

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**3792** *Resolución de 9 de marzo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Gérgal a la inscripción de dominio y cancelación de cargas ordenadas en decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados.*

En el recurso interpuesto por don A. V. M., Procurador de los tribunales, en nombre y representación de la sociedad «Cimenta-2 Gestión e Inversiones, S.L.», unipersonal, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Gérgal, don Diego José Ortega Muñoz, a la inscripción de dominio y cancelación de cargas ordenadas en decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados.

**Hechos****I**

En el procedimiento judicial de ejecución hipotecaria número 1511/2011, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Almería a instancia de «Cajamar Caja Rural, S.C.C.», actualmente «Cajas Rurales Unidas, S.C.C.», frente a la entidad «Andalucía Urbana y Rústica, S.L.», se dictó por el secretario judicial decreto de fecha 14 de abril de 2014 por el que se adjudicaron determinadas fincas hipotecadas, y por lo que interesa en este expediente las fincas registrales 12.017 y 12.018 de Gérgal a «Cimenta-2 Gestión e Inversiones, S.L.», unipersonal.

Del Registro resulta que el día 21 de marzo de 2011 se practicó la inscripción de dominio de las citadas fincas registrales 12.017 y 12.018 en favor de don M. H. G., para la sociedad de gananciales con su esposa, doña A. G. G., por compra a la sociedad «Andalucía Urbana y Rústica, S.L.», en escritura autorizada el 17 de febrero de 2011, ante el Notario de Vera, don Francisco Enrique Vidal Martín de Rosales.

Por resolución de fecha 6 de junio de 2011 se despachó ejecución y el día 27 de junio de 2011 se expidió certificación de cargas, conforme al artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y 131 de la Ley Hipotecaria, en virtud de mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número 7 de Almería, expedido el día 6 de junio de 2011, en el que se tramita el referido proceso de ejecución hipotecaria número 1511/2011 contra «Andalucía Urbana y Rústica, S.L.». En dicha certificación consta que tales fincas registrales constan inscritas a favor de don M. H. G., para la sociedad de gananciales con su esposa, doña A. G. G.

**II**

El día 8 de octubre de 2014 se presentó el título en el Registro de la Propiedad de Gérgal, que fue objeto de la siguiente calificación emitida el día 23 de octubre de 2014 por el registrador, don Diego José Ortega Muñoz: «Registro de la Propiedad de Gérgal. Entrada 900/2014. Asiento 296. Diario 87. Visto por (...) Hechos (...) Segundo: Respecto de las fincas de Gérgal 12.017 y 12.018 constan inscritas a favor M. H. G. y el procedimiento se ha seguido contra Andalucía Urbana y Rústica, S.L.. Por tanto, don M. H. G. es respecto de la hipoteca que se ejecuta un tercer poseedor, que tenía su derecho inscrito al tiempo de expedirse la certificación de dominio y cargas del artículo 688 L.E.C. Por esto, el actual titular de la finca debió de ser demandado y requerido de pago. Sin que esta circunstancia conste en el decreto de adjudicación, pues en el Antecedente de Hecho tercero, que solo le reconoce titular de la registral 12.017 (y

no de la registral...), expresa que fue notificado a los efectos previstos en el artículo 689 L.E.C., pero no dice que haya sido demandado y requerido de pago. Fundamentos de Derecho (...) En el presente caso el tercer poseedor debe de estar demandado y requerido de pago, pues el 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". Por su parte, el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que la demanda ejecutiva se dirija "frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes". Y el artículo 686 de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil regula el requerimiento de pago estableciendo que "en el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro". Por tanto, basta tener en cuenta estos preceptos legales para comprobar que es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas. Esta es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y el Notariado en resoluciones como las de 13 de septiembre de 2012; 22 de mayo, 10 de julio, 18 y 19 de septiembre y 17 de octubre de 2013. Procede, por tanto, denegar la inscripción solicitada respecto de estas dos fincas. Acuerdo Inscribir parcialmente y denegar la inscripción del documento en cuanto a las fincas de Gérgal 12.017 y 12.018 según los fundamentos de hecho y derecho antes alegados. De conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación por el plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación. Pudiendo el interesado o funcionario competente, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días, solicitar que se tome anotación preventiva prevista en el artículo 42.6 de la ley hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario en el plazo máximo de 10 días contados desde esta fecha. Contra esta calificación (...) Gérgal a veintitrés de Octubre del año dos mil catorce. El Registrador (firma ilegible). Fdo. Diego José Ortega Muñoz».

Dicha calificación fue notificada al presentante el día 17 de noviembre de 2014.

### III

El día 17 de diciembre de 2014, don A. V. M., Procurador de los tribunales, en nombre y representación de la sociedad «Cimenta-2 Gestión e Inversiones, S.L.», unipersonal, interpuso recurso contra la referida calificación mediante escrito en el que formula las siguientes alegaciones: Primera.–La calificación impugnada no es ajustada a Derecho, pues la legislación procesal vigente permite diferenciar claramente dos fases o momentos cronológicos del procedimiento: a) La legitimación pasiva o personas frente a las que debe dirigirse la demanda, cuya regulación se encuentra en el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y b) La llamada al procedimiento al titular inscrito y/o acreedores posteriores a que se refiere el artículo 689 del mismo cuerpo legal; Segunda.–La demanda origen del decreto de adjudicación objeto de calificación se dirige frente a la mercantil «Andalucía Urbana y Rústica, S.L.», en su doble condición de deudora y de hipotecante, dando así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En el presente caso, no se ha producido la acreditación por el adquirente de los bienes a «Cajamar Caja Rural, S.C.C.», como acreedor, que es el requisito que marca el legislador como exigencia para que el tercer poseedor sea llamado al procedimiento con el carácter de parte demandada, sin perjuicio de que la posición procesal quedaría garantizada con la entrada en juego de lo previsto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Los términos utilizados son claros: se trata de acreditar la adquisición al acreedor por parte

del tercer poseedor, sin que pueda entenderse la acreditación de forma tácita o presunta derivada de otros actos, a los que se refiere la calificación como fundamento de la denegación de la inscripción, equiparando la inscripción registral de la adquisición a la acreditación al acreedor, y Tercera.—Una vez incoado el procedimiento frente a quienes ostentan legitimación pasiva y verificada la cumplimentación de la certificación de cargas, es cuando aparece la figura de don M. H. G., titular registral de las fincas ejecutadas, registrales número 12.017 y 12.018 por haberlas adquirido de la sociedad «Andalucía Urbana y Rústica, S.L.», mediante escritura de compraventa de fecha 17 de febrero de 2011; adquisición que es de fechas muy posteriores a la constitución de la hipoteca e incluso posterior a verificarse el acta de fijación de saldo que prevé el artículo 573.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (14 de diciembre de 2010, protocolo 3.082 del Notario de Molina de Segura, don Santiago Augusto Ruiz Rodríguez). Esa relación contractual creada entre «Andalucía Urbana y Rústica, S.L.», y don M. H. G. es completamente ajena al adjudicatario, no sólo por no haber comparecido al otorgamiento de la escritura sino también porque ningún momento recibió pago alguno por parte de don M. H. G. derivado por las cantidades adeudadas por la hipoteca que gravaba ambas fincas adquiridas, que pudieran hacer pensar o acreditar de alguna manera a «Cajamar Caja Rural, S.C.C.», que se había producido la adquisición a que se refiere el artículo 685, ni tampoco comunicación que acreditara el cambio de titularidad como expresamente dice el artículo. Apareciendo don M. H. G. como titular de las fincas, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Y a este trámite se le ha dado debido cumplimiento, según diligencia extendida por el registrador de fecha 27 de junio de 2011, haciendo constar que se ha notificado a los titulares de derechos posteriores, la expedición de la certificación anterior, conforme a los artículos 656 y 660 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; extremo que se hace constar igualmente en el decreto de adjudicación en el antecedente de hecho tercero: «(...) aportada la certificación registral a que se refiere el artículo 656 de la LEC, se expresaba que la hipoteca inscripción segunda modificada por la tercera, se hallaba subsistente y sin cancelar, apareciendo como titular de las fincas la propia entidad ejecutada, excepto de la finca 12017, siendo titular de la misma M. H. G., quien fue notificado a los efectos previstos en el artículo 689 LEC, sin que haya comparecido». De esta manera, el titular que no ha efectuado en vía extrajudicial ni un solo pago de las cuotas de hipoteca que gravan las dos fincas de su propiedad, ha tenido la oportunidad de comparecer en el procedimiento y liberar la responsabilidad de sus fincas, tras la notificación en forma, lo que no ha realizado dejando decaer los derechos que la ley le confiere. Una vez que es librada la certificación antes referida por el registrador de la Propiedad, puede ocurrir que de la misma se desprendan dos situaciones bien distintas. Una primera, en la que puede figurar como titular de dominio de la finca hipotecada persona distinta de la ejecutada en el procedimiento hipotecario, con la particularidad de haber tenido acceso tal inscripción en momento posterior a cuando lo tuvo la hipoteca y, además, con la posible circunstancia añadida de no haber sido requerido ese tercer poseedor para el pago, ni judicial ni notarialmente, siendo ajeno totalmente al procedimiento entablado. Ello supondría mantenerle de forma injustificada al margen de la posible defensa de sus intereses, de modo que la solución que prevé el artículo 689.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil pasa por la necesaria notificación que ha de realizarse de la pendencia del proceso a tal sujeto, la que se llevará a efecto en el domicilio que figure en el Registro —ya que tal transmisión ha tenido acceso al Registro—, si bien con posterioridad a la hipoteca, con la obligación para el registrador de la Propiedad de ser él quien tenga que efectuar tal notificación (a diferencia de lo que acontecía antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000 por cuanto era el juez el que desplegaba tal actividad comunicativa). Además, el artículo 689.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil habla de notificación y no de requerimiento, como sí hace el artículo 686 al referirse entre otros al tercer poseedor como posible sujeto contra el que dirigir la demanda ejecutiva por aplicación del artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en los casos, como es evidente, en que el ejecutante tuviera conocimiento de la existencia del mismo. Una vez notificado el tercer poseedor de la pendencia del procedimiento, podrá

optar bien por intervenir en la ejecución en los términos regulados en el artículo 662 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, o bien satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca. En definitiva, a los efectos de la calificación que se recurre, resulta crucial la diferenciación entre la fase inicial del procedimiento, mediante la interposición de la demanda frente a las personas y en los términos que marcan el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y una fase posterior constituida por la situación creada al constatar en la certificación de cargas la existencia de otras personas interesadas, que reciben su correspondiente notificación vía registral en el domicilio que obra en la inscripción para comparecer en el juzgado a fin de hacer valer sus derechos. Se discrepa de la interpretación que se hace en la calificación al afirmar que entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho la nota marginal de expedición de certificación de cargas, porque dejaría vacío de contenido el artículo 689 y obligaría al acreedor a un seguimiento de los tractos posteriores de la finca, que el legislador no pretende y a los que la ley no obliga. Se invoca la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de diciembre de 1999 que establece un análisis claro de la figura del tercer poseedor y su tratamiento jurídico.

## IV

Mediante escrito, de fecha 12 de enero de 2015, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho expediente consta que, conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, el secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia número 7 de Almería alegó que el auto dictado el día 6 de junio de 2011 despachó ejecución exclusivamente frente a la entidad «Andalucía Urbana y Rústica, S.L.», porque la demanda se dirigió únicamente contra la misma y al escrito de demanda no se acompañó certificación actualizada de titularidad de las fincas hipotecadas, de modo que no constaba que ninguna de dichas fincas estuviesen inscritas a nombre de persona distinta a la deudora hipotecaria.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1875 del Código Civil; 1, 13, 17, 18, 20, 32, 34, 40, 82, 130, 132 y 145 de la Ley Hipotecaria; 538.1.3, 568, 659, 661, 675, 681.1, 685, 686 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional –Sala Primera– número 79/2013, de 8 abril; la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004, y 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, 18 y 19 de septiembre y 17 de octubre de 2013, y 4 de febrero (2.<sup>a</sup>), 20 de marzo, 22 de mayo y 20 de noviembre de 2014.

1. En este expediente se plantea una vez más si es o no inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados y practicables las consiguientes cancelaciones ordenadas en el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas si en el procedimiento no se ha demandado ni requerido de pago a la persona que, no siendo deudora del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudora, adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse dicho procedimiento.

2. La cuestión planteada debe resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (*vid.* las Resoluciones de 13 de septiembre de 2012; 22 de mayo, 10 de julio, 18 y 19 de septiembre y 17 de octubre de 2013, y 4 de febrero, 20 de marzo, 22 de mayo y 20 de noviembre de 2014 entre otras citadas en los «Vistos» de la presente).

Según dicha doctrina, hay que partir, en primer lugar, del artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria, que 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».

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

Por tanto, basta tener en cuenta estos preceptos legales para comprobar que es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiéndose conforme a la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

El Registro de la Propiedad entre otros muchos efectos atribuye el de la eficacia *erga omnes* de lo inscrito (cfr. arts. 13, 32 y 34 de la Ley Hipotecaria), de manera que no puede la entidad acreedora –que además es parte– desconocer la adquisición efectuada por el tercer poseedor inscrito, cuando además consta en la propia certificación de titularidad y cargas solicitada a su instancia en el procedimiento.

3. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento.

Por 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. Resoluciones de 18 de junio [2.ª] y 13 de septiembre de 2012).

Según la doctrina del Tribunal Constitucional –reiterada recientemente por la Sentencia número 79/2013, de 8 abril–, «...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 misma 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 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 éste que entendido según el artículo 24 CE nos lleva a la conclusión de que la situación de litisconsorcio 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 éste 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”».

4. En el presente supuesto, como se ha indicado anteriormente, se trata de dilucidar si, no habiendo sido demandada ni requerida de pago la persona titular registral de la finca hipotecada que adquirió su derecho con posterioridad a la hipoteca, cabe inscribir la finca a nombre del ejecutante y practicar las demás actuaciones derivadas del procedimiento.

Pues bien, de los documentos presentados no se infiere que haya tenido parte alguna en el procedimiento la titular registral de la finca, ya que ni fue demandada ni se le requirió debidamente de pago (arts. 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y, aunque, con posterioridad a la demanda, se le haya notificado dicho procedimiento, no consta su consentimiento ni la pertinente sentencia firme en procedimiento declarativo entablado directamente contra la misma, 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.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004 que, si bien dictada de acuerdo con la legislación anterior, es perfectamente aplicable a la actual, ha sostenido que la falta de requerimiento de pago determina la nulidad del procedimiento, sin que pueda suplirse con una providencia de subsanación realizada posteriormente al trámite, dado el rigor formal del procedimiento de ejecución hipotecaria. Este criterio es aplicable con mayor razón al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, tal y como se regula después de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2001, ya que, en la legislación anterior sólo se exigía el requerimiento de pago al tercer poseedor (cfr. art. 131.3.ª, tercero, de la Ley Hipotecaria antes de su reforma por la Ley 1/2000), mientras que en la regulación actual del procedimiento se exige, además, que la demanda se dirija frente a tal tercer poseedor (*vid.* 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil),

imponiendo al registrador la obligación de comprobar que se han cumplido los requisitos de la demanda y el requerimiento (cfr. art. 132 de la Ley Hipotecaria, en su redacción vigente).

La notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se le realizado no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago (sin que, por lo demás, pueda aplicarse –como pretende el recurrente– el artículo 660.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, relativo a la ejecución ordinaria y no a la que tiene por objeto directo bienes hipotecados). 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 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». Pero, como se ha señalado en la doctrina científica, 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.

En el presente caso, habiendo inscrito su derecho en el Registro con anterioridad a la interposición de la demanda de ejecución, es necesario que esta se haya dirigido contra el tercer poseedor, por lo que el recurso no puede ser estimado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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 marzo de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.