

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9234 *Resolución de 22 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Alcalá de Guadaíra n.º 1, a inscribir un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas.*

En el recurso interpuesto por don M. P. R, en nombre de «Inmobiliaria y Construcciones Antonio Prada e Hijos, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra número 1, don Francisco Manuel Galán Quesada, a inscribir un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas.

Hechos

I

Ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Carmona se siguieron autos sobre ejecución hipotecaria 221/2007-F a instancias de «Banco de Andalucía, S.A.» contra don P. N. P. F. como hipotecante no deudor. La mercantil deudora, «Cereales Prada, S.A.», cuyo administrador único al constituirse la hipoteca era el propio hipotecante, don P. N. P. F., había sido declarada en estado de quiebra mediante auto de fecha 5 de noviembre de 2002, dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Carmona, señalándose la retroacción de la quiebra al día 1 de enero de 2001.

Mediante resolución del mismo Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Carmona de 1 de septiembre de 2009 se acuerda anunciar la venta en pública subasta de la finca registral número 6.634 del Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra número 1, subasta a la que concurre «Inmobiliaria y Construcciones Antonio Prada e Hijos, S.L.». Mediante decreto de 22 de julio de 2010, el Juzgado procede a la aprobación de remate a favor de la citada entidad y, mediante decreto de 25 de marzo de 2011 acuerda la adjudicación a su favor de la reiterada finca. Mediante decreto de 1 de febrero de 2013, se acuerda la cancelación de la inscripción del gravamen que ha originado la adjudicación, así como de las anotaciones e inscripciones posteriores y de todas las anotaciones e inscripciones posteriores a la expedición de la certificación del artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ordenando expedir el oportuno mandamiento al Registro de la Propiedad.

II

Presentado el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra número 1, el 20 de febrero de 2013, es objeto de nota de calificación negativa que, en lo que aquí interesa, expresa: «(...) Segundo.–Falta el estado arrendaticio de la finca adjudicada en el momento de la adjudicación, a tenor de lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos: "Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público". Tercero.–Debiendo además constar en el mandamiento de cancelación que ha alcanzado firmeza el decreto del secretario judicial que ordene la cancelación, conforme a los artículos 82 y 83 de la Ley Hipotecaria y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con el artículo 207 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin

que exista un concepto de firmeza a efectos registrales distinto de su concepto procesal. Cuarto.—Debe hacerse constar además lo establecido en el artículo 132 de la Ley Hipotecaria: "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.º Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento. 2.º 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 los efectos de la notificación. 3.º 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. 4.º Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores"; concordando con el artículo 692.1.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el cual literalmente prescribe: "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", y conforme a lo dispuesto en el artículo 674.2 de la L.E.C: "A instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación. Asimismo, se mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados. También se expresará en el mandamiento las demás circunstancias que la legislación hipotecaria exija para la inscripción de la cancelación". Quinto.—Principio de especialidad recogido en el artículo 98 del Reglamento Hipotecario "El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad". En el presente caso debe aclararse: en el Antecedente de Hecho quinto del Decreto de fecha veinticinco de marzo de dos mil once, se dice que tras sucesivas pujas se llegó a la cifra de 82.500 euros, postura ofrecida por la entidad Inmobiliaria y Construcciones Antonio Prada e Hijos, S.L., y en la Parte Dispositiva de dicho decreto, en su punto número uno, se acuerda adjudicar la finca por 82.000; y por otro lado, la devolución acordada en el punto tres de la Parte Dispositiva del Decreto de fecha veinticinco de marzo de dos mil once, a favor de la parte ejecutante, por la cantidad de 10.853,32.—euros en concepto de resto de principal, cuando en el supuesto de existir sobrante y titulares de derechos posteriores, debe consignarse el resto. Parte Dispositiva. Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Francisco Manuel Galán Quesada, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra número uno, Acuerda: Primero.—Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados. Segundo.—Suspender el despacho del mismo hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de asientos registrales...».

III

Con fecha 29 de abril de 2013, mediante adición al mandamiento, emitida por la secretaria judicial del citado Juzgado, se hace constar: «1.º–Examinados los presentes Autos no consta el estado arrendaticio de la finca. 2.º–Se ha notificado y requerido de pago al hipotecante no deudor don P. N. P. F. y no a la entidad deudora Cereales Prada, toda vez que según la demanda existió un expediente de quiebra que se tramitó en este mismo Juzgado bajo el número 102/2002. 3.º–Según la certificación de cargas obrante en autos, se ha notificado la expedición de la certificación a los titulares posteriores a la hipoteca conforme al art. 688 de la L.E. Civil. 4.º–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. 5.º–Que el valor de lo adjudicado fue inferior al importe total al crédito del actor. 6.º–En cuanto a la mención que se hace en la antedicha resolución de 10.853,32 Euros se refiere a la entrega a la demandante de dicha cantidad en concepto de resto de principal si que exista sobrante alguno.».

IV

Siendo objeto de nueva presentación en el Registro el testimonio y mandamiento citados, en unión de la adición anterior, el 2 de mayo de 2013, es objeto de nota de calificación negativa, de fecha 20 de mayo del mismo año, del tenor que sigue: «(...) Segundo.–Falta el estado arrendaticio de la finca adjudicada en el momento de la adjudicación, a tenor de lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 25 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos: "Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público". Tercero.–Debiendo además constar en el mandamiento de cancelación que ha alcanzado firmeza el decreto del secretario judicial que ordene la cancelación, conforme a los artículos 82 y 83 de la Ley Hipotecaria y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con el artículo 207 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin que exista un concepto de firmeza a efectos registrales distinto de su concepto procesal. Cuarto.–En cuanto al defecto que se relaciona en el Fundamento Cuarto de la anterior nota de calificación de fecha veintidós de marzo de dos mil trece, en lo relativo a la demanda de requerimiento de pago a la sociedad deudora "Cereales Prada, S.A.", debe expresarse lo siguiente: Por decreto de fecha veintinueve de abril dos mil trece se hace constar que no se ha demandado y requerido de pago a la deudora Cereales Prada, toda vez que según la demanda existió un expediente de quiebra que se tramitó en ese mismo Juzgado bajo el número 102/2002. Habiéndose consultado el Registro Mercantil por medio de Información Mercantil Interactiva de los Registros Mercantiles de España, de la Hoja de la Sociedad resulta la vigencia de ésta y, como situación especial inscrita con fecha dieciséis de diciembre de dos mil tres, la retroacción de la quiebra al día uno de enero de dos mil uno, (...), así como la baja provisional por incumplimiento de obligaciones fiscales, y el cierre de la Hoja por falta de depósito de cuentas. Por tanto, y dado que subsiste la personalidad jurídica de la deudora debe acreditarse que la demanda se ha dirigido contra quien ostente la representación, lo que en el presente caso exige que se haya dirigido contra los síndicos de la quiebra, a quienes comprende tal representación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.073 del Código de Comercio de treinta de mayo de mil ochocientos veintinueve. Todo ello sin perjuicio de que acreditada la rehabilitación del quebrado de conformidad con el artículo 920 y siguientes del Código de comercio de mil ochocientos ochenta y cinco, pueda admitirse la demanda dirigida contra el representante orgánico de la sociedad, sin que conste tal rehabilitación en el Registro Mercantil. Parte Dispositiva. Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Francisco Manuel Galán Quesada, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra número uno, Acuerda: Primero.–Calificar el

documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados. Segundo.—Suspender el despacho del mismo hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de asientos registrales...».

V

Solicitada calificación sustitutoria el 14 de junio de 2013, don Félix Rodríguez López, registrador de la Propiedad de Sevilla número 6, emite la correspondiente nota el 27 de junio de 2013, confirmando la calificación negativa, caducando el asiento de presentación en fecha 12 de agosto siguiente.

VI

El 19 de marzo de 2014, causando el asiento 1.727 del Diario 180, se presentan nuevamente en el Registro de la Propiedad citado el testimonio del auto de adjudicación y mandamiento de cancelación, acompañados de nueva adición al mandamiento suscrita el 13 de marzo de 2014, en el que la señalada secretaria judicial hace constar: «La anterior diligencia de notificación del despacho de ejecución a don G. C. M. en su calidad de Comisario de la quiebra de la entidad "Cereales Prada, S.A.", únase y a su vista se acuerda adicionar el mandamiento de fecha 1 de febrero de 2013, en el sentido de hacer constar que tanto el Decreto de cancelación de fecha 1 de febrero de 2013, es firme, así como que se ha llevado a cabo con fecha 21 de febrero de 2014, la notificación del despacho de la ejecución a la entidad "Cereales Prada, S.A.", sin que haya comparecido en el procedimiento. Asimismo, hágase constar que según escrito presentado ante este Juzgado por el Representante legal de "Inmobiliaria y Construcciones Antonio Prada e Hijos, S.L.", el estado arrendaticio de la finca en el momento de la adjudicación estaba libre de arrendatarios. Y por último acompáñese al mandamiento testimonio del auto de declaración de quiebra de la entidad "Cereales Prada S.A.", con expresión de su firmeza.»

VII

El 9 de abril de 2014 el registrador expide nota de calificación negativa del siguiente tenor: «(...) Que calificado dicho documento, en los términos a que se refieren los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria, se aprecia la existencia de defectos que impiden la inscripción y cancelaciones ordenadas con arreglo a los siguientes: Fundamentos de Derecho. Vistos los artículos 20, 38 y 132 de la Ley Hipotecaria, 13.2 y 878 Código de Comercio, 1.073 del Código de Comercio de 1829, artículo 7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de enero de 1986 y 29 de diciembre de 2012. No es posible practicar la inscripción solicitada por no haberse seguido la demanda contra el deudor no hipotecante, la entidad Cereales Prada S.A., respecto de la cual consta de los documentos presentados hallarse en quiebra sin que conste su rehabilitación. Según el artículo 132.1 de la Ley Hipotecaria: "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.º Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos sus derechos en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento". En este sentido, debe citarse la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 2012, según la cual desde el punto de vista registral, la extensión de la calificación al requisito procesal de haberse demandado y requerido de pago al deudor a que se refiere el artículo 132.1 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 que se refiere al deudor no hipotecante, o sea al que no es dueño de la finca contra la que se dirige la acción real hipotecaria, debe ser igualmente demandado y requerido de pago, por exigencias de la legislación hipotecaria y procesal (cfr. artículos 132.1 de la Ley Hipotecaria y 682.2.2 y 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). El fundamento de la extensión de la calificación registral al requisito de haberse demandado y requerido de pago al deudor, no puede radicar en el principio de tracto sucesivo, puesto que no es titular registral, pero existen importantes conexiones entre la obligación del deudor y la garantía real hipotecaria que podrían explicar que el legislador exija que la acción se dirija también contra el deudor aunque no sea dueño de la finca. Aparte de las incidencias que pueden producirse a lo largo del procedimiento, en cuanto a la posibilidad de que el deudor demandado pague y pueda participar en la subasta elevando las pujas de la misma, existe una razón fundamental para la intervención del deudor y es que dentro del mismo procedimiento de ejecución se prevé que si la enajenación de la finca fuera insuficiente para el pago de la obligación, se permite al acreedor que continúe el procedimiento con el embargo de otros bienes del deudor para la satisfacción de la parte que ha quedado sin pagar...". Por otra parte, constando de la documentación presentada la situación de quiebra de la entidad deudora según inscripción en el Registro Mercantil de fecha 16 de diciembre de 2003, debe entenderse que aquella quedó inhabilitada para la administración de sus bienes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 878 del Código de Comercio, por lo que si se atiende a lo establecido en el artículo 1.073. 5.º del Código de Comercio de 1829 la demanda debería haberse dirigido frente a los síndicos de la quiebra a quienes corresponde, según el último precepto citado, "la defensa de todos los derechos de la quiebra, y el ejercicio de las acciones y excepciones que la competen". No puede admitirse a tal efecto la notificación realizada al Comisario con fecha 24 de febrero de 2014, con posterioridad, por tanto, a la finalización de la ejecución, por Decreto, firme, de fecha veinticinco de marzo de dos mil once. Téngase en cuenta igualmente el artículo 7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Debe hacerse constar que, si bien la retroacción de la quiebra alcanza a 1 de enero de 2001, no consta anotación de demanda de nulidad de la hipoteca ejecutada, la cual fue constituida el 4 de abril de 2001. Y por último, conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria 4.ª de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, y al tratarse de un procedimiento de ejecución hipotecaria ya iniciado a la entrada en vigor de la referida Ley, se reconoce al ejecutado un plazo preclusivo de un mes contado desde la citada entrada en vigor, es decir, desde el día quince de mayo de dos mil trece, para abrir un incidente extraordinario de oposición fundado en la existencia de cláusulas abusivas, siempre y cuando no haya culminado aquél procedimiento con la puesta en posesión del inmueble al adquirente. Por tanto, la inscripción de la adjudicación decretada con anterioridad al dieciséis de junio de dos mil trece, fecha en la que terminará el plazo preclusivo, no puede llevarse a cabo sin que el secretario del Juzgado certifique, alternativamente, de alguna de las siguientes circunstancias: que a la fecha en que entró en vigor la Ley 1/2013, de 14 de mayo, se había puesto en posesión del inmueble al adquirente; o que no dándose tal circunstancia, no se ha formulado por el ejecutado incidente de oposición por razón de la existencia de cláusulas abusivas o que, habiéndose formulado, la resolución dictada no afecta a la eficacia de la adjudicación. Parte Dispositiva Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Francisco Manuel Galán Quesada, registrador titular del Registro de Propiedad de Alcalá de Guadaíra número uno. Acuerda: Primero.—Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados. Segundo.—Denegar el despacho del documento presentado. Tercero.—(...) Contra el presente acuerdo (...) Alcalá de Guadaíra a nueve de abril del año dos mil catorce.—El Registrador (firma ilegible)».

VIII

El 28 de abril de 2014 se interpone por la representación de «Inmobiliaria y Construcciones Antonio Prada e Hijos, S.L.» recurso alegando, en síntesis: «La doctrina citada en la Calificación negativa recurrida se funda, no en una interpretación rigoristamente literal de la Ley, sino en la necesidad de que la actuación registral coadyuve y sea coherente con la pretensión del legislador de que en el procedimiento hipotecario no se genere indefensión a ninguno de los posibles interesados en el mismo. No otro es el fundamento de la exigencia de que en dicho procedimiento se garantice la participación en el ejercicio de la posible defensa de sus derechos e intereses de todos los afectados por la ejecución. De ahí la previsión del artículo 686.1 de que se requiera de pago al deudor, al hipotecante no deudor y al tercer poseedor, en su caso. De ahí, igualmente, que el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil garantice la incorporación al procedimiento de ejecución de toda la información prevista en el artículo 656 precedente, dando publicidad registral a la existencia del mismo. Con ello, se garantizan los posibles derechos en el proceso de acreedores posteriores, inscriban éstos su derecho con anterioridad a la expedición de la certificación de cargas y gravámenes (por vía de la comunicación ordenada en el art. 659.1) o lo hagan con posterioridad (a través de las posibilidades que les ofrecen los apartados 2 y 3 del citado artículo 659). El señor registrador titular del Registro de la Propiedad número 6 de Sevilla, al formular el 27/06/2013 la Calificación sustitutoria de la Calificación Negativa de 20/05/2013 del señor registrador del Registro de la Propiedad número 1 de Alcalá de Guadaíra, insiste en este aspecto y funda su decisión en la necesidad de que se evite la posible indefensión de los interesados en el procedimiento. De ahí su referencia explícita a la reiterada jurisprudencia del Tribunal Constitucional que cita reproduciendo la literal afirmación del fundamento sustantivo de la "efectiva protección de los intereses de los deudores". Literalmente, remata su argumentación el señor registrador con la siguiente argumentación que se hace eco de lo pronunciado por el Tribunal Constitucional en su Sentencia 79/2013 de 8 de abril: En su Sentencia 79/2013 de 8 de abril de 2013 (Sala Primera), el Tribunal Constitucional recoge su criterio reiterado de que el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 CE) garantiza a todos los que puedan resultar afectados por la decisión que se dicte en un proceso judicial, el derecho a conocer su existencia, a fin de que tengan la posibilidad de intervenir en él, ser oídos, y ejercer la defensa de sus derechos e intereses legítimos. Esta necesidad de promover la defensa en la medida de lo posible tiene especial importancia en el proceso de ejecución, lo que impone a los órganos judiciales el deber de velar por que quienes ostenten algún derecho o interés legítimo en un proceso de ejecución, aunque no hayan sido parte en el proceso principal, puedan comparecer y ser oídos en el mismo para garantizar su defensa. La estructura procedimental de la ejecución hipotecaria en modo alguno admite pues 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. En el proceso judicial del que trae causa la inscripción pretendida y rechazada, se ha garantizado el ejercicio de defensa a todos los posibles interesados a excepción del adjudicatario del bien, como tendremos ocasión de argumentar finalmente. El hipotecante no deudor ha sido requerido de pago mediante la notificación del despacho de ejecución; la deudora no hipotecante, encontrándose declarada judicialmente en estado de quiebra ha recibido la notificación de dicho despacho de ejecución en la persona de su legal representante —el Comisario designado por el Juzgado— sin perjuicio de que, en ningún caso, podría haber prosperado la acción reclamatoria de la deuda contra ella en proceso diferente al de la misma quiebra; los acreedores con derecho inscrito al expedirse la certificación de cargas han debido recibir la comunicación prevista en el artículo 659.1 LEC y los acreedores que hayan inscrito con posterioridad han conocido la existencia del procedimiento de ejecución hipotecaria en virtud de la anotación practicada conforme a lo previsto en el número 2 de dicho artículo sin que en ningún caso se haya ejercitado derecho, oposición o tacha en el proceso por parte de los mismos. En definitiva, el único interesado en el procedimiento hipotecario que ve limitado el ejercicio de su derecho sin contar con medio para su

defensa es la entidad adjudicataria que, no siendo responsable de la interposición de la demanda, ni de su admisión a trámite, ni teniendo legitimación para oponerse a la misma, no puede obtener la protección registral a su derecho ni la cancelación de las cargas posteriores a la legítima y firme adquisición del mismo. La solicitud formulada ante el Juzgado, y atendida por el mismo, ante el contenido de la Calificación de 20/05/2013 y la fundamentación y conclusión de la formulada como confirmación por el señor registrador del Registro de la Propiedad número 6 de Sevilla de 27/06/2013, es la única vía a disposición de dicha adjudicataria para sostener su solicitud de inscripción que, sin embargo, es nuevamente rechazada. En el siguiente motivo tendremos ocasión de detenernos en la procedencia de dicha petición y de la subsanación llevada a cabo. Cuarto: Subsanación.—La Dirección General a la que nos dirigimos ha tenido ocasión de pronunciarse sobre la materia que nos ocupa en línea análoga a la argumentada en el motivo anterior sosteniendo la subsanabilidad de la posible falta de notificación del procedimiento al deudor no hipotecante. Traemos a colación el contenido y pronunciamiento de la Resolución de 7 de junio de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado que, en un asunto muy similar al que nos ocupa, parte de la siguiente consideración: "Por lo que se refiere al deudor no hipotecante, o sea al que no es dueño de la finca contra la que se dirige la acción real hipotecaria, el fundamento de la extensión de la calificación registral al requisito de haberse demandado y requerido de pago al deudor, no puede radicar en el principio de tracto sucesivo, puesto que no es titular registral, pero existen importantes conexiones entre la obligación del deudor y la garantía real hipotecaria que podrían explicar que el legislador exija que la acción se dirija también contra el deudor aunque no sea dueño de la finca. Aparte de las incidencias que pueden producirse a lo largo del procedimiento, en cuanto a la posibilidad de que el deudor demandado pague y pueda participar en la subasta elevando las pujas de la misma, existe una razón fundamental para la intervención del deudor y es que dentro del mismo procedimiento de ejecución se prevé que si la enajenación de la finca fuera insuficiente para el pago de la obligación, se permite al acreedor que continúe el procedimiento con el embargo de otros bienes del deudor para la satisfacción de la parte que ha quedado sin pagar. De ahí que, en principio, la falta de demanda contra el deudor y el requerimiento de pago al mismo supone la infracción de un trámite esencial del procedimiento y podría entenderse que da lugar a la nulidad del procedimiento, a efectos registrales, 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". Atendiendo, sin embargo, al fundamento sustantivo material de los requisitos transcritos, continua la Resolución citada: "4. Ahora bien, respecto a la consideración del defecto como insubsanable, según resulta de la calificación registral recurrida, hay argumentos para considerar que se trata de defecto subsanable siempre que, como ocurre en el caso ahora planteado, se den una serie de circunstancias que permitan superar el defecto. Uno de esos supuestos especiales que según el recurrente concurre en este caso, es cuando el deudor no hipotecante está en situación de concurso de acreedores. En este caso, si se acreditara debidamente tal situación, hay que observar que se suspenden las ejecuciones dirigidas contra el mismo, a pesar de lo cual sería posible seguir la ejecución contra los demás interesados. En este sentido, el artículo 568 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece: "1. No se dictará auto autorizando y despachando la ejecución cuando conste al Tribunal que el demandado se halla en situación de concurso. 2. El secretario judicial decretará la suspensión de la ejecución en el estado en que se halle en cuanto conste en el procedimiento la declaración de concurso. El inicio de la ejecución y la continuación del procedimiento ya iniciado que se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados y pignorados estarán sujetos a cuanto establece la Ley Concursal. 3. Si existieran varios demandados, y sólo alguno o algunos de ellos se encontraran en el supuesto al que se refieren los dos apartados anteriores, la ejecución no se suspenderá respecto de los demás". "Tanto en el procedimiento contemplado en la Resolución de referencia como en el que nos ocupa, "ante la falta de demanda contra el deudor y de requerimiento de pago al mismo, el Juzgado ha seguido el procedimiento y ninguno de

los intervinientes ha alegado nada contra dicha omisión, es decir, tanto el acreedor ejecutante como el hipotecante no deudor, no han hecho ninguna alegación, dando lugar a que la ejecución quede firme". De ahí, que la Dirección General de los Registros y del Notariado entienda que el defecto habría sido subsanado mediante la notificación al deudor no hipotecante aunque lo fuera con posterioridad a la calificación negativa del registrador, pues dicha notificación "permite que tenga conocimiento de la tramitación realizada a los efectos oportunos, pero sin que ello impida la inscripción, porque, dadas las peculiaridades del caso, ésta es posible teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 568.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil anteriormente citado, que en caso de declaración de concurso del deudor, no cabe seguir la ejecución contra el mismo, pero sin que ello impida que se siga la ejecución contra el otro demandado, especialmente si es hipotecante no deudor, como aquí ocurre, que garantiza con la finca de su propiedad la ejecución hipotecaria, teniendo en cuenta que no cabe aplicar el beneficio de excusión en el ámbito hipotecario, ni siquiera en el ámbito de la fianza personal cuando el deudor ha sido declarado en concurso (cfr. artículo 1831.4.º del Código Civil)". Finalmente, la Resolución referida analiza la imposibilidad de requerimiento previo de pago para concluir que «la falta de requerimiento de pago al deudor podría dar lugar a que no fuera factible para el acreedor continuar el procedimiento contra el mismo respecto a otros bienes si no se hubiera satisfecho totalmente la deuda, pues faltaría el presupuesto para ello, que es la reclamación contra el mismo dentro del procedimiento de ejecución. Pero esto sería ajeno a la inscripción de la adjudicación de un bien propio del hipotecante no deudor que ha consentido el decreto de adjudicación y la firmeza del mismo y cuyo bien es ajeno al deudor y al ejercicio de la acción real hipotecaria". En nuestro caso también concurren las "peculiaridades" que llevan a la Dirección General a apreciar que el defecto es subsanable y que el requisitos de notificación al deudor no hipotecante, al menos a efectos registrales, se cumple incluso aunque lo fuera con posterioridad a la calificación negativa del Registrador, pues dicha notificación "permite que tenga conocimiento de la tramitación realizada a los efectos oportunos, pero sin que ello impida la inscripción, porque, dadas las peculiaridades del caso". Así lo recoge expresamente la Calificación de 27/06/2013, ya citada, que confirma la formulada por el señor Registrador del Registro de la Propiedad número 1 de Alcalá de Guadaíra de 20/05/2013 anterior a la que ahora se recurre: Es cierto que en nuestro caso concurren importantes singularidades tales como: que la hipoteca se constituyó por el titular registral de la finca, don P. N. P. F. quien en la escritura intervino también en su condición de Administrador único de la entidad deudora –Cereales Prada– (lo que se confirma en la información registral mercantil obtenida por el registrador sustituido); que el domicilio señalado para requerimientos y notificaciones en la escritura de hipoteca es el domicilio social de la propia entidad deudora (así en la inscripción registral y en la expresada información mercantil); y que en el mandamiento adicional de 29 de abril de 2013 se señala que dicha entidad estuvo sometida a un expediente de quiebra que se tramitó en el mismo Juzgado que conoce de la ejecución hipotecaria. De ahí que, conocida por el Juzgado la causa del cuestionamiento formulado por el señor registrador de la Propiedad para negar la inscripción interesada, haya procedido a la notificación del despacho de ejecución a la entidad deudora no hipotecante, que se encuentra declarada en estado de quiebra, sin que se haya formulado oposición por la misma al resultado ni a la tramitación del procedimiento hipotecario en cuestión. Con ello, el Juzgado, a quien compete valorar si ha podido existir o no indefensión para dicha entidad deudora, ha dado la necesaria posibilidad de intervención a la misma en el referido procedimiento, quedando así subsanado el defecto advertido. La interpretación y aplicación que sostenemos de lo dispuesto en los preceptos citados atiende al espíritu y finalidad de los mismos conforme hemos podido argumentar valorando el contexto en que la aplicación de la norma se lleva a cabo conforme previene el artículo 3 del Código Civil. En atención a la referencia de la Calificación recurrida a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, hemos de significar que la reiterada notificación del Despacho de ejecución ha sido practicada en la persona del representante legal de la entidad deudora, condición que, dada su declaración en estado de quiebra, es ostentada por el

Comisario de la misma. Quinta: Disposición Transitoria 4.ª de la Ley 1/2013, de 14 de mayo. Como motivo adicional para la denegación del despacho del documento presentado el señor registrador refiere la necesidad de que el secretario del Juzgado certifique la concurrencia de alguna de las circunstancias que cita, previstas como consecuencia de la aplicación de la Disposición Transitoria 4.ª de la Ley 1/2013, de 14 de mayo. Resulta evidente que el defecto advertido es subsanable por lo que, en caso de obtener un pronunciamiento favorable a nuestras pretensiones como consecuencia de la interposición del presente recurso, se instará del Juzgado la correspondiente adición al mandamiento. Los hechos, tramitación y documentos citados en el presente recurso constan unidos y se encuentran todos ellos acreditados en el expediente de inscripción en el que se ha formulado la Calificación negativa recurrida. Por lo expuesto, suplica a la Dirección General, tenga por presentado este escrito con la copia de escritura de poder acreditativa de la personalidad del dicente, los admita y, por realizadas las anteriores manifestaciones, dicte resolución estimando el presente recurso y declarando que los defectos advertidos son subsanables procediendo tener por subsanado el referido a la notificación a la entidad deudora no hipotecante, en la persona de su representante legal, del despacho de la ejecución que comprende el requerimiento de pago y habiéndose acreditado la declaración del estado de quiebra de dicha entidad deudora».

IX

El 19 de mayo de 2014 el registrador emite su preceptivo informe y eleva el recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 18, 20 y 132.1.º de la Ley Hipotecaria; 568, 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de 7 de enero de 2000; 55 y 56 de la Ley Concursal; 1.318 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881; 874 y siguientes del Código de Comercio de 1885; 1.044 y siguientes del Código de Comercio de 1829; 100 y 132 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de junio de 1978; 29 de junio de 1992; 31 de diciembre de 1997, y 3 de diciembre de 2004, y las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de julio de 2010; 24 y 27 de junio de 2011, y de 7 de junio de 2012, entre otras.

1. Es objeto del presente recurso determinar las consecuencias que tiene, a efectos registrales, que en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados no se haya demandado y requerido de pago al deudor no hipotecante.

Inicialmente, debemos partir del artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria, que, en las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, extiende la calificación registral, entre otros extremos, al siguiente: «Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento». Por su parte, el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que la demanda ejecutiva se dirija «frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercero poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes». Y el artículo 686 de la misma Ley regula el requerimiento de pago estableciendo 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».

2. Como ya señaló este Centro Directivo, en la Resolución de 7 de junio de 2012 (citada en los «Vistos»), desde el punto de vista registral, la extensión de la calificación al requisito procesal de haberse demandado y requerido de pago al deudor a que 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.

3. Por lo que se refiere al deudor no hipotecante, es decir quien no es dueño de la finca contra la que se dirige la acción real hipotecaria, el fundamento de la extensión de la calificación registral al requisito de haberse demandado y requerido de pago al deudor, no puede radicar en el principio de tracto sucesivo, puesto que no es titular registral, pero existen importantes conexiones entre la obligación del deudor y la garantía real hipotecaria que podrían explicar que el legislador exija que la acción se dirija también contra el deudor aunque no sea dueño de la finca. Aparte de las incidencias que pueden producirse a lo largo del procedimiento, en cuanto a la posibilidad de que el deudor demandado pague y pueda participar en la subasta elevando las pujas de la misma, existe una razón fundamental para la intervención del deudor y es que dentro del mismo procedimiento de ejecución se prevé que si la enajenación de la finca fuera insuficiente para el pago de la obligación, se permite al acreedor que continúe el procedimiento con el embargo de otros bienes del deudor para la satisfacción de la parte que ha quedado sin pagar.

De ahí que, en principio, la falta de demanda contra el deudor y el requerimiento de pago al mismo supone la infracción de un trámite esencial del procedimiento y podría entenderse que da lugar a la nulidad del procedimiento, a efectos registrales, 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. Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de junio de 1992, que, a propósito del anterior procedimiento judicial sumario, declaró la nulidad de lo actuado en un supuesto en el que fue requerido el tercer poseedor, pero no el deudor.

4. Ahora bien, respecto a la consideración del defecto como insubsanable, según resulta de la calificación registral recurrida, hay argumentos para considerar que se trata de defecto subsanable siempre que, como ocurre en el caso ahora planteado, se den una serie de circunstancias especiales que permitan superar el defecto.

Uno de esos supuestos especiales, que como alega el recurrente concurre en este caso, es cuando el deudor no hipotecante está en situación de quiebra. En este caso, si se acreditara debidamente tal situación, hay que observar, lo mismo que sucede en el caso del concurso de acreedores, que se suspenden las ejecuciones dirigidas contra el mismo, a pesar de lo cual sería posible seguir la ejecución contra los demás interesados. En este sentido, el artículo 568 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a propósito del concurso, establece: «1. No se dictará auto autorizando y despachando la ejecución cuando conste al Tribunal que el demandado se halla en situación de concurso. 2. El secretario judicial decretará la suspensión de la ejecución en el estado en que se halle en cuanto conste en el procedimiento la declaración de concurso. El inicio de la ejecución y la continuación del procedimiento ya iniciado que se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados y pignorados estarán sujetos a cuanto establece la Ley Concursal. 3. Si existieran varios demandados, y sólo alguno o algunos de ellos se encontraran en el supuesto al que se refieren los dos apartados anteriores, la ejecución no se suspenderá respecto de los demás». Recordemos que, en el procedimiento de quiebra, el carácter universal del mismo procedimiento, su naturaleza de procedimiento de ejecución colectiva y su finalidad satisfactiva proporcional a los acreedores determina inexorablemente la paralización de las acciones individuales de los acreedores frente al quebrado. Esta regla no encontraba expreso reconocimiento normativo, pero latía implícita en preceptos procesales, ordenando la acumulación al juicio de quiebra de las ejecuciones pendientes contra el quebrado al tiempo de la declaración de aquélla y de todas las demandas

ejecutivas u ordinarias (en este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de diciembre de 1997).

5. En el presente caso, ante la falta de demanda contra el deudor y de requerimiento de pago al mismo, debido a la situación de quiebra del mismo deudor, tramitado ante el mismo Juzgado, éste ha seguido el procedimiento y ninguno de los intervinientes ha alegado nada contra dicha omisión, es decir, tanto el acreedor ejecutante como el hipotecante no deudor, no han hecho ninguna alegación, dando lugar a que la ejecución quede firme. Y además, una vez puesta la segunda nota de calificación por el registrador, en la que señalaba, entre otros defectos, la falta de acreditación de la demanda y de requerimiento de pago al deudor, calificando de momento el defecto como subsanable, el propio Juzgado ha decretado la notificación a la entidad deudora. Esta notificación, sin prejuzgar si se dirigió al destinatario correcto, como veremos posteriormente, como tal notificación, si bien no permite dar como notificada a la deudora en el momento procesal oportuno, permite que tenga conocimiento de la tramitación realizada a los efectos oportunos, pero sin que ello impida la inscripción. En efecto, dadas las peculiaridades del caso, ésta es posible teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 568.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil anteriormente citado, tal y como reconoció la ya citada Resolución de 12 de junio de 2012, y que podemos considerar aplicable analógicamente, como se ha señalado, pues las normas procesales y la jurisprudencia en torno a procedimiento de quiebra llegan a la misma solución. Es decir, que el hecho de la declaración de quiebra del deudor impide la ejecución individual contra el mismo, pero no impide que se siga contra el otro demandado, especialmente si es hipotecante no deudor, como aquí ocurre, que garantiza con la finca de su propiedad la ejecución hipotecaria, teniendo en cuenta que no cabe aplicar el beneficio de excusión en el ámbito hipotecario, ni siquiera en el ámbito de la fianza personal cuando el deudor ha sido declarado en concurso (cfr. artículo 1831.4.º del Código Civil).

6. Por otra parte, la falta de requerimiento de pago al deudor podría dar lugar a que no fuera factible para el acreedor continuar el procedimiento contra el mismo respecto a otros bienes si no se hubiera satisfecho totalmente la deuda, pues faltaría el presupuesto para ello, que es la reclamación contra el mismo dentro del procedimiento de ejecución. Pero esto sería ajeno a la inscripción de la adjudicación de un bien propio del hipotecante no deudor que ha consentido el decreto de adjudicación y la firmeza del mismo y cuyo bien es ajeno al deudor y al ejercicio de la acción real hipotecaria.

Por ello, aun reconociendo la existencia del defecto señalado por la nota calificadora, se entiende que puede considerarse subsanable, dadas las especiales circunstancias de este supuesto, mediante la acreditación en el Registro dentro del procedimiento registral de la declaración de quiebra del deudor, como es el caso, y la adecuada notificación a este, ex post, de los trámites realizados, a fin de que puedan alegar, si lo consideran oportuno, lo que convenga a sus intereses. En el presente caso, la notificación se ha practicado al comisario de la quiebra, y el registrador, en su nota, considera que debe hacerse a los síndicos.

Pues bien, en el procedimiento de quiebra, el comisario es el órgano de vigilancia e inspección, así como de dirección, creado para auxiliar al juez en sus funciones, ante los múltiples y complejos intereses que se ventilan en la quiebra. Del artículo 1045 del Código de Comercio de 1829 se deducen sus principales funciones, sin perjuicio de otras dispersas en otras leyes. Por su parte, la sindicatura es el órgano central de la quiebra, ya que los síndicos, bajo el control del Juez, del comisario e incluso de la Junta de acreedores, realiza los actos principales del procedimiento. De ahí que las resoluciones judiciales relativas a la sindicatura se inscriban en el Registro Mercantil. Y, en lo que aquí nos interesa especialmente, es el órgano encargado legalmente de administrar el patrimonio concursal y representar a la quiebra, según el artículo 1.366 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881. De hecho, doctrinalmente se configura la sindicatura como órgano de la quiebra cuyas funciones consisten en representar legalmente tanto al quebrado inhabilitado, al administrar el patrimonio concursal, como a la masa de

acreedores (en este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 1978) así como auxiliar al juez.

De lo expuesto resulta que la notificación de lo actuado debe hacerse, necesariamente, como señala el registrador en su nota, a los síndicos, sin perjuicio de hacerlo, además, si se considera conveniente, al comisario. Pero a efectos de la notificación que nos ocupa, lo esencial es notificar a la sindicatura, que es la que representa a la quiebra y, se insiste, a la masa de acreedores. No cabe olvidar lo importante de la notificación, efectos, por ejemplo, del artículo 878 del Código de Comercio y de los actos realizados por el quebrado en fecha posterior a la retroacción, en lo que no entraremos al exceder de los cauces propios del recurso, no constando además anotada en el Registro vicisitud alguna al respecto.

7. En lo que se refiere al segundo defecto alegado por el registrador en su nota, y no discutido por el recurrente, debe partirse de la disposición transitoria 4.ª2 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que dispone: «En todo caso, en los procedimientos ejecutivos en curso a la entrada en vigor de esta Ley en los que haya transcurrido el periodo de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán de un plazo preclusivo de un mes para formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las nuevas causas de oposición previstas en el apartado 7.º del artículo 557.1 y 4.ª del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El plazo preclusivo de un mes se computará desde el día siguiente a la entrada en vigor de esta Ley y la formulación de las partes del incidente de oposición tendrá como efecto la suspensión del curso del proceso hasta la resolución del incidente, conforme a lo previsto en los artículos 558 y siguientes y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Esta Disposición transitoria se aplicará a todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil». Por ello, es evidente que, como advierte el registrador en la nota, el secretario del Juzgado debe certificar alternativamente: que a la fecha en que entró en vigor la Ley 1/2013, de 14 de mayo, se había puesto en posesión del inmueble al adquirente o bien que no dándose tal circunstancia, no se ha formulado por el ejecutado incidente de oposición por razón de la existencia de cláusulas abusivas o bien que, habiéndose formulado, la resolución dictada no afecta a la eficacia de la adjudicación. Igualmente, es evidente que por su propia naturaleza, el defecto es subsanable.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador salvo en el carácter insubsanable atribuido a los defectos observados, todo ello en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 22 de julio de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.