



Dirección General de los Registros y del Notariado (Propiedad).

Resolución de 23 julio 2011

[JUR\2011\335902](#)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD: INSCRIPCIÓN: actos y derechos inscribibles: decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados: ausencia de discrepancia entre demandada en el procedimiento y deudora hipotecante según consta en el Registro; falta de requerimiento y notificación del procedimiento al actual titular registral de la finca hipotecada: pacto de la subrogación pasiva y asunción de deuda por parte de la compradora: no resulta la existencia de consentimiento expreso o tácito a la subrogación por el acreedor, ni tampoco que dicho tercer poseedor haya acreditado al acreedor la adquisición del bien: no hay obligación de requerir de pago al tercer poseedor actual titular registral de la finca hipotecada, de manera que es suficiente la notificación al tercer poseedor que aparece en la certificación registral: notificación del Registrador al tercer poseedor: no es necesario que el juzgado haya verificado esa misma notificación a la titular registral.

Jurisdicción: Vía administrativa

Ponente:

En el recurso interpuesto por «BBK Bank Cajasur, SAU», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Benalmádena número 2, por la que se suspende el despacho de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dictados en procedimiento de ejecución hipotecaria, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

En el recurso interpuesto por don E del M. C. en nombre y representación de «B. B. K. Bank Cajasur, SAU», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Benalmádena número 2, don Joaquín Cortés Sánchez, por la que se suspende el despacho de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dictados en procedimiento de ejecución hipotecaria.

HECHOS

PRIMERO

El día 8 de abril de 2011 se presentó en el Registro de Benalmádena número 2 testimonio de decreto y mandamiento dictados por la secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Torremolinos, doña María Luisa Mas Roldán, en el Procedimiento de Ejecución Hipotecaria 1589/2009 seguidos por «Cajasur» contra «Prointisa Global, SA», por los que se adjudica la finca registral 20669 del término de Benalmádena a la ejecutante Cajasur y se ordena la cancelación de las cargas posteriores a la hipoteca ejecutada. Se acompañó asimismo testimonio de diligencia de ordenación extendida por la misma secretaria judicial por la que se adiciona al mandamiento lo siguiente: «que la demandada es «Prointisa Global SL», con CIF A-14646251, inscrita en el Registro Mercantil de Badajoz al tomo 300, folio 55, hoja BA-14.960, y que a «Metalsur Suministros para la Construcción, SL», nueva titular de la finca, según consta en la Certificación de Cargas expedida por el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2, le fue remitida comunicación por correo certificado, del que ese juzgado desconoce el resultado. Por parte de este juzgado no se ha practicado requerimiento alguna con respecto a dicha Sociedad, al no ser titular de la hipoteca y estar su derecho inscrito con posterioridad...»

Del Registro resulta: Según la inscripción quinta de 26 de febrero de 2007, que la mercantil «Prointisa, SA», con domicilio en Mérida... con CIF A-14646251, transformada de sociedad limitada a sociedad anónima mediante escritura otorgada en Córdoba, ante el notario don Ricardo Avancini Rojas, el día 15

de enero de 2004, inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba, al Tomo 1648, folio 5, hoja CO-18892, inscripción cuarta, compró la finca registral 20669 de Benalmádena a don F. T.; según la inscripción sexta, de 26 de febrero de 2007, que la mercantil «Prointisa, SA», y «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba» constituyeron la hipoteca que se ejecuta en el procedimiento en que ha recaído el decreto y el mandamiento calificados negativamente; y según la inscripción séptima, de 4 de septiembre de 2009, que la mercantil «Prointisa, SA», cambió su denominación y trasladó su domicilio a Mérida... mediante escritura otorgada ante el notario de Mérida, don Francisco Javier Hernández Téllez, el 30 de marzo de 2006, inscrita en el Registro Mercantil, causando la inscripción octava y vendió la finca hipotecada a «Metalsur Suministros para la Construcción, SL», actual titular registral, haciéndose constar, en cuanto al pago del precio, que la parte de precio correspondiente al principal pendiente de pago del préstamo que grava con hipoteca la finca adquirida, fue retenido por la parte compradora, para con ello atender el pago de dicho capital pendiente, en cuya obligación personal e hipoteca que lo garantiza se subroga y asume su pago, sin que medie el consentimiento del acreedor hipotecario, designando como domicilio a efectos de notificaciones y requerimiento la propia finca adquirida.

SEGUNDO

El testimonio de decreto y mandamiento de cancelación presentados fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «Visto por Joaquín Cortés Sánchez, Registrador de de Propiedad del Registro de Benalmádena núm. 2, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 1787 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos: I. El documento objeto de la presente calificación, expedido por doña María Luisa Más Roldán, Secretaria Judicial del Juzgado de Primera instancia número uno de Torremolinos, procedimiento de ejecución hipotecaria número 1589/2009, que ha sido presentado por M. C., E. a las 13:40 horas del día 08/04/2011, asiento 13 del Tomo 83 del Libro Diario, en unión de diligencia de ordenación de la misma Secretaria Judicial de fecha 23 de febrero de 2011. II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: 1) No se acredita en virtud de que escritura o escritura la demandada "Prointisa Global, SA", ha cambiado su denominación y domicilio social, ya que adquirió la finca, hipotecó la misma y la transmitió con el nombre de "Prointisa, SA", con CIF A-14646251, e inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba, hoja CO-18892. 2) La titular de la finca es la entidad "Metalsur Suministros para la Construcción, SL", sin que del testimonio del decreto de adjudicación y de la diligencia de ordenación que ahora se acompaña, resulte que dicha entidad ha sido requerida de pago respecto a la hipoteca ejecutada, y que ha sido notificada de la existencia del procedimiento. En la referida diligencia de ordenación se hace constar: a) Que la entidad demandada es "Prointisa Global. SL", con CIF A-14646251, e inscrita en el Registro Mercantil de Badajoz, hoja BA-14960. b) Y que a "Metalsur Suministros para la Construcción, SL", nueve titular de la finca, según resulta de la certificación de cargas expedida por este Registro, le fije remitida comunicación por correo certificado, del que el Juzgado desconoce el resultado. Por parte del Juzgado no se ha practicado requerimiento alguno con respecto a dicha sociedad, al no ser la titular de la hipoteca, y estar su derecho inscrito con posterioridad. La finca 20.669 fije adquirida por la entidad "Prointisa, SA", con CIF A-14646251, e inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba, hoja CO-18892, la cual constituyó la hipoteca ejecutada, a favor de la entidad "Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba", mediante escritura autorizada por la Notaría de Benalmádena doña María Nieves García Inda el día 30 de enero de 2007, número de protocolo 276, y posteriormente transmitió la finca a la también entidad "Metalsur Suministros para la Construcción, SL"... mediante escritura autorizada por el Notario de Córdoba don Ángel César Díez Giménez el día 7 de abril de 2009, número de protocolo 551, la cual causó la inscripción 7ª de la indicada finca 20.669, de fecha 4 de septiembre de 2009. Con fecha 25 de febrero de 2010 fue expedida la certificación comprensiva de los extremos a que se refiere el artículo 688 de la LECiv, ordenada mediante mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número uno de Torremolinos, donde bajo el número 1589/2009 se seguía el procedimiento de reclamación derivada del crédito hipotecario constituido a favor de la referida "Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba", en el cual se hizo constar: "Que la finca antes descrita se encuentra inscrita a favor de la entidad 'Metalsur Suministros para la Construcción, SL', titular del pleno dominio de la totalidad de dicha finca por título de Compraventa..." 1) El artículo 132 de la Ley Hipotecaria establece: "A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la certificación del Registrador se extenderá a los extremos siguientes: 1º) Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor, y terceros poseedores que tengas inscritos sus derechos es el Registro en el momento de expedirse la certificación de cargas en el procedimiento. "2º) Que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de

certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá efectos de notificación". 2) Dispone el artículo 689 de la LECiv que: "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 conviniere, 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. 3) De la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notario de fecha 12 de mayo de 2001, resulta que "el propietario de la finca no ha gozado de la protección especial para actuar que le proporciona el requerimiento de pago, ni siquiera se le notificó la iniciación del procedimiento en los términos establecidos en la regla 5.a del artículo 131 de la Ley Hipotecaria –hoy 689.1 de la LEC–. En este sentido cabe citar las Resoluciones de 24 de agosto de 1981 y 28 de enero de 1987. Que el punto debatido se centra sobre materia tal crucial para el buen funcionamiento del Registro de la Propiedad como es la relativa al cumplimiento o no de las notificaciones legalmente preceptivas a un titular que ha resultado afectado por el procedimiento en el sentido de verse privado de la propiedad de su finca sin haber tenido la posibilidad de defender sus derechos, ya, interviniendo en la subasta o satisfaciendo antes del remate, el importe del crédito... todo ello en conexión con los principios de legitimación y tracto sucesivo. Lo establece el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, recordando lo que dicen los artículos 1, 40 y 82 de dicha Ley. Que en definitiva el precepto de tracto sucesivo exige que el procedimiento haya sido seguido contra el titular registra! y que se hayan cumplido los trámites pertinentes que garantizan la defensa de los intereses del titular inscrito y de no haberse cumplido debe negar el Registrador la inscripción porque se oponen a ella obstáculos que surgen del Registro..." Fundamentos de Derecho: I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II. En relación a las circunstancias reseñadas en el hecho II anterior, debe tenerse en consideración. 1. Datos identificativos de la adjudicataria: artículo 519 del R.H. 2. artículo 689 de la LECiv, artículo 132 de la Ley Hipotecaria, Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 12 de mayo de 2001. En su virtud. Acuerdo suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado... Contra la presente (...). Benalmádena, a catorce de abril del año dos mil once. El Registrador. (Firma ilegible, aparece sello del Registro con nombre y apellidos del registrador).–Fdo. Joaquín Cortés Sánchez».

TERCERO

Don E. del M. C., en representación de «BBK Bank Cajasur, SAU», interpone recurso ante esta Dirección General mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2, el 13 de mayo de 2011 en el que hace constar: en cuanto a la identificación de la parte demandada, que el registrador va más allá de lo permitido por el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, con exceso de celo, puesto que quedó acreditado en el procedimiento hipotecario mediante la exhibición de las correspondientes escrituras inscritas, que la sociedad cambió su denominación social por la actual, como ya se dijo en el mandamiento adicionado; y en cuanto a la falta de requerimiento de pago a la entidad «Metalsur Suministros para la Construcción, SL», que la citada sociedad no es titular de la hipoteca y su derecho está inscrito con posterioridad a la misma, de modo que no precisa ser requerida de pago sino sólo notificada por su condición de titular de derecho real inscrito con posterioridad al que se está ejecutando, según establece el artículo 689 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y que será el registrador, quien, a la luz del artículo 659 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, comunicará la ejecución a los titulares de derechos que aparezcan con asientos posteriores al derecho del ejecutante. Además, en la certificación extendida como consecuencia del mandamiento dado en el procedimiento, se contiene la siguiente frase: «Se ha practicado la comunicación a los titulares de la última inscripción de dominio, practicada con posterioridad a la hipoteca objeto de ejecución», pudiendo comprobarse cómo hasta aquí la actuación del registrador ha sido total y absolutamente acorde con lo establecido por Ley, y cómo supone una incongruencia con todo lo actuado que el registrador compela a realizar una actuación que según el propio Registro ya se ha realizado. Por último, señala el recurrente, aún en el caso de que la notificación hubiera resultado negativa, el artículo 660 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, determina que la ausencia de las comunicaciones del Registro o los defectos de forma de que éstas pudieran adolecer no serán obstáculo para la inscripción del derecho de quien adquiera el inmueble en la ejecución.

CUARTO

El registrador expidió su informe el 1 de junio de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 24 de la [Constitución Española \(RCL 1978, 2836 \)](#) ; 588 y siguientes de la [Ley 1/2000, de 7 de enero \(RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892 \)](#) , de [Enjuiciamiento Civil: 1, 3, 18, 20, 118, 126, 127, 130 a 136 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria \(RCL 1946, 886 \)](#) ; [Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de julio de 2001 \(RJ 2001, 4992 \)](#) ; y las [Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 21 de enero de 2005 \(RJ 2005, 2563 \)](#) , [30 de abril de 2009 \(RJ 2009, 2775 \)](#) y [16 de agosto \(RJ 2010, 5008 \)](#) y [20 de diciembre de 2010 \(RJ 2011, 262 \)](#) .

PRIMERO

Presentado en el Registro testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, el registrador suspende la inscripción y cancelación pretendidas señalando dos defectos: que la denominación y domicilio social de la entidad demandada no coinciden plenamente con las de la deudora hipotecante según Registro, debiendo acreditarse el cambio; y que no resulta que la actual titular de la finca hipotecada haya sido requerida de pago y notificada de la existencia del procedimiento. El recurrente alega, en cuanto al primer defecto, que el registrador se extralimita en su función y que los cambios fueron acreditados en el Juzgado; y en cuanto al segundo, que no es necesario el requerimiento de pago porque su derecho fue inscrito con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta, que la notificación debió verificarla el propio registrador y que, conforme a lo dispuesto en el artículo 660 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la ausencia de notificaciones no constituye defecto que impida el despacho de los documentos presentados.

SEGUNDO

Por lo que refiere al primer defecto señalado por el registrador en su nota, con carácter preliminar debe reiterarse la doctrina de este Centro Directivo sobre la competencia del registrador para calificar, al amparo del artículo 100 del [Reglamento Hipotecario \(RCL 1947, 476, 642 \)](#) , la existencia de tracto respecto del titular registral a fin de evitar la indefensión del mismo, de modo que el principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento.

Esta es la razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

Por tanto, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el juzgador, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya tenido la intervención legalmente prevista en el procedimiento. Ello explica que en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro.

Este principio se constata expresamente en relación con el procedimiento de ejecución directa de bienes hipotecarios en el artículo 132.1 de la Ley Hipotecaria.

Sentada la premisa de la calificación registral de la persona del demandado en el procedimiento y su coincidencia con lo expresado en los libros del Registro, del análisis del caso resulta que, a pesar de lo apreciado por el registrador en su nota, no existe discrepancia entre demandada en el procedimiento y deudora hipotecante según consta en el Registro.

En efecto, la secretaria judicial, mediante diligencia de ordenación, aclara que la demandada en el Procedimiento es «Prointisa Global, SL», con CIF A-14646251, inscrita en el Registro Mercantil de Badajoz, en el tomo 300, folio 55, hoja BA-14.960. Por su parte, la inscripción quinta de compra a favor de la que luego fue hipotecante, recoge que ésta era «Prointisa, SA», con CIF A-14646251, inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba, en la hoja CO-18892. Y aunque existe discrepancia en cuanto a la naturaleza jurídica de la sociedad, denominación, y datos de la hoja de inscripción –no así en cuanto al CIF, que sí coincide–, sin embargo, en la inscripción séptima –por la que la hipotecante vende la finca a la actual titular registral, y que también debe ser valorada– se constata que la deudora vendedora fue transformada de sociedad limitada a sociedad anónima mediante escritura otorgada en Córdoba, ante el notario don Ricardo Avancini Rojas, el día 15 de enero de 2004, inscrita en el Registro Mercantil de

Córdoba, al Tomo 1648, folio 5, hoja CO-18892, inscripción cuarta; y que cambió su denominación y trasladó su domicilio... mediante escritura otorgada ante el notario de Mérida, don Francisco Javier Hernández Téllez, el 30 de marzo de 2006, inscrita en el Registro Mercantil, causando la inscripción octava.

No habiendo, por tanto, en este punto diferencia material relevante entre los datos del procedimiento y los resultantes del Registro, carece de virtualidad el primer defecto señalado por el registrador.

TERCERO

Procede ahora analizar el segundo defecto señalado por el registrador en su nota, referente a la falta de requerimiento y notificación del procedimiento al actual titular registral de la finca hipotecada.

En realidad, como puede apreciarse de los argumentos expuestos tanto por el registrador como por el recurrente, el defecto plantea tres cuestiones, esto es: si es necesario requerir de pago al adquirente de la finca que inscribió su derecho antes de la expedición de la nota marginal relativa a la certificación de cargas o si basta la mera comunicación del procedimiento; si el juzgado debió notificar el procedimiento a dicho adquirente o basta la realizada por el registrador y c) y si la falta de esta notificación judicial cerraría el Registro a la ejecución.

A) En cuanto a si es preciso requerir de pago al adquirente de la finca objeto de ejecución hipotecaria que inscribió antes de expedirse la nota marginal, la respuesta debe partir de un estudio sistemático de los artículos 118, 126, 127 y 132 de la Ley Hipotecaria, junto con los artículos 685, 686, 687 y 689 de la [Ley de Enjuiciamiento Civil \(RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892\)](#) . Analizados estos preceptos en conjunto resulta que el tercer poseedor con inscripción de su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas –cuya demanda y requerimiento debe calificar el Registrador conforme al artículo 132.1 de la Ley Hipotecaria– es el tercer poseedor que se hubiese subrogado en las responsabilidades derivadas de la hipoteca y en la obligación personal con ella garantizada con consentimiento expreso o tácito del acreedor –artículo 118 de la Ley Hipotecaria– o, cuando menos, el tercer poseedor que hubiese acreditado al acreedor la adquisición del bien –artículos 685.1 y 686.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–. A los demás titulares registrales deberán ser notificados sobre la existencia del procedimiento para que puedan, si les conviene, intervenir en la ejecución o satisfacer antes del remate el crédito.

El propio artículo artículo 689.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que «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».

En el presente caso, en la escritura de venta realizada por la deudora a favor de la actual titular registral se pactó –según consta en el Registro– la subrogación pasiva y asunción de deuda por parte de la compradora, no resulta en modo alguno la existencia de consentimiento expreso o tácito a la subrogación por el acreedor, ni tampoco que dicho tercer poseedor haya acreditado al acreedor la adquisición del bien. En esta situación no hay obligación –aunque sí potestad para el acreedor, conforme al artículo 126 de la Ley Hipotecaria– de requerir de pago al tercer poseedor actual titular registral de la finca hipotecada, de manera que es suficiente la notificación –y no el requerimiento de pago– al tercer poseedor que aparece en la certificación registral, como ha ocurrido en el supuesto de hecho de este expediente.

B) Respecto a si debió ser el juzgado el que notificara la existencia del procedimiento al actual titular registral de la finca hipotecada, también aquí procede analizar el caso a la luz de lo dispuesto en los artículos 689, 659, y 662 de la Ley de Enjuiciamiento Civil con el artículo 132 de la Ley Hipotecaria, resultando que la notificación de la existencia del procedimiento al tercer poseedor debe realizarse por el registrador –en la forma recogida por el artículo 659– y no por el juez.

Esta conclusión es coherente con el principio general de notificación por el registrador que corresponde con la regla que para las ejecuciones ordinarias prevé el propio artículo 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ya que la ejecución directa sobre bienes hipotecados participa de las mismas reglas que la ejecución ordinaria salvo las especialidades que expresamente se prevén para ella. Esta conclusión no es incompatible con la separación de apartados que contiene el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por cuanto ésta se explica suficientemente con la facultad de intervención concedida al tercer poseedor en el artículo 662, que no prevé para los titulares de cargas o derechos reales a que refiere el

artículo 689.2. Es compatible también con lo dispuesto en el artículo 132.2 de la Ley Hipotecaria, de suerte que, si el registrador ha de calificar las notificaciones que él mismo debe realizar a titulares de cargas posteriores, debe poder también calificar las notificaciones que él –o su antecesor en el Registro– haya realizado a los terceros poseedores de la finca hipotecada. En consecuencia, quedando acreditado en el presente expediente que el Registrador realizó la notificación al tercer poseedor –así lo reconoce expresamente el propio registrador en su informe– no es necesario que el juzgado haya verificado esa misma notificación a la titular registral.

C) Por último, –aunque sin trascendencia en la resolución del recurso puesto que las notificaciones sí se han realizado– ante la puntualización del recurrente relativa a que la ausencia de notificaciones al tercero no hubiera sido causa que impidiera el despacho del decreto de adjudicación por aplicación de lo dispuesto en el artículo 660.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debe señalarse que este precepto carece de aplicación en el ámbito de la ejecución directa sobre bienes hipotecados que presenta en este aspecto diferencias respecto al procedimiento ordinario general de ejecución por las siguientes razones: el propio artículo 132 de la Ley Hipotecaria impone al Registrador la necesidad de calificar las notificaciones; la remisión realizada en el artículo 689 lo es al artículo 659 y no al 660; y sobre todo, la diferencia sustancial entre anotación de embargo e hipoteca, en cuanto que en la hipoteca los terceros, ya sean adquirentes o titulares de derechos o cargas, sólo pueden conocer la apertura de la fase de ejecución mediante la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas, mientras que en la ejecución ordinaria basta para este conocimiento la práctica de la anotación preventiva.

CUARTO

Como ya se planteó en la [Resolución de 20 de diciembre de 2010 \(RJ 2011, 262\)](#) el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados sólo puede ejecutarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria). El carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca y el juego de los principios de inoponibilidad y fe pública a favor de los adquirentes en el remate (artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria), aplicables como en cualquier otro derecho real inscrito, determina la necesidad de ajustarse claramente a los pronunciamientos registrales en el desenvolvimiento de la ejecución hipotecaria. Por tanto la omisión de las notificaciones hubiera impedido la inscripción y cancelación pretendidas, pero en este caso éstas se han realizado correctamente, según lo expuesto.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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

Madrid, 23 de julio de 2011.