

Acceso al Registro de la ejecución judicial de la hipoteca*

Access to Registry of foreclosure

por

MARÍA DEL CARMEN LUQUE JIMÉNEZ

Profesora Contratada Doctora acreditada a Titular de Universidad

RESUMEN: La existencia de un procedimiento de ejecución especial es lo que hace plenamente eficiente a la hipoteca en España, ya que para proceder a la realización forzosa del bien no es necesaria una sentencia declarativa sino que se pasa directamente a la fase de apremio, con un procedimiento basado en trámites rápidos, con causas de oposición muy limitadas. Partiendo de los requisitos previos que la Ley establece para la aplicación del procedimiento especial de ejecución, en este trabajo se estudian los requisitos necesarios para que los documentos en los que se recogen la adjudicación con la que culmina la ejecución hipotecaria puedan tener acceso al Registro de la Propiedad. Para ello se analizan tales exigencias desde la perspectiva de los diferentes aspectos que el Registrador debe calificar.

ABSTRACT: *The existence of a special foreclosure procedures is what it makes fully efficient the mortgage in Spain, since to proceed with the forced sale of mortgaged property a declaratory judgment is not required but is passed directly to the enforced collection procedure based on rapid steps, with very limited opposition causes. Based on the prerequisites established by law for the*

* Este artículo es resultado del trabajo realizado por la autora dentro del proyecto de investigación: Mercado hipotecario y vivienda. Propuesta de reforma, DER 2012-32742.

Premio «Decanato Territorial de Registradores de Andalucía Oriental» de la Convocatoria 2014 concedido por la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación de Granada.

application of the special foreclosure procedures, in this paper the requirements are studied so that documents that are collected the award that culminates the foreclose can have access to the land registry. So these demands are analyzed from the perspective of the different aspects that the Property Registrar must qualify.

PALABRAS CLAVES: Procedimiento de ejecución especial. Hipoteca. Registro de la Propiedad. Venta forzosa. Fase de apremio.

KEY WORDS: *Special foreclosure procedures. Mortgage. Land registry. The forced sale. The enforced collection procedure.*

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. REQUISITOS PREVIOS: EL PACTO DE EJECUCIÓN DIRECTA: 1. LA TASACIÓN A EFECTOS DE SUBASTA. 2. EL DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES.—III. TÍTULO INSCRIBIBLE.—IV. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LAS ADJUDICACIONES Y CANCELACIONES DERIVADAS DEL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: 1. COMPETENCIA DEL PROCEDIMIENTO. 2. DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO: *A. Supuesto especial: el tercer poseedor de bienes hipotecados.* 3. NOTIFICACIONES A TITULARES DE DERECHOS POSTERIORES. 4. DESGLOSE Y SOBRANTE. 5. OBSTÁCULOS QUE SURJAN DEL REGISTRO: *A. Tracto sucesivo. B. Requisitos establecidos en la ley para la inscripción y cancelación.* a) Circunstancias personales. b) Descripción de la finca. c) La situación arrendaticia. d) Especificación de las cargas a cancelar. 6. FIRMEZA DEL DECRETO DE ADJUDICACIÓN. 7. ADJUDICACIONES AL ACREEDOR EJECUTANTE (ART. 671 LEC).—V. CONCLUSIONES.—VI. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.—VII. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

En el actual contexto de crisis económica, ha adquirido plena actualidad la cuestión de los denominados popularmente «desahucios». Esta expresión en realidad hace referencia al último paso de un procedimiento consistente en la ejecución de la garantía real que es el derecho accesorio de hipoteca cuando no se cumplen debidamente las obligaciones derivadas de los respectivos contratos principales de préstamo o crédito. Así, esta situación económica actual ha derivado en frecuentes situaciones de impago de dichas obligaciones, generando gran alarma social las repetidas situaciones de pérdida de la vivienda habitual a causa de la ejecución, y en especial en los casos en los que tal pérdida no conlleva la liquidación total de las deudas preexistentes, como consecuencia

de las graves alteraciones a la baja que ha sufrido el precio de la vivienda. Debe destacarse que el préstamo hipotecario se ha convertido en el modo más extendido en el mundo occidental para acceder a la vivienda, de modo que casi se puede afirmar que es el modo natural de financiar su adquisición¹.

El radical cambio experimentado en el panorama inmobiliario ha motivado la adopción de diversas medidas encaminadas especialmente a la protección de los deudores hipotecarios cuando la garantía recae sobre la vivienda habitual. En este sentido el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos o la Ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Esto no obstante, no debe perderse de vista que la existencia de normas que fomenten el cumplimiento voluntario de las obligaciones del consumidor garantiza un auténtico libre mercado, fortalecen las empresas y crece la economía nacional. Incluso es beneficioso para el consumidor que cumple, en la medida que no repercutirá sobre él las consecuencias (en términos de elevación de la carestía del crédito) derivada del incumplimiento por parte del consumidor moroso². Por ello las medidas tuitivas adoptadas tienen que ponderar todos los intereses en juego, por lo que no pueden introducirse en el sistema medidas que puedan poner en riesgo el crédito territorial como la liquidación total de la deuda con la entrega del bien, prescindiendo del valor que este tenga (la denominada «dación en pago»).

La hipoteca implica un *ius distrahendi* del patrimonio del deudor sin que pueda anteponerse ningún derecho de crédito por muy privilegiado que sea³. La facultad del acreedor de proceder directamente contra los bienes hipotecados es la más enérgica proyección práctica del principio consagrado en el artículo 104 LH conforme al cual la hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida⁴.

Todos los ordenamientos jurídicos europeos poseen normas sobre el proceso de ejecución de una garantía inmobiliaria, normalmente como parte integral de normas generales de ejecución⁵. A pesar de la enorme importancia que tiene en la actualidad esta modalidad de garantía, su estudio jurídico ha estado centrado fundamentalmente en el aspecto estático o latente de su existencia⁶, siendo objeto de nuestro estudio su aspecto dinámico que afecta a su efectivo ejercicio y ejecución⁷.

La existencia de un procedimiento de ejecución sumario es lo que hace plenamente eficiente a la hipoteca en España, ya que para proceder a la realización forzosa del bien no es necesaria una sentencia declarativa sino que se pasa directamente a la fase de apremio, con un procedimiento basado en trámites rápidos, con causas de oposición muy limitadas, lo que hace que sea un instrumento muy eficaz de recuperación de garantías (GÓMEZ GÁLLIGO,

2008, pp. 18-19). Se trata de un procedimiento en el que la actuación del derecho de hipoteca puede desenvolverse sin enfrentamiento entre partes y, por tanto, sin verdadero proceso⁸.

Las modalidades de ejecución de hipoteca se regulan en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual la acción hipotecaria puede ejercitarse directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V (arts. 681 a 698) o mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca solo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada. A estas vías de ejecución podrían sumarse el procedimiento ejecutivo ordinario y el juicio declarativo ordinario. La lentitud de este último no compensa la posible ventaja de poder dirigirse contra todo el patrimonio del deudor. Y respecto al procedimiento ejecutivo ordinario, la nueva LEC no parece imponer con preferencia el procedimiento especial, aunque sí lo favorece notablemente⁹.

La denominada ejecución judicial o ejecución directa es el anteriormente denominado procedimiento judicial sumario, cuyas especialidades se regulaban en el artículo 131 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Con la regulación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se realiza un esfuerzo unificador y refundidor digno de loa, pues supone la «normalización» del Derecho hipotecario, dentro del Derecho procesal general. O dicho de otra forma; el Derecho procesal incorpora con normalidad dentro de su ámbito, las especialidades derivadas de los principios hipotecarios¹⁰. Esta incorporación a la legislación procesal ha liberado a nuestro Ordenamiento de algunas regulaciones dobles que seguían criterios diferentes, como la que existía en torno al régimen de liquidación y subsistencia de cargas, que queda decantado por el implantado en la LH¹¹.

II. REQUISITOS PREVIOS: EL PACTO DE EJECUCIÓN DIRECTA

Para que las especialidades de la ejecución directa puedan aplicarse es preciso que en la escritura de constitución de la hipoteca se cumplan dos requisitos: la determinación del precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta y que conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones.

La omisión de estos requisitos no es defecto para la inscripción de la hipoteca pero sí impide la inscripción de la cláusula en la que se pacte este procedimiento de ejecución¹². Considerando que en el contenido del derecho de hipoteca parece fundamental la posibilidad de ejecución fulminante¹³, estas

cláusulas constituyen un elemento delimitador esencial de este derecho real, por lo que es necesario que se solicite de forma expresa la inscripción parcial de la misma sin tal cláusula (RRDGRN 18 de febrero y 19 de septiembre de 2014).

1. LA TASACIÓN A EFECTOS DE SUBASTA

La fijación de un valor de tasación a efectos de subasta se prevé en el artículo 682.2.1.º y deberá hacerse constar en el asiento de inscripción (art. 682.3 LEC y art. 8.2 Real Decreto 716/2009). Además, en caso de existir varias fincas hipotecadas, deberá quedar determinado el correspondiente a cada una de ellas (art. 246 Ley Hipotecaria).

El valor a efectos de subasta debe quedar perfectamente determinado sin que sean admisibles expresiones imprecisas que puedan inducir a confusión (RDGRN 26 de julio 2012). Esta determinación (así como la distribución entre fincas señalada) es manifestación del principio de especialidad, que además de ser uno de los pilares básicos de nuestro ordenamiento inmobiliario¹⁴, tiene especial importancia en el derecho de hipoteca, ya que surge ligado a este derecho y tiene más matices que en otros derechos¹⁵.

En este sentido, la DGRN también rechaza la posibilidad de fijar en la escritura dos valores a efectos de subasta, en previsión de que el inmueble actualmente en construcción alcance su finalización. Y ello, además de por el tenor del artículo 682 LEC, porque la valoración de la obra terminada no es más que una hipótesis sujeta a concreción que no puede pretender el amparo de los pronunciamientos registrales, pues dicha valoración es distinta de lo que se define en la norma aplicable como valor de tasación a efectos de subasta (resolución de 4 de junio de 2014). Siguiendo este criterio, será defecto para la inscripción de la hipoteca si únicamente consta como «tipo de subasta» el referido a la obra terminada, ya que el valor puramente estimado o de futuro no cumple los requisitos de adecuación a la tasación real que impone el artículo 682 LEC¹⁶.

En relación a estas fluctuaciones del valor de la finca por diferentes motivos, la doctrina ha puesto de manifiesto que la simplificación procesal que supone la fijación de antemano de un valor a efectos de subasta (evitando el avalúo durante el procedimiento ejecutivo) conlleva el inconveniente de producir desfases en relación al valor real que puede perjudicar al deudor, pero que en todo caso quedarán corregidos por la dinámica de la subasta que será la que fije el valor real (DÍAZ FRAILE, 2008, 87).

La Ley 1/2013 ha introducido como requisito adicional que el valor a efectos de subasta no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por ciento del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

La finalidad de esta nueva exigencia es proteger al consumidor impidiendo valores de tasación demasiado bajos, en especial cuando se trata de préstamos de escaso importe en los que la equiparación de la tasación con el principal prestado puede llevar a situaciones en las que resulta ínfimo el valor final de adjudicación de la finca por aplicación de los porcentajes previstos en las normas de la subasta de bienes inmuebles.

No obstante la buena intención del legislador, lo cierto es que la nueva norma supone una importante limitación para los préstamos que son concertados entre particulares, sin intervención de entidades financieras, ya que la obtención de un certificado de tasación conforme a la normativa del mercado hipotecario supondrá un sobrecoste para las partes. A pesar de que la remisión del precepto a la normativa sobre el Mercado Hipotecario pudiera permitir la interpretación de que solamente los préstamos que caen en su ámbito deben cumplir este nuevo requisito, la DGRN en resolución de 22 de enero de 2014 considera que la nueva norma del artículo 682.2.1.º impone como requisito legal para poder ejercitar la acción real hipotecaria la tasación para toda hipoteca ya se destine o no a servir de cobertura a una emisión de títulos hipotecarios, siendo esta normativa aplicable con independencia de los sujetos y de la naturaleza del bien hipotecado. Tampoco se considera admisible, la tasación realizada por técnico que carece del carácter oficial que prevé la Ley 2/1981.

Se puede plantear la cuestión de la exigibilidad de aportar una nueva tasación para la inscripción en los supuestos de novación de hipoteca o en las ampliaciones de responsabilidad de las mismas. La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha consagrado la existencia de una novación simplemente modificativa y que la alteración del plazo, del tipo de interés o la reforma de las formas de pago no conllevan más que modificaciones de la obligación sin que quepa hablar de novación extintiva¹⁷. Esto no obstante, en las llamadas ampliaciones de préstamo hipotecario con incremento de responsabilidad, la DGRN plantea la inscripción de tal ampliación desde la perspectiva de la preferencia de créditos en lugar de la perspectiva de los derechos reales¹⁸: considera que aunque entre las partes contratantes se produce la unificación del pago de dos obligaciones, frente a terceros habrá de entenderse que existen dos obligaciones; lo que en definitiva, supone que es como si existieran dos hipotecas, cada una con su rango, y no una sola con dos responsabilidades (resolución de 12 de mayo de 2011).

A pesar de dicha concepción, la DGRN considera que constando ya el valor de tasación para subasta en la escritura de constitución y en la inscripción constitutiva determinante del nacimiento del derecho real de hipoteca y no habiéndose modificado dicho valor en la escritura de novación y ampliación del préstamo hipotecario, procede considerar que no es exigible el certificado de tasación. Señala la DGRN que su doctrina no equipara a todos los efectos legales la ampliación de responsabilidad hipotecaria con la constitución de una segunda hipoteca, equiparación que se ha realizado principalmente a efectos

del rango o preferencia de la ampliación cuando existan acreedores o titulares intermedios, pero sin haber llegado a extender dicha equiparación respecto a los requisitos de la ejecución procesal. La hipoteca en cuanto que derecho real que atribuye a su titular el *ius distrahendi* o derecho a provocar la enajenación forzosa sobre la cosa dada en garantía, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, procesalmente actuará, en vía de principios, de forma unitaria, lo que implica una tasación igualmente única (resolución de 29 de octubre de 2013)¹⁹.

La tasación está regulada en el artículo 8 del Real Decreto 716/2009 por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero. Su apartado 3 dispone que *la certificación habrá de basarse en un informe de tasación en el que se recogerán los aspectos jurídicos y técnicos que influyan en la valoración del bien y que constituyen las características básicas definitorias del mismo, así como el conjunto de cálculos técnico-económicos conducentes a determinar el valor final de la tasación. El informe técnico de tasación, así como el certificado en el que podrá sintetizarse el mismo, habrá de ser firmado necesariamente por un Arquitecto, Aparejador o Arquitecto Técnico, Ingeniero o Ingeniero Técnico de la especialidad correspondiente según el régimen competencial profesional marcado por la naturaleza del objeto de la tasación. Este informe no tendrá que ser visado por el Colegio Oficial respectivo y caducará a los seis meses de la fecha de su firma*. Resulta también necesaria una tasación para emitir la oferta vinculante a la que alude el artículo 23 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

En cuanto al mínimo del 75 por ciento del valor de tasación, debe tenerse en cuenta que, conforme al artículo 8.2 del Real Decreto 716/2009, en el caso de que la hipoteca pretenda titulizarse el tipo de subasta para el supuesto de ejecución de la hipoteca será necesariamente, como mínimo, la valoración resultante del certificado de tasación de los servicios correspondientes. En otro caso, la entidad acreedora no podrá utilizar la operación en el mercado hipotecario. Asimismo, también deberá tenerse en cuenta la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, que dicta normas sobre valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

2. EL DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES

El artículo 682.2.2.º establece como segundo requisito para el ejercicio de la acción hipotecaria por este procedimiento que en la escritura de constitución de hipoteca conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones.

La posibilidad de modificar el domicilio indicado se contempla en el artículo 683, conforme al cual el deudor y el hipotecante no deudor pueden cambiar el domicilio que hubieren designado para la práctica de requerimientos y notificaciones, sin necesidad de consentimiento del acreedor, siempre que el cambio tenga lugar dentro de la misma población que se hubiere designado en la escritura, o de cualquier otra que esté enclavada en el término en que radiquen las fincas y que sirva para determinar la competencia del Juzgado. Para cambiar ese domicilio a punto diferente de los expresados será necesaria la conformidad del acreedor. Estos cambios de domicilio se hacen constar en acta notarial y por nota al margen de la inscripción de la hipoteca o bien, en caso de terceros adquirentes de bienes hipotecados será el que aparezca designado en la inscripción de su adquisición.

El requisito de la designación de domicilio tiene una relevancia crucial y no meramente formal pues de ello dependerá que los requerimientos y notificaciones se efectúen correctamente y no se incurra en indefensión. Se trata de requisitos esenciales en orden a la tramitación del procedimiento para el que sirven, cuya regulación, a través del conjunto de reglas que lo integran, no solo obedece a una mejor realización de los créditos hipotecarios, sino también a un propósito de conseguir una adecuada y efectiva protección de los intereses de los deudores (STS de 5 de mayo de 2005).

Como afirma DÍAZ FRAILE (2000, 158), la fijación del domicilio trata de prevenir que la defensa de los derechos del deudor se funde en su propia torpeza y mala fe, dotando de certeza a la actuación del acreedor y del Juzgado y de fuerza jurídica las notificaciones y requerimientos que se dirijan al domicilio señalado. Se trata, por tanto, de garantizar que los requerimientos y notificaciones van a llegar a conocimiento del deudor, a la vez que se simplifica la tramitación de la ejecución desde la perspectiva del acreedor, evitando dilaciones y entorpecimientos que por razón de los cambios de residencia o por mala fe del deudor sufrirían los trámites procesales²⁰.

Este domicilio no tiene por qué coincidir con el domicilio legal o real, ni determina la competencia judicial territorial del artículo 684 de la LEC, ya que es un domicilio a los solos efectos de requerimientos y notificaciones²¹: se trata de un domicilio electivo, que designa libremente el deudor²².

La DGRN admite que la fijación como domicilio a efectos de requerimientos y notificaciones lo que en el Registro figura como solar. Señala el Centro Directivo que en tal caso la fijación de domicilio debe ser reflejada en la inscripción, remitiendo cualesquiera dificultades para la efectividad de tales comunicaciones por razón del lugar señalado, al proceso que en su día pueda entablarse para la ejecución de la hipoteca (resolución de 26 de enero de 2004).

En referencia a la eficacia de la fijación de domicilio por el tercer poseedor, ha señalado la DGRN (resolución de 29 de mayo de 2013) que dicha manifestación no supone un reconocimiento de la deuda, sino la aportación al Registro

de un dato decisivo para la eventual fase de ejecución de la hipoteca. Para que se considere que el adquirente de una finca hipotecada se convierte en deudor es preciso que así lo manifieste expresamente y que tal asunción de deuda sea aceptada expresa o tácitamente por el acreedor (art. 118 LH).

III. TÍTULO INSCRIBIBLE

El decreto de adjudicación es un título atributivo del dominio en el que se une el título obligacional de aprobación del remate con la eficacia propia de la tradición instrumental (art. 609 del Código Civil)²³. Hasta la Ley 10/1992, de 30 de abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal, el comprador judicial tenía que pedir el otorgamiento de escritura pública de compraventa que otorgaba el deudor ejecutado o el juez, siendo esta escritura y no el testimonio de la resolución aprobatoria del remate la que constituía el título inscribible²⁴.

El artículo 133 LH regula cuál debe ser el título inscribible una vez finalizado el procedimiento de ejecución. Debemos partir de la base de que como resultado de este se produce tanto la adjudicación de la finca como purga de las cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta. Ello da lugar a una duplicidad de operaciones registrales simultáneas, como son la inscripción de la adjudicación y cancelación de las cargas, las cuales han de venir sustentadas por el correspondiente título público (principio de legalidad en su vertiente de titulación pública, art. 3 LH).

El citado artículo considera como título para tales operaciones por una parte, el testimonio expedido por el secretario judicial comprensivo del decreto de remate o adjudicación (del que resulte la consignación, en su caso, del precio), que será título bastante para practicar la inscripción de la finca o derecho adjudicado a favor del rematante o adjudicatario; y por otra parte, el mandamiento de cancelación de cargas a que se refiere el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Se puede plantear la cuestión de si, existiendo defecto que impida la cancelación de cargas podría inscribirse la adjudicación de la finca y suspenderse la cancelación, dejando, por tanto, las cargas subsistentes. Esta posibilidad fue admitida por la DGRN en resolución de 6 de julio de 2001 para supuestos anteriores a la LEC 2000. Tras la reforma operada por dicha Ley, la redacción del artículo 133 LH es clara al señalar que el testimonio de la adjudicación será título bastante para practicar la inscripción siempre que se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas. Así lo interpreta la DGRN con una doctrina ya consolidada en diversas resoluciones como las de 7 de marzo y 13 de septiembre de 2012 o la de 11 de marzo de 2014 (entre otras) en las que afirma que no puede inscribirse el testimonio del auto²⁵ de adjudicación separadamente del mandamiento de cancelación de cargas en el procedimiento de

ejecución directa. Es conveniente y razonable tal exigencia, pero contrasta con el carácter voluntario que el artículo 674 de la nueva Ley de Enjuiciamiento da a la expedición del mandamiento de cancelación, que se produce solo a instancia del adquirente. Es claro que la voluntariedad desaparecerá si el adquirente desea inscribir su derecho, pues en tal caso se verá obligado a obtener y presentar en el Registro el oportuno mandamiento²⁶.

El párrafo 2.º del artículo 133 LH prevé, además, como posible título inscribible un solo documento en el que conste al propio tiempo el mandamiento de cancelación de cargas y el testimonio del decreto de remate o adjudicación. Resulta difícil la aplicación práctica de este supuesto al no encajar este híbrido (testimonio más mandamiento) en la documentación de las actuaciones judiciales prevista por la LEC (cfr. arts. 149.5.º y 206 LEC). La única explicación que encontramos para esta extraña previsión legal es el intento de dar virtualidad como título inscribible de la adjudicación a aquellos mandamientos cancelatorios en los que se inserta íntegro el contenido del decreto de adjudicación. Sin embargo, no parece que ello sea admisible ya que se trata de títulos distintos, que sirven de base a operaciones registrales diferentes, con destinatarios distintos (el testimonio es el título del propietario y el mandamiento es una orden de cancelación dirigida al Registrador) que incluso deben tener un tratamiento fiscal diferenciado.

IV. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LAS ADJUDICACIONES Y CANCELACIONES DERIVADAS DEL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN

El principio de legalidad que impera en el Registro español implica, además de la exigencia de titulación pública, la calificación o examen de la validez interna y externa del título presentado que realiza el Registrador²⁷. La calificación se consagra en el artículo 18 LH conforme al cual *«los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro»*. Considerando que los documentos presentados para practicar las inscripciones y cancelaciones son expedidos por la autoridad judicial, debemos partir de la regla específica del artículo 100 RH que dispone que *«la calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato 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»*. Además, se han establecido unas reglas especiales de calificación en el artículo 132 LH que prescribe 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.º 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.

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».

Pasamos a analizar las diferentes cuestiones que pueden ser objeto de calificación conforme a los preceptos citados.

1. COMPETENCIA DEL PROCEDIMIENTO

El artículo 684 LEC regula la competencia en los procedimientos de ejecución hipotecaria, correspondiendo en el caso de hipoteca sobre inmuebles al Juzgado de Primera Instancia del lugar en que radique la finca y si esta radicare en más de un partido judicial, lo mismo que si fueren varias y radicaren en diferentes partidos, el Juzgado de Primera Instancia de cualquiera de ellos, a elección del demandante, prohibiendo de manera expresa la institución modificativa de la competencia por sumisión expresa o tácita²⁸.

A efectos registrales, la competencia del procedimiento es una de las cuestiones que se permite calificar al registrador respecto de las operaciones a practicar en virtud de documentos judiciales (art. 100 RH). Generalmente esta cuestión se planteará al tiempo de solicitar al Registro la expedición de certificación de dominio y cargas, que implica la publicidad registral del comienzo del procedimiento. Posiblemente por ello no aparece esta materia entre las que están sujetas a calificación respecto de los autos de adjudicación y mandamientos de cancelación (art. 132 LH).

Los pactos por los que se establezca la remisión a un juzgado no competente por razón del lugar de la finca, estableciendo la sumisión a un determinado Tri-

bunal en caso de ejecución (RDGRN 10 abril de 2000), no son inscribibles por ser contrarios a las normas imperativas que rigen el procedimiento de ejecución, que no pueden modificarse por voluntad de las partes²⁹, pues son normas de orden público (GUILARTE ZAPATERO, 1996, 162).

Los pactos de sumisión expresa a un fuero distinto del previsto en el artículo 684 LEC han de considerarse abusivos, al encuadrarse en contratos de adhesión, en los que la negociación bilateral es mínima, imponiendo el Banco sus condiciones y privilegios (STS de 14 de noviembre de 1996), por ir en contra del artículo 90-2 del TRLGDCU y del artículo 684 de la LEC³⁰.

La DGRN ha confirmado expresamente la extensión de la calificación a la competencia del Juzgado en la resolución de 9 de mayo de 2014. Considera el Centro Directivo que al ser el artículo 684 de la Ley de Enjuiciamiento Civil una norma imperativa, apreciable de oficio, sin que quepa alteración por sumisión expresa o tácita, y afectar el respecto a esta regla de fuero a la defensa de los intereses no solo de las partes personadas en el procedimiento sino también a los derechos e intereses de otros terceros (terceros poseedores que adquirieron con posterioridad a la interposición de la demanda, titulares de cargas posteriores a la hipoteca ejecutada, etc.) debe considerarse susceptible de calificación por parte del registrador (art. 100 RH). Es más, reitera la Dirección General su doctrina de que la calificación registral de los documentos judiciales no puede afectar a la fundamentación del fallo pero sí a la competencia del juez o tribunal, calificación cuyo ejercicio no es solo una facultad sino también una obligación del registrador (resoluciones de 31 de diciembre de 1981 y 17 de julio de 1989). No afecta el hecho de que el tribunal deba revisar de oficio de su propia competencia y que pueda interponerse declinatoria (art. 546 y 547 LEC), ya que estas cuestiones procesales no pueden extrapolarse a un ámbito, como es el registral, en que a través de los correspondientes asientos de inscripciones y cancelaciones hace oponible *erga omnes* la eficacia subjetivamente limitada de la resolución judicial.

Una cuestión de competencia interesante es la que se plantea en caso de concurso del deudor. El artículo 56 LC dispone que los acreedores con garantía real sobre bienes del concursado afectos a su actividad profesional o empresarial o a una unidad productiva de su titularidad no podrán iniciar la ejecución o realización forzosa de la garantía hasta que se apruebe un convenio cuyo contenido no afecte al ejercicio de este derecho o trascurra un año desde la declaración de concurso sin que se hubiera producido la apertura de la liquidación. Añadiendo que las actuaciones ya iniciadas se suspenderán desde que la declaración del concurso, sea o no firme, conste en el correspondiente procedimiento, aunque ya estuvieran publicados los anuncios de subasta del bien o derecho. Solo se alzará la suspensión de la ejecución y se ordenará que continúe cuando se incorpore al procedimiento testimonio de la resolución del juez del concurso que declare que los bienes o derechos no están afectos o no son necesarios para la

continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor. El concepto de bien afecto y bien necesario para la actividad del concursado constituye el presupuesto procesal para determinar la continuidad de las ejecuciones hipotecarias y, además, tiene alcance a la hora de determinar la competencia objetiva e incluso puede vedar el acceso al Registro de la Propiedad de la adquisición consecuencia de la enajenación forzosa³¹.

La última redacción de este precepto dada por la Ley 38/2011 de 10 de octubre ha dejado claro que corresponde al Juez del concurso pronunciarse acerca de si el bien está o no afecto o es o no necesario para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor. Sin embargo queda sin resolver la cuestión de si, una vez afirmado por dicho Juez que el bien no está afecto o no es necesario para la actividad, la competencia del procedimiento corresponde al Juez del Concurso o al competente por aplicación del artículo 684 LEC. La polémica cuestión es reconocida por la DGRN que no entra en el fondo de este asunto en la resolución de 20 de febrero de 2012. No obstante, en la resolución de 8 de noviembre de 2012 se afirma que si se sigue mediante pieza separada en el Juzgado de lo Mercantil que conoce del concurso, no es preciso siquiera hacer constar en el decreto de adjudicación que la finca no está afectada a la actividad del concursado, ya que, con tal proceder, el juez de lo mercantil está ejercitando la competencia universal que le atribuyen los artículos 8 y 57 LC. Tampoco resuelve la Ley cuándo ha de entenderse que existe afectación de bienes a la actividad empresarial del concursado ni cuándo han de estimarse aquellos imprescindibles para el desarrollo de la actividad, quedando tales cuestiones a la libre apreciación del Juez³². A falta de una definición clara, en la jurisprudencia menor se encuentran numerosos pronunciamientos³³.

2. DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO

Como hemos visto anteriormente el artículo 132 LH prevé en su número 1.º que la calificación del Registrador se debe extender a comprobar 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.

Los extremos a los que se refiere el precepto citado se regulan en los artículos 685 y 686 LEC. En primer lugar, respecto de las personas que deben ser requeridas, el artículo 685.1 LEC establece que la demanda ejecutiva debe dirigirse frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes. A estos mismos demandados y en el domicilio que resulte vigente en el Registro, debe mandarse requerir de pago en el auto por el que se autorice y despache la ejecución. Esta

demanda y requerimiento de pago es un aspecto esencial del procedimiento, ya que garantiza la intervención en el procedimiento del titular registral, dando cumplimiento al principio de tracto sucesivo (art. 20 LH) que es manifestación del principio constitucional de proscripción de la indefensión (art. 24 CE), por lo que ineludiblemente ha de quedar sujeto a calificación del Registrador³⁴.

Una peculiaridad especial se producirá en la modalidad de hipoteca inversa, ya que en tales casos el préstamo garantizado con la misma vence con el fallecimiento del solicitante y es entonces cuando deviene exigible³⁵, por lo que, fallecido el deudor, la demanda deberá dirigirse frente a los herederos (acompañando a la misma los documentos que acrediten tal cualidad) y si no existe certeza de quiénes sean, frente a la herencia yacente. En estos casos solo queda afecto al pago de la deuda el patrimonio hereditario³⁶.

En el caso del deudor no hipotecante (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 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, teniendo en cuenta la rigidez de los trámites del mismo y la necesidad de cumplir los requisitos de requerimiento y notificaciones previstas en la Ley³⁷.

En cuanto al hipotecante no deudor, la DGRN en resolución de 27 de junio de 2011, estima insuficiente la mera notificación del procedimiento una vez iniciado. En primer lugar en base a los artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria que exigen con carácter general para rectificar o cancelar los asientos registrales, que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales, el consentimiento del titular o sentencia firme en procedimiento declarativo entablado directamente contra él. En segundo lugar, cita la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004, que dictaminó 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.

Respecto a la forma del requerimiento, se permite que se efectúe extrajudicialmente mediante acta notarial que acredite haberse requerido de pago al ejecutado con al menos diez días de antelación (art. 581.2 LEC), en el domicilio que resulte vigente en el Registro. Se flexibiliza la necesidad de intervención directa del ejecutado, ya que el requerimiento puede realizarse personalmente si se encontrase en el domicilio, pero también se admite que lo reciba el pariente más próximo, familiar o dependiente, mayores de catorce años que se hallaren en la habitación del que hubiere de ser requerido y si no se encontrase a nadie en ella, al portero o al vecino más próximo. Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164 LEC. Si bien es cierto que deben conjugarse todos los intereses en juego en la ejecución, evitando maniobras dilatorias por el deudor que trata de rehuir el requerimiento, también lo es que para garantizar la intervención del ejecutado debería haberse previsto al menos un segundo intento de requerimiento, antes de acudir a la publicación de edictos. Así se regula con carácter general para los procedimientos administrativos en el artículo 59.2 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre.

En todo caso se hace referencia al domicilio que resulte del Registro, que será el fijado a estos efectos en el pacto de ejecución judicial en la escritura de constitución de hipoteca (art. 682 LEC) o el que el adquirente del bien hipotecado haya hecho constar a estos efectos al tiempo de su adquisición (art. 683 LEC), tal y como se ha visto *supra*.

A) *Supuesto especial: el tercer poseedor de bienes hipotecados*

Se entiende por tercer poseedor de bienes hipotecados la persona que adquiere el dominio o derecho real de goce de la finca con el gravamen hipotecario y, considerando la preferencia que tal carga goza sobre su adquisición, debe soportar las consecuencias de la ejecución, no obstante lo cual, la Ley le dispensa un tratamiento especial para que quede garantizada su intervención en el procedimiento y pueda así evitar si lo desea la enajenación en pública subasta del bien adquirido. En la definición legal del artículo 662 LEC no se hace referencia al dominio de forma explícita pues su primer apartado solo habla de pasar el bien a poder de un tercer poseedor. En el segundo apartado sí se refiere a otros derechos de goce: usufructo o dominio útil o bien la nuda propiedad o dominio directo. En todo caso quedan excluidos del concepto los adquirentes de un derecho real limitado sobre la finca, debiendo tratarse de una adquisición derivativo-traslativo³⁸.

Para BAENA RUIZ (1999, 58) la denominación «tercer poseedor» no es totalmente correcta pues puede llevar al equívoco de que se trate de un simple poseedor cuando en realidad es un adquirente del dominio o de una titularidad asimilada.

La doctrina ha planteado la cuestión de si para que pueda considerarse tercer poseedor debe ser este tercero a los efectos previstos en el artículo 34 LH. CHICO ORTIZ (2000, 256) considera que la única analogía con el tercero del artículo 34 LH es que se trata de un tercer adquirente, siendo todo lo demás diferencias. ROCA SASTRE (1998, p. 282) o GARCÍA GARCÍA (1994, p. 124) consideran, por el contrario, que es indiferente el carácter gratuito u oneroso de la adquisición, y que la buena fe tampoco debe tomarse en consideración, ya que conoce la existencia de la hipoteca, pues resulta del Registro. En la misma línea, BAENA RUIZ (1999, 61) tampoco consideran aplicable el artículo 34 LH al tercer poseedor.

Los efectos que el procedimiento de ejecución produce respecto de los terceros poseedores son los de tener que sufrir, tolerar o soportar el procedimiento con la consiguiente realización de la finca. La posibilidad de pagar la deuda y rescatar la finca de la afección hipotecaria es un derecho pero no una obligación³⁹.

Como hemos visto, la Ley prevé que el tercer poseedor debe ser demandado y requerido de pago siempre que hubiese acreditado al acreedor la adquisición de la finca (art. 685.1 LEC) y que tenga inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento (art. 132.1.º LH)⁴⁰.

Conforme al artículo 689.1 LEC, en el caso de aparecer en la certificación registral que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio no ha sido requerido de pago se le debe notificar 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.

Se ha planteado en la práctica la cuestión de si es necesario en todo caso demandar al tercer poseedor que ha inscrito su derecho antes de expedirse la certificación, ya que así parece exigirlo el artículo 132.1.º LH, o si es suficiente la notificación al mismo, tal y como prevé el artículo 689.1. La evolución de la doctrina de la DGRN en este punto puede esquematizarse en los siguientes momentos:

1. Debe demandarse al tercer poseedor si ha acreditado la adquisición al acreedor

En el caso de la RDGRN de 23 de julio de 2011 en la escritura de venta realizada por la deudora a favor del tercer poseedor se pactó (constando además en el Registro) la subrogación pasiva y asunción de deuda por parte de la compradora sin que mediase consentimiento expreso o tácito a la misma por el acreedor, y sin que dicho tercer poseedor acreditase al acreedor la adquisición

del bien. En esta situación considera el Centro Directivo que 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.

Respecto a si debió ser el juzgado el que notificara la existencia del procedimiento al actual titular registral de la finca hipotecada, la DGRN estima 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. Nos parece rechazable la consideración de que la notificación al tercer poseedor en caso de falta de requerimiento de pago se equipare a las notificaciones a acreedores y titulares de derechos posteriores, ya que el tratamiento en el artículo 689 resulta diferenciado en su párrafo primero (que habla de «dominio») respecto del segundo (que se refiere a «cargas o derechos resales»), siendo claro a nuestro entender que, conforme al párrafo 1.º, la notificación al tercer poseedor no requerido debe realizarla el Juzgado, ya que dicha norma no se remite al artículo 659 LEC.

2. Debe demandarse al tercer poseedor en todo caso si ha inscrito su derecho antes de la expedición de certificación

En la RDGRN de 13 de septiembre de 2012 (reiterada por la de 22 de mayo de 2013) cambia totalmente el criterio y se considera que es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, y entendiendo que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas. La comunicación efectuada por el Registrador al amparo del artículo 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago, y tiene solo el efecto de avisar de la iniciación de la ejecución y permitir a los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la ejecución de la hipoteca el pagar y subrogarse en lugar del acreedor, pero no sustituye los trámites procesales más rigurosos y con distinta finalidad contemplados en la Ley.

La posible contradicción entre el artículo 132 LH y el artículo 689 LEC la resuelve la DGRN a favor de la prevalencia del primero de ellos, considerando que una vez inscrito en el Registro de la Propiedad el derecho del tercer poseedor antes de la expedición de certificación, este debe ser demandado en todo caso, no bastando la mera notificación. Esta posición lleva a extender a toda adquisición inscrita hasta el momento de la expedición de la certificación la obligación de demandar, lo cual es imposible en la práctica ya que requeriría retrotraer el procedimiento a su inicio (cuando lo cierto es que se estableció la

relación procesal correctamente en su momento), por un hecho posterior como es el cambio de titular de la finca.

3. Debe demandarse al tercer poseedor solo si ha inscrito su derecho antes de la interposición de la demanda.

En las RRDGRN de 10 de julio de 2013 y 18 de septiembre de 2013 se hace una importante matización⁴¹ a la doctrina expuesta en las dos anteriores al admitir que en los casos en que no se hubiere acreditado al acreedor la adquisición de los bienes hipotecados —ni se hubiera inscrito— en el momento de formular la demanda sino que hubiera inscrito su derecho posteriormente de modo que aparezca en la certificación registral, debe ser entonces (tras la expedición de dicha certificación para el proceso) cuando se le deberá notificar la existencia del procedimiento. Por tanto, en caso en que se haya inscrito su derecho en el Registro con anterioridad a la interposición de la demanda de ejecución es necesario que esta se haya dirigido contra tales terceros poseedores⁴². Con la doctrina de estas resoluciones, podemos distinguir tres momentos:

- Tercer poseedor inscrito antes de la interposición de la demanda: debe demandarse en todo caso.
- Tercer poseedor inscrito después de la interposición de la demanda y antes de expedirse la certificación de cargas: debe ser notificado conforme al artículo 689.1 LEC, sin que sea preciso demandarle.
- Tercer poseedor inscrito después de la expedición de certificación: la publicidad registral de esta expedición sirve de notificación.

Para los casos en los que exista un tercer poseedor no inscrito, la DGRN, en resolución de 20 de diciembre de 2010, considera defecto que impide la inscripción la falta de intervención del titular inscrito, aun cuando las actuaciones se entendieron con dicho tercer poseedor, ya que es necesario ajustarse claramente a los pronunciamientos registrales en el desenvolvimiento de la ejecución hipotecaria. Y ello porque la ejecución directa sobre bienes hipotecados solo 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 (art. 130 LH); por el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca (arts. 1875 del Código Civil y 145 LH); y por el juego de los principios de inoponibilidad y fe pública a favor de los adquirentes en el remate (arts. 32 y 34 de la Ley Hipotecaria), aplicables como en cualquier otro derecho real inscrito, además de estar esta circunstancia expresamente prevista en el ámbito de la calificación registral determinado por el artículo 132 de la Ley Hipotecaria.

Finalmente, en cuanto a los terceros poseedores posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, dicha nota hace las veces de

notificación, por lo que la inscripción de la adjudicación en estos casos conlleva la situación anómala de no cumplirse el tracto sucesivo, al efectuarse un acto de transferencia del dominio teniendo en cuenta a quien no es titular actual según el Registro ya que no figura en el propio decreto de adjudicación⁴³. En estos casos puede considerarse que esta inscripción posterior del derecho del tercer poseedor debe cancelarse⁴⁴, aunque ROCA SASTRE (1998, 416), rechazando esta afirmación, defiende que existe una especial modalidad en el principio de tracto sucesivo.

3. NOTIFICACIONES A TITULARES DE DERECHOS POSTERIORES

Otra de las cuestiones que debe calificarse conforme al artículo 132.2.º LH es 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.

Procesalmente esta cuestión se regula en los artículos 688 y 689 LEC. El primero de ellos prevé la expedición por el Registrador de certificación en la que consten los extremos a que se refiere el apartado 1 del artículo 656 y en la que se exprese, asimismo, que la hipoteca en favor del ejecutante se halla subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieran en el Registro, haciendo constar por nota marginal en la inscripción de hipoteca que se ha expedido dicha certificación de dominio y cargas, expresando su fecha y la existencia del procedimiento a que se refiere. Conforme al artículo 689.2 en relación con el artículo 659, cuando existan cargas o derechos reales constituidos con posterioridad a la hipoteca que garantiza el crédito del actor, el Registrador comunicará la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que aparezcan en asientos posteriores al del derecho del ejecutante, en el domicilio que conste en el Registro o por medio de edicto publicado por 15 días en el tablón de anuncios del Registro (art. 660 LEC). Como vemos, la previsión del artículo 132.2.º LH obliga al Registrador a calificar que se ha realizado un trámite (el de las comunicaciones) que corresponde efectuar a él mismo.

Esta regulación pone de manifiesto la coordinación del Registro y el proceso desde un punto de vista formal. Aunque estas notificaciones deberían ser ejecutadas por el órgano ante el que se tramita la ejecución, ya en la Ley de Medidas Urgentes de Reforma Procesal de 30 de abril de 1992 se desplazó la obligación de realizarlas del juez al Registrador. La LEC utiliza el término comunicación en lugar de notificación ya que estas últimas son un acto procesal por el que se da conocimiento a un interesado de una actuación judicial, y

dado que el Registrador carece de facultades procesales, no puede «notificar» en sentido estricto⁴⁵.

Los efectos de la omisión de la notificación o de sus defectos de forma son distintos en el procedimiento ordinario (art. 660 LEC: no serán obstáculo a la inscripción del derecho de quien adquiera el inmueble) y en el hipotecario⁴⁶. En base al artículo 132.2.º LH debemos entender que la omisión de las comunicaciones debe ser defecto que impida la inscripción de la adjudicación, habida cuenta, además, de que estamos ante un trámite esencial del procedimiento. La DGRN así lo consideró en resolución de 20 de diciembre de 2010, en un supuesto en el que, además, la omisión conllevó la falta de conocimiento del procedimiento al titular registral⁴⁷.

Resulta innegable la relevancia de la nota marginal publicando la expedición de certificación ya que sirve de notificación para los posteriores adquirentes de dominio o derechos reales sobre la finca. A estos adquirentes posteriores no se les realiza notificación alguna (art. 659.2 LEC). Téngase en cuenta que en la nota de despacho de su título constará la existencia de expedición de certificación haciendo relación circunstanciada del procedimiento correspondiente (art. 434 parr. 3.º RH), constando asimismo en la publicidad que se expida de la finca (art. 222.5 LH).

La importancia de la nota marginal de expedición es aún mayor en el caso de la ejecución hipotecaria frente a la ordinaria, ya que gracias a dicha nota se puede tener noticia de la ejecución de la hipoteca, mientras que la propia anotación de embargo ya publicita una ejecución. De hecho, la DGRN considera que la omisión de la expedición de certificación en una ejecución ordinaria no puede considerarse trámite imprescindible, pues su omisión no causa indefensión, ya que, cuando los titulares posteriores adquirieron su derecho, pudieron conocer perfectamente, por el contenido del Registro, la concreta situación jurídico-real del bien adquirido, y es a ellos a quienes incumbe estar alerta para intervenir en las actuaciones de ejecución⁴⁸. La nota marginal de expedición de certificación puesta al margen de una anotación de embargo, en un procedimiento de ejecución de esta, constituye una información a mayor abundamiento, pues la publicidad registral de la propia anotación de embargo ya revela a los titulares posteriores que se trata de un procedimiento de ejecución en marcha. En cambio, cuando se trata de hipoteca, como la inscripción de esta antes de la nota marginal solo publica la constitución de esta y su fase de garantía, es fundamental la publicidad resultante de la nota marginal de expedición de cargas, ya que avisa a los posteriores adquirentes de la finca o de derechos reales, mediante la nota que queda en el Registro sobre la expedición, que se está ejecutando la hipoteca⁴⁹. Es la forma en que la hipoteca revela a los terceros que se encuentra en fase dinámica o de ejecución y de ahí la mayor trascendencia que tiene su falta o su constancia errónea respecto a otros procedimientos distintos⁵⁰. Respecto de estos titulares, su única notificación consiste en la nota al margen de la hipoteca y en la nota de despacho de su título⁵¹.

4. DESGLOSE Y SOBRANTE

Analizaremos en este punto las previsiones que sobre la calificación contiene el artículo 132.3.º y 4.º LH. En primer lugar el artículo 132.3.º se refiere a que lo entregado al acreedor en pago de los distintos conceptos (principal, intereses y costas), no exceden del límite de cobertura hipotecaria pactada para dichos conceptos. Y en segundo lugar, el artículo 132.4.º señala que deberá calificarse la existencia o no de sobrante, y la consignación del mismo en caso de haberlo. Ambos apartados concuerdan con lo dispuesto en el artículo 692 LEC, conforme al cual *«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»*. El precepto también prevé el pago de lo debido al acreedor aun superando el límite de cobertura hipotecaria una vez satisfechos acreedores posteriores (podría añadirse el caso en que no los hubiera) si el hipotecante es el mismo deudor. En cuanto al destino del sobrante, se establece un criterio de distribución basado en el principio de prioridad registral⁵².

En la resolución de 8 de noviembre de 2012 confirma la DGRN que, conforme al artículo 132.3.º, cuando al actor se le entregan en pago de sus pretensiones cantidades no cubiertas con la hipoteca (por no constar registrada su cobertura o por exceder de la inscrita) el Registrador debe rechazar la inscripción aun cuando no existan terceros pues el exceso es un sobrante que debe entregarse al dueño de la finca. Recuerda además la DGRN que el límite de cobertura hipotecaria opera como límite a las pretensiones del actor, con la excepción del caso previsto en el párrafo 2.º del artículo 692.1 LEC. Asimismo la actuación del Registrador debe acomodarse a las circunstancias del caso concreto de modo que cuando no exista interés protegible (acreedores posteriores) no es preciso depositar el sobrante, al igual que cuando los acreedores son posteriores a la nota marginal de expedición de certificación y no se han personado en el procedimiento (resoluciones de 12 de abril de 2000, 20 de febrero y 23 de septiembre de 2002, citadas por la de 8 de noviembre de 2012).

De otro lado, en caso de reclamarse un concepto no garantizado con la hipoteca y existiendo terceros con cargas inscritas con posterioridad, la cobertura hipotecaria actúa como límite, por lo que las cantidades percibidas por el acreedor por dicho concepto deben consignarse a favor de los acreedores posteriores. Ello es así aun cuando lo pagado sea inferior no solo a la deuda reclamada sino al importe que por principal garantiza la hipoteca, pues en este caso no se trata de un exceso cuantitativo del límite de cobertura, sino de que

el concepto en cuestión no está asegurado con la hipoteca (resolución de 31 de julio de 2014). En esta línea, en las resoluciones de 11 de marzo y 24 de junio de 2014 se rechaza la posibilidad de utilizar el exceso de la cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro concepto, ya que, existiendo acreedores posteriores, en ninguno de los conceptos se puede sobrepasar la cantidad asegurada. En todo caso, para que el Registrador pueda calificar que se ha respetado el límite de cobertura hipotecaria, deberán desglosarse las cantidades reclamadas por los distintos conceptos (RDGRN de 6 de julio de 2001).

5. OBSTÁCULOS QUE SURJAN DEL REGISTRO

A) *Tracto sucesivo*

La formulación de este principio se encuentra en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria conforme al cual para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Por tanto, cada titularidad registral debe apoyarse sobre otra anterior vigente y suficiente para servirle de base⁵³.

El principio de tracto sucesivo puede enfocarse desde la doble perspectiva del propietario de la finca que transmite la finca en la enajenación forzosa y del acreedor titular de la hipoteca que se ejecuta.

Desde el punto de vista del propietario, es precisa su intervención en el procedimiento, ya sea como deudor hipotecante, hipotecante no deudor o tercer poseedor en los términos que hemos analizado *supra*.

Respecto al acreedor, es preciso que la hipoteca se encuentre inscrita a su favor y vigente la inscripción. La Ley adopta cautelas para que estos extremos queden verificados a lo largo del procedimiento. En primer lugar, el artículo 685.2 LEC prevé en su párrafo 2.º que con la demanda debe presentarse el título inscrito o acompañarse con el que se presente certificación del Registro que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca. En segundo lugar, un trámite esencial del procedimiento es reclamar del Registrador certificación con los extremos del artículo 656 LEC en la que debe expresarse que la hipoteca en favor del ejecutante se halla subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieren en el Registro (art. 688 LEC).

Un supuesto muy frecuente en la práctica registral es el cambio en la titularidad del crédito hipotecario por fusión en la entidad acreedora. La DGRN en resoluciones de 5 de julio o 10 de octubre de 2013 considera que es necesario para inscribir la adjudicación proceder a la previa inscripción de la hipoteca a

favor de la nueva entidad absorbente, presentado para ello los documentos oportunos (basta el testimonio de la escritura de fusión). Razona el Centro Directivo que no está previsto en la legislación hipotecaria ningún asiento específico para recoger la sustitución procesal como sustitutivo de la previa inscripción del derecho de hipoteca a favor del que ejercita el mismo. Esta previa inscripción resulta necesaria por aplicación de los artículos 16, 20, 38 y 130 de la Ley Hipotecaria, en que se proyectan los principios hipotecarios de tracto sucesivo, siquiera sea en su modalidad de abreviado, y de legitimación. No obstante, no es precisa esta previa inscripción para expedir la certificación de dominio y cargas y extender la correspondiente nota marginal según resoluciones de 8 de julio, 28 de agosto, 2 y 11 de octubre de 2013 y 5 de mayo de 2014⁵⁴.

B) Requisitos establecidos en la ley para la inscripción y cancelación

De los artículos 133 de la Ley Hipotecaria y 674 de la Ley de Enjuiciamiento civil resulta que deben consignarse en el decreto de adjudicación todas las circunstancias que sean necesarias para practicar la inscripción y la cancelación. Se trata de una reiteración de la norma general del artículo 21 de la Ley Hipotecaria conforme al cual *«los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos»*.

a) Circunstancias personales

Los artículos 9.4 y 9.5 de la Ley Hipotecaria y 51.9 de su Reglamento exigen la constancia de las circunstancias personales de la persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquella de quien proceda el bien o derecho que se inscriba, diferenciando:

- Personas físicas: se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.
- Personas jurídicas: se consignará su clase; su denominación; el número de identificación fiscal; la inscripción, en su caso, en el Registro corres-

pondiente; la nacionalidad, si fuere una entidad extranjera, y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.

Además de estas reglas generales, la constancia del número de identificación fiscal es preceptiva conforme al artículo 254.2 LH (redactado por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal) que establece la necesidad de que consten los números de identificación fiscal de los que intervengan en los títulos inscribibles (cfr. resolución DGRN de 21 de abril de 2010).

b) Descripción de la finca

Los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento establecen la forma en la que han de describirse los inmuebles, debiendo detallarse naturaleza, situación, superficie y linderos con las circunstancias que se expresan en los citados preceptos.

Un supuesto especial se produce cuando la finca hipotecada pasa a formar parte de un proyecto de equidistribución. En estos casos la finca hipotecada se encuentra sujeta a las modificaciones objetivas impuestas por el proceso equidistributivo, de manera que la finca queda transformada en una finca de reemplazo o de destino, procediendo el traslado de la carga hipotecaria desde la finca de origen a la de resultado a través del juego de la subrogación real⁵⁵. En tales casos, como señaló la STS de 24 de julio de 2006, la sustitución de la finca de origen inicialmente hipotecada por las fincas de resultado, como consecuencia de una reparcelación, no afecta al procedimiento de ejecución hipotecario, aunque este se refiera solo a la finca de origen (y solo esta figure en el anuncio de la subasta). Razona el Alto Tribunal que el acreedor no intervino en el proyecto urbanístico y aprobación de la reparcelación, constituyendo tales operaciones divisorias «*res inter alios acta*» y por tanto, en nada afecta esta a su derecho. Una vez que queda suficientemente constatada la correspondencia de titularidades entre la finca originaria hipotecada y las resultantes del proceso urbanístico que tuvo lugar, la adjudicación discutida se proyecta necesariamente sobre estas, tanto por los principios de seguridad del tráfico, economía y flexibilidad del sistema, como por la situación de subrogación con plena eficacia real de la anterior finca por las nuevas resultantes (art. 122 del Reglamento de Gestión Urbanística, concordante con el 123 de la Ley Hipotecaria, y en relación al 167 de la Ley del Suelo).

c) La situación arrendaticia

Los artículos 25 y 31 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre regulan las notificaciones a efectos de ejercitar los derechos de tanteo y retracto del arren-

datario, exigiendo el primero de ellos en su apartado 5 que *«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.»* El artículo 22 de la Ley 49/2003 de 26 de noviembre de arrendamientos rústicos se pronuncia en términos similares. La notificación (o en su defecto, la manifestación de no estar arrendada) se convierte en presupuesto para que transmisión tenga acceso al Registro, de manera que así se fuerza al adquirente a notificar su adquisición al arrendatario⁵⁶.

La LEC contiene normas, antes inexistentes, sobre comunicación de la ejecución a ocupantes de hecho y arrendatario, expresión en los anuncios de la subasta de la situación posesoria del inmueble entrega de posesión y lanzamiento de ocupantes (arts. 661 y 675). Como afirma RIVAS TORRALBA, estas previsiones legales no eliminan la necesidad de manifestar la inexistencia de arrendatarios o de acreditar, en su caso, la notificación a efectos del retracto⁵⁷.

Aunque las citadas normas exigen que la situación arrendaticia se acredite mediante manifestación del enajenante en el título que documente la transmisión, la DGRN ha flexibilizado esta exigencia, buscando la compatibilidad de la garantía del arrendatario al ejercicio de su derecho de adquisición preferente con el derecho del adjudicatario a obtener la inscripción sin obstáculos insalvables⁵⁸. De este modo, como señala la Resolución de la DGRN de 5 de noviembre de 1993 y 20 de octubre de 2005, puede exigirse al rematante como adquirente que es de la finca, o bien la notificación de la transmisión al arrendatario o una declaración de que la notificación no procede por no existir arrendatarios. Y la necesidad de esta declaración no cabe suplirla por la puesta en posesión judicial de la finca al adjudicatario. En cuanto a la forma de hacer esta manifestación, sentada en la doctrina de la Dirección General la procedencia del tanteo y retracto en las ventas judiciales, así como que la declaración de no estar arrendada la finca puede ser hecha por el adjudicatario de la finca, afirma reiteradamente el Centro Directivo que tal declaración puede hacerse en las propias actuaciones judiciales, ante Notario, o mediante instancia firmada o ratificada ante el Registrador (resoluciones de 20 de noviembre de 1987 y 6 de febrero de 2001).

d) Especificación de las cargas a cancelar

Conforme al artículo 233 RH (referido al antiguo art. 131 LH), en el decreto de adjudicación se determinarán las inscripciones y anotaciones posteriores y las anteriores pospuestas al crédito del actor que hayan de cancelarse, con referencia expresa al número o letra, folio y tomo donde consten, sin que sea

suficiente ordenar que se cancelen todas las posteriores a la hipoteca del actor. Se exceptúan las practicadas con posterioridad a la extensión de la nota prevenida en el párrafo cuarto de la regla cuarta del artículo citado, para cuya cancelación bastará la referida expresión genérica.

Sin embargo, se ha planteado la posible derogación tácita de este precepto en base a que el artículo 134 LH redactado por la LEC 2000 se refiere a la cancelación de todas las cargas posteriores sin excepción⁵⁹. Puede resultar dudoso que a partir de la entrada en vigor de la nueva LEC sea necesaria su reseña individualizada, máxime cuando es el propio Registrador quien asume la obligación de efectuar las notificaciones a los titulares de cargas o derechos reales constituidos con posterioridad a la hipoteca que garantizaba el crédito del actor⁶⁰.

En todo caso, hay que recordar que es doctrina de la DGRN que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos judiciales cancelatorios (resoluciones de 28 de febrero de 1977, 7 de noviembre de 1990, 3 de junio de 1992, 21 de noviembre de 2012); por ello en supuestos en los que el Registrador tenga dudas sobre los asientos a cancelar podría pedir aclaración al Juzgado sobre este particular. Piénsese en asientos de los que resulte en litigio la vigencia misma de la hipoteca o que afecten a procedimiento de ejecución universal (concurso de acreedores).

Como señala ÁLVAREZ CAPEROCHIPI (2002, 1509), dado que el Registro de la Propiedad no es un archivo u ordenación de documentos por orden de prioridad, sino que también es un sistema de ordenación de preferencias, el juez debe valorar en la cancelación de los asientos posteriores, si estos se refieren a créditos o gravámenes que sean preferentes, según el Registro o de los que conste fehacientemente su preferencia, que deben en principio subsistir. Y deben también subsistir las inscripciones posteriores de derechos constituidos públicamente con anterioridad si su realidad no ofrece dudas al juez de la ejecución, o aquellas anotaciones que cuestionen el derecho del titular registral o la identidad del bien embargado⁶¹.

6. FIRMEZA DEL DECRETO DE ADJUDICACIÓN

Para que sea inscribible el decreto de adjudicación y pueda practicarse la cancelación de cargas debe resultar la firmeza del testimonio del mismo, según doctrina de la DGRN (resoluciones 14 diciembre de 2001 y 7 de agosto de 2014). Esta exigencia resulta de la norma general del artículo 524.4 LEC, conforme al cual las sentencias no firmes solo pueden ser objeto de anotación preventiva. Además el artículo 174 RH en su último párrafo así dispone que *«las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de mandamiento judicial y las practicadas en virtud de escritura pública, cuando procediere*

la cancelación y no consintiere en ella aquel a quien esta perjudique, no se cancelarán sino en virtud de resolución judicial que sea firme, por no admitir recurso alguno o por haber sido desestimado o haber expirado el plazo legal para promoverlo». Argumenta el Centro Directivo que, aunque las resoluciones judiciales relativas al procedimiento de ejecución no son propiamente sentencias, por su índole afectan a derechos reales inscritos que son llamados a finalizar en un asiento principal en los libros del Registro.

La firmeza, aunque no sea expresa, puede resultar de expresiones tales como *«firme que sea la presente resolución, expídase testimonio literal de la misma»* cuando efectivamente el testimonio esté expedido en una fecha en la que haya transcurrido el plazo para recurrir (resoluciones DGRN de 8 de junio y 11 de julio de 2009 y 29 de enero de 2014).

Una cuestión especial sobre la firmeza se planteó con el incidente extraordinario de oposición previsto 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. Dicha norma concede un plazo preclusivo de un mes para formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia del carácter abusivo de la cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que haya determinado la cantidad exigible (art. 695.1.4 LEC) para todo procedimiento ejecutivo que a la entrada en vigor de dicha Ley (15 de mayo de 2013) no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el artículo 675 LEC.

Afirma la DGRN (resoluciones 11 de octubre y 18 de diciembre de 2013, 9 de enero y 22 de julio de 2014), que, dado que la puesta en posesión es posterior en cualquier caso a la adjudicación (art. 675 LEC), el mero testimonio del decreto de adjudicación no será por sí mismo suficiente para acreditar que a fecha 15 de mayo de 2013 ya se había producido aquella. En consecuencia, fuera de los supuestos en que el testimonio del decreto de adjudicación recoja efectivamente dicha circunstancia, por haberse emitido con posterioridad a la diligencia de entrega de posesión, deberá acompañarse de escrito del secretario judicial del que resulte que ha sido entregada la posesión antes de la repetida fecha como requisito para obtener la inscripción del inmueble a favor del adjudicatario y proceder, en su caso, a las cancelaciones pertinentes (art. 671 LEC). Cuando se trate de procedimientos en curso en fecha 15 de mayo de 2013 respecto de los que no se haya entregado la posesión al adjudicatario, se requiere que junto al testimonio del decreto de adjudicación se acompañe escrito del secretario judicial del que resulte que transcurrido el plazo de un mes previsto en la disposición transitoria (plazo que finalizó el día 16 de junio de 2013), no se ejercitó por el ejecutado su derecho a instar el incidente de oposición. Por el contrario si efectivamente se ejerció el derecho de oposición habrá que estar a la resulta del mismo.

7. ADJUDICACIONES AL ACREEDOR EJECUTANTE (ART. 671 LEC)

La adjudicación a favor del ejecutante constituye un medio subsidiario y potestativo para el acreedor de extinguir el crédito que presenta ciertas analogías con la adjudicación en pago, aunque también se distingue de esta en que no extingue el crédito sino hasta donde alcance el valor que se realiza en la ejecución (salvo que se adjudique por la cantidad que se deba por todos los conceptos⁶²).

El artículo 671 LEC prevé el supuesto de subasta desierta por no haber ningún postor. En estos casos pueden diferenciarse dos supuestos:

- 1) Si no se trata de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por ciento del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.
- 2) Si se tratase de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por ciento.

La calificación del Registrador se extiende a verificar el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo, ya que la tasación a efectos de subasta es uno de los elementos esenciales para la aplicación del procedimiento de ejecución directa (art. 682 LEC), debiendo constar en la inscripción que es la base para ejecución (art. 130 LH) confiriendo distintos derechos al postor, al ejecutado y al ejecutante en función del porcentaje que la postura obtenida en la puja represente respecto del valor, en los términos recogidos por los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo determinante dicho precio para la evaluación acerca de si el valor de lo adjudicado ha sido igual o inferior al importe total del crédito del actor y de la existencia y eventual destino del sobrante, extremos estos expresamente calificables por el registrador al amparo de lo dispuesto en el artículo 132.4 de la Ley Hipotecaria, además de tratarse de una cuestión relacionada con la intervención prevista por la ley en el procedimiento de los titulares registrales que pueden ser afectados y en las condiciones exigidas según el caso, a fin de garantizar que no sufran en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal (RDGRN de 16 de junio de 2014).

La redacción del artículo 671 LEC ha sufrido diversas modificaciones en los últimos años, lo que determina, a efectos de derecho transitorio, una diversa aplicación según la fecha de la adjudicación:

- 1) Redacción originaria de la LEC: el acreedor podía pedir la adjudicación de los bienes por el 50 por 100 de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.

- 2) Redacción Real Decreto-ley 8/2011 de 1 de julio (en vigor 7 de julio de 2011): el acreedor podía pedir la adjudicación de los bienes por cantidad igual o superior al sesenta por ciento de su valor de tasación
- 3) Redacción Ley 37/2011, de 10 de octubre (en vigor 31 de octubre de 2011): en caso de adjudicaciones distintas a la vivienda habitual se retoma la anterior posibilidad de pedir la adjudicación por cantidad igual o superior al cincuenta por ciento de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.
- 4) Redacción Ley 1/2013 de 14 de mayo (en vigor 15 de mayo de 2013): redacción actual antes vista en la que se diferencia según se trate o no de la vivienda habitual. Con esta Ley se ha elevado el porcentaje mínimo de adjudicación para vivienda habitual, del 60 al 70 por ciento del valor de tasación, con la salvedad de que de que la deuda sea inferior al 70 por ciento podrá solicitarse la adjudicación por el 60 por ciento⁶³. En este último caso, para Juan GÓMEZ (2013, p. 3141) lo que la norma refleja es que si la deuda es inferior al 70 por ciento solo podrá interesarse la adjudicación por el 60 por ciento⁶⁴. Frente a esta posición, GARCÍA GARCÍA considera aplicable por identidad de razón el artículo 670.4 párr. 2 LEC de manera que el 60 por ciento será límite mínimo de adjudicación en caso de vivienda habitual y no una cantidad fija⁶⁵.

En cuanto a la fecha determinante para la aplicación de una u otra norma, parece que habrá que estar a la fecha de la adjudicación, considerando lo dispuesto en la DT 6.^a LEC y la DT 4.^a de la Ley 1/2013, que consideran aplicables las nuevas normas respecto a aquellas actuaciones ejecutivas pendientes de realizar.

Esta sucesión de reformas obedece a la necesidad de dar respuesta legislativa a situaciones injustas que se pueden producir en estos casos, como ocurre cuando el acreedor se adjudica el bien por un precio inferior a su valor real, posteriormente enajena el bien a un tercero a precio de mercado y, además, el acreedor conserva el derecho a ejercitar una acción personal contra el deudor para reclamar el pago del resto de la deuda⁶⁶, lo que llevó a PÉREZ GARCÍA (2007, 168-169) a plantearse la posibilidad de un enriquecimiento injusto o un abuso de derecho, si bien esto es rechazado por la jurisprudencia. Como señala la Exposición de Motivos de la Ley 1/2013, se adoptan medidas que contribuyan a aliviar la situación de los deudores hipotecarios en atención a las circunstancias excepcionales que atraviesa nuestro país, motivadas por la crisis económica y financiera, en las que numerosas personas que contrataron un préstamo hipotecario para la adquisición de su vivienda habitual se encuentran en dificultades para hacer frente a sus obligaciones. Para cada una de las personas o familias que se encuentran en dificultades para atender sus pagos, supone un drama social la posibilidad de que, debido a esta situación, puedan ver incrementarse sus deudas o llegar a perder su vivienda habitual.

En consonancia con la reforma del artículo 671 que diferencia según la finca adjudicada se trate o no de vivienda, se ha modificado igualmente el artículo 21 LH, introduciendo un apartado 3 conforme al cual, en las escrituras de préstamo hipotecario sobre vivienda debe constar el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Además, se establece la presunción *iuris tantum* de que en el momento de la ejecución judicial del inmueble es vivienda habitual si así se hiciera constar en la escritura de constitución, de este modo se dispensa de toda otra prueba sobre el carácter habitual de la vivienda sin necesidad de adicionar trámite alguno al procedimiento. Para la DGRN, esta presunción es congruente con el artículo 130 LH y además es preciso que para que la escritura de constitución de hipoteca sea inscribible se realice una manifestación expresa acerca del carácter o no de vivienda habitual de la finca gravada, ya lo sea del deudor o, en su caso, del hipotecante no deudor, con independencia de la que la finalidad del préstamo sea o no la adquisición de la vivienda habitual (RDGRN de 19 de diciembre de 2013).

La aplicación de esta norma plantea el problema de fijar qué se entiende por «vivienda habitual» ya que se trata de un concepto jurídico indeterminado que puede ser interpretado de diversa forma: desde una perspectiva fiscal, de arrendamientos urbanos, viviendas de protección pública, derecho de uso en situaciones de crisis matrimonial, etc.⁶⁷. En todo caso, deberán reunirse los caracteres de ocupación, que supone un componente de hecho u objetivo; y la vocación o intención de permanencia (componente intencional o subjetivo)⁶⁸.

V. CONCLUSIONES

I. El procedimiento especial de ejecución directa sobre bienes hipotecados tiene capital importancia para el correcto funcionamiento del sistema hipotecario español, caracterizado por la ser la garantía hipotecaria la más cotidiana en la financiación de las adquisiciones de inmuebles. Este procedimiento permite la realización forzosa de la garantía a través de un procedimiento rápido, lo que concede al acreedor certidumbre y seguridad ante un eventual incumplimiento. A su vez se han introducido ciertas reformas protectoras de los derechos básicos del deudor, atendiendo al derecho constitucional a la vivienda y a las necesidades de colectivos más vulnerables.

II. Son requisitos previos para su aplicación la fijación de un valor a efectos de subasta y de un domicilio a efectos de notificaciones. La fijación de un valor a efectos de subasta ha cobrado un mayor protagonismo desde que la reforma de la Ley 1/2013 ha introducido como requisito adicional que el valor a efectos de subasta no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

III. Como resultado del procedimiento se produce tanto la adjudicación de la finca como purga de las cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta. Ello da lugar a una duplicidad de operaciones registrales simultáneas, como son la inscripción de la adjudicación y cancelación de las cargas, las cuales han de venir sustentadas por el correspondiente título público. Los documentos que, como título inscribible tendrán acceso al registro (aspecto formal) serán el testimonio del decreto y el mandamiento de cancelación de cargas.

IV. La calificación del Registrador de tales documentos se encuentra limitada con carácter general por el artículo 100 RH y de forma especial por el artículo 132 LH. Esto no obstante, los documentos que pretendan acceder al Registro deben reunir todas las circunstancias que exige la Ley para la inscripción y cancelación, lo que supone ampliar el ámbito de la calificación a otras cuestiones, de carácter más bien formal, como las circunstancias personales, la correcta descripción de la finca o el respeto a las normas sobre retractos arrendaticios.

V. Aunque no se recoge expresamente entre las circunstancias objeto de calificación según el artículo 132 LH, deberá verificarse por el Registrador que en el procedimiento se han respetado las normas específicas de adjudicación del acreedor en caso de subasta sin postor, ya que guarda relación directa con la existencia y eventual destino del sobrante y con la intervención en el procedimiento de los titulares registrales que pueden ser afectados a fin de garantizar que no sufran indefensión.

VI. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

SENTENCIAS DEL TS

- STS de 14 de noviembre de 1996
- STS de 3 de diciembre de 2004
- STS de 5 de mayo de 2005
- STS de 24 de julio de 2006

RESOLUCIONES DGRN

- RDGRN de 28 de febrero de 1977
- RDGRN de 31 de diciembre de 1981
- RDGRN de 20 de noviembre de 1987
- RDGRN de 17 de julio de 1989
- RDGRN de 7 de noviembre de 1990

- RDGRN de 3 de junio de 1992
- RDGRN de 5 de noviembre de 1993
- RDGRN de 1 de julio de 1997
- RDGRN de 10 de diciembre de 1999
- RDGRN de 22 de marzo de 2000
- RDGRN de 30 de marzo de 2000
- RDGRN de 12 de abril de 2000
- RDGRN de 26 de abril de 2000
- RDGRN de 4 de mayo de 2000
- RDGRN de 19 de julio de 2000
- RDGRN de 6 de febrero de 2001
- RDGRN de 2 de abril de 2001
- RDGRN de 4 de abril de 2001
- RDGRN de 20 de junio de 2001
- RDGRN de 6 de julio de 2001
- RDGRN de 14 de diciembre de 2001
- RDGRN de 20 de febrero de 2002
- RDGRN de 23 de septiembre de 2002
- RDGRN de 19 de octubre de 2002
- RDGRN de 25 de noviembre de 2002
- RDGRN de 28 de noviembre de 2002
- RDGRN de 26 de enero de 2004
- RDGRN de 20 de octubre de 2005
- RDGRN de 8 de junio de 2009
- RDGRN de 11 de julio de 2009
- RDGRN de 10 de abril de 2010
- RDGRN de 21 de abril de 2010
- RDGRN de 20 de diciembre de 2010
- RDGRN de 12 de mayo de 2011
- RDGRN de 27 de junio de 2011
- RDGRN de 6 de julio de 2011
- RDGRN de 23 de julio de 2011
- RDGRN de 20 de febrero de 2012
- RDGRN de 7 de marzo de 2012
- RDGRN de 26 de julio de 2012
- RDGRN de 7 de septiembre de 2012
- RDGRN de 13 de septiembre de 2012
- RDGRN de 8 de noviembre de 2012
- RDGRN de 21 de noviembre de 2012
- RDGRN de 29 de noviembre de 2012
- RDGRN de 7 de marzo de 2013
- RDGRN de 19 de marzo de 2013

- RDGRN de 21 de marzo de 2013
- RDGRN de 25 de abril de 2013
- RDGRN de 22 de mayo de 2013
- RDGRN de 29 de mayo de 2013
- RDGRN de 5 de julio de 2013
- RDGRN de 8 de julio de 2013
- RDGRN de 10 de julio de 2013
- RDGRN de 12 de julio de 2013
- RDGRN de 5 de agosto de 2013
- RDGRN de 28 de agosto de 2013
- RDGRN de 18 de septiembre de 2013
- RDGRN de 19 de septiembre de 2013
- RDGRN de 2 de octubre de 2013
- RDGRN de 10 de octubre de 2013
- RDGRN de 11 de octubre de 2013
- RDGRN de 29 de octubre de 2013
- RDGRN de 18 de diciembre de 2013
- RDGRN de 19 de diciembre de 2013
- RDGRN de 9 de enero de 2014
- RDGRN de 22 de enero de 2014
- RDGRN de 29 de enero de 2014
- RDGRN de 18 de febrero de 2014
- RDGRN de 11 de marzo de 2014
- RDGRN de 12 de marzo de 2014
- RDGRN de 5 de mayo de 2014
- RDGRN de 9 de mayo de 2014
- RDGRN de 19 de mayo de 2014
- RDGRN de 4 de junio de 2014
- RDGRN de 16 de junio de 2014
- RDGRN de 24 de junio de 2014
- RDGRN de 22 de julio de 2014
- RDGRN de 31 de julio de 2014
- RDGRN de 2 de agosto de 2014
- RDGRN de 7 de agosto de 2014
- RDGRN de 19 de septiembre de 2014
- RDGRN de 23 de octubre de 2014

VII. BIBLIOGRAFÍA

ALONSO SÁNCHEZ, B. (1999). *Las adjudicaciones procesales de bienes en los procedimientos de ejecución*, Madrid: Edersa.

- ÁLVAREZ ÁLVAREZ, H. (2004). El domicilio del deudor en la ejecución hipotecaria, en *RCDI*, núm. 684, 1635-1709.
- ALVAREZ CAPEROCHIPI, J. A. (2002). La cancelación de cargas por mandamiento judicial en la ejecución de bienes inmuebles, en *RCDI*, núm. 672, 1485-1510.
- ÁVILA NAVARRO, P. (2000). La certificación de cargas y el mandamiento de cancelación en el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, en *RCDI*, núm. 657, 643-663.
- BAENA RUIZ, E. (1999). Las partes en el proceso del artículo 131 de la Ley Hipotecaria. Especial referencia al ejecutado y a su régimen jurídico. Intervención de terceros. En: *Cuestiones procesales y registrales en la ejecución hipotecaria*, Madrid: Consejo General del Poder Judicial, pp. 19-154.
- CANALS BRAGE, F. (2008). La accesoriedad de la hipoteca en la Ley 41/2007. En: *Jornadas de Regulación del Mercado Hipotecario*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, pp. 61-94.
- CASASOLA DÍAZ, J. M. (2013). *La ejecución hipotecaria en el concurso de acreedores*, Málaga: Ley 57.
- CHICO ORTIZ, J. M. (2000). *Estudios sobre Derecho Hipotecario*. Madrid: Marcial Pons.
- CURIEL LORENTE, F. (2000). Ley de Enjuiciamiento Civil: referencia y breve comentario de las modificaciones de la Legislación Hipotecaria, en *Boletín del Colegio de Registradores*, núm. 56, pp. 11-26.
- (2004). *Concurso de acreedores y Registro de la Propiedad*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- DOMÍNGUEZ LUELMO, A. y TORIBIOS FUENTES, F. (2010). *Ejecución hipotecaria de vivienda (rehabilitación del préstamo y enervación de la acción)*, Valladolid: Lex Nova.
- DÍAZ FRAILE, J. M. (2000). *Ejecución judicial sobre bienes hipotecados*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- (2008). *La ejecución hipotecaria y el mercado secundario*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- FAJARDO FERNÁNDEZ, J. (2012). Comentario al artículo 681 de la LECiv. Procedimiento para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca, en SALAS CARCELLER (coord.) *Ejecución hipotecaria, solución en tiempos de conflicto*, Pamplona: Thomson Reuters-Aranzadi, pp. 749-758.
- FLORES GONZÁLEZ, B. (2011). *Los derechos de adquisición preferente del arrendatario rústico*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- GARCÍA GARCÍA, J. M. (1994). *El procedimiento judicial sumario de ejecución de hipoteca*. Madrid: Civitas.
- (2014). *Código de Legislación Inmobiliaria, Hipotecaria y del Registro Mercantil*. Pamplona: Aranzadi.
- GÓMEZ GÁLLIGO, F. J. (1994). El principio de especialidad registral. *RCDI*, núm. 625, 2389-2436.
- (2000). La normalización del Derecho Hipotecario Procesal. La ejecución ordinaria e hipotecaria en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. *RCDI*, núm. 659, 1857-1926.
- (2008). Principios de la Ley 41/2007 de 7 de diciembre, de modificación de la Ley de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y

- financiero. En: *Jornadas de Regulación del Mercado Hipotecario*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, pp. 15-60.
- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M. (2005). *El principio de especialidad registral*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- (2006). *Las cláusulas no inscribibles en el contrato de préstamo hipotecario*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- GUILARTE ZAPATERO, V. (1996). Pactos en la hipoteca inmobiliaria. En: Miguel Muñoz Cervera (coord.) y Ubaldo Nieto Carol (coord.) *Tratado de garantías en la contratación mercantil*, vol. 2, T.II, Madrid: Civitas, pp. 113-184.
- HANZA NAVARRO, E. (2013). Interpretación correctora de determinados artículos de la ley de protección de los deudores hipotecarios [en línea] disponible en: <http://www.notariosyregistradores.com/doctrinal/ARTICULOS/2013-ley1-2013-hanza.htm>
- JUAN GÓMEZ, M. C. (2012). La competencia judicial en los casos de ejecución de garantías reales sobre bienes del concursado, en SALAS CARCELLER (coord.) *Ejecución hipotecaria, solución en tiempos de conflicto*, Pamplona: Thomson Reuters-Aranzadi, pp. 675-703.
- JUAN GÓMEZ, M. (2013). Reflexiones sobre la Ley 1/2013, de protección a los deudores hipotecarios. *RCDI*, núm. 739, 3125-3150.
- JURADO JURADO, J. J. (2000) El procedimiento de ejecución directa sobre bienes inmuebles hipotecados en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil: una primera aproximación a sus particularidades, en *RCDI*, núm. 662, 3143-3324.
- LACRUZ BERDEJO J. L. (1984). *Derecho Inmobiliario Registral*, Barcelona: Bosch.
- LUQUE JIMÉNEZ, M. C. (2009). Una nueva modalidad de hipoteca: la hipoteca inversa, *RCDI*, núm. 711, 215-260.
- (2012). *La atribución del derecho de uso de la vivienda familiar en situaciones de crisis matrimonial*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- MANZANO SOLANO, A. (2004). Certificación registral: Valor probatorio en el proceso, en *RCDI*, núm. 683, 1255-1283.
- MÉNDEZ SERRANO, M. (2000). *El contrato de arrendamiento urbano y su protección registral*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- MONDÉJAR PEÑA, I. (2008). *Las subastas judiciales forzosas*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- MONTERO AROCA, J. (2000) *El nuevo proceso civil (Ley 1/2000)*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- NADAL GÓMEZ, I. (2001). *La transmisión a terceros de inmuebles en el proceso de ejecución*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- PARGA LÓPEZ, M. (2013). Modificaciones introducidas por la Ley 1/2013, de 14 de mayo [en línea] disponible en: <http://www.notariosyregistradores.com/doctrinal/ARTICULOS/2013-ley1-2013-novedades-manuel-parga.htm>.
- PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. (1999). *Derechos reales. Derecho Hipotecario*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- (2009). Comentario al Decreto de Competencia de 9 de octubre de 1952. En: *Derecho Civil: estudios, comentarios y notas*, Tomo II. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, pp. 1503-1505.

- PÉREZ GARCÍA, M. J. (2007). *El valor de los bienes en la ejecución*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- RIVAS TORRALBA, R. (2000), Notas sobre el proceso de ejecución en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en *Boletín del Colegio de Registradores*, núm. 61, 1261-1216.
- ROCA SASTRE, R. M. (1998), *Derecho Hipotecario Tomo VII*, Barcelona: Bosch.
- (1998), *Derecho Hipotecario Tomo IX*, Barcelona: Bosch.
- SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, I. (1999), *La hipoteca de bienes sujetos a procesos de urbanización*, Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- SÁNCHEZ-VENTURA MORER, I. (2013). *La hipoteca inversa en el Derecho Español*, Pamplona: Civitas.
- STÖCKER, O. (2008). La eurohipoteca: ¿la accesoriedad como dogma? En: *Un modelo para una eurohipoteca. Desde el informe Segré hasta hoy*, Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, pp. 221-263.
- VALERO FERNANDEZ REYES, A. (2008). La modificación de los préstamos hipotecarios y la llamada hipoteca recargable. En: *Jornadas de Regulación del Mercado Hipotecario*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, pp. 185-224.
- (2013). Hipoteca. Apremio. Ejecución. ¿Es necesario reseñar las cargas posteriores que deben ser canceladas? *Boletín Colegio de Registradores*, núm. 207, p. 3831.
- VILLAPLANA GARCÍA, C. (2014). *Fichero registral inmobiliario*, Valencia: Tirant lo Blanch.

NOTAS

¹ DOMÍNGUEZ LUELMO, A. y TORIBIOS FUENTES, F. (2010), *Ejecución hipotecaria de vivienda (rehabilitación del préstamo y enervación de la acción)*, Valladolid: Lex Nova, p. 33.

² GÓMEZ GÁLLIGO, J. (2000). La normalización del Derecho Hipotecario Procesal. La ejecución ordinaria e hipotecaria en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, *RCDI*, núm. 659, p. 1859.

³ GÓMEZ GÁLLIGO, J. (2008). Principios de la Ley 41/2007 de 7 de diciembre, de modificación de la Ley de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero. En: *Jornadas de Regulación del Mercado Hipotecario*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, p. 18.

⁴ GUILARTE ZAPATERO, V. (1996). Pactos en la hipoteca inmobiliaria. En: Miguel Muñoz Cervera (coord.) y Ubaldo Nieto Carol (coord.) *Tratado de garantías en la contratación mercantil*, vol. 2, T.II, Madrid: Civitas, p. 121.

⁵ STÖCKER, O. (2008). La eurohipoteca: ¿la accesoriedad como dogma? En: *Un modelo para una eurohipoteca. Desde el informe Segré hasta hoy*, Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, p. 247.

⁶ DÍAZ FRAILE, J. M. (2008). *La ejecución hipotecaria y el mercado secundario*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, p. 26.

⁷ *Idem*.

⁸ PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. (1999). *Derechos reales. Derecho Hipotecario*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, p. 164.

⁹ FAJARDO FERNÁNDEZ, J. (2012), Comentario al artículo 681 de la LECiv. Procedimiento para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca, en Salas Carceller (coord.) *Ejecución hipotecaria, solución en tiempos de conflicto*, Pamplona: Thomson Reuters-Aranzadi, p. 752.

¹⁰ GÓMEZ GALLIGO, J. (2000). La normalización..., *cit.*, p. 1926.

¹¹ FAJARDO FERNÁNDEZ, J. (2012), *op. cit.*, p. 754.

¹² No compartimos la opinión de ÁLVAREZ ÁLVAREZ (2004, 1638), que considera que se establece un mandato legal al Registrador, el cual debe hacer constar tales datos en la inscripción, y debe denegarla si la escritura adolece de tales requisitos. Como señala JURADO JURADO (2000, 3181) lo que ocurre es que la ejecución de la hipoteca deberá efectuarse, en su caso, por otros cauces procesales. No obstante ello, dada la consecuencia que acarrearía la omisión de uno o de ambos de dichos dos requisitos en la escritura de constitución de hipoteca, se debería notificar al presentante o al interesado o interesados dicha circunstancia para que se subsane dicha omisión, si así se desea, y se pueda acudir, en su caso y en su día, al procedimiento de ejecución directa sobre bienes inmuebles hipotecados regulados en la nueva LEC.

¹³ PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. (2009). Comentario al Decreto de Competencia de 9 de octubre de 1952. En: *Derecho Civil: estudios, comentarios y notas*, Tomo II. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, p. 1505.

¹⁴ GÓMEZ GALLIGO, F. J. (1994). El principio de especialidad registral. *RCDI*, núm. 625, p. 2401.

¹⁵ GONÍ RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M. (2005), *El principio de especialidad registral*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, p. 61.

¹⁶ Así lo afirma el Informe de 15 de diciembre de 2014 de la Comisión de Consultas Doctrinales del Colegio de Registradores de España sobre *la forma de hacer constar en el Registro de la Propiedad el tipo de subasta en sede de procedimientos de ejecución hipotecaria directa y venta extrajudicial cuando sobre finca hipotecada se está llevando a cabo una obra nueva*. Dicho informe considera la posibilidad de reflejar en la escritura el valor de subasta de la obra terminada sujetándolo a la condición suspensiva de que quede acreditada en el Registro la terminación de la obra y sea coincidente con la tasación final efectuada en tal momento de la terminación.

¹⁷ VALERO FERNÁNDEZ REYES, A. (2008). La modificación de los préstamos hipotecarios y la llamada hipoteca recargable. En: *Jornadas de Regulación del Mercado Hipotecario*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, p. 190.

¹⁸ CANALS BRAGE, F. (2008). La accesoriadad de la hipoteca en la Ley 41/2007. En: *Jornadas de Regulación del Mercado Hipotecario*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, p. 81.

¹⁹ En sentido contrario se manifiesta PARGA LÓPEZ, M. (2013). Modificaciones introducidas por la Ley 1/2013, de 14 de mayo [en línea] disponible en: <http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/ARTICULOS/2013-ley1-2013-novedades-manuel-parga.htm>. También HANZA NAVARRO, E. (2013). Interpretación correctora de determinados artículos de la ley de protección de los deudores hipotecarios [en línea] disponible en: <http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/ARTICULOS/2013-ley1-2013-hanza.htm>.

²⁰ ÁLVAREZ ÁLVAREZ, H. (2004), *op. cit.*, p. 1639.

²¹ ÁLVAREZ ÁLVAREZ, H. (2004), *idem*.

²² MONTERO AROCA, J. (2000) *El nuevo proceso civil (Ley 1/2000)*. Valencia: Tirant lo Blanch, p. 882.

²³ DÍAZ FRAILE, J. M. (2000). *Ejecución judicial sobre bienes hipotecados*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. p. 543.

²⁴ MONDEJAR PEÑA, I. (2008). *Las subastas judiciales forzosas*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, p. 306.

²⁵ Actualmente, tras la reforma operada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, la resolución por

la que se adjudica la finca reviste la forma de decreto del secretario judicial, en lugar de auto del juez, como ocurría antes de dicha reforma.

²⁶ CURIEL LORENTE, F. (2000). Ley de Enjuiciamiento Civil: referencia y breve comentario de las modificaciones de la Legislación Hipotecaria, en *Boletín del Colegio de Registradores*, núm. 56, p. 21.

²⁷ LACRUZ BERDEJO J. L. (1984), *Derecho Inmobiliario Registral*, Barcelona: Bosch, p. 305.

²⁸ JUAN GÓMEZ, M. C. (2012), La competencia judicial en los casos de ejecución de garantías reales sobre bienes del concursado, en SALAS CARCELLER (coord.) *Ejecución hipotecaria, solución en tiempos de conflicto*, Pamplona: Thomson Reuters-Aranzadi, p. 676.

²⁹ GONÍ RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M. (2006). *Las cláusulas no inscribibles en el contrato de préstamo hipotecario*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, p. 27.

³⁰ Así se estima en el Informe de la Comisión Nacional de Calificación —Sección de Hipotecas— del Colegio de Registradores sobre la calificación e inscripción del derecho real de hipoteca tras la reforma introducida por la ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

³¹ CASASOLA DÍAZ, J. M. (2013), *La ejecución hipotecaria en el concurso de acreedores*, Málaga: Ley 57, p. 20.

³² CURIEL LORENTE, F. (2004). *Concurso de acreedores y Registro de la Propiedad*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, p. 115.

³³ CASASOLA DÍAZ, J. M. (2013), *idem*.

³⁴ La DGRN se ha manifestado reiteradamente en este sentido señalando que el principio de tracto sucesivo es manifestación del principio constitucional de proscripción de la indefensión y prevalece sobre la necesaria colaboración en el cumplimiento de las resoluciones judiciales. Debe rechazarse la inscripción de resoluciones judiciales si no consta que en el respectivo procedimiento los titulares de derechos inscritos que resulten afectados han tenido la intervención prevista por las leyes para su defensa, evitando así que sufran en el mismo Registro las consecuencias de su indefensión procesal (resoluciones 10 de diciembre de 1999, 22 de marzo de 2000, 30 de marzo de 2000, 4 de mayo de 2000, 26 de abril de 2000, 4 de mayo de 2000, 19 de julio de 2000, 2 de abril de 2001, 4 de abril de 2001, 20 de junio de 2001, 19 de octubre de 2002, 28 de noviembre de 2002, o las más recientes de 25 de abril de 2013, 12 de julio de 2013, 5 de agosto de 2013, 12 de marzo de 2014, 19 de mayo de 2014, 2 de agosto de 2014, 23 de octubre de 2014, entre otras)

³⁵ LUQUE JIMÉNEZ, M. C. (2009) Una nueva modalidad de hipoteca: la hipoteca inversa, *RCDI*, núm. 711, p. 234.

³⁶ SÁNCHEZ-VENTURA MORER, I. (2013). *La hipoteca inversa en el Derecho Español*. Pamplona: Civitas, pp. 302-324.

³⁷ RDGRN 29 de noviembre de 2012 y 7 de marzo de 2013.

³⁸ ROCA SASTRE, R. M. (1998), *Derecho Hipotecario Tomo VII*, Barcelona: Bosch, p. 279.

³⁹ ROCA SASTRE, R. M. (1998), *Derecho Hipotecario Tomo IX*, Barcelona: Bosch, p. 411.

⁴⁰ Sobre la expedición de certificación de cargas, véase *infra* apartado 4.3.

⁴¹ VILLAPLANA GARCÍA, C. (2014). *Fichero registral inmobiliario*, Valencia: Tirant lo Blanch, p. 2610.

⁴² En la resolución de 19 de septiembre de 2013 ni siquiera admite la DGRN que se haya demandado como persona física al administrador único del tercer poseedor sociedad mercantil, pues se trata de personalidades jurídicas diferentes, y los derechos de la sociedad mercantil han de ser respetados mientras judicialmente no se verifique el levantamiento del velo.

⁴³ ROCA SASTRE, R. M. (1998), *op. cit.*, p. 416.

⁴⁴ Según NADAL GÓMEZ (2001, 302) el artículo 674 LEC incluye la cancelación de todas las inscripciones posteriores, entre las que se incluyen las de dominio. MONDEJAR

PEÑA (2008, 298) afirma que deben cancelarse las inscripciones posteriores de dominio antes de la inscripción de adjudicación para poderse cumplir con el tracto sucesivo.

⁴⁵ CHICO ORTIZ, J.M. (2000). *Estudios sobre Derecho Hipotecario*. Madrid: Marcial Pons. P.693.

⁴⁶ MANZANO SOLANO, A. (2004), Certificación registral: Valor probatorio en el proceso, en *RCDI*, núm. 683, p. 1272.

⁴⁷ Para VILLAPLANA GARCÍA, *op. cit.*, p. 1323, cabe plantear si en el caso de que, aun faltando la certificación, el procedimiento se hubiese seguido con el titular registral y además no hubiese titulares posteriores cuyo derecho habría de ser cancelado, la decisión de la Dirección General sería la de inscribir la adjudicación.

⁴⁸ Resoluciones DGRN de 1 de julio de 1997 y de 25 de noviembre de 2002.

⁴⁹ ÁVILA NAVARRO, P. (2000), La certificación de cargas y el mandamiento de cancelación en el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, en *RCDI*, núm. 657, pp. 643-663.

⁵⁰ Así lo afirma la DGRN en el FJ 6.º de la resolución de 7 de septiembre de 2012, en un caso en el que se rechazó la inscripción de la adjudicación por haberse extendido erróneamente la nota marginal de expedición de certificación al margen de una hipoteca distinta a la que era objeto del procedimiento, por error en el mandamiento judicial que ordenaba la expedición.

⁵¹ MANZANO SOLANO (2004), *op. cit.*, p. 1272.

⁵² DÍAZ FRAILE, J. M. (2000), *op. cit.*, p. 528.

⁵³ LACRUZ BERDEJO, J. L. (1984), *op. cit.*, p.56.

⁵⁴ Sin embargo, en el procedimiento de ejecución extrajudicial la DGRN sostiene la posición contraria, siendo precisa la previa inscripción de la hipoteca a favor de la entidad que inicia la ejecución, según las resoluciones de 19 y 21 de marzo de 2013.

⁵⁵ SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, I. (1999), *La hipoteca de bienes sujetos a procesos de urbanización*, Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, p. 126.

⁵⁶ FLORES GONZÁLEZ, B. (2011). *Los derechos de adquisición preferente del arrendatario rústico*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. pp. 332-333. Para MÉNDEZ SERRANO, M. (2000, p. 306) estos derechos de adquisición preferente tenían justificación bajo la legislación arrendaticia precedente cuando existía una prórroga con carácter forzoso, una congelación de las rentas y, en definitiva, una perpetuidad de los arrendamientos, por lo que, desaparecidas esas condiciones en la actualidad no tiene sentido conservar tales derechos.

⁵⁷ RIVAS TORRALBA, R. (2000), Notas sobre el proceso de ejecución en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en *Boletín del Colegio de Registradores*, núm. 61, p. 1204.

⁵⁸ DÍAZ FRAILE, J. M. (2000), *op. cit.*, p. 563.

⁵⁹ VALERO FERNÁNDEZ REYES, A. (2013). Hipoteca. Apremio. Ejecución. ¿Es necesario reseñar las cargas posteriores que deben ser canceladas? *Boletín Colegio de Registradores*, núm. 207, p. 3831.

⁶⁰ JURADO JURADO, J. J. (2000) El procedimiento de ejecución directa sobre bienes inmuebles hipotecados en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil: una primera aproximación a sus particularidades, en *RCDI*, núm. 662, p. 3217.

⁶¹ ALVAREZ CAPEROCHIPI, J. A. (2002). La cancelación de cargas por mandamiento judicial en la ejecución de bienes inmuebles, en *RCDI*, núm. 672, p. 1509.

⁶² MONDEJAR PEÑA, I. (2008), *op. cit.*, p. 224. Véase también ALONSO SÁNCHEZ, B. (1999). *Las adjudicaciones procesales de bienes en los procedimientos de ejecución*, Madrid: Edersa, p. 153.

⁶³ JUAN GÓMEZ, M., (2013). Reflexiones sobre la Ley 1/2013, de protección a los deudores hipotecarios. *RCDI*, núm. 739, p. 3141.

⁶⁴ JUAN GÓMEZ, M., *idem*. De esta forma, si la deuda equivale al 65 por 100 del valor de tasación, el acreedor podrá interesar la adjudicación por el 60 por 100, existiendo un remanente del 5 por 100.

⁶⁵ GARCÍA GARCÍA, J. M., *op. cit.*, p. 1500.

⁶⁶ PÉREZ GARCÍA, M. J. (2007). *El valor de los bienes en la ejecución*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, p. 167.

⁶⁷ DOMÍNGUEZ LUELMO, A. y TORIBIOS FUENTES, F. (2010), *op. cit.*, p. 121.

⁶⁸ LUQUE JIMÉNEZ, M. C. (2012), *La atribución del derecho de uso de la vivienda familiar en situaciones de crisis matrimonial*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, p. 29.

*(Trabajo recibido el 10-4-2015 y aceptado
para su publicación el 15-4-2015)*