

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12598 *Resolución de 9 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de San Martín de Valdeiglesias, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de un decreto de adjudicación hipotecaria y de un mandamiento de cancelación de cargas.*

En el recurso interpuesto por don B. J. C. G., abogado, en nombre y representación de «Residencial Murillo, SA», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, doña Lucía Teresa de Rueda Calvo, por la que suspende la inscripción de un testimonio de un decreto de adjudicación hipotecaria y de un mandamiento de cancelación de cargas por razón de no haberse demandado al tercer poseedor que inscribió su adquisición antes de la interposición de la demanda ejecutiva, y por no existir una manifestación específica de la autoridad judicial que ha dirigido la ejecución en el sentido de que no ha existido indefensión del ejecutado y, por tanto, no cabe la nulidad de las actuaciones.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 5 de Navalcarnero se tramitó el procedimiento de ejecución hipotecaria número 250/2014 a instancia de «Ibercaja Banco, SAU» frente a doña M. M. L. G. y don P. P. P. P. La demanda se presentó en el año 2014, constando una mitad indivisa en pleno dominio de la finca hipotecada inscrita a favor de don A. G. R. con carácter privativo desde el día 6 de marzo de 2008. En dicho procedimiento, se dictó el día 5 de septiembre de 2022 decreto por el que se acordó adjudicar por cesión de remate la finca registral número 17.114 del término municipal de San Martín de Valdeiglesias a la mercantil «Residencial Murillo, SA»

Se expidió el correspondiente testimonio del auto de adjudicación hipotecaria y también el mandamiento de cancelación de cargas por el indicado Juzgado, ambos de fecha 10 de noviembre de 2022, en los que se hacía constar que los expresados ejecutados, doña M. M. L. G. y don P. P. P. P., habían sido demandados y requeridos de pago, sin hacer mención alguna al indicado adquirente tercer poseedor, don A. G. R.

II

Presentados en el Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias el testimonio del indicado decreto de adjudicación hipotecaria junto con el mandamiento de cancelación de cargas, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento reseñado, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Se presentan los documentos anteriormente reseñados, en virtud de los cuales se solicita la adjudicación de la finca registral número 17.114, y la cancelación de la

hipoteca origen del procedimiento, así como las inscripciones y anotaciones posteriores. Tal procedimiento se dirige contra doña M. M. L. G. y don P. P. P. P.

Documento 1.º: No es posible practicar la adjudicación solicitada por los siguientes defectos:

1. Según la inscripción 8.º de fecha 6 de marzo de 2008 consta inscrita una mitad indivisa en pleno dominio de la finca a favor de Don A. G. R. con carácter privativo.

La nota marginal de expedición de certificación de cargas relativa al procedimiento fue expedida con fecha 13 de marzo de 2015.

1. [sic] No consta demandado y requerido de pago Don A. G. R.

Documento 2.º: No se practica la cancelación solicitada por los siguientes defectos:

1. Por ser necesario despachar el título previo, conforme al tracto sucesivo y al ser causa inmediata de la cancelación y por razón de seguridad jurídica del artículo 9 de la Constitución Española, pues si se inscribe la cancelación, la finca queda libre de cargas y a nombre del ejecutado, con la posibilidad de poder registrarse nuevas cargas contra el mismo.

Fundamentos de Derecho:

Esta nota de calificación se extiende por El Registrador titular de esta Oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación prevista por el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado.

1.1 El artículo 132.1 de la LH extiende la calificación registral, a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados. entre otros extremos, a “que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tenga inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse la certificación de cargas en el procedimiento”

Por su parte, el artículo 685 de la L.E.C. prevé que la demanda ejecutiva se dirija frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que esté último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes, y el artículo 686 regula el requerimiento, estableciendo que “en el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro”.

La Jurisprudencia, tanto la del TC como la del TS, ha puesto de relieve la importancia que tiene la correcta realización de los actos de comunicación procesal. Son el cauce a través del cual las partes y los interesados legítimos conocen la existencia del proceso y sus trámites esenciales y, de este modo, pueden realizar las actuaciones procesales que consideren adecuadas para la defensa de sus derechos e intereses legítimos. Por eso, los órganos jurisdiccionales tienen el deber específico de adoptar todas las cautelas y garantías que resulten razonablemente adecuadas para que la comunicación con el interesado sea real y efectiva y asegurar que esa finalidad no se frustre por causas ajenas a la voluntad de los sujetos a quienes afecte, sin que ello signifique exigirles el despliegue de una desmedida labor investigadora que pudiera conducir a la indebida restricción de los derechos de defensa de los restantes personados en el proceso (STS 6 febrero 2020).

En este caso, y conforme al tenor literal del artículo 685.1 y 686.1 LEC, el tercer poseedor debe ser demandado y requerido de pago. Así, el artículo 685 prevé que la demanda ejecutiva se dirija “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” y, al tratar del requerimiento de pago, el artículo 686 establece que “en el auto por el que se autorice y

despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro”.

Dicho extremo está dentro de la calificación por parte del registrador al amparo del artículo 132.1 LH en la medida en que se trata de una consecuencia del principio de legitimación registral y de tracto sucesivo, los cuales impiden que la ejecución pueda desenvolverse a espaldas de quien figura como propietario en el Registro.

Por lo tanto, y como ha reconocido la DGRN, entre otras, en las resoluciones de 4, 14 y 18 de febrero y de 7 de marzo de 2014, en tanto no resulte acreditado que la inscripción en el Registro a favor del tercer poseedor se verificó con posterioridad a la interposición de la demanda de ejecución, será necesario que tanto la demanda, como el requerimiento de pago, se hayan dirigido contra tal tercer poseedor.

La sentencia del Tribunal Constitucional 79/2013 de 8 de abril sienta “doctrina sobre la proyección que desde la perspectiva del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 C.E.) tiene la inscripción registral y su publicidad” en un procedimiento de ejecución hipotecaria y en especial “la cuestión relativa a la constitución de la relación jurídico procesal” en este tipo de procedimientos “en relación con el titular de la finca que ha inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad”. De conformidad, pues, con esta doctrina constitucional el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (art. 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada.

Cabe destacar que nos encontramos ante dos requisitos acumulativos: demanda y requerimiento de pago. En la legislación anterior a la LEC, sólo se exigía el requerimiento de pago al tercer poseedor (artículo 131.3 a LH antes de su reforma por la LEC 1/2000), mientras que en la regulación actual del procedimiento se exige, además, que la demanda se dirija frente al tercer poseedor ex artículo 685.1 LEC, imponiendo al registrador el artículo 132.1 LH, en su redacción vigente, la obligación de comprobar que se han cumplido los dos requisitos: demanda y requerimiento de pago.

La resolución de la DGSJFP de 18 de febrero de 2021 (BOE de 10 de marzo) establece que no cabe inscribir un decreto de adjudicación alegando que la demanda y el requerimiento de pago se trasladaron al tercer poseedor con posterioridad a la celebración de la subasta para que pudiera liberar las fincas pagando la cantidad por la que respondían. En este supuesto, la poseedora de las fincas objeto de ejecución, inscritas en el 2007, no fueron demandadas ni requeridas de pago, porque la demanda se dirigía contra el deudor hipotecante y no contra la sociedad que era poseedora de ellas en calidad de tercero; se libró en el 2011 certificación de dominio y de cargas de las fincas, y en el 2012 se celebró la subasta; en el 2013 se ofreció la posibilidad de liberar las fincas a la mercantil poseedora de las mismas pagando la cantidad correspondiente a la responsabilidad hipotecaria de cada una de ellas. Con tales fundamentos fácticos, termina la DG rechazando la inscripción de la adjudicación por falta de demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor inscrito antes de la interposición de la demanda, confirmando así la denegación de la registradora de la inscripción porque queda acreditado que el tercer poseedor adquirió e inscribió su dominio sobre las fincas con una antelación de más de tres años a la interposición de la demanda, habiendo quedado privado el tercer poseedor de la posibilidad de participar contradictoriamente en la ejecución al no ser demandado ni requerido de pago.

En aquellos casos en los que el titular registral de la finca no haya tenido parte alguna en el procedimiento –pues no se le demandó ni requirió de pago (artículos 685 y 686 LEC)–, pero, una vez iniciado el procedimiento judicial, sea notificado por la vía prevista en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se plantea la cuestión de si puede la notificación posterior a la demanda suplir la falta de demanda y requerimiento de pago. La respuesta, como regla general, debe ser negativa ya que dicha notificación tiene sólo el efecto de avisar del inicio de la ejecución y permitir a los titulares de derechos inscritos con posterioridad a dicha ejecución el pagar y subrogarse en la

posición del acreedor, pero no sustituye los trámites procesales más rigurosos y con distinta finalidad contemplados en la Ley. En efecto, como ha reconocido la DGRN, por todas, resolución de 10 de abril de 2014: "...de los documentos presentados se desprende claramente que el titular registral de la finca no ha tenido parte alguna en el procedimiento, ya que ni se le demandó ni se le requirió debidamente de pago (artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y, aunque, con posterioridad a la demanda se le notificara dicho procedimiento, no consta su consentimiento ni la pertinente sentencia firme en procedimiento declarativo entablado directamente contra los mismos, como exigen los artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria para rectificar o cancelar los asientos registrales, que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales". Doctrina reiterada en RDGRN 27 junio 2016 en la que, ante la alegación del recurrente de que debería haber mediado un [sic] intervención activa del tercer poseedor, comunicando al acreedor la inscripción de su dominio, objeta la Dirección General que, si bien ese era igualmente el criterio jurisprudencial (STS 3-6-2004 y 28-9-2009), tal posición no puede mantenerse tras la doctrina sentada por el TC en su sentencia de 8-4-2013.

La consecuencia derivada de la falta de requerimiento de pago es la nulidad del procedimiento sin que pueda suplirse con una providencia de subsanación realizada posteriormente al correspondiente trámite procesal, dado el rigor formal del procedimiento de ejecución hipotecaria y ello conforme a los artículos 225.3, 227 LEC y 238.3, 240.2 y 241 LOPJ. No se trata de que no se haya expresado haber cumplido con dichos requisitos en el mandamiento de cancelación de cargas o en el decreto de adjudicación, sino de que éstos no se han realizado. Así lo declaró de manera tajante la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004, que, si bien dictada de acuerdo con la legislación anterior, es perfectamente aplicable a la actual. La DGRN, entre otras, en las resoluciones de 13 de septiembre de 2012 y 10 de abril de 2014, ha entendido que este criterio es aplicable, con mayor razón, al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, tal y como se regula en la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000.

Insiste en el criterio de demanda y requerimiento de pago la DG en Resolución de 22 de mayo de 2017, señalando que: "el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada".

La notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se le haya podido realizar no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago. Es cierto que según el artículo 132.2.º de la Ley Hipotecaria, la calificación del registrador se extenderá al hecho de "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...", y, conforme al artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil "si de la certificación registral apareciere que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio no ha sido requerido de pago en ninguna de las formas notarial o judicial, previstas en los artículos anteriores, se notificara 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.

Pero, como se ha señalado, el tercer poseedor ha de ser demandado y requerido de pago de conformidad con lo dispuesto en los artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si bien, 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”.

Las resoluciones DGRN de 7 y 10 julio 2017 vuelven a insistir en este mismo criterio: “Según la doctrina del Tribunal Constitucional –reiterada por la citada Sentencia– ‘el procedimiento de ejecución hipotecaria se caracteriza como un procedimiento de realización del valor de la finca hipotecada, que carece de una fase de cognición y cuya estructura resulta lógica a partir de la naturaleza del título, donde se limita extraordinariamente la contradicción procesal, si bien ello no significa que se produzca indefensión por el carácter no definitivo del procedimiento, puesto que las cuestiones de fondo quedan intactas y pueden discutirse después con toda amplitud (en el mismo sentido, STC 158/1997, de 2 de octubre, FJ 6, y ATC 113/2011, de 19 de julio, FJ 4, en relación con el procedimiento especial de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil).

Sin embargo, como añade la reiterada Sentencia, ‘la validez global de la estructura procedimental de la ejecución hipotecaria en modo alguno admite excepciones al derecho de defensa de los interesados, no siendo admisibles lecturas restrictivas de la intervención de quienes son titulares de derechos e intereses legítimos, entre los que figuran los denominados legalmente como “terceros poseedores” y el propietario de los bienes que no se ha subrogado en el contenido obligacional garantizado con la hipoteca (...) Desde la estricta perspectiva constitucional, una línea constante y uniforme de este Tribunal en materia de acceso al proceso en general (art. 24.1 CE), y al procedimiento de ejecución hipotecaria en particular, ha promovido la defensa, dando la oportunidad de participar, contradictoriamente, en la fase de ejecución de este procedimiento especial, al existir una posición privilegiada del acreedor derivada de la fuerza ejecutiva del título. En este sentido, el art. 685 LEC establece que la demanda debe dirigirse frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados “siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes”, precepto este que entendido según el art. 24 CE nos lleva a la conclusión de que la situación de litis consorcio necesario se produce en todo caso respecto de quien tiene inscrito su título adquisitivo, pues el procedimiento de ejecución hipotecaria no puede desarrollarse a espaldas del titular registral, como aquí ha sucedido, al serlo con anterioridad al inicio del proceso de ejecución hipotecaria.

En efecto, la inscripción en el Registro produce la protección del titular, derivada de la publicidad registral, con efectos *erga omnes*, por lo que debe entenderse acreditada ante el acreedor la adquisición desde el momento en que este conoce el contenido de la titularidad publicada, que está amparada por la presunción de exactitud registral. Esta solución resulta reforzada por lo dispuesto en el art. 538.1.3 LEC, de aplicación al proceso especial de ejecución hipotecaria ex art. 681.1 LEC, donde se reconoce la condición de parte al titular de los bienes especialmente afectos al pago de la deuda, así como por lo dispuesto en el art. 132 de la Ley Hipotecaria, que exige al registrador, a la hora de realizar la calificación del título, que constate si se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y ‘terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento”.

2.1 Artículo 17 y 20 Ley Hipotecaria. Artículo 133 Ley Hipotecaria. Artículo 692.3 LEC.

Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho del citado documento. No se ha practicado anotación de suspensión ya que no se ha solicitado.

Contra la presente calificación puede: (...)

San Martín de Valdeiglesias, a 28 de diciembre de 2022 El Registrador Fdo. doña Lucía de Rueda Calvo (firma ilegible).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don B. J. C. G., abogado, en nombre y representación de «Residencial Murillo, SA», interpuso recurso el día 13 de febrero de 2023 atendiendo a las siguientes alegaciones:

«Hechos

Primero. (...)

Segundo: Que por la Sra. Registradora de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, mediante calificación de fecha 28 de diciembre de 2.022, notificada el siguiente día 29 de diciembre de 2.022, se ha denegado la inscripción del Decreto de Adjudicación antes referido al considerar que constando el 50 % en proindiviso de dicha finca inscrita a favor de tercero distinto de los deudores, debió ser demandado y requerido de pago en el mismo auto en el que se despachó ejecución. Y todo ello en consonancia con el artículo 132.1 de la Ley Hipotecaria que dispone 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.

Sustenta su calificación la Señora Registradora en el citado artículo de la Ley Hipotecaria y considerando que con el fin de cumplir la exigencia del litisconsorcio pasivo necesario se hace necesario demandar al tercer poseedor al objeto de que el procedimiento de ejecución hipotecaria no se desarrolle a espaldas del titular registral de las fincas objeto de ejecución (...)

Tercero: A juicio de esta parte, y con los debidos respetos, la interpretación que realiza la Sra. Registradora resulta desacertada y no ajustada a derecho puesto que mi mandante solo tuvo conocimiento de que el 50 % en proindiviso de la finca 17.114 fue inscrita a nombre de un tercero una vez iniciada la ejecución y cuando se expidió el certificado de dominio y cargas de la misma.

Asimismo, hacemos notar que en la propia certificación de cargas expedida por la Sra. Registradora de la Propiedad se hace constar que “Se ha practicado las notificaciones previstas en el artículo 659 y siguientes de la LEC al titular de la inscripción 7.ª”. Además, se hace constar que el titular de la inscripción 7.ª es el propietario del otro 50 % en proindiviso que se adjudicó en subasta efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social en virtud de subasta celebrada en base a una anotación de embargo posterior a la hipoteca.

[se inserta imagen]

Cuarto. Con los debidos respetos consideramos que la valoración de la Señora Registradora se lleva a cabo sin considerar una cuestión esencial que viene contemplada en el artículo 685.1 de la LEC que determina que el acreedor deberá dirigir la demanda frente al deudor y el tercer poseedor de los bienes hipotecados siempre que éste último hubiera acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes.

En este caso, el tercer poseedor, en ningún caso ha procedido a notificar al Banco, como acreedor hipotecario, la adquisición del referido 50 % de la finca hipotecada con carácter previo a la presentación de la demanda de ejecución, conforme las exigencias del artículo 685.1 de la Ley Procesal Civil.

Como antecedentes y para debido conocimiento de los hechos debemos reseñar que la finca 17.114 fue adjudicada a Residencial Murillo, SA mediante Decreto de Adjudicación dictado por este juzgado de fecha 5 de septiembre de 2.022 que devino firme en su momento sin que el mismo haya sido objeto de recurso (...)

Quinto. Para la adecuada resolución del presente recurso consideramos necesario determinar si el tercer poseedor del 50 % en proindiviso de la finca:

1. Debió ser requerido y demandado en el mismo auto de ejecución conforme el artículo 685.1 de la LEC.
2. Debió sr notificado a los efectos del artículo 689.1 en el domicilio que conste en el Registro; o
3. Si conforme a las previsiones del artículo 689.2 de la LEC que remite a lo dispuesto en el artículo 659 n.º 1 de la LEC es suficiente la notificación efectuada por el Sr. Registrador al tercer poseedor de la finca ejecutada.

Conforme consta en la inscripción 7.^a del Registro el tercer poseedor del 50 % de la finca 17.114 no ha comunicado al Banco la adquisición de la misma y su subrogación en la hipoteca.

Tampoco ha intervenido el acreedor hipotecario en la subasta y adjudicación del 50 % a favor del referido tercero.

Por ello, en este caso y atendiendo al principio de seguridad jurídica el propio Juzgado a la vista de la Certificación de Dominio y Cargas consideró que era suficiente con la notificación efectuada al tercer poseedor por el Sr. Registrador con arreglo a lo establecido en el artículo 659.1 de la LEC.

Asimismo, señalamos que en este caso, al no constar en la notificación expedida por el Registrador de la Propiedad el domicilio del tercero, ni esta parte ni el Juzgado ha podido traer al tercero al procedimiento. Lo contrario generaría indefensión al ejecutante.

En efecto, solo al momento de expedirse la certificación de dominio y cargas de la finca hipotecada, y nunca antes, mi mandante tuvo conocimiento de la adjudicación del 50% en proindiviso de la finca a favor de un tercero, puesto que, como hemos reiterado, el Banco no intervino en ningún caso en la venta de la finca, ni consintió la subrogación de tercero en el préstamo ejecutado. Y no tuvo conocimiento puesto que nunca se le comunicó. De todo lo anterior, resulta que el acreedor hipotecario solo tuvo conocimiento de la existencia de un tercer poseedor del 50 % de la finca en el momento de la expedición de la certificación de dominio y cargas, y que por tanto resultaba imposible para el Banco dar cumplimiento a las exigencias del artículo 685 de la Ley Procesal Civil.

La ejecución debe sostenerse en el título del que deriva, y del propio título solo resulta que los titulares de la finca, eran Don P. P. P. P. y Doña M. M. L. G. sin que exista, ni en el título ni en la tramitación del presente procedimiento, salvo en la certificación expedida por el propio Registro, indicio alguno de que el tercer poseedor Don A. G. R. notificara o comunicara al acreedor hipotecario la adquisición de los bienes, conforme el último inciso del artículo 685.1 de la LEC, ni que se subrogara, ni el Banco lo consintiera, en el préstamo objeto de ejecución.

El hecho de que el título a favor del tercero estuviera inscrito con anterioridad a la presentación de la demanda no desvirtúa en modo alguno que la misma haya sido interpuesta y tramitada dando cumplimiento a todas las exigencias procesales, cuando el tercer poseedor nunca comunicó a mi mandante ser el nuevo titular del 50 % de la finca. En ningún caso la presente ejecución se ha tramitado de espaldas al titular registral del 50% [sic]. Como ya hemos reiterado, ni se comunicó que fuera el adquirente del 50 % de la finca, ni que se subrogara en el préstamo ni el Banco hipotecante tuvo participación alguna en los mismos, lo cual le impidió conocer efectivamente la existencia de un tercer poseedor, que adquirió dicha condición a posteriori del otorgamiento del título que se ejecuta.

Sexto: Conforme a la doctrina del TC es suficiente la inscripción del domino en el Registro para tener por acreditada la condición de propietario, pues la publicidad que deriva del Registro integra la exigencia de acreditación exigida por la norma. Y efectivamente, dicha publicidad registral es la que impide la indefensión del propietario, pero en el presente caso de ejecución hipotecaria dicha publicidad y la visibilidad del tercer poseedor surge en el momento de la expedición por el señor registrador de la

certificación de dominio de la finca hipotecada, y no con anterioridad. Y en este caso debemos reiterar que el conocimiento de la existencia de un tercer poseedor solo nace al momento de expedir dicha certificación de dominio, evidentemente posterior a la presentación de la ejecución.

La normativa procesal no exige que previamente a la presentación de la demanda de ejecución deba el ejecutante asegurarse de a quién corresponde la titularidad de las fincas cuya ejecución se pretende. De hecho, la Ley Procesal Civil establece la regulación específica para la ejecución de los bienes hipotecados. Y precisamente en su ya reiterado artículo 689 regula el supuesto de que en la certificación de dominio y cargas apareciera un titular del dominio que no haya sido requerido de pago. Y el artículo 685.2 de la Ley procesal establece los documentos que se deben acompañar a la demanda, entre los que se establece el título inscrito. Y de dicho título inscrito, del que se desprende que las fincas hipotecadas están inscritas únicamente a favor de la prestataria, no resulta posible advertir la existencia de terceros poseedores.

De ahí que la propia LEC resuelva esta cuestión, por la posible transmisión de las fincas hipotecadas a terceros, mediante el artículo 689.2 en relación con el artículo 659.1 de la LEC. No existe indefensión del tercer poseedor, puesto que éste fue el que incumplió la exigencia que le impone el artículo 685. 1 de la LEC, que indica que la demanda será dirigida frente al tercer poseedor, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de los bienes hipotecados.

Este precepto aclara de forma absoluta cuando procede la demanda contra el tercer poseedor y lo ciñe a los supuestos en que el tercer poseedor no solo haya comunicado, sino también acreditado al acreedor la adquisición de los bienes hipotecados.

El efecto *erga omnes* que despliega la inscripción registral solo opera en el momento previsto en los artículos 688 y 689 de la LEC. Y por ello la entidad acreedora no puede conocer la adquisición efectuada por el tercer poseedor por el mero hecho de la inscripción, si por este no se notifica la adquisición como viene a exigir el artículo 685.1 de la LEC.

No constando, como ya se ha dicho y acreditado, dicha notificación a mi mandante como acreedor y solo desprendiéndose de la certificación de dominio expedida por el Registrador de la Propiedad la existencia del tercer poseedor, no resulta posible la indefensión del tercero, ni puede considerarse defectuosa la relación jurídico- procesal inicialmente constituida entre ejecutante y deudor.

El artículo 130 de la Ley Hipotecaria establece que el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo. Es decir, teniendo en consideración los extremos contenidos en el título. Si del título se desprende que las fincas constan inscritas a favor del deudor, es frente a este contra el que se debe instar la ejecución. Y dichos extremos son los que se recogieron en el asiento de inscripción de la hipoteca. Es decir, que los deudores eran los únicos titulares de la finca prestada en garantía. Los hechos posteriores a la inscripción de la hipoteca, si no son comunicados a la ejecutante conforme el artículo 685 de la LEC, no pueden ser conocidos a priori. Y por tanto eximen a la demandante de la obligación de instar la demanda inicial contra un tercer poseedor que resulta desconocido.

Por todo lo anterior, y conforme se deja acreditado, el procedimiento de ejecución ha dado exacto cumplimiento a las previsiones y exigencias de la LEC. Por tanto, procede a los efectos jurídico-procesales, dar por efectivamente cumplimentado el requerimiento de pago al tercer poseedor conforme las exigencias del artículo 659 n.º 1 de la LEC.

El tercer poseedor no es deudor de mi mandante, ni hipotecante no deudor. Es mero poseedor y titular del 50 % de la finca, a lo cual no ha prestado consentimiento mi mandante y frente al cual el acreedor solo tiene acción como lo que es, poseedor de finca hipotecada por tercero en garantía de obligaciones de tercero. Y frente a ello y conforme la LEC no tiene más acción que someterse a la carga real que grava el bien sobre el que ostenta la titularidad.

En este sentido se ha pronunciado el Tribunal Supremo en su Sentencia de 20 de diciembre de 1999 que dispone que el tercer poseedor, haya o no inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad, solo si ha puesto su adquisición en conocimiento de la parte acreedora, debe ser requerido de pago.

Dicha sentencia hace unas consideraciones previas sobre el tercer poseedor de la finca hipotecada diciendo que en puridad dicho tercero también denominado tercer adquirente, según la doctrina, es aquel que adquiere la propiedad del inmueble que hipotecó su transmitente, siendo pues, ajeno a la deuda que está garantizada con la hipoteca, aunque la finca responda de esta última. Como consecuencia de ello el tercer poseedor deberá soportar la ejecución forzosa y la realización, por consiguiente, de la finca que adquirió, no imponiéndosele un hacer sino un “padecer”. de tal modo que en realidad el requerimiento de pago que debe realizársele es más bien una notificación, que en este caso ha efectuado el Sr. Registrador conforme al tenor literal del artículo 659.1 de la LEC.

En términos similares se expresa la resolución de la DGRN de fecha 8 septiembre de 2014, la cual, en su Fundamento de Derecho Cuarto, hace expresa referencia a los supuestos de falta de notificación por parte del tercer poseedor al acreedor de la adquisición de la finca hipotecada.

En los casos en que no se hubiere acreditado al acreedor la adquisición de los bienes hipotecados 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. Y si como en este caso, el tercero no ha puesto en conocimiento del acreedor la adquisición del inmueble hipotecado, la única posibilidad que queda para que sea notificado de la existencia del procedimiento es a la vista de la certificación de dominio y cargas expedida por el registrador de la propiedad.

Por ello consideramos que procede la inscripción de la finca adjudicada a Residencial Murillo, S.A. finca registral 17.114 del Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias declarando cumplimentados, por los motivos que se dejan expuestos, los trámites y requisitos jurídico-procesales necesarios para ello, interesando se ordene a la Señora Registradora de la Propiedad se proceda a la inscripción de la finca indicada a favor de la adjudicataria Residencial Murillo, S.A.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I. (...)

IV. Los artículos 3 y 7 del Código Civil en cuanto a la interpretación y aplicación de las normas y en cuanto a la necesidad de que los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe.

V. El artículo 685 de la LEC, el cual establece, en los supuestos de ejecución de los bienes hipotecados, frente a quien procede presentar la demanda ejecutiva y documentos que han de acompañarse a la misma 1 [sic]. La demanda ejecutiva deberá 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.”

VI. Artículo 659.1 de la LEC que dispone que El Registrador comunicara 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 ejecutante siempre que su domicilio conste en el Registro.

VII. Teniendo en cuenta que por la Sra. Registradora en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 659.1 de la LEC notificó la existencia del procedimiento al tercer poseedor, y que el Tribunal (al no poder acceder a la dirección del tercer poseedor por estar tachado en el Registro de la Propiedad) lo dio por válida, consideramos que debe

imperar la doctrina de los actos propios al haberse creado un principio de la buena fe, que impone un deber de coherencia y autolimita.

Por todo lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y F Pública Registral [sic] que teniendo por presentado este escrito, con los documentos acompañados, se sirva admitirlo; por interpuesto recurso en tiempo y forma contra la resolución denegatoria de la inscripción del Decreto de Adjudicación de la finca 17.114 de las inscritas en el Registro de San Martín de Valdeiglesias y en base a las alegaciones efectuadas, se revoque la resolución recurrida acordando ordenar la inscripción del referido Decreto de Adjudicación a favor de Residencial Murillo, S.A. al haberse acreditado la notificación de la ejecución al tercer poseedor del 50 % conforme a las reglas establecidas en el artículo 659 de la LEC».

IV

La registradora de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias emitió el correspondiente informe el día 1 de marzo de 2023, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General. Conforme ordena el artículo 327 Ley Hipotecaria, dio traslado del recurso interpuesto al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 5 de Navalcarnero, sin que éste presentara alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1875 del Código Civil; 1, 13, 17, 18, 20, 32, 34, 38, 40, 82, 130, 132, 145 y 325 de la Ley Hipotecaria; 538.2.3.º, 568, 659, 662, 681.1, 685, 686 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Constitucional número 79/2013, de 8 abril; las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004 y 12 de enero de 2015; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de mayo de 2001, 20 de septiembre de 2002, 14 de abril de 2009, 27 de julio de 2010, 27 de junio y 23 de julio de 2011, 7 de marzo, 7 de junio, 13 de septiembre y 29 de noviembre de 2012, 7 de marzo, 22 de mayo, 10 de julio y 17 de octubre de 2013, 4 de febrero, 20 de marzo, 22 de mayo, 8 de septiembre y 20 de noviembre de 2014, 23 de marzo y 11 de noviembre de 2015, 27 de junio y 1 y 2 de agosto de 2016, 23 de enero, 22 de mayo, 10 de julio, 5 de octubre y 1 de diciembre de 2017, 15 de febrero y 14 de marzo de 2018 y 29 de marzo y 26 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de junio y 15 de septiembre de 2020 y 18 de febrero, 2 de junio, 9 de septiembre y 2 de noviembre de 2021.

1. El presente recurso tiene como objeto un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria tramitado en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 5 de Navalcarnero a instancia de «Ibercaja Banco, SAU» frente a doña M. M. L. G. y don P. P. P.

Son circunstancias a tener en cuenta en la resolución del presente expediente las siguientes:

a) La demanda se presentó en el año 2014, constando una mitad indivisa en pleno dominio de la finca hipotecada inscrita a favor de don A. G. R. con carácter privativo desde el día 6 de marzo de 2008.

b) En dicho procedimiento, se dictó el día 5 de septiembre de 2022 decreto por el que se acordó adjudicar por cesión de remate la finca registral 17.114 del término municipal de San Martín de Valdeiglesias a la mercantil «Residencial Murillo, S.A.».

c) Con fecha 2 de julio de 2014, se expidió la preceptiva certificación registral de dominio y cargas, en la consta que se ha procedido a notificar la existencia de la

ejecución al titular registral de la inscripción 7.^a, tercer adquirente de la mitad indivisa de la finca hipotecada.

La registradora de la Propiedad, titular de la oficina, deniega la inscripción por entender que es necesario acreditar que se ha demandado y requerido de pago al indicado tercer poseedor, por cuanto el mismo inscribió su adquisición antes de la interposición de la demanda ejecutiva, en concreto seis años antes.

El recurrente alega en contra de la nota de calificación que solo es necesario realizar esa demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor, haya o no inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad y en el tiempo en que lo fuera, si ha puesto su adquisición en conocimiento de la parte acreedora (artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), y, en caso contrario, basta con la notificación al mismo (artículo 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) por parte del registrador de la Propiedad.

2. La cuestión planteada debe resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en «Vistos»), que, en aplicación del artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria, extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: «Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento».

A este respecto, el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que la demanda ejecutiva se dirija «frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes», añadiendo el artículo 686 de la misma ley que «en el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro».

Por tanto, de la dicción de estos preceptos legales resulta que es necesaria tanto la demanda como el requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado aquéllos que hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, quienes, en virtud del principio constitucional de tutela judicial efectiva, y por aparecer protegidos por el Registro, han de ser emplazados de forma legal en el procedimiento.

Por ello, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia ley) extiende la calificación registral sobre actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. Y este Centro Directivo ha declarado reiteradamente que la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino la puesta de manifiesto por éstos de la existencia de un obstáculo registral (cfr. Resolución de 18 de junio [2.^a] y 13 de septiembre de 2012).

Todo ello, no es sino consecuencia de un principio registral fundamental, el de legitimación, regulado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria cuando determina que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos».

3. Como se ha señalado, el párrafo primero del artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil condiciona la legitimación pasiva del tercer poseedor a que éste hubiese acreditado al acreedor la adquisición de la finca.

El Tribunal Supremo había entendido que este requisito implicaba una «conducta positiva» a cargo del adquirente (Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio del 2004) no siendo suficiente por lo tanto para entender cumplida aquella condición con su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En este sentido y para rechazar que fuera suficiente que con anterioridad a la presentación de la demanda estuviera inscrito el título en el Registro de la Propiedad, razonaba en la Sentencia de 28 de septiembre de 2009 que «no es ésta la interpretación correcta de las normas en cuestión ya que de las mismas se desprende que el acreedor hipotecario no está obligado inicialmente a examinar el contenido del Registro para requerir de pago a cualquier adquirente posterior de la finca hipotecada, sino que únicamente ha de hacerlo a aquél que le «acreditó» la adquisición, exigiéndole la ley simplemente la aportación de su título de ejecución debidamente inscrito (...)».

Sin embargo, esta postura (muy criticada por un sector de la doctrina), que es la que sostiene el recurrente, no puede mantenerse tras la Sentencia del Tribunal Constitucional número 79/2013, de 8 de abril, por la que sienta «doctrina sobre la proyección que desde la perspectiva del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (artículo 24.1 de la Constitución Española) tiene la inscripción registral y su publicidad» en un procedimiento de ejecución hipotecaria y en especial «la cuestión relativa a la constitución de la relación jurídico procesal» en este tipo de procedimientos «en relación con el titular de la finca que ha inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad».

Según la doctrina del Tribunal Constitucional –reiterada por la citada Sentencia– «el procedimiento de ejecución hipotecaria se caracteriza como un procedimiento de realización del valor de la finca hipotecada, que carece de una fase de cognición y cuya estructura resulta lógica a partir de la naturaleza del título, donde se limita extraordinariamente la contradicción procesal, si bien ello no significa que se produzca indefensión por el carácter no definitivo del procedimiento, puesto que las cuestiones de fondo quedan intactas y pueden discutirse después con toda amplitud (en el mismo sentido, STC 158/1997, de 2 de octubre, FJ 6, y ATC 113/2011, de 19 de julio, FJ 4, en relación con el procedimiento especial de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil)».

Sin embargo, como añade la reiterada Sentencia, «la validez global de la estructura procedimental de la ejecución hipotecaria en modo alguno admite excepciones al derecho de defensa de los interesados, no siendo admisibles lecturas restrictivas de la intervención de quienes son titulares de derechos e intereses legítimos, entre los que figuran los denominados legalmente como «terceros poseedores» y el propietario de los bienes que no se ha subrogado en el contenido obligacional garantizado con la hipoteca (...) Desde la estricta perspectiva constitucional, una línea constante y uniforme de este Tribunal en materia de acceso al proceso en general (artículo 24.1 CE), y al procedimiento de ejecución hipotecaria en particular, ha promovido la defensa, dando la oportunidad de participar, contradictoriamente, en la fase de ejecución de este procedimiento especial, al existir una posición privilegiada del acreedor derivada de la fuerza ejecutiva del título.

En este sentido, el artículo 685 LEC establece que la demanda debe dirigirse frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados «siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes», precepto este que entendido según el artículo 24 CE nos lleva a la conclusión de que la situación de litis consorcio necesario se produce en todo caso respecto de quien tiene inscrito su título adquisitivo, pues el procedimiento de ejecución hipotecaria no puede desarrollarse a espaldas del titular registral, como aquí ha sucedido, al serlo con anterioridad al inicio del proceso de ejecución hipotecaria. En efecto, la inscripción en el Registro produce la protección de la titular derivada de la publicidad registral, con efectos erga omnes, por lo que debe entenderse acreditada ante el acreedor la adquisición desde el momento en que este conoce el contenido de la titularidad publicada, que está amparada por la presunción de exactitud registral.

Esta solución resulta reforzada por lo dispuesto en el artículo 538.1.3 LEC, de aplicación al proceso especial de ejecución hipotecaria ex artículo 681.1 LEC, donde se

reconoce la condición de parte al titular de los bienes especialmente afectos al pago de la deuda, así como por lo dispuesto en el artículo 132 de la Ley Hipotecaria, que exige al registrador, a la hora de realizar la calificación del título, que constate si se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y «terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento».

De conformidad, pues, con esta doctrina constitucional el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada. Máxime si, como ocurre en el presente supuesto, el acreedor ejecutante es un prestamista profesional, al que le es exigible tener en cuenta la situación registral de la finca a la hora de la interposición del recurso.

4. Diferente tratamiento habría de darse al caso en el que la inscripción a favor del tercer adquirente se hubiera producido una vez interpuesta la demanda frente al que hasta entonces era titular registral y con anterioridad a la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas, momento en que queda consignado registralmente el comienzo del procedimiento, en cuyo caso resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: «1. Si de la certificación registral apareciere que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio no ha sido requerido de pago en ninguna de las formas notarial o judicial, previstas en los artículos anteriores, se notificará la existencia del procedimiento a aquella persona, en el domicilio que conste en el Registro, para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662, o satisfacer antes del remate el importe del crédito y los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca», siendo por tanto suficiente la notificación para que pudiera intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662 del mismo texto legal que dispone: «Si antes de que se venda o adjudique en la ejecución un bien inmueble y después de haberse anotado su embargo o de consignado registralmente el comienzo del procedimiento de apremio, pasare aquel bien a poder de un tercer poseedor, éste, acreditando la inscripción de su título, podrá pedir que se le exhiban los autos en la Oficina judicial, lo que se acordará por el Secretario judicial sin paralizar el curso del procedimiento, entendiéndose también con él las actuaciones ulteriores», cuestión ésta que igualmente debe ser objeto de calificación conforme al artículo 132.2.º de la Ley Hipotecaria.

5. En el presente caso, como bien resulta del resumen de los hechos, queda claro que el tercer poseedor adquirió e inscribió su dominio sobre la finca en cuestión con bastante antelación a la interposición de la demanda, en concreto, seis años antes que la interposición de la demanda ejecutiva.

La única comunicación que recibe el tercer poseedor tiene lugar con posterioridad al inicio del procedimiento quedando así privado de la oportunidad de participar, contradictoriamente, en la fase de ejecución de este procedimiento especial.

Y, aunque con posterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas consta que la registradora de la Propiedad procedió a notificar al tercer poseedor la existencia de la ejecución; no hay una manifestación específica de la autoridad judicial que ha dirigido la ejecución en el sentido de que no ha existido indefensión del ejecutado, y, por tanto, no cabe la nulidad de las actuaciones.

Por ello, de conformidad con la doctrina expuesta, ha de confirmarse el criterio de la registradora al ser necesario para poder la inscripción, que se acredite que el tercer poseedor, con título inscrito con anterioridad a la fecha de la iniciación del procedimiento de ejecución hipotecaria, ha sido demandado y requerido de pago.

No obstante, en el presente supuesto, esta circunstancia solo concurre respecto del dominio de la mitad indivisa de la finca, por lo que el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas podrán inscribirse en cuanto a

la otra mitad indivisa de la finca, cuyos titulares registrales sí fueron demandados y requeridos de pago, si el adjudicatario consintiere en esta inscripción parcial.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 9 de mayo de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago