

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 12670** *Resolución de 12 de noviembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Ontinyent, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento de cancelación de cargas dictado en sede de procedimiento de ejecución del artículo 131 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña P. S. B., Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de doña J. G. P. y don Esteban, doña María Auxiliadora, don Alfredo y don Ángel M. G., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Ontinyent, doña María Consuelo Ribera Pont, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento de cancelación de cargas dictado en sede de procedimiento de ejecución del artículo 131 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

En procedimiento 317/1992 de ejecución del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Ontinyent, se dictó decreto firme de fecha 19 de julio de 2012, en cuya parte dispositiva consta la adjudicación de la finca registral 22.360 a favor de los ejecutantes, doña J. G. P. y don Esteban, doña María Auxiliadora, don Alfredo y don Ángel M. G., decretándose la cancelación de la hipoteca objeto de ejecución así como de todas las inscripciones y anotaciones posteriores que graven la finca incluso las practicadas con posterioridad a la expedición de la certificación de cargas prevenida en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

II

Presentado el 4 de febrero de 2014 el mandamiento de cancelación, expedido el 20 de enero de 2014, en el Registro de la Propiedad de Ontinyent, fue objeto de la siguiente calificación: «-Se presentan dos ejemplares del Mandamiento de Cancelación de Cargas respecto del procedimiento de referencia. Y ningún testimonio del Auto de Adjudicación, a que se refiere el artículo 133, apartado 1, de la Ley Hipotecaria. -Los ejemplares presentados tienen multitud de espacios en blanco, no aparecen sellados ni rubricados -salvo en la última hoja-, lo que plantea dudas sobre su integridad y autenticidad, en los términos de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 15 de marzo de 2006 (BOE) de 18 de abril. -Faltan circunstancias personales de los cónyuges de algunos de los eventuales adjudicatarios, régimen matrimonial al que se hallan sujetos, en su caso, porcentaje de adquisición. Artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. -No resulta de lo transcrito haber sido demandado don V. G. B., titular con carácter ganancial con su esposa doña J. T. B., de la finca subastada, por haberla adquirido por compra, con carácter ganancial, según escritura autorizada por don José-Ramón Salamero Sánchez-Gabriel, Notario de Ontinyent, el diecisiete de octubre de mil novecientos ochenta y ocho, que causó la inscripción 1.^a de la dicha registral 22.360, al folio 120, del tomo 495, libro 267 de Ontinyent, de fecha dos de enero de mil novecientos ochenta y nueve. En los términos de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de septiembre de 2012, 22 de mayo, 10 de julio, 18 y 19 de septiembre, 17 de octubre de 2013, y 4 de febrero de 2014, que, por aplicación de los

artículo 1, 40, y 82 de la Ley Hipotecaria, y artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, exigen que la demanda se dirija contra los terceros titulares inscritos de los bienes hipotecados. Sin que sea suficiente que se les haya requerido de pago, o notificado la demanda, lo que tampoco resulta acreditado por los documentos presentados. Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004, y 21 de octubre de 2013. Contra esta decisión (...) Ontinyent, 17 de marzo de 2014. El Registrador de la Propiedad. Fdo.—María Consuelo Ribera Pont (firma ilegible)». Presentado de nuevo el citado mandamiento, junto con diligencia de adición del meritado Juzgado, de fecha 10 de julio de 2014, «se reitera la Nota de Calificación de fecha 17 de marzo de 2014, en cuanto a los extremos siguientes: —Falta de expresión de las circunstancias personales de los cónyuges de los adjudicatarios casados, y expresión de su régimen matrimonial. —No haber sido demandado en el procedimiento el titular don V. G. B. Y ello por las causas que se expresan en dicha Nota de Calificación, y que se dan por reproducidas. Ontinyent, 29 de julio de 2014. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible). Fdo.: María Consuelo Ribera Pont».

III

Contra la anterior calificación, doña P. S. B., Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de doña J. G. P. y don Esteban, doña María Auxiliadora, don Alfredo y don Ángel M. G., interpone recurso mediante escrito de fecha 19 de agosto de 2014, en el que resumidamente alega: Que por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Ontinyent, se dictó Decreto de fecha 19 de julio de 2012 por el que se adjudicaba a los ejecutantes la finca registral 22.360, dicho Juzgado libró el pertinente mandamiento para la inscripción a su favor de fecha 20 de enero de 2014, que fue presentado en el Registro de la Propiedad suspendiéndose su inscripción por faltar las circunstancias personales de los ejecutantes, por no constar el precio de la finca hipotecada a efectos de subasta y por no haberse practicado el requerimiento de pago al deudor. A petición de la compareciente se practicó una adición de fecha 21 de febrero de 2014 complementando aquél, en cuanto a la inserción de las circunstancias personales de los ejecutantes y el precio a efectos de subasta de la finca y señalando que por providencia de 14 de septiembre de 1992 se tuvo acreditado por acta notarial acompañada a la demanda el cumplimiento del requerimiento de pago con los requisitos exigidos en la regla 3.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria. Presentado nuevamente el mandamiento con su adición fue suspendida por calificación de 17 de marzo de 2014, por varias causas, y la que interesa a efectos del recurso es la que literalmente decía: «No resulta de lo transcrito haber sido demandado don V. G. B., titular con carácter ganancial con su esposa doña J. T. B., de la finca subastada, por haberla adquirido por compra, con carácter ganancial, según escritura autorizada por don José Ramón Salamero Sánchez-Gabriel, Notario de Ontinyent, el diecisiete de octubre de mil novecientos ochenta y ocho, que causó la inscripción 1.ª de la dicha registral 22.360, al folio 120, del tomo 495, libro 267 de Ontinyent, de fecha dos de enero de mil novecientos ochenta y nueve. En los términos de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de septiembre de 2012, 22 de mayo, 10 de julio, 18 y 19 de septiembre, 17 de octubre de 2013, 4 de febrero de 2014, que, por aplicación de los artículos 1, 40, y 82 de la Ley Hipotecaria, y artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, exigen que la demanda se dirija contra los terceros titulares inscritos de los bienes hipotecados. Sin que sea suficiente que se les haya requerido de pago, o notificado la demanda, lo que tampoco resulta acreditado por los documentos presentados. Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004, y 21 de octubre de 2013.» Solicitada nueva adición de fecha 7 de mayo de 2014 y para explicar por qué no había sido demandado don V.G.B., se indica literalmente: «el presente procedimiento se inicia por demanda de fecha 1/9/1992 interpuesta por don E. M. A. contra don R. T. D. y su esposa doña J. B. R. solicitando la subasta de las fincas registrales n.º... y ... del Registro de la Propiedad de Ontinyent por los trámites del artículo 129 y siguientes de la Ley Hipotecaria y que con su producto abonará al demandante las cantidades reclamadas que le adeudaban los

demandados», y que habiendo fallecido el demandante y los demandados comparecieron sus sucesores que solicitaron se notificara la existencia del procedimiento a los hijos de los demandados, emplazándoles para su personación en el procedimiento. No teniéndoseles por personados continuó el procedimiento en rebeldía. Con fecha 16 de septiembre de 2009 se celebró la subasta de las anteriores fincas. Por escrito de fecha 7 de abril de 2011, la parte ejecutante manifestó que había tenido conocimiento de que una de las fincas subastadas no tenía la total superficie hipotecada puesto que había sido objeto de una segregación mediante escritura otorgada en fecha 17 de octubre de 1988 que había pasado a formar la finca registral 22.360. Dado que dicha finca está también gravada por la hipoteca de la finca matriz se solicitó su subasta. Por diligencia de ordenación de fecha 15 de junio de 2011 se acordó sacar la finca a subasta notificando personalmente la celebración de la misma a los propietarios don V. G. B. y doña J. T. B., practicándose la notificación en la persona de don V. G. B. el 28 de junio de 2011. Dichos propietarios no se personaron en el procedimiento ni comparecieron a la subasta. Y dado que la registradora cita el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en adición de fecha 7 de mayo de 2014 se hace constar: «En el presente procedimiento no consta acreditado que don V. G. B. y doña J. T. B. comunicaran en ningún momento a los demandantes que habían adquirido la finca registral 22.360 segregada de la n.º 22.360 que iba a ser subastada en este procedimiento. Además el presente procedimiento se inició por los trámites del art. 129 y siguientes de la Ley Hipotecaria de acuerdo con su redacción vigente en 1.992. A los deudores se les requirió de pago y al matrimonio propietario actual de esta finca 22.360 que fue segregada sin comunicar nada al acreedor, se les notificó la celebración de subasta y además a la esposa doña J. T. B. se le notificó con anterioridad la existencia del procedimiento por si quería personarse como sucesora de sus padres inicialmente demandados». Presentado nuevamente el mandamiento se notifica la calificación de fecha 29 de julio de 2014, reiterando el defecto de no haber sido demandado en el procedimiento el titular don V. G. B. En cuanto a las Sentencias del Tribunal Supremo citadas en la nota de calificación, expone la recurrente en cuanto a la primera de ellas número 1159/2004, de 3 de diciembre, que la posible nulidad derivaba de no haber sido requerido, en pago y no habérsele notificado la subasta al deudor, lo cual no ha ocurrido en el presente caso, relacionando aquí las notificaciones a las que se ha hecho mención anteriormente. La otra Sentencia, número 609/2013, de 21 de octubre, aborda la posible responsabilidad de un registrador por la anómala inscripción de una finca a favor de tercero en virtud de sentencia dictada en procedimiento en el que no había sido parte el anterior titular, cuestión que no ha sucedido en este caso por las repetidas notificaciones. Tampoco entiende aplicables las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado por las circunstancias concretas de este caso, así en las de fecha 13 de septiembre de 2012 y 22 de mayo de 2013 el tercer poseedor no había sido demandado ni requerido de pago en el procedimiento judicial ni consta por el Juzgado haber sido notificado del mismo y tan sólo había sido notificado por el registrador al expedir la certificación de dominio y cargas. Dichas Resoluciones argumentan que el principio registral de tracto sucesivo impide dar cabida en el registro a resoluciones judiciales que pudieran entrañar indefensión procesal patente del titular registral y este principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular afectado por el asiento inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido al menos la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Y en similares términos las Resoluciones de 10 de julio y 19 de septiembre de 2013. Insiste en que en el presente caso no se le ha provocado indefensión a don V. G. B. pues ha sido notificado y tuvo oportunidad de comparecer en el procedimiento. Finaliza solicitando la revocación de la nota de calificación.

IV

La registradora, doña María Consuelo Ribera Pont, emite su informe manteniendo su calificación y forma expediente que eleva a esta Dirección.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 129, 130 y 131 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la Ley 1/2000, de 7 enero, de Enjuiciamiento Civil, las Resoluciones de 27 de julio de 1988, 11 de mayo de 1989, 14 de abril de 2000 y 20 de diciembre de 2002; las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 junio 2004, 21 de enero de 2008 y 28 de septiembre de 2009; la Sentencia del Tribunal Constitucional de 14 de julio de 1988; los artículos 1, 18, 20, 40, 82, 130, 132 y 145 de la Ley Hipotecaria; 538.1.3, 568, 659, 681.1, 685, 686 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario, en su actual redacción; la Sentencia del Tribunal Constitucional –Sala Primera– número 79/2013, de 8 abril; Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013; 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, 10 de julio, 18 y 19 de septiembre y 17 de octubre de 2013 y 4 de febrero, 20 de marzo, 22 de mayo y 8 de septiembre de 2014.

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

– Mediante demanda de fecha 1 de septiembre de 1992 interpuesta por don E. M. A. contra don R. T. D. y su esposa doña J. B. R., se inicia el procedimiento 317/1992 de ejecución solicitando la subasta de dos fincas registrales, pertenecientes a la demarcación del Registro de la Propiedad de Ontinyent por los trámites del artículo 129 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

– Que en el transcurso del procedimiento, habiendo fallecido el demandante y los demandados, comparecieron los sucesores del primero que solicitaron se notificara la existencia del procedimiento a los hijos de los demandados, emplazándoles para su personación en el procedimiento. Entre estos hijos, se encuentra doña J. T. B. No teniéndoseles por personados continuó el procedimiento en rebeldía. Con fecha 16 de septiembre de 2009 se celebró la subasta de las anteriores fincas.

– Por escrito de fecha 7 de abril 2011, la parte ejecutante manifestó que había tenido conocimiento de que una de las fincas subastadas no tenía la total superficie hipotecada puesto que había sido objeto de una segregación mediante escritura otorgada en fecha 17 de octubre de 1988 que había pasado a formar la finca registral 22.360. Dado que dicha finca está también gravada por la hipoteca de la finca matriz se solicitó su subasta.

– Por diligencia de ordenación de fecha 15 de junio de 2011 se acordó sacar la finca a subasta notificando personalmente la celebración de la misma a los propietarios don V. G. B. y doña J. T. B., practicándose la notificación en la persona de don V. G. B., el 28 de junio de 2011. Dichos propietarios no se personaron en el procedimiento ni comparecieron a la subasta.

– El 19 de julio de 2012 se dictó, en el seno del citado procedimiento, decreto firme, en cuya parte dispositiva consta la adjudicación de la finca registral 22.360 a favor de los ejecutantes.

– Presentado mandamiento comprensivo del citado auto, estima la registradora que no resulta de lo transcrito haber sido demandado don V. G. B., titular con carácter ganancial con su esposa doña J. T. B., de la finca subastada, sin que sea suficiente que se les haya requerido de pago, o notificado la demanda, lo que tampoco resulta acreditado por los documentos presentados.

2. El artículo 131, regla tercera, apartado tercero, de la Ley Hipotecaria, en su redacción vigente en el momento de iniciación del proceso de ejecución del que dimana el documento calificado, disponía que, junto con la demanda, el actor debía presentar «acta notarial justificativa de haberse requerido de pago con diez días de anticipación, cuando menos, al deudor, y también al tercer poseedor de las fincas en el caso de que éste hubiese acreditado al acreedor la adquisición del inmueble». A continuación, la regla cuarta establecía que el juez reclamará del registrador de la Propiedad a instancia del actor, certificación comprensiva de determinados extremos y, entre ellos, la «inserción

literal de la última inscripción de dominio o de posesión, en su caso, que se haya practicado y se halle vigente», de modo que si de la certificación del Registro apareciese que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio o de posesión no hubiese sido requerida de pago, se notificará a la misma la existencia del procedimiento para que pueda, si le conviniere, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca, según impone la regla quinta; regulación, toda ella, que sustancialmente se mantiene en los artículos 685 y siguientes de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000.

Es doctrina constante de este Centro Directivo que la recta interpretación del artículo 100 del Reglamento Hipotecario implica supeditar la inscripción de las resoluciones judiciales firmes a la previa comprobación de que, en el procedimiento en que se dictan, los titulares registrales afectados han tenido la intervención prevista por la ley y en las condiciones exigidas según el caso, a fin de garantizar que no sufran las consecuencias de una indefensión procesal. En consecuencia, no puede el registrador revisar la legalidad de aquellos trámites procedimentales que no estén directamente encaminados a hacer efectiva esa tutela del titular registral, sin perjuicio de la trascendencia que su eventual omisión o indebida realización puedan tener en el procedimiento seguido, omisiones o defectos que en cualquier caso habrán de ser hechos valer, no por el registrador, sino por la parte a quien incumba y a través de los medios procesales previstos al efecto. Pero sí puede y debe el registrador calificar el hecho de no constar en el auto la realización del requerimiento de pago (así como en su caso el resultado negativo de tal requerimiento), al constituir un trámite esencial a través del cual se garantiza la intervención del requerido; y sin que pueda suplirse por la afirmación de haberse practicado las notificaciones previstas en la regla quinta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, al ser éste un trámite claramente diferente de aquel requerimiento, y dirigido además a persona distinta.

También el Tribunal Supremo en los supuestos concretos en que se ha abordado la trascendencia de la comunicación en el procedimiento del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria y la indefensión que se deriva de su incumplimiento, ha sentado, con carácter general, que «todos los requisitos y notificaciones que contempla el artículo 131 de la Ley Hipotecaria tienen la categoría de requisitos esenciales en orden a la tramitación del procedimiento para el que sirven, cuya regulación, a través del conjunto de reglas que lo integran, no sólo obedece a una mejor realización de los créditos hipotecarios, sino, también, a un propósito de conseguir una adecuada y efectiva protección de los intereses de los deudores» así la Sentencia de 5 de mayo de 2005. La salvaguarda de los derechos del deudor ejecutado y del tercer poseedor, como finalidad inherente al acto de intimación al ejecutado en el procedimiento judicial sumario, se ha recogido desde antiguo, entre otras por las Sentencias de 27 de diciembre de 1933 o de 18 de noviembre de 1957.

En este sentido se ha declarado, incluso, que la indefensión se considera ínsita en la violación de las reglas que dan lugar a la nulidad, dada precisamente, la naturaleza del proceso de ejecución que ha de ajustarse, formalmente, al cumplimiento de las mismas en función de la precariedad de medios que tiene el deudor para su defensa (Sentencia de 8 de febrero de 2005, después recogida por otras de 5 de mayo de 2005, 14 de septiembre de 2006, 2 de febrero de 2007 y 21 de enero de 2008). En esta última se destaca que tales apreciaciones entroncan con la relevancia que la jurisprudencia viene otorgando a la buena fe del ejecutante, entendida «como un comportamiento honrado, justo y leal», que implica la honestidad y lealtad en los comportamientos de las partes en la relación jurídica (Sentencias de 26 de octubre de 1995, 25 de julio de 2000, 12 de julio de 2002 y 30 de enero de 2003, entre otras muchas).

3. Sentado lo anterior, dada la dicción literal del artículo 131 antes reseñado, para determinar si debe ser requerido de pago el tercer poseedor o si es suficiente con habersele notificado la existencia del procedimiento para que pueda, si le conviniere, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe asegurado con la hipoteca de su finca, es necesario que dicho tercero haya «acreditado» su adquisición al acreedor. Y en este sentido es fundamental si se considera que la inscripción del título de adquisición

en el Registro de la Propiedad, dada la presunción derivada del principio de legitimación y el principio de publicidad material del Registro, debe entenderse como suficiente para dar por cumplido tal requisito ya que la eficacia del Registro de la Propiedad se produce *erga omnes*. Las posiciones doctrinales y jurisprudenciales no han sido pacíficas.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004, dictada de acuerdo con la legislación aplicable a este supuesto, sostuvo 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. Bien es cierto, como dice la recurrente, que en el supuesto de hecho de la citada resolución judicial la nulidad derivaba de no haber sido requerido en pago ni notificado el tercer poseedor.

Por otra parte, la Sentencia de 28 de septiembre de 2009 resolviendo sobre un recurso en el cual precisamente se alegaba la infracción de lo dispuesto en el citado artículo 131 de la Ley Hipotecaria ya que sostenían los recurrentes que resultaba preciso el requerimiento inicial de pago, pese a que no habían acreditado ante el acreedor la adquisición de los inmuebles hipotecados, dado que tal adquisición constaba en el Registro de la Propiedad, dictaminó: «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 (artículo 131, regla 3.ª, apartado segundo, de la Ley Hipotecaria). La sentencia de esta Sala de 3 junio 2004, al tratar sobre la misma cuestión, señala que «el apartado tercero de la regla 3.ª no imponía al acreedor requerir de pago al tercer poseedor a todo trance, sino sólo» en el caso de que éste hubiese acreditado al acreedor la adquisición del inmueble...» si bien también señala la importancia del conocimiento de la adquisición por el acreedor, citando la Sentencia de 21 de diciembre de 2001.

Esta circunstancia, el conocimiento de la existencia de un tercer poseedor por el acreedor como forma de acreditación de la adquisición, se recoge en la Sentencia del Tribunal Constitucional de 14 de julio de 1988 al señalar que «...ese requerimiento previo era carga de la Entidad ejecutante, conforme se infiere de la regla 3.ª, 3.º (del artículo 131 de la Ley Hipotecaria), cuando se refiere al tercer poseedor de las fincas en el caso que éste hubiere acreditado al acreedor la adquisición del inmueble, circunstancia concurrente en el caso, es decir el conocimiento por la Caja ejecutante de la asunción hipotecaria o sustitución en la deuda –adquisición en compraventa– por la recurrente, quien abonaba, por sí y por su marido, las cuotas mensuales a dicha Caja...».

Es decir, entiende que el conocimiento por el acreedor de la existencia de un tercer poseedor aun cuando no esté inscrito, produce los efectos de la acreditación. En consecuencia, podemos deducir que la toma de razón en el Registro de la Propiedad del título de adquisición implicará, dado el carácter público del Registro, dicha acreditación, máxime cuando el acreedor necesariamente conocerá la situación registral cuando se expida la preceptiva certificación de dominio y cargas.

Tras la reforma operada por la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 y en especial tras la nueva redacción del artículo 132 de la Ley Hipotecaria, esta línea jurisprudencial ha sido reiterada, y así recientemente la Sentencia del Tribunal Constitucional número 79/2013, de 8 abril, señala: «el procedimiento de ejecución hipotecaria se caracteriza como un procedimiento de realización del valor de la finca hipotecada, que carece de una fase de cognición y cuya estructura resulta lógica a partir de la naturaleza del título, donde se limita extraordinariamente la contradicción procesal, si bien ello no significa que se produzca indefensión por el carácter no definitivo del procedimiento, puesto que las cuestiones de fondo quedan intactas y pueden discutirse después con toda amplitud (en el mismo sentido, Sentencia del Tribunal Constitucional 158/1997, de 2 de octubre, Fundamento Jurídico 6, y Auto del Tribunal Constitucional 113/2011, de 19 de julio,

Fundamento Jurídico 4, en relación con el procedimiento especial de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil)».

Y añade, «la validez global de la estructura procedimental de la ejecución hipotecaria en modo alguno admite excepciones al derecho de defensa de los interesados, no siendo admisibles lecturas restrictivas de la intervención de quienes son titulares de derechos e intereses legítimos, entre los que figuran los denominados legalmente como "terceros poseedores» y el propietario de los bienes que no se ha subrogado en el contenido obligacional garantizado con la hipoteca (...). Desde la estricta perspectiva constitucional, una línea constante y uniforme de este Tribunal en materia de acceso al proceso en general (artículo 24.1 de la Constitución Española), 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 artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que la demanda debe dirigirse frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados «siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes», precepto éste que entendido según el artículo 24 de la Constitución Española nos lleva a la conclusión de que la situación de litisconsorcio necesario se produce en todo caso respecto de quien tiene inscrito su título adquisitivo, pues el procedimiento de ejecución hipotecaria no puede desarrollarse a espaldas del titular registral, como aquí ha sucedido, al serlo con anterioridad al inicio del proceso de ejecución hipotecaria. En efecto, la inscripción en el Registro produce la protección del titular derivada de la publicidad registral, con efectos erga omnes, por lo que debe entenderse acreditada ante el acreedor la adquisición desde el momento en que éste conoce el contenido de la titularidad publicada, que está amparada por la presunción de exactitud registral. Esta solución resulta reforzada por lo dispuesto en el artículo 538.1.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de aplicación al proceso especial de ejecución hipotecaria ex artículo 681.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, donde se reconoce la condición de parte al titular de los bienes especialmente afectos al pago de la deuda, así como por lo dispuesto en el artículo 132 de la Ley Hipotecaria, que exige al registrador, a la hora de realizar la calificación del título, que constate si se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento».

Y en el mismo sentido la reiterada doctrina de este Centro Directivo (Resoluciones de 13 de septiembre de 2012, 22 de mayo, 10 de julio, 18 y 19 de septiembre y 17 de octubre de 2013 y 4 de febrero, 20 de marzo, 22 de mayo y 8 de septiembre de 2014), establece que el Registro de la Propiedad, entre otros muchos efectos, atribuye el de la eficacia *erga omnes* de lo inscrito (cfr. artículos 13, 32 y 34 de la Ley Hipotecaria), de manera que no puede la entidad acreedora –que además es parte– desconocer la adquisición efectuada por el tercer poseedor inscrito.

4. En el supuesto de hecho de este expediente, don V. G. B. y doña J. T. B. propietarios de la finca registral 22.360, procedente por segregación de una de las fincas inicialmente subastadas y gravada con la hipoteca objeto de ejecución por arrastre de la finca matriz, la adquirieron en escritura autorizada el 17 de octubre de 1998, que causó la inscripción 1.ª de dicha registral el día 2 de enero de 1989, es decir con anterioridad al inicio del procedimiento de ejecución, por lo que nos encontramos ante el supuesto del tercer poseedor existente en el momento de la interposición de la demanda. Dichos titulares fueron notificados personalmente de la celebración de la subasta, pero no consta que se les requiriera de pago, ni figuran como demandados en el procedimiento en concepto de titulares de la citada finca.

Alega la recurrente la falta de acreditación de la adquisición por parte de los propietarios citados, pero este argumento no puede sostenerse a la vista de lo anteriormente expuesto, pues además de que, como se ha dicho, el tercero ha inscrito su derecho, es evidente que el acreedor tuvo conocimiento de su existencia pues conforme consta en la documentación aportada y se recoge en el escrito de recurso, fue la parte

ejecutante quien por escrito de fecha 7 de abril de 2011 manifestó al Juzgado que había tenido conocimiento de que una de las fincas subastadas no tenía la total superficie hipotecada puesto que había sido objeto de una segregación que había pasado a formar la finca registral 22.360, mediante escritura otorgada en fecha 17 de octubre de 1988, en la que además se transmite la finca segregada a don V. G. B. y doña J. T. B. Y solicita, por dicho motivo, la celebración de una nueva subasta.

Por lo tanto, cumpliéndose el supuesto regulado en el artículo 131, regla tercera, apartado tercero, de la Ley Hipotecaria, es preciso que conste que el tercer poseedor ha sido requerido de pago sin que la notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se le haya podido realizar supla la falta de tal requerimiento.

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

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, 12 de noviembre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.