inscribe la adquisición de los bienes hipotecados antes del inicio del procedimiento de ejecución, es decir, antes de la interposición de la demanda ejecutiva, conforme al tenor literal del artículo 685.1 y 686.1 LEC, el tercer poseedor deberá ser demandado y requerido de pago. Así, el artículo 685 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"» y, al tratar del requerimiento de pago, el artículo 686 establece 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".

Dicho extremo cae dentro de la calificación por parte del registrador al amparo del artículo 132.1 LH en la medida en que se trata de una consecuencia del principio de legitimación registral y de tracto sucesivo, los cuales impiden que la ejecución pueda desenvolverse a espaldas de quien figura como propietario en el Registro.

La consecuencia derivada de la falta de requerimiento de pago es la nulidad del procedimiento sin que pueda suplirse con una providencia de subsanación realizada posteriormente al correspondiente trámite procesal, dado el rigor formal del procedimiento de ejecución hipotecaria y ello conforme a los artículos 225.3, 227 LEC y 238.3, 240.2 y 241 LOPJ. No se trata de que no se haya expresado haber cumplido con dichos requisitos en el mandamiento de cancelación de cargas o en el decreto de adjudicación sino de que éstos no se han realizado. La sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004, que, si bien dictada de acuerdo con la legislación anterior, es perfectamente aplicable a la actual, ha sostenido que la falta de requerimiento de pago determina la nulidad del procedimiento, sin que pueda suplirse con una providencia de subsanación realizada posteriormente al trámite, dado el rigor formal del procedimiento de ejecución hipotecaria. La DGRN, entre otras, en la resolución de 13 de septiembre de 2012 o en la más reciente de 10 de abril de 2014 ha entendido que 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 1/2000. (Si

bien cabe destacar que en la R. 11-9-2015 da a entender la Dirección General que si, a la vista de la calificación registral negativa por no haberse dirigido la demanda contra el tercer poseedor, el juez, previa convocatoria de las partes, dicta auto declarando no haber lugar a la nulidad de actuaciones, el decreto de adjudicación sería inscribible).

Por lo tanto, y como ha reconocido la DGRN, entre otras, en las resoluciones de 4, 14 y 18 de febrero y de 7 de marzo de 2014, en tanto no resulte acreditado que la inscripción en el Registro a favor del tercer poseedor se verificó con posterioridad a la interposición de la demanda de ejecución, será necesario que tanto ésta como el requerimiento de pago se hayan dirigido contra tal tercer poseedor.

Así la sentencia del Tribunal Constitucional 79/2013 de 8 de abril 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 (art. 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada.

Cabe destacar que nos encontramos ante dos requisitos cumulativos: demanda y requerimiento de pago. En la legislación anterior a la LEC sólo se exigía el requerimiento de pago al tercer poseedor (artículo 131.3a LH antes de su reforma por la LEC 1/2000). mientras que en la regulación actual del procedimiento se exige, además, que la demanda se dirija frente al tercer poseedor ex artículo 685.1 LEC, imponiendo al registrador el artículo 132.1 LH, en su redacción vigente, la obligación de comprobar que se han cumplido los dos requisitos: demanda y requerimiento de pago.

#### Fundamentos de Derecho:

Arts. 1, 12, 17, 18, 20, 38, 82, 104, 119, 120, 122, 124, 130, 131 y 144 de la Ley Hipotecaria 686 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1156,1172, 1255, 1857 y 1860 del Código Civil; 174, 175, 176, 171, 119, 218 y 221 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 1986, 4 de febrero de 2005, 20 de mayo de 2008, 9 de mayo de 2013, 26 de mayo y 8 de septiembre de 2014, 24 de marzo de 2015 y 11 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de noviembre de 1935, 22 de agosto de 1978, 27 de enero de 1986, 30 de octubre de 1989, 15 de enero de 1991, 8 de abril de 2002, 9 de junio y 13 de septiembre de 2003, 8 de enero de 2004, 10 de septiembre de 2005, 6 de junio de 2006, 5 de mayo de 2009, 8 de marzo de 2013, 24 de febrero y 11 de marzo de 2014, 26 de febrero y 8 de abril de 2015, 12 y 16 de febrero de 2016, 30 de mayo, 19 de septiembre y 30 de octubre de 2017, 10 de mayo de 2019 y 4 de febrero de 2020.

R 19 febrero 2016: "El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo puede ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita y, en todo caso, sobre las condiciones y cuantías consignadas en el propio título 'sobre la base de aquellos extremos, que se hayan recogido en el asiento respectivo' (cfr. Artículo 130 Ley Hipotecaria). Consecuentemente no existiendo terceros, el acreedor puede reclamar la totalidad de su crédito sobre cualquiera de las fincas hipotecadas, pero existiendo titulares de cargas posteriores, el importe de las cantidades consignadas por cada uno de los conceptos objeto de cobertura hipotecaria tienen el carácter de límite de dicha reclamación. Así se deduce igualmente del artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil al disponer que 'el precio del remate se destinará, sin dilación, a pagar al actor el principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas, sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria; el exceso, si lo hubiere, se depositará a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado.

Satisfechos, en su caso, los acreedores posteriores, se entregará el remanente al propietario del bien hipotecado. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el propietario del bien hipotecado fuera el propio deudor, el precio del remate, en la cuantía que exceda del límite de la cobertura hipotecaria, se destinará al pago de la totalidad de lo que se deba al ejecutante por el crédito que sea objeto de la ejecución, una vez satisfechos, en su caso, los créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca y siempre que el deudor no se encuentre en situación de suspensión de pagos, concurso o quiebra'. Por ello, el artículo 132.3. de la Ley Hipotecaria determina que los registradores calificarán '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'. Expresamente dice el precepto que no puede exceder de la respectiva cobertura hipotecaria, en relación a cada uno de los conceptos reclamados, esto es principal, intereses ordinarios, intereses de demora, comisiones, costas y gastos".

R 5 marzo 2020: "en presencia de terceros, lo entregado al acreedor por cada uno de los conceptos garantizados (principal de su crédito, los intereses devengados y las costas y gastos causados) no puede exceder del límite de la respectiva cobertura hipotecaria (artículos 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132.3 de la Ley Hipotecaria), sin que se pueda utilizar el exceso de la cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro concepto: por lo que no es admisible la ejecución simultánea de dos hipotecas que gravan distintas –fincas en garantía de distintas obligaciones y, en consecuencia, es correcta la actuación del registrador que no expide en estos casos la certificación de dominio y cargas ordenada por el Juzgado (sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 2 de mayo de 2012 y sentencias del Juzgado de Primera Instancia de Valencia número 23 de 27 de noviembre y 17 de diciembre de 2012).

Ningún precepto de la Ley de Enjuiciamiento Civil o de la Ley Hipotecaria permiten la acumulación de acciones ejecutivas referidas a distintas obligaciones garantizadas con hipotecas distintas, con una única excepción, que es que recaigan sobre el mismo bien hipotecado, recogida en el artículo 555.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que dispone que "cuando la ejecución hipotecaria se dirija exclusivamente sobre bienes especialmente hipotecados, sólo podrá acordarse la acumulación a otros procedimientos de ejecución cuando estos últimos se sigan para hacer efectiva otras garantías hipotecarias sobre los mismos bienes".

Y si no es posible la acumulación de ejecuciones hipotecarias en pago de distintas deudas cuando la garantía recae sobre diferentes fincas, debe entenderse que tampoco procede la presentación simultánea conjunta de acciones hipotecarias en tales supuestos. En definitiva, como señala el registrador de la propiedad calificante, "no es posible unificar en una sola demanda ejecutiva y por una única cantidad global, la reclamación de obligaciones cuyos cláusulas financieras difieren".

– Arts. 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, 662, 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; las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004 y 12 de enero de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) 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, de junio, 3 de septiembre y 2 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, 15 de febrero de 2018 y 29 de marzo y 26 de julio de 2019 y 10 de junio de 2020.



R 18 febrero 2.021: "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 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 de la 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. 68 1.1 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 frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la Titularidad publicada.

Resuelvo denegar la expedición de la certificación solicitada, conforme a los hechos y fundamentos de derecho expresados.

Contra la presente nota de calificación podrán los interesados optar entre: (...)

La registradora de la Propiedad.–Fdo. Griselda Díaz Romero. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Griselda Díaz Romero, registrador/a de Registro Propiedad de Elche (Elx) 3 a día veintiuno de junio de dos mil veintiuno.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don C. P. L., en calidad de representante de la mercantil «Cartonature, S.L.», a su vez administradora única de la mercantil «Temoca S.L.», interpuso recurso el día 5 de agosto de 2021 en base a las siguientes alegaciones:

«Primera. Que esta parte con carácter previo a entrar a exponer los argumentos concretos respecto de la Certificación negativa, ahora recurrida, nos gustaría poner de manifiesto la incongruencia y extralimitación por parte de Registrador a la hora de emitir su resolución, entrando a valorar aspectos propios del procedimiento judicial, sin que en ningún caso se le haya requerido para ello.

En este sentido, sorprende enormemente a esta parte como el Registrador “*motu proprio*” determina la falta de notificación de distintos interesados en el procedimiento, sin que este tenga conocimiento alguno sobre del desarrollo del mismo y entrando a resolver sobre el fondo cuando en ningún caso el juzgado le había requerido para ello, sino simplemente para que certificara las cargas previas de la finca objeto de ejecución. Cargas y titularidad que además en ningún caso a [sic] llegado a certificar, no permitiendo así conocer la situación real de la finca a fecha de hoy e imposibilitando que el juzgado pueda notificar a todos aquellos posibles interesados (siendo ahora el momento procesal oportuno para ello).

Y es que, tanto la notificación a los posibles interesados en el procedimiento ejecutivo como el hipotético perjuicio que se pudiera ocasionar al resto de acreedores, son aspectos que se deben resolver en el propio procedimiento judicial abierto y en el momento procesal oportuno para ello, en donde serán notificados todos los interesados, los cuales, podrán presentar la oposición o alegaciones que a su derecho convenga. Recordemos que apenas se ha despacho ejecución por las cantidades adeudadas y es a raíz de la emisión del Certificado de Cargas y titularidad solicitado, cuando se debe comunicar a todos los interesados la situación del procedimiento judicial para así garantizar la salvaguarda de los derechos de los mismos.

Por todo ello, entendemos que el Registrador se ha extralimitado en su resolución al entrar en aspectos propios del procedimiento judicial, sin tener además conocimiento alguno (como veremos a continuación) del estado del mismo. Y es que, el Registrador debe atenerse a lo solicitado judicialmente (certificación de cargas) por cuanto es el Juzgado el que tiene la competencia para salvaguardar la vulneración de los derechos de cualquier interesado en el procedimiento de ejecución hipotecaria y en tal caso, deberá ser en el momento de la inscripción de la adjudicación judicial, cuando si observa alguna irregularidad la ponga de manifiesto con carácter previo a su anotación, pero no ahora que estamos ante un procedimiento judicial abierto, y en donde se garantizan los posibles derechos de cualquier interesado.

Segunda. Dicho lo anterior, y entrando en los aspectos que el Registrador entiende como determinantes para la Calificación negativa, el principal motivo alegado es que “la ejecución simultánea de dos hipotecas que no tienen igualdad de rango entre ellas, por entender alteradas las peculiaridades de la ejecución hipotecaria fundamentalmente dada la existencia de acreedores posteriores a las hipotecas que se pretenden simultáneamente”.

Pues bien, respecto de la no igualdad de rango es sabido por todos que uno de los principios fundamentales en derecho es el de “*prior tempore potior iure*”, el cual constituye, sin duda, el pilar fundamental sobre el que descansa todo el sistema hipotecario español, hasta el punto de que ha venido a constituir el lema que distingue y caracteriza la función de los Registradores de la Propiedad. Este principio hace referencia que en el caso de existir controversia entre las partes que alegan iguales derechos sobre una cosa se entiende que tiene preferencia en el derecho la parte que primero haya realizado un acto con eficacia jurídica, esto es en el caso de una hipoteca, la parte que primero haya inscrito en el Registro de la Propiedad. De esta forma, la posición del más rápido es la mejor posición, la posición prioritaria y hasta exclusiva, que aparta a los posteriores, lo cual viene a suspender una eficacia de jerarquía de rango.

Así, es evidente que la Registradora de la Propiedad no ha tenido en consideración cuestiones como que ambas hipotecas se otorgaron el mismo día, 16 de julio de 1999, garantizando el cumplimiento de la obligación con hipoteca que recae sobre una misma finca y con protocolos consecutivos. Todo ello, hace indicar que no existan dos pretensiones distintas, por lo menos materialmente, sino dos procedimientos para satisfacer el mismo derecho de crédito del acreedor. No se trata de acumular pretensiones, sino de una única pretensión ejercitable con naturaleza idéntica. La posición del acreedor hipotecario frente al deudor es única, esto es, cobrar la deuda mediante la ejecución de bienes del deudor. Por lo tanto, cabe decir que la pretensión al menos material del acreedor es solo una. Y que, además el artículo 555 de la LEC se refiere a la acumulación de procedimiento y en este caso se trata de una acumulación inicial, que, además, ello evita la duplicidad de procedimientos para satisfacción de una misma pretensión.

Lo precedente viene a colación de lo aludido por el propio Registro de la Propiedad en su contestación, cuyo tenor es:

“La tasación de la subasta específica para la finca coincide en ambas hipotecas, lo que permite la ejecución de ambas en un solo procedimiento (...) no obstante, la existencia de acreedores posteriores impide claramente la ejecución simultánea de las dos hipotecas en único procedimiento, pues se reclama la deuda mayor de la consignada en cada una de las hipotecas al agruparse en una sola de ellas, y se disminuye así un eventual sobrante, aunque hipotético para dichos acreedores posteriores.”

Ahora bien, nada hace pensar que se vulneraría los derechos de los acreedores posteriores máxime cuando las dos hipotecas que se pretenden ejecutar pertenecen a un mismo titular y recaen sobre un mismo bien. Además, ambas cuentan con prioridad registral frente a los restantes acreedores, ostentando unos derechos del ejecutante de rango anterior que excluyen y son preferidos a los de rango posterior, es decir, se establece de esta forma una jerarquía u orden, que viene determinado por la aparición del derecho en el tiempo, esto es, en el momento de la constitución.

Recordemos, además, que en la anotación registral de las hipotecas viene descrita toda la información tanto del crédito principal como de los porcentajes de los intereses de posible aplicación, por lo tanto, el resto de posibles acreedores tienen total información respecto del crédito hipotecario, así como de su posible incremento, lo que conlleva que cualquier acreedor posterior pueda estimar el incremento del importe del crédito hipotecado en cada momento (tanto de los créditos por separado como de forma conjunta).

Por lo cual, ejercitando las hipotecas de manera conjunta, no acarrearía ningún perjuicio a acreedores posteriores, en vista de que el procedimiento simultáneo o conjunto conllevaría el mismo resultado y que los incrementos pueden ser previstos por cualquier acreedor al constan en la propia anotación registral. Sin embargo, el hecho de realizar el proceso de forma separada sí que causaría enorme perjuicio para esta parte, por cuanto se tendría que ejecutar por cantidades inferiores a nuestro crédito y posteriormente acumular, produciendo costes innecesarios y no logrando con ello una auténtica y pronta administración de justicia sino únicamente se obtendría una dilatación innecesaria del procedimiento.

Por ello, en el caso que nos ocupa no se pueden entender alteradas las peculiaridades de la ejecución hipotecaria en vista de los acreedores posteriores. En este sentido es manifiesto que del art. 227 RH se desprende el criterio de que cada uno de los acreedores procede ejecutivamente, o sea, asume la condición de actor, por lo que la ejecución actúa en cuanto a su cuota o parte de crédito hipotecario, subsistiendo las cuotas o partes de éste pertenecientes a otros acreedores con el carácter de gravámenes preferentes a estos efectos. Así, la ejecución promovida por uno de los titulares se circunscribe a la cuota o parte del crédito hipotecaria del acreedor ejecutante,



quedando subsistente, y conservado su rango propio, la cuota o parte del crédito hipotecario perteneciente a los otros acreedores o titulares que no han ido a la ejecución.

Y es que si, aun así, cualquier de los acreedores considerara que se están vulnerando alguno de sus derechos, siempre podrá impugnar lo que considere oportuno en el propio procedimiento judicial en el cual consta toda la documentación relativa a los créditos y donde tendrán totalmente sus derechos.

Tercera. Un segundo argumento en el que se basa el Registro de la Propiedad para denegar la emisión del certificado es respecto de la falta de notificación de ciertos interesados en el procedimiento. Pues bien, parece más que evidente la inexacta falta de notificación respecto del Sr. T., al haber quedado acreditado que la ejecución fue instada también contra él como codemandado, y que fue con posterioridad a la interposición de la demanda, cuando se nos notifica el fallecimiento del Sr. H., motivo por lo que evidentemente fue inviable su notificación. No obstante, sí que se dio traslado tanto a la deudora solidaria D.<sup>a</sup> C. como a los herederos del codemandado fallecido, en este sentido he de aclarar que se acabó archivando la ejecución contra la herencia yacente del Sr. H. y decretando la continuación de dicha ejecución contra la deudora solidaria (...).

De igual modo, en la demanda de ejecución se solicitó que en el mismo auto en el que se despache ejecución se requiriera de pago al deudor o en su defecto aquel que resulte vigente en el Registro. Con ello, esta parte quiso cubrir todas las posibilidades de notificación a cualquier interesado, pretendiendo que se ordenará requerimiento de pago al deudor y en su caso al hipotecante no deudor o al tercer poseedor, por lo que se ha cumplido absolutamente con la regulación establecida en el artículo 686.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Cosa distinta es que aun realizando la citada solicitud de requerimiento sea el propio juzgado el que no haya efectuado aun las notificaciones correspondientes. Sin embargo, esta parte de manera extrajudicial notificó con fecha 24 de enero de 2018 a la mercantil Rovir Tendencia, S.L. tanto el crédito como el inicio de las acciones judiciales de ejecución hipotecaria contra la finca de su titularidad. Dicha notificación vino como consecuencia de la nota simple informativa facilitada por el notario en el momento del acta de fijación de saldo de fecha 22 de enero de 2018 (...).

Por lo cual, de ningún modo la ejecución se ha desarrollado a espaldas de quien figura como tercer poseedor en el Registro, pues se debe tenerse en consideración que el tercer poseedor tenía total conocimiento tanto del crédito hipotecario existente como del inicio de acciones judiciales en orden a ejecutar dicho crédito, sin que en ningún caso la mercantil titular manifestara su intención de enervar o de hacer frente de algún modo a dicho crédito.

Cabe además hacer hincapié, en cuanto el tercer poseedor en el momento de otorgar la escritura de compraventa conocía totalmente las cargas que constaban en el bien inmueble aceptando absolutamente todas ellas.

Dicho lo cual, será en el momento en el que el Registro de la Propiedad certifique tanto la titularidad actual de la finca como el resto de los acreedores (certificación que no ha realizado pese haberse solicitado judicialmente) cuando se le podrá comunicar la existencia del procedimiento ejecutivo abierto en orden a que manifiesten lo que a su derecho convenga.

Con todo ello, esta parte entiende que se ha cumplido escrupulosamente con el trámite establecido en el artículo 689 de la LEC. Del mismo modo, es preciso añadir que la previsión que contiene dicho precepto parte de la premisa de la posibilidad de que no se haya dirigido la demanda frente al titular registral, lo que no se regula como un defecto insalvable, sino que se establece la notificación de la existencia del procedimiento del mismo. De tal manera, lo cita la SAP de La Coruña n.º 222/2015, de 6 de julio, así como la STS de 28 de septiembre de 2009 y la AP de Barcelona, en su auto 331/2014 de 26 de noviembre.

En definitiva, esta parte entiende que no procede la calificación negativa emitida por el correspondiente Registro de la Propiedad, por cuanto se ha acreditado tanto la correcta ejecución simultánea de los créditos hipotecarios como la comunicación al codeudor fallecido (Sr. H.) como al tercer poseedor (Rover Tendencias, S.L.). Todo ello,

sin perjuicio de que se pueda notificar judicialmente a cualquier posible interesado en el procedimiento, siendo ahora (y no antes) el momento procesal oportuno para ello.

En su virtud,

Solicito a la Dirección General de Registro y Notariado, que teniendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo, por interpuesto recurso gubernativo en tiempo y forma contra la resolución denegatoria de la certificación de cargas y gravámenes expedida por el Registro de la Propiedad Número 3 de Elche y con base en las alegaciones efectuadas, se revoque la resolución recurrida, debiéndose emitir la correspondiente certificación en la que conste la titularidad de dominio y demás derechos reales del bien hipotecado, así como los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre dicho bien, en especial relación completa de las cargas inscritas que lo graven y asimismo la hipoteca a favor del ejecutante se halle subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieran en el Registro.»

#### IV

El registrador de la Propiedad interino de Elche número 3, don Ventura Márquez de Prado Noriega, emitió informe confirmando la nota de calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 12, 17, 18, 20, 32, 34, 38, 40, 82, 104, 119, 120, 122, 124, 130, 131, 132 y 144 de la Ley Hipotecaria 538.2.3.º, 568, 659, 662, 672, 681.1, 685, 686 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1156, 1172, 1255, 1857 y 1860 del Código Civil; 100, 174, 175, 176, 177, 179, 218 y 221 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 1986, 3 de diciembre de 2004, 4 de febrero de 2005, 20 de mayo de 2008, 9 de mayo de 2013, 26 de mayo y 8 de septiembre de 2014, 12 de enero de 2015, 24 de marzo de 2015 y 11 de septiembre de 2019; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de noviembre de 1935, 22 de agosto de 1978, 27 de enero de 1986, 30 de octubre de 1989, 15 de enero de 1991, 8 de abril de 2002, 9 de junio y 13 de septiembre de 2003, 8 de enero de 2004, 10 de septiembre de 2005, 6 de junio de 2006, 5 de mayo de 2009, 8 de marzo de 2013, 24 de febrero y 11 de marzo de 2014, 26 de febrero y 8 de abril de 2015, 12 y 16 de febrero de 2016, 30 de mayo, 19 de septiembre y 30 de octubre de 2017 y 10 de mayo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de febrero de 2020 y 8 de junio de 2021, respecto a la acumulación de ejecuciones hipotecarias, 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, 23 de enero, 22 de mayo, 10 de julio, 5 de octubre y 1 de diciembre de 2017, 15 de febrero de 2018 y 29 de marzo y 26 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de junio de 2020 y 18 de febrero de 2021, respecto al requerimiento de pago.

1. Son hechos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

– En el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Elche se está tramitando actualmente el proceso de ejecución hipotecaria número 198/2018, a instancia de la sociedad «Temoca, S.L.» frente a doña C. T. F. C., sobre reclamación de una deuda con

garantía hipotecaria, de cuantía 142.862,23 euros de principal más la suma de 42.858,23 euros presupuestados sin perjuicio de ulterior liquidación para intereses y costas.

– En el citado procedimiento se acordó dirigir mandamiento de certificación cargas al Registro de la Propiedad de Elche número 3, para que expida y remita al Juzgado referido dicha certificación de los siguientes préstamos hipotecarios:

a) Hipoteca a favor de «Temoca, S.L.» de la finca número 2.382 de Crevillente, constituida en la inscripción 15.ª, de fecha 14 de septiembre de 1999, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Crevillente, don José Perfecto Verdú Beltrán, el día 16 de julio de 1999.

b) Hipoteca a favor de «Temoca, S.L.» de la finca número 2.382 de Crevillente, constituida en la inscripción 16.ª, de fecha 20 de septiembre de 1999, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Crevillente, don José Perfecto Verdú Beltrán, el día 19 de septiembre de 1999.

La registradora observa dos defectos que a su juicio impiden la expedición de la certificación de cargas ordenada en el mandamiento:

– El primero de ellos, que aun cuando el acreedor ejecutante es titular de los dos créditos garantizados y el valor de subasta es idéntico en ambas hipotecas, la existencia de acreedores posteriores impide claramente la ejecución simultánea de las dos hipotecas en un único procedimiento, pues se reclama una deuda mayor de la consignada en cada una de las hipotecas al agruparse en una sola de ellas y se disminuye así un eventual sobrante, aunque hipotético, para dichos acreedores posteriores.

– El segundo de ellos, la necesidad de que se dirija la demanda y se efectúe requerimiento de pago respecto del deudor don T. B. H. B. y el tercer poseedor, «Rovir Tendencias, S.L.».

2. Como cuestión previa, debe resolverse sobre el criterio del recurrente, según el cual se ha producido una extralimitación en la calificación registral.

En relación con la función calificadora que los registradores ejercen respecto de los documentos judiciales, cabe destacar la Sentencia de Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, la número 625/2017, de 21 de noviembre, relativa a una Resolución de esta Dirección General.

Dicha resolución del Alto Tribunal, no obstante tener un objeto que no tiene que ver con el de este recurso, analiza la función del registrador en torno a los documentos judiciales y la posterior valoración de hechos que no pudieron tenerse en cuenta por el registrador y por la Dirección General.

Afirma la citada Sentencia en su fundamento tercero: «(...) Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el artículo 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el artículo 100 RH. Conforme al artículo 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el artículo 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los

titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

En este sentido, puede el registrador valorar si teniendo en cuenta el contenido de los libros del Registro, el procedimiento que se sigue para la ejecución de una hipoteca se ajusta al contenido de aquel, dado que el procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente de carácter registral, y el procedimiento de ejecución directa sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.

3. Respecto del primero de los defectos observados, este Centro Directivo se ha pronunciado en diversas ocasiones respecto a la posibilidad de acumular ejecuciones hipotecarias y su reflejo en el Registro de la Propiedad.

De su doctrina puede colegirse que es correcta la actuación del registrador que no expide la certificación de dominio y cargas ordenada por el Juzgado, pues no es admisible la ejecución simultánea de dos hipotecas constituidas sobre bienes distintos, (vid. Resoluciones de 17 de marzo y 24 de abril de 2008 y 4 de febrero de 2020), tampoco es posible dicha acumulación en el caso de que las obligaciones o las cláusulas financieras pactadas difieran en cada hipoteca (vid. Resolución de 5 de marzo de 2020) y en la misma línea se ha pronunciado la más reciente resolución de 8 de junio de 2021 para el caso de ejecución simultánea, de dos hipotecas, recayentes sobre fincas distintas y con deudores en parte distintos.

Más concretamente, las Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de febrero de 2020 para un supuesto en que produjo la modificación del primitivo crédito de forma que se dividió en dos, que pasaron a tener diferente régimen jurídico, dándose la circunstancia de que además la finca hipotecada se dividió horizontalmente distribuyéndose cada préstamo surgido de la división entre diversas fincas que quedaron respondiendo exclusivamente por cada uno de los respectivos créditos incide en que la accesoriad de la hipoteca respecto de la obligación garantizada y la imposición de la perfecta determinación registral de ésta (artículos 1857 del Código Civil y 12 y 107 de la Ley Hipotecaria), así como su función de realización de valor de la finca en caso de incumplimiento (artículos 1875 del Código Civil), imponen necesariamente la ejecución separada de aquellas hipotecas que garantizan obligaciones diferentes y cuya estructura de responsabilidad hipotecaria es asimismo diversa.

A este respecto, la Resolución de 5 de marzo de 2020, resolviendo sobre un supuesto de dos hipotecas constituidas en garantía de dos obligaciones distintas, cuando las hipotecas afectan a diferentes inmuebles insiste en que debe tenerse en cuenta que las condiciones financieras de cada obligación garantizada van a determinar la extensión objetiva de la hipoteca que la garantiza, porque ésta tiene que ser coherente con los términos definitorios de aquella, siendo además posible que la responsabilidad hipotecaria por los distintos conceptos accesorios garantizados (intereses ordinarios, intereses moratorios o costas) se haya estructurado de distinta forma (número de años, tipo máximo, etc.), lo que determinará una distinta forma de imputar el precio del remate (vid. Resoluciones de 24 de agosto de 1998 y 31 de octubre de 2013).

Y es que la hipoteca en garantía de un préstamo se caracteriza por su accesoriad respecto al mismo (cfr. artículos 1857 del Código Civil y 12 y 107 de la Ley Hipotecaria) y por tratarse de un derecho de realización de valor: el incumplimiento de la obligación garantizada va a permitir al acreedor iniciar acción directa contra los bienes hipotecados para satisfacer su crédito, hasta donde esté garantizado, con preferencia respecto de cualquier otro.

Estos caracteres exigen la perfecta determinación de lo garantizado, de la garantía que se constituye y su inscripción en el Registro.

Por otra parte, el procedimiento de ejecución hipotecaria, como se ha apuntado anteriormente, es esencialmente de carácter registral, dado el carácter constitutivo que la inscripción tiene con relación al derecho real de hipoteca (artículos 1875 del Código Civil y 130 y 145 de la Ley Hipotecaria).

De esta manera, el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.

Esto determina que en el momento en que se entable la ejecución, los terceros que puedan resultar afectados por la misma deben conocer con exactitud lo que se reclama y el resultado de lo reclamando una vez que se verifique la enajenación del bien y la satisfacción del acreedor hipotecario. Y todo ello debe referirse a lo que conste inscrito.

Como indica la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 11 de marzo de 2014: «Respecto a la posibilidad de utilizar el exceso la cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro concepto, esta Dirección General ha manifestado que el registrador debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares de asientos posteriores. Así se deduce del artículo 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, antes citado, al proscribir expresa y literalmente a que “lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos (principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas) exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria”. Así lo reitera, igualmente, el artículo 132.3 de la Ley Hipotecaria, al extender la calificación registral a “que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria”».

4. Por todo ello, la ejecución hipotecaria presupone una obligación y la hipoteca que la garantice. Ningún precepto de la Ley de Enjuiciamiento Civil o de la Ley Hipotecaria permiten la acumulación de acciones para distintas obligaciones garantizadas con hipotecas distintas, con una excepción: cuando recaigan sobre el mismo bien hipotecado.

El artículo 555.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es claro al señalar «cuando la ejecución hipotecaria se dirija exclusivamente sobre bienes especialmente hipotecados, sólo podrá acordarse la acumulación a otros procedimientos de ejecución cuando estos últimos se sigan para hacer efectiva otras garantías hipotecarias sobre los mismos bienes».

De todo lo anterior resulta que será posible la acumulación cuando se trate de procedimientos hipotecarios en los que se ejecuten hipotecas distintas pero que consten inscritas a favor del mismo acreedor y graven idénticas fincas, propiedad de los mismos deudores.

En tales supuestos de ejecutarse las hipotecas en procedimientos distintos, se perjudicaría innecesariamente al deudor que respondería de las costas de ambos procedimientos, dado además que la subasta que se realice en el procedimiento de ejecución de la hipoteca preferente hará que carezca de sentido el segundo al quedar sometido a las resultas de aquel. Así mismo la reducción de costas redundará en beneficio de posteriores titulares de cargas pues implica un correlativo aumento, en su caso, del remanente.

5. Por lo tanto, el registrador de la Propiedad, al calificar, ha de estar a los términos que consten en el documento que se presenta a inscripción, por lo que, en este caso, del contenido del mandamiento resulta que se están ejecutando sendas hipotecas a través de un único procedimiento de ejecución.

Más que una acumulación de procedimientos propiamente dicha, lo que se ha efectuado es una demanda conjunta de ejecución de ambas hipotecas, pero una vez admitida la demanda e incoado el procedimiento, los anteriores pronunciamientos resultan de aplicación.

Conforme a lo expuesto en el apartado anterior, en el supuesto de este expediente, del historial de la finca resulta que las deudas garantizadas corresponden a distintas obligaciones con diferente cobertura hipotecaria y distintos tipos de interés y plazo, pero



que gravan la misma finca y tienen identidad de deudores, aun cuando la finca actualmente sea titular de un tercero.

La registradora en su calificación aduce que la imposibilidad de acumulación deriva de la existencia de cargas posteriores, pero la existencia de acreedores posteriores no es obstáculo que impida, en principio, la acumulación.

Al contrario, la acumulación puede facilitar las operaciones liquidatorias respecto de las cargas posteriores (artículos 672 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) para distribución del remanente.

La cancelación de las cargas posteriores a la que se ejecuta da lugar al inicio del incidente para distribución del remanente del precio del remate de la subasta regulado en el artículo 672.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En este sentido debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La acumulación de los distintos procesos de ejecución facilita la intervención directa de los acreedores en el proceso acumulado, con concurrencia de ejecutante, ejecutado y comprador o rematante, concediéndoles la posibilidad de ejercer las acciones correspondientes en defensa de sus derechos.

Y la unidad procedimental derivada de la acumulación, no implica que, la limitación derivada de la respectiva cobertura hipotecada no deba mantenerse a efectos de la distribución del precio del remate, de forma que no perjudique a los acreedores posteriores anotados o inscritos. Cuestión esta que en su momento deberá ser objeto de calificación por el registrador.

En consecuencia, el defecto debe revocarse.

6. En cuanto al segundo defecto, el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento civil exige como trámite esencial del procedimiento la expedición de certificación de dominio y cargas, y dispone:

«1. Cuando la ejecución se siga sobre bienes hipotecados, se reclamará del Registrador certificación en la que consten los extremos a que se refiere el apartado 1 del artículo 656, así como inserción literal de la inscripción de hipoteca que se haya de ejecutar, expresándose que la hipoteca en favor del ejecutante se halla subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieren en el Registro. En todo caso, será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 656 (...).»

Y el artículo 656, señala que el registrador deberá remitir al juzgado certificación en la que consten los siguientes extremos:

«(...) 1.º La titularidad del dominio y demás derechos reales del bien o derecho gravado.

2.º Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien registrable embargado, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo gravan o, en su caso, que se halla libre de cargas (...).»

Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo que destaca la importancia de la nota marginal que provoca la expedición de la certificación de dominio y cargas no solo respecto de los titulares registrales existentes o que aparezcan con posterioridad, sino también en el seno del propio procedimiento.

Precisamente el contenido de la certificación de dominio y cargas determinará si debe efectuarse requerimiento de pago al deudor omitido o al tercer poseedor de la finca o si es suficiente su notificación posterior a efectos de la posterior inscripción del decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas que deriven del procedimiento.

Es reiterada la doctrina de esta Dirección General según la cual 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, conforme al artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada.

Precepto este que, entendido según el artículo 24 de la Constitución Española, 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.

Diferente tratamiento habría de darse al caso en el que la inscripción a favor del tercer adquirente se hubiera 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 resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone:

«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.»

Siendo por tanto 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.º de la Ley Hipotecaria.

De lo anterior resulta que, la existencia de terceros poseedores o el hecho de que consten cotitulares o deudores que no hayan sido objeto de demanda, no impide, la expedición de la certificación de cargas.

Por el contrario, la expedición de la certificación de cargas tiene como finalidad poner de manifiesto en el procedimiento la existencia de titulares o derechos en la finca, lo que determinará que por el Juzgado se proceda, según el caso, a su requerimiento o notificación, conforme se ha expresado, siendo para ello fundamental la fecha de extensión de la nota marginal consecutiva a su expedición.

Y la observancia del cumplimiento de estos requisitos deberá ser objeto de calificación por el registrador cuando posteriormente se presente el correspondiente decreto de adjudicación.

En consecuencia, el defecto debe ser revocado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 2 de noviembre de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.