

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14836 *Resolución de 27 de junio de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sabadell nº 4, a la inscripción de un auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don R. D. N., Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de «Caixa d'Estalvis Unió de Caixes de Manlleu, Sabadell i Terrassa», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Sabadell número 4, don Miguel Verger Amengual, a la inscripción de un auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

Se presenta en el Registro testimonio de auto de adjudicación como consecuencia de una ejecución hipotecaria, acompañado del mandamiento de cancelación de cargas correspondiente. En dicha documentación no figura la actual titular de la finca ejecutada, que es hipotecante no deudora, si bien se le dio conocimiento del procedimiento con posterioridad. Tampoco resulta que dicha titular fuera requerida de pago.

II

El registrador deniega la práctica de las inscripciones y cancelaciones ordenadas, extendiendo la siguiente nota de calificación: «Sabadell, veintitrés de marzo del año dos mil once. Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad. Mercantil y de bienes Muebles de España, Registrador titular del Registro de la Propiedad número cuatro de Sabadell: Calificada la documentación presentada se ha denegado la práctica de la inscripción y cancelaciones solicitadas, por observarse el defecto, insubsanable, de que la hipotecante no deudora, no ha sido demandada y requerida de pago en el procedimiento de referencia. En base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Primero: Presentado por Docgestio, S.L., el día 12/03/2011, testimonio librado el 29 de junio de 2010 por doña Concepción Fernández Soto, Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia número 1 de los de Granollers, de un auto dictado el quince de marzo de dos mil diez por la Magistrada Juez doña María José Dorel Bruscas, en el procedimiento de Ejecución hipotecaria número 1154/2008 sección 2T, al que la ha correspondido el número de entrada 1123, y el asiento número 756, del tomo 62 del Libro Diario; y mandamiento por duplicado librado por dicha Secretaria Judicial el 29 de junio de 2010 en el mismo procedimiento, al que le ha correspondido el número de entrada 1124, y el asiento número 757, del tomo 62 del Libro Diario. Se acompaña acta de manifestaciones autorizada el seis de agosto de dos mil diez por el Notario de Manlleu don Alexandre Nielles Sánchez, número 584 de protocolo. Segundo: Se acompaña mandamiento adicional librado dicha Secretaria Judicial el 17 de febrero de 2011, en el referido procedimiento de ejecución hipotecaria 1154/2008, del que resulta que la titular registral de la finca objeto del procedimiento, registral 4157, doña C. A. V. no fue demandada en dicho procedimiento, si bien tuvo conocimiento posteriormente el 30 de octubre de 2009. Tercero: Resulta del testimonio presentado que el procedimiento de ejecución hipotecaria ha sido seguido contra J. A. A. V., M. F. J., D. A. F., y R. A. F., habiéndose acordado anunciar la subasta el 6 de octubre de 2009. Cuarto. Examinados los antecedentes del

Registro resulta que la finca 4157 consta inscrita en pleno dominio a favor de doña C. A. V. con DNI (...), la cual es, respecto de la hipoteca ejecutada, hipotecante no deudora. Fundamentos de Derecho: Primero: Establece el artículo 132 de la Ley Hipotecaria que a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes: 1. Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento. Segundo: Dispone el artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que en el mismo auto en que se despache la ejecución se mandará que se requiera 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 presente caso resulta expresamente del mandamiento adicional aportado que la hipotecante no deudora no fue demandada en este procedimiento, si bien tuvo conocimiento posteriormente. El haber tenido conocimiento no es lo mismo que haber sido demandado y requerido de pago. Queda un ejemplar del mandamiento archivado con el número 128 en el legajo correspondiente conforme a lo dispuesto en el artículo 133 del Reglamento Hipotecario. Documentos que se acompañan: Carta de pago del Impuesto. Se advierte que es necesario acompañar dicho/s documento/s al devolver al Registro el documento calificado. Contra esta calificación (...) Sabadell, veintitrés de marzo del año dos mil once. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo. Miguel Verger Amengual».

III

El antedicho recurrente impugna la calificación alegando que la única razón de la demanda es que el hipotecante no deudor tenga conocimiento del procedimiento, y tal conocimiento ha tenido lugar como consecuencia de la notificación, por lo que no se ha producido indefensión.

IV

El registrador se mantuvo en su criterio remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo con fecha 17 de mayo de 2011, haciendo constar que el Juzgado no había presentado alegaciones en el plazo previsto para ello, y emitiendo el correspondiente informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 9, 18, 20, 40, 82, 132, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, y 59 y 100 de su Reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 12 de mayo de 2001, 9 de octubre de 2002, 17 de enero de 2003, 3 de diciembre de 2004, 27 de julio de 2010 y 24 de junio de 2011, y la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004.

1. Se presenta en el Registro un mandamiento judicial por el que se testimonia el auto correspondiente, dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Granollers en el que, como consecuencia de una ejecución hipotecaria se adjudica al ejecutante, por el cincuenta por ciento del valor de tasación, la finca ejecutada, ordenándose la práctica de la inscripción y las cancelaciones correspondientes. En mandamiento complementario se aclara que la titular registral, que es hipotecante no deudora, no fue demandada en el procedimiento, si bien tuvo conocimiento posteriormente del mismo.

El registrador deniega la práctica de los asientos solicitados por entender que es preciso que haya sido demandada y requerida de pago –cosa distinta de la mera notificación– la hipotecante no deudora. La adjudicataria recurre.

2. Se plantea nuevamente el problema de la calificación de los documentos judiciales, ya resuelto reiteradamente con base en el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento. En este sentido el principio registral de tracto sucesivo, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impide dar cabida en el Registro a resoluciones judiciales que pudieran entrañar una indefensión procesal patente del titular registral. 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 sobre actuaciones judiciales a la competencia del Juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

Ese 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 haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento.

Por lo tanto entiende este Centro Directivo que la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino una inadecuación, en este caso, entre la resolución recaída y el procedimiento o juicio en que debiera dictarse, que es materia a la que alcanza la función de calificación del registrador, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

3. En el presente supuesto se trata de dilucidar si no habiendo sido demandada ni requerida de pago la titular registral, que es hipotecante no deudora, cabe inscribir la finca a nombre del ejecutante y practicar las demás actuaciones derivadas del procedimiento, aunque la titular registral hubiera sido notificada, una vez iniciado el procedimiento judicial.

El defecto señalado por el registrador debe ser confirmado. Si bien es cierto, como se ha dicho anteriormente y reitera la doctrina de esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), que la calificación de los documentos judiciales está limitada a determinados extremos (cfr. artículo 100 Reglamento Hipotecario), también lo es garantizar una adecuada protección del titular registral. Y como consecuencia del principio de tracto sucesivo le es dado por tanto al registrador comprobar que se ha dirigido el procedimiento contra el titular registral.

En el presente caso, ni de los documentos presentados ni del informe del Juzgado se infiere que haya tenido parte alguna el titular de la finca ya que ni se le demandó ni se le requirió debidamente de pago (artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), y, aunque, con posterioridad a la demanda se le notificara dicho procedimiento, no consta su consentimiento ni la pertinente sentencia firme en procedimiento declarativo entablado directamente contra él, como exigen los artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria para rectificar o cancelar los asientos registrales, que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales.

Por su parte, 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. Por ello, el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil exige que la demanda ejecutiva se dirija frente al deudor, y, en su caso, frente al hipotecante no deudor. Asimismo, el artículo 686 del mismo texto legal, obliga a hacer el requerimiento de pago a las mismas personas, si no se hubiera hecho

extrajudicialmente. Este criterio es aplicable con mayor razón al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, tal y como se regula después de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2001, ya que, en la legislación anterior sólo se exigía el requerimiento de pago al tercer poseedor (cfr. artículo 131.3.ª tercero de la Ley Hipotecaria antes de su reforma por Ley 1/2000), mientras que en la regulación actual del procedimiento se exige, además, que la demanda se dirija frente a tal tercer poseedor (vid. 685, 1. de la Ley de Enjuiciamiento Civil), imponiendo al registrador la obligación de comprobar que se han cumplido los requisitos de la demanda y el requerimiento (cfr. artículo 132 de la Ley Hipotecaria, en su redacción vigente).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 27 de junio de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.ª Ángeles Alcalá Díaz.