

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

2390 *Resolución de 10 de diciembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Alcalá de Henares n.º 3, que 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 O. M. M. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Alcalá de Henares número 3, doña Emma Rojo Iglesias, 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, ni acreditarse que éste inscribió realmente después del tal hecho, ya que no se expresa la fecha de interposición de la demanda ejecutiva.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Alcalá de Henares se tramitó el procedimiento de ejecución hipotecaria número 59/2019 a instancia de «Avalmadrid Sociedad de Garantía Recíproca, S.A.» frente a las sociedades «Avance Arquitectónico, S.L.» y «Gestión Patrimonial Inmobiliaria Segundo Milenio, S.L.», como demandados.

La demanda ejecutiva se presentó en el año 2019, constando en ese momento inscrita la finca hipotecada a favor de la sociedad «Cooperativa Inmobiliaria del Centro, Sociedad Cooperativa Madrileña» desde el día 17 de julio de 2018.

En dicho procedimiento se dictaron, el día 28 de abril y 26 de septiembre de 2022, sendos decretos aprobación del remate y de adjudicación por los que se acordó adjudicar la finca hipotecada a don O. M. M. como mejor postor.

Se expidieron los correspondientes testimonios de los decretos de adjudicación hipotecaria y también el mandamiento de cancelación de cargas por el indicado Juzgado de Primera Instancia de Alcalá de Henares número 1, ambos de fecha 19 de octubre de 2022, en los que se hacía constar solo que las expresadas sociedades «Avance Arquitectónico, S.L.» y «Gestión Patrimonial Inmobiliaria Segundo Milenio, S.L.» habían sido demandados y requeridos de pago, sin hacer mención alguna al indicado adquirente tercer poseedor, la sociedad «Cooperativa Inmobiliaria del Centro, Sociedad Cooperativa Madrileña», como demandada o requerida de pago, sino que sólo se indicaba que se le había notificado la existencia del procedimiento por resolución de fecha 8 de noviembre de 2019.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Mandamiento de Auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas librado en Alcalá de Henares, el día 26/09/2022, por el Juzgado de 1.ª Instancia N.º 1, con número 59/2019 de autos.

I. Hechos.

Presentada el día 10/07/2024, bajo el asiento número 322 del tomo 2024 del Libro Diario y número de entrada 1630.

II. Fundamentos de Derecho.

Como quedó expuesto al tiempo de expedición de la certificación en fecha 16 de octubre de 2.019, la finca consta inscrita a nombre de persona distinta del ejecutado por lo que debe expresarse la fecha de interposición de la demanda ejecutiva pues si la inscripción a favor de Cooperativa Inmobiliaria del Centro Sociedad Cooperativa Segundo Milenio que se produjo el 17 de abril de 2018 se ha producido antes de la interposición de la demanda ejecutiva, éste deberá haber sido demandado y requerido de pago y ello con fundamento en los artículos 685.1 y 686.1 LEC. En este sentido, entre otras, las R. de 14 de febrero de 2014, 7 de marzo de 2014, 10 de abril de 2014 o de 11 de septiembre de 2015.

Si por el contrario la inscripción a favor de Cooperativa Inmobiliaria del Centro Sociedad Cooperativa Segundo Milenio se ha producido después de la interposición de la demanda, pero antes de la expedición de la certificación de dominio y cargas: deberá ser notificado por el Registrador con arreglo al artículo 689.1 LEC. En este sentido cabe citar la R. de 23 de julio de 2011 según la cual, no corresponde al Juez sino al Registrador -en la forma recogida por el artículo 659- notificar la existencia del procedimiento al actual tercer poseedor. En sentido similar, la R. de 10 de julio de 2013.

Como consecuencia de dicho defecto el Registrador que suscribe, ha acordado no practicar la inscripción solicitada considerándose el defecto subsanable

Contra la nota del Registrador que suspenda o deniegue total o parcialmente un asiento, el interesado podrá: (...)

Alcalá de Henares. La Registradora. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Emma Rojo Iglesias registrador/a titular de Alcalá de Henares 3 a día trece de agosto del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don O. M. M. interpuso recurso el día 16 de septiembre de 2024 mediante escrito con las siguientes alegaciones:

«Hechos y fundamentos jurídicos:

Primero. El recurrente resultó adjudicatario, como mejor postor, en la subasta de la finca registral núm. 4380 antes reseñada, en virtud de Decreto de 26/09/2022 del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de los de Alcalá de Henares (Madrid), dictado en el la Ejecución Hipotecaria núm. 59/2019, en el seno del cual por la Sra. Registradora de la Propiedad núm. 3 de dicha localidad, en cuyo Registro se encuentra inscrita la finca, se había librado en fecha 16 de octubre de 2.019 la correspondiente certificación de dominio y cargas, ex art. 688 de la LEC, en la que constaba que la persona a cuyo favor resultaba practicada la última inscripción del dominio no era el deudor hipotecario frente a quien se dirigía el procedimiento sino que lo estaba, desde el día 17 de julio de 2018 (inscripción 20.^a), a favor de un tercero, la Cooperativa Inmobiliaria del Centro Sociedad Cooperativa Madrileña. En la certificación que adjuntamos (...), emitida por dicho Registro en fecha 23/02/2021 consta la emisión de la anterior certificación, respecto de la que hacemos notar, por su discrepancia con la Resolución que se recurre, consta que el tercer poseedor es “Cooperativa Inmobiliaria del Centro Sociedad Cooperativa Madrileña” y no “Cooperativa Inmobiliaria del Centro Sociedad Cooperativa Segundo Milenio” que se dice en la Resolución recurrida, como también consta la inscripción del dominio de la finca a su favor en fecha 17/07/2018 y no el 17/04/2018 que se dice en la Resolución que se recurre, y que, contra lo afirmado, en aquella constaba (último párrafo

del apartado 4 del 1.º de ésta) que “No se ha practicado las notificaciones a que se refiere el artículo 689 de la Ley 1/2000 de 7 de Enero, por no existir; que un derecho posterior a la carga que se ejecuta”. En esta se hace constar además (2.º) “que no se han producido modificaciones en el estado de la finca desde la citada expedición de certificación de dominio y cargas”.

Segundo. El recurrente presentó en dicho Registro de la Propiedad en fecha 31/10/2022 el correspondiente mandamiento del referido Juzgado con testimonio de los Decretos de Adjudicación y Aprobación del Remate (de fechas 26/09/2022 y 28/04/2022) para la cancelación de la inscripción hipotecaria y del dominio de la misma su favor, adicionando, por indicación del propio registro, otro de la Diligencia de Ordenación de fecha 12/03/2024, en la que se hacía constar que tanto el Decreto de Aprobación del Remate, de fecha 28/04/2022, como el Decreto de Adjudicación, de fecha 26/09/2022, eran firmes, que el adjudicatario D. O. M. M. en la fecha del Decreto de Adjudicación se encontraba Soltero, que con fecha 13 de diciembre de 2022 se dictó Auto homologando el acuerdo entre el adjudicatario y los ocupantes del inmueble, reconociendo estos carecer de título que les legitime para la posesión del inmueble, habiéndose dado la posesión al adjudicatario en 7 de septiembre de 2028 y que “conforme consta en el Decreto aprobando el remate de 28-4-22 se notificó la existencia del procedimiento a Cooperativa Inmobiliaria del Centro, Sociedad Cooperativa Madrileña como titular registral de la inscripción de dominio, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 689.1 de la LEC., habiéndose desestimado la oposición formulada por resolución de 17-2-20, y notificándosele el Decreto de adjudicación el 26-9-22” (...)

Tercero. La Resolución que se recurre (...) acuerda no practicar la inscripción solicitada, diciendo que: “Como quedó expuesto al tiempo de la expedición de la certificación en fecha 16 de octubre de 2019, la finca consta inscrita a nombre de persona distinta del ejecutado por lo que debe expresarse la fecha de interposición de la demanda ejecutiva pues si la inscripción a favor de Cooperativa Inmobiliaria del Centro Sociedad Cooperativa Segundo Milenio que se produjo el 17 de abril de 2018 se ha producido antes de interposición de la demanda ejecutiva, éste deberá haber sido demandado y requerido de pago y ello con fundamento en los artículos 685.1 y 686.1 LEC. En este sentido, entre otras, las de 14 de febrero de 2014, 7 de marzo de 2014, 10 de abril de 2014 o de 11 de septiembre de 2015.

Si por el contrario la inscripción a favor de Cooperativa Inmobiliaria del Centro Sociedad Cooperativa Segundo Milenio se ha producido después de la interposición de la demanda, pero antes de la expedición de certificación de dominio y cargas: deberá ser notificado por el Registrador con arreglo al artículo 689.1 LEC. En este sentido cabe citar la R. de 23 de julio de 2011 según la cual no corresponde al Juez sino al Registrador -en la forma recogida por el artículo 659- notificar la existencia del procedimiento al actual tercer poseedor. En sentido similar, la R, de 10 de julio de 2013.

Como consecuencia de dicho defecto el Registrador que suscribe, ha acordado no practicar la inscripción solicitada considerándose el defecto subsanable”.

No obstante, yerra la meritada Resolución al denegar la inscripción solicitada por esta parte con el único motivo de no haberse expresado la fecha en que se interpuso la demanda ejecutiva a fin de determinar el órgano encargado de notificar el procedimiento al tercer poseedor, dicho sea con el debido respeto, y ello por varias causas que pasamos detallar:

1) En primer lugar por cuanto establece el art. 685 de la LEC que: “1. 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”.

Por tanto, se comprueba que la demanda únicamente debe dirigirse frente al tercer poseedor en aquellos casos en que éste hubiera acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes, correspondiendo al órgano judicial la determinación y acreditación de tal extremo dentro del procedimiento de Ejecución hipotecaria.

Entiende esta parte que la calificación de la Resolución contra la que se interpone el presente recurso se extralimita en su función calificadora de los títulos de origen judicial que se presentan a inscripción por cuanto omite la realización del acto procesal previsto justamente para la situación que nos ocupa, esto es la notificación de la existencia del procedimiento a terceros poseedores, estando fuera del alcance de la Registradora de la Propiedad obviar, a la hora de calificar, la realización de un acto procesal que la autoridad judicial certifica haber realizado correctamente.

No hay que olvidar que la prescripción de la Ley respecto la notificación del procedimiento ejecutivo al tercer poseedor tiene su origen en el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, exigiendo que el titular registra afectado por el acto inscribible haya sido parte o haya tenido al menos la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento.

Pues bien, en el presente caso, hay que hacer especial mención la Diligencia de Ordenación de 12 de marzo de 2024 por la que se acuerda adicionar al mandamiento librado por el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Alcalá de Henares, en el Procedimiento de Ejecución Hipotecaria núm. 59/2019, que establece:

“Que, conforme consta en el Decreto aprobando el remate de 28-4-2022 se notificó la existencia del Procedimiento a Cooperativa Inmobiliaria del Centro, Sociedad Cooperativa Madrileña, como titular registral de la inscripción de dominio, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 689.1 de la LEC, habiéndose desestimado la oposición formulada por resolución de 17-2-20 notificándosele [sic] el Decreto de adjudicación de 26-9-22.”

Asimismo, y por si quedasen dudas de haberse cumplido todos los requisitos legalmente previstos a fin de no dejar indefensos a ninguna de las partes intervinientes en los mismos, debemos señalar que, tal y como consta en el meritado Procedimiento de Ejecución Hipotecaria, concretamente en el Decreto de 28/04/2022, por el que se aprueba el remate del meritado Bien Inmueble, concretamente en sus Antecedentes de Hecho Tercero, Cuarto y Sexto:

Tercero. Por Auto de fecha 13 de mayo de 2019 se despachó ejecución contra el/los demandado/s expresado/s por las siguientes cantidades: 387.408,17 euros de principal notificándose esta resolución al/los ejecutado/s con entrega de copia de la demanda y requiriéndole en el domicilio fijado en la escritura de hipoteca, para que hicieran efectivas las responsabilidades reclamadas aportándose la certificación registral a que se refiere el artículo 656 de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil en la que se expresaba que la hipoteca a favor del ejecutante se hallaba subsistente y sin cancelar, constando, asimismo haberse realizado las notificaciones a que se refiere el n.º 2 del artículo 132 de la Ley Hipotecaria y 689 de la LECn.

Cuarto. Resultando de la certificación de cargas la última inscripción de dominio y titularidad registral de la finca hipotecada a favor de la Cooperativa Inmobiliaria del Centro, Sociedad Cooperativa Madrileña, por resolución de 8 de noviembre de 2019, a efectos de lo previsto en el art. 689.1 de la LEC.

Sexto. Con fecha 17 de febrero de 2020 se inadmitió la oposición formulada por la actual titular registrar del inmueble”.-

No hay más que atender al tenor literal de la meritada Resolución para comprobar que en el Procedimiento de Ejecución se han cumplido con todos los requisitos legalmente previstos para la tramitación del misma, pues, no sólo queda constancia expresa de haberse dado conocimiento del procedimiento al tercer poseedor, sino que además, se le confirió al mismo todas las posibilidades de contradicción previstas en el art. 695 de la LEC al personarse en el procedimiento y oponerse a la ejecución, aunque, como consta en la indicada Diligencia de Ordenación de 12/03/2024 “se notificó la existencia del Procedimiento a Cooperativa Inmobiliaria del Centro, Sociedad Cooperativa Madrileña, como titular registral de la inscripción de dominio en

cumplimiento de lo dispuesto en el art. 689.1 de la LEC habiéndose desestimado la oposición formulada por resolución de 17-2-20”.

Por tanto, ha quedado acreditado que en el presente procedimiento se han cumplido todas las garantías constitucionales respecto al meritado tercer poseedor pues, tal y como establece la Sentencia del Tribunal Constitucional 79/2013: “la situación de litisconsorcio pasivo 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”.

En el presente caso, como decimos, el Juzgado ha dejado clara constancia de haberse cumplido los trámites legalmente previstos, habiendo dado la oportunidad de contradicción al tercer poseedor y, por tanto, habiendo respetado su derecho de defensa y contradicción, sin que pueda ahora la Registradora de la Propiedad obviar lo dispuesto en dicha Resolución Judicial, menos aún realizar una revisión de la corrección del Procedimiento Judicial, bajo el pretexto de su función calificadora y ello por cuanto, de conformidad con lo dispuesto en el art. 18 de la Ley Hipotecaria: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite In 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”, mientras que, tratándose de Resoluciones Judiciales, establece el art. 100 de la meritada Ley: “Los Registradores calificarán también, bajo su responsabilidad la competencia de los Jueces o Tribunales que ordenen las cancelaciones, cuando no firmare el despacho el mismo que hubiere decretado la inscripción o anotación preventiva. Si dudaren de la competencia del Juez o Tribunal; darán cuenta al Presidente de la Audiencia respectiva, el cual decidirá lo que estime procedente”.

Por tanto, cuando se trata de Resoluciones Judiciales, el Registrador no puede calificar, porque se lo prohíbe la Ley, el fondo del asunto y ello por cuanto el Registrador carece de la jurisdicción y los medios procesales que el Derecho positivo concede al juzgador para decidir si se han cumplido los requisitos procedimentales o no, como así se ha declarado en múltiples Resoluciones de la DGRN.

Asimismo, el Tribunal Supremo se ha referido a esta cuestión en su Sentencia de 9 de septiembre de 2021 (Sentencia núm. 590/2021), estableciendo en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales que: el art 100 de RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, pero recuerda que, tal y como establece la Sentencia 625/2017, de 21 de noviembre, en un supuesto en que se había denegado la falta de inscripción por falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LEC que: “esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es, no puede juzgar sobre su procedencia”. Asimismo, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de octubre de 2011, citada por el propio Tribunal Supremo, establece en un asunto relativo al emplazamiento de la herencia como demandado que: “el ámbito de calificación del registrador en relación con los documentos expedidos por la autoridad judicial no abarcaría el examen de la adecuación a la Ley del trámite de emplazamiento de la herencia como demandada, trámite procesal que se escapa a la valoración de la congruencia del mandado con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado” y ello por cuanto dichas circunstancias, “ya fueron objeto de evaluación específica por el órgano jurisdiccional en cuanto se refieren la corrección de la relación jurídico procesal”.

En el presente caso, ha quedado acreditado que la relación jurídico-procesal respecto al tercer poseedor, ha quedado totalmente definida y preservada por el propio Juzgado que, no sólo le dio traslado del procedimiento sino que además procuró no vulnerar su derecho de defensa permitiendo del mismo a personarse en el Procedimiento

y alegar cuantos motivos tuvo por convenientes como causa de oposición a la ejecución. Cosa distinta es que le fuera desestimada su oposición, cuestión sobre la que obviamente no es factible revisar por la Sra. Registradora

2) Por si no fuera suficiente, entiende esta parte que no procede acordar la no inscripción solicitada con el único motivo de no haberse expresado la fecha de interposición de la demanda ejecutiva y ello por cuanto, según se deduce de la Resolución hoy recurrida, tal circunstancia únicamente se debe conocer a los efectos de determinar si dicha demanda se interpuso antes o después de la inscripción a favor de la Cooperativa Inmobiliaria del Centro Sociedad Cooperativa Segundo Milenio (en realidad "Cooperativa Inmobiliaria del Centro Sociedad Cooperativa Madrileña" y no "Cooperativa Inmobiliaria del Centro Sociedad Cooperativa Segundo Milenio").

Pues bien, tal y como establece la propia Resolución, la inscripción tuvo lugar el 17/07/2018 (no el 17/04/2018 que se dice en la Resolución que se recurre, tal y como hemos dicho y documentado en el motivo 1.º), y basta acudir a la numeración del Procedimiento ejecutivo para constatar que la demanda ejecutiva fue posterior a dicha inscripción. No puede obviarse que la inscripción solicitada trae su causa en el Decreto de Adjudicación de la finca que se dicta en el Procedimiento de Ejecución Hipotecaria núm. 59/2019, siendo notoriamente conocido que, cuando se tiene por turnada y repartida una demanda a un concreto juzgado (en este caso el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Alcalá de Henares), éste le da una calificación procedimental, así como un número dentro de dicha calificación, en función del número de procedimientos del mismo tipo seguidos hasta la fecha en ese Juzgado, número que siempre va seguido del año en que se tramita el procedimiento en cuestión, por lo que no queda duda alguna de que el Procedimiento de Ejecución Hipotecaria del que trae objeto la petición de inscripción solicitada, se tramitó en el año 2019, como así se constata en su numeración: 59/2019.

Por tanto, no puede la Sra. Registradora de la Propiedad denegar la inscripción solicitada bajo pretexto de no haberse indicado la fecha exacta de la interposición de la demanda ejecutiva cuando, del propio procedimiento ejecutivo y de todas las resoluciones en él dictadas, se constata que la fecha del mismo es posterior a la inscripción a favor de la Cooperativa Inmobiliaria del Centro Sociedad Cooperativa Madrileña, pues nos encontramos ante hechos producidos en años distintos, por lo que no es necesario determinar el día o mes exacto para que quede evidenciado qué hecho fue anterior o posterior al otro.

Pero es que el fondo y la trascendencia de la cuestión no está tanto en si debía de haber sido demandado el tercer poseedor o serle notificada la existencia del procedimiento por el Juzgado o por el Registrador (arts. 685.11, 686 y 689 de la LEC) en función a la fecha de la demanda y de la inscripción de su dominio, sino en si como hemos razonado en el anterior apartado, si al tercer poseedor se le ha dado la oportunidad de intervenir en el procedimiento y defender sus intereses, algo que indiscutiblemente ha ocurrido en el caso, como hemos explicado más arriba, aunque sus pretensiones han sido desestimadas. Ese es el fundamento de la Resolución de 9 de enero de 2024 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en la que en un caso muy similar dice, en relación con la interpretación del último inciso del apartado 1.º del art. 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que: "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 113/201 1, 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 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 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 de la Constitución Española, 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 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de aplicación al proceso especial de ejecución hipotecaria ex artículo 681.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 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 este conoce el contenido de la titularidad publicada". En aquel caso, como en éste, el tercer poseedor con título inscrito antes de la demanda que no se había demandado y respecto del que no se admitió la posterior ampliación de la demanda, dicha Dirección General dijo: "Por lo tanto, a dicho tercero, aun cuando no se le haya demandado inicialmente, se le ha requerido de pago y con ello se le ha concedido la opción de pagar u oponerse, posibilidades que corresponden al demandado conforme al artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Téngase en cuenta que la decisión de no ampliar la demanda a los terceros poseedores fue tomada por la letrada de la autoridad judicial ante la petición expresa del demandante, por lo que, en cualquier caso, no cabe su revisión a través de la calificación judicial conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario. De esta forma, el actual titular registral ha tenido la posibilidad de intervención directa en el procedimiento de ejecución, no pudiendo por tanto entenderse que ha existido indefensión en los términos antes indicados", por lo que estimó el recurso y revocó la nota de la registradora, como también aquí expresamente se interesa, toda vez que en el presente y como hemos razonado también se le dio al titular registral la

posibilidad de intervenir en el procedimiento de ejecución, aunque sus pretensiones fueron judicialmente desestimadas, poniendo en evidencia que, según el propio criterio judicial/ no revisable por la Sra. Registradora, no se le causó indefensión, y

Por lo expuesto, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

Solicito: Que teniendo por presentado este escrito con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo, tener por efectuadas las manifestaciones que en el mismo se contienen y, en su virtud, tras los oportunos trámites acuerde, con íntegra estimación del Recurso que se interpone, revocar la Resolución de 13 de agosto de 2024 dictada por la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad núm. 3 de Alcalá de Henares en el asunto y expediente de referencia y, en su lugar, proceda a la cancelación de la carga hipotecaria de la finca registral núm. 43801 sita en la Calle (...) (Madrid) e inscripción de la titularidad de la misma a favor del recurrente, D. O. M. M.».

IV

La registradora de la Propiedad emitió el informe el día 17 de septiembre de 2024, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamento 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, 18 de febrero, 2 de junio, 9 de septiembre y 2 de noviembre de 2021, 26 de abril y 9 de mayo de 2023 y 9 de enero de 2024.

1. El presente recurso tiene como objeto un decreto de adjudicación dictado en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 59/2019 tramitado en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Alcalá de Henares a instancia de Avalmadrid Sociedad de Garantía Recíproca, S.A.» frente a las sociedades «Avance Arquitectónico, S.L.» y «Gestión Patrimonial Inmobiliaria Segundo Milenio, S.L.», como deudores demandados.

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

a) la demanda ejecutiva se presentó en el año 2019, dado el número del procedimiento de ejecución hipotecaria y la fecha del auto de despacho de ejecución que se dictó el día 13 de mayo de 2019.

b) según se indicó en la preceptiva certificación registral de dominio y cargas a efectos del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, expedida el día 16 de octubre de 2019, la finca hipotecada figuraba inscrita a favor de un tercer poseedor, la sociedad «Cooperativa Inmobiliaria del Centro, Sociedad Cooperativa Madrileña», desde el día 17 de julio de 2018, por título de ampliación de capital social con aportación de bienes inmuebles.

c) el Juzgado de Primera instancia número 1 de Alcalá de Henares, ante el que se tramita la ejecución, por resolución de fecha 8 de noviembre de 2019 acordó la «notificación» de la existencia del procedimiento, a efectos de lo previsto en el artículo 689.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a la citada titular registral «Cooperativa Inmobiliaria del Centro, Sociedad Cooperativa Madrileña».

d) asimismo, con fecha 17 de febrero de 2020, por el citado Juzgado se inadmitió la oposición formulada por la indicada actual titular registral del inmueble, todo ello según consta en diligencia de ordenación de fecha 12 de marzo de 2024 y de testimonio del decreto de aprobación del remate de fecha 28 de abril de 2022.

e) finalmente, el día 26 de septiembre de 2022 se dictó el decreto por el que se acordó adjudicar la finca hipotecada a don O. M. M., como mejor postor, en cuyo testimonio de fecha 19 de octubre de 2022, consta que solo las sociedades deudoras «Avance Arquitectónico, S.L.» y «Gestión Patrimonial Inmobiliaria Segundo Milenio, S.L.» fueron han sido demandadas y requeridas de pago.

De todo lo expuesto resulta que la inscripción a favor del tercer poseedor es anterior a la expedición de la certificación de dominio y cargas y también anterior a la admisión a trámite de la ejecución hipotecaria.

2. Por tanto, en el presente caso se trata de dilucidar si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados si en el procedimiento no se ha demandado ni requerido de pago a quien, no siendo deudor del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudor, adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse dicho procedimiento.

La registradora de la Propiedad calificante suspende la inscripción por entender que, en el presente supuesto, es necesario acreditar la fecha de interposición de la demanda ejecutiva ya que al tiempo de expedición de la certificación de dominio y cargas la finca constaba inscrita a nombre de persona distinta del ejecutado, por lo que si la inscripción a favor del tercer poseedor, la «Cooperativa Inmobiliaria del Centro, Sociedad Cooperativa Madrileña», se produjo antes de la interposición de la demanda ejecutiva, éste debería haber sido demandado y requerido de pago; mientras que si, por el contrario, la inscripción a favor de dicha sociedad produjo después de la interposición de la demanda, pero antes de la expedición de la certificación de dominio y cargas, solo deberá ser notificado por el Registrador con arreglo al artículo 689.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El recurrente, por su parte, alega en contra de la nota de calificación lo siguiente: a) que solo es necesario realizar la 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 juzgado competente; b) que conforme consta en el decreto aprobando el remate, se notificó la existencia del procedimiento de ejecución al tercer poseedor, como titular registral de la inscripción de dominio, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 689.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, habiéndose el juez desestimado la oposición formulada por resolución, por lo que no se ha vulnerado su derecho de defensa; c) que no es necesario acreditar la fecha de interposición de la demanda ejecutiva porque basta acudir a la numeración del procedimiento ejecutivo para constatar que dicha demanda fue posterior a dicha inscripción, y d) que la calificación de la resolución contra la que se interpone el presente recurso se extralimita en su función calificadora de los títulos de origen judicial que se presentan a inscripción (artículo 100 del Reglamento Hipotecario) por cuanto está fuera del alcance de los registradores obviar, a la hora de calificar, la realización de un acto procesal que la autoridad judicial certifica haber realizado correctamente.

3. 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 (artículo 24 de la Constitución Española), 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».

4. 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 (vid. 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 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, en la cuestión planteada 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 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”».

De conformidad, pues, con esta doctrina constitucional el tercer adquirente debe ser demandado y requerido de pago 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 una entidad profesional, sociedad de garantía recíproca, al que le es exigible tener en cuenta la situación registral de la finca a la hora de la interposición del recurso.

5. 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».

Es, por tanto, suficiente, si concurriera esta situación, con 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 de la Ley Hipotecaria.

6. En el supuesto objeto de este recurso, como resulta del resumen de los hechos del fundamento Derecho primero, queda claro que el tercer poseedor adquirió e inscribió su dominio sobre la finca hipotecada con antelación a la interposición de la demanda ejecutiva -al menos un año antes-, sin que sea necesario señalar la fecha concreta de la interposición de la citada demanda porque basta acudir a la numeración del procedimiento ejecutivo hipotecario y a la fecha del auto de aprobación del despacho de ejecución, para constatar que dicha demanda fue posterior a la inscripción del tercer poseedor.

También queda acreditado en el expediente que el tercer poseedor no ha sido demandado ni requerido de pago en la ejecución hipotecaria, sino que la única comunicación que ha recibido tuvo lugar con posterioridad al inicio del procedimiento quedando de esta forma privado de la oportunidad de participar, contradictoriamente, en la fase de ejecución de este procedimiento especial, y de la posibilidad de pagar al no haber recibido un requerimiento de pago. Trámites que no puede suplirse con una providencia de subsanación realizada posteriormente al correspondiente trámite procesal, dado el rigor formal del procedimiento de ejecución hipotecaria tal y como se regula después de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Así, aunque con posterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas consta que el juzgado 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», requisito que es exigido en estos supuestos por la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 2 de agosto de 2016, 22 de mayo de 2017, 26 de abril y 9 de mayo de 2023 y 9 de enero de 2024), ya que existiendo un pronunciamiento judicial expreso en ese sentido, el registrador no puede cuestionarlo.

Por ello, en principio, de conformidad con la doctrina expuesta, habría de confirmarse el criterio de la registradora calificante al ser necesario para poder practicar 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, o, en su defecto, que exista una manifestación expresa del juzgado afirmando la inexistencia de indefensión. Es decir, la notificación posterior al tercer poseedor de la ejecución no sufre, por sí sola, la falta de demanda y requerimiento de pago al mismo en el trámite procesal oportuno.

7. No obstante lo anteriormente expuesto, la casuística procesal puede presentar otros supuestos en los que las circunstancias concurrentes lleven a la admisión de la inscripción de Decreto de adjudicación.

Así, la Resolución de 1 de agosto de 2016, no exigió la demanda y el requerimiento de pago al tercer poseedor en los supuestos de adquisición del inmueble hipotecado por parte del mismo por título de absorción de la sociedad deudora hipotecante, ya que en el supuesto de la absorción, sobre la base de lo dispuesto en el artículo 23.2 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles, y de lo declarado por la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de febrero de 2007, la sociedad absorbente sucede en forma universal a la absorbida en todos los derechos y obligaciones de ésta, por lo que cuando la hipotecante (sociedad absorbida) recibió la demanda, la absorbente (tercer poseedor) tuvo necesariamente conocimiento del inicio del procedimiento.

Por su parte, la Resolución de 26 de julio de 2019, declaró que, aunque el tercer poseedor que inscribió antes del inicio de la ejecución hipotecaria ha de ser demandado y requerido de pago, el decreto de adjudicación es inscribible si habiendo sido notificado dicho tercer poseedor: una entidad mercantil que adquirió la finca hipotecada por ampliación de capital social con aportación de dicho inmueble, resulta que esta entidad mercantil, por los antecedentes que figuren en el Registro, está conformada por las mismas personas que la mercantil adjudicataria de la finca, resultando igualmente que ambas mercantiles están representadas por la misma persona, motivo por el cual el juez puede estimar no necesario trasladar demanda y requerimiento de pago a quien ya se halla suficientemente notificado del procedimiento y no en situación de indefensión. Esta circunstancia puede haber concurrido en el presente supuesto, aunque al no consta en el expediente el historial registral de la finca hipoteca y, por tanto, la representación de las sociedades afectadas, no puede tenerse en cuenta a la hora de resolver este recurso.

Igualmente ocurre, aunque no existe una manifestación expresa acerca de la inexistencia de indefensión, si el juzgado, a la vista de la certificación registral de dominio y cargas, ha notificado al tercer poseedor la existencia del procedimiento, y ha admitido a trámite la oposición presentada por éste al amparo del artículo 695.1.1.^a de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aunque luego tal oposición haya sido desestimada por el juez, como ocurre en el presente supuesto, ya que con ello -trámite de oposición- queda acreditado que el tercer poseedor ha tenido una intervención directa en el procedimiento de ejecución y ha tenido la opción de pagar y oponerse (artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); y que, por tanto, no ha existido indefensión (vid. Resoluciones de 5 de octubre de 2017, 14 de marzo de 2018, 2 de junio de 2021 y 9 de enero de 2024).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 10 de diciembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.