

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13428 *Resolución de 27 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 10, por la que se suspende la inscripción del testimonio de auto de adjudicación y el mandamiento de cancelación derivados de un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don A. P. N. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Valencia número 10, doña María Pilar García Goyeneche, por la que suspende la inscripción del testimonio de auto de adjudicación y el mandamiento de cancelación derivados de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

Mediante auto de adjudicación, de fecha 14 de mayo de 1998, derivado del procedimiento de ejecución hipotecaria número 2522/1991, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid –y que se sustanció por los trámites del procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la dada al mismo por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil–, en el en el que aparece como parte demandante la entidad «Banco Hipotecario de España, S.A.» y como parte demandada la entidad «Constructora del Guadalaviar, S.A.», don P. B. B. y doña R. H. S., se aprobaba el remate de la subasta celebrada en dicho procedimiento de la finca registral número 17.511 del Registro de la Propiedad de Valencia número 10 en favor de don A. P. N. y doña M. L. P. M., casados en régimen de gananciales, y se ordenaba la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito del actor, la cual originó la inscripción 2.^a modificada por la 3.^a de dicha finca, así como de los asientos registrales posteriores a dicha inscripción que se reflejaban en las fotocopias del historial registral de la finca que se incorporaban al mismo, si bien se indicaba que no constaban asientos de tal tipo, e igualmente se acordaba la cancelación de cuantas inscripciones o anotaciones se hubieren practicado con posterioridad a la expedición de la certificación a que aludía la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, en su redacción entonces vigente.

Consta además testimoniado por dicho juzgado: a) escrito suscrito por el procurador de la parte actora en el procedimiento de fecha 13 de julio de 1992, en el cual, tras haberse puesto de relieve al expedirse por el Registro de la Propiedad número 10 de Valencia la certificación de dominio y cargas reglamentaria que en la finca registral número 17.511 aparecían como nuevos titulares del dominio don S. A. B. y su esposa, doña P. R. T., sin que constasen en la misma acreedores o titulares de cargas o derechos reales posteriores a la inscripción de la hipoteca que garantizaba el crédito del actor, suplicaba dicho procurador al Juzgado que mandase practicar requerimiento de pago y notificación de la existencia del procedimiento a los nuevos titulares de la finca 17.511, don S. A. B. y doña P. R. T., en la finca hipotecada, en forma personal y, si no fueren hallados, a las personas señaladas en el artículo 268 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; b) una diligencia de ordenación dictada por la secretaria del Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid, doña C.C. V., de fecha 26 de enero de 1993, en la que se disponía «como se solicita notifíquese la existencia del procedimiento a los nuevos titulares registrales de la finca número 17.511, don S. A. B. y doña P. R. T. en la propia finca hipotecada para lo cual líbrese el correspondiente exhorto al Juzgado de igual clase decano de Valencia»; c) exhorto, de fecha 26 de enero

de 1993, emitido por el magistrado-juez Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid, don Juan-Lucas Uceda Ojeda, y firmado también por la secretaria del Juzgado dirigido al de igual clase decano de Valencia para que se notificase, mediante entrega de la cédula que se acompañaba, personalmente, y en la forma establecida en los artículos 268 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 131, párrafo tercero de la regla tercera de la Ley Hipotecaria, a los titulares de la finca hipotecada la existencia del procedimiento y, en su caso, fechas de señalamiento de las subastas, a los efectos de lo prevenido en el párrafo primero de la regla quinta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria y 1490 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el que constaba un sello, de fecha 15 de febrero de 1993, con número de registro e indicación de repartido al Juzgado de Primera Instancia decano, y d) diligencia de notificación del servicio común de notificaciones y embargos del Juzgado de Primera Instancia decano de Valencia de fecha 10 de marzo de 1993, en la que constaba que, constituido el oficial habilitado en el domicilio que se indicaba como del demandado, don S. A. B. y doña P. R. (los titulares registrales), les notificó en legal la cédula de notificación de fecha 26 de enero de 1993, mediante entrega de la oportuna cédula comprensiva de los requisitos legales, al tiempo que les hacía saber los recursos que contra la misma podían interponer, plazo y autoridad ante la cual deberían hacerlo, quedando enterado de todo ello, lo que se llevaba cabo a través del vecino de puerta, que se excusaba firmar, a quien se le hacían las advertencias y apercibimientos legales, quedando enterado, en prueba de todo lo cual, firmaba con el mismo.

Asimismo, mediante decreto de fecha 27 de febrero de 2019, dictada por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid, doña N. H. M., aclarado mediante otro decreto dictado por la misma Letrada el día 12 de marzo de 2019, se acordaba adicionar el mandamiento de cancelación de cargas y el testimonio del auto de adjudicación dictado el día 14 de mayo de 1998 en el indicado procedimiento de ejecución hipotecaria número 2552/1991 en los siguientes términos: «Con fecha 26 de enero de 1993, se acordó notificar a los nuevos titulares de la finca registral 17.511, don S. A. B. y doña P. R. T., la existencia del procedimiento, librándose a tal efecto exhorto a los juzgados de igual clase de Valencia, notificación que se practicó por el Servicio Común de Notificación y Embargo de esos juzgados, en fecha 10 de marzo de 1993».

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Valencia número 10 testimonio del citado auto de adjudicación, expedido el día 14 de diciembre de 2021 por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid, doña N. H. M., en el que también se insertaban los mencionados escrito del procurador de la parte actora de fecha 13 de julio de 1992, diligencia de ordenación de fecha 26 de enero de 1993, exhorto enviado por el Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid al Juzgado de igual clase decano de Valencia de fecha 26 de enero de 1993 y diligencia de notificación practicada por el servicio común de notificaciones y embargos del Juzgado de Primera Instancia decano de Valencia de fecha 10 de marzo de 1993, junto con testimonios de los mencionados decretos de fechas 27 de febrero de 2019 y 12 de marzo de 2019, aclaratorio del anterior, dictados por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid doña N. H. M., expedidos por la misma Letrada los días 21 de noviembre y 4 de junio de 2019, respectivamente, y acta de manifestaciones suscrita por don A. P. N., adjudicatario junto con su esposa, en la que manifestaba que era viudo, de la finca objeto de ejecución, de la que resultaba, entre otras manifestaciones, la libertad de arrendamientos de la finca adjudicada, autorizada el día 23 de julio de 2021 por el notario de Valencia, don Jorge Antonio Milz Ramón, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentado el precedente documento el 24 de febrero de 2022 según el asiento 1320 del diario 102, en este Registro de la Propiedad de Valencia número diez,

Testimonio de 14 de diciembre de 2021, en el que se inserta el Auto de adjudicación de la finca registral 17511 de fecha 14 de mayo de 1998 dictado en procedimiento 02522/1991 del Juzgado de Primera Instancia n.º 31 de Madrid, en el que aparece como demandante el Banco Hipotecario de España, SA, y como demandado Constructora del Guadalaviar, S.A., y P. B. B. y R. H. S. y que incorpora:

a) Escrito del procurador de 13 de julio de 1992 suplicando al juzgado que mande practicar el requerimiento de pago y notificación de la existencia del procedimiento a los nuevos titulares.

b) Una diligencia de ordenación de 26 de enero de 1993 diciendo “notifíquese a los nuevos titulares en la propia finca hipotecada para lo cual líbrese exhorto al Juzgado decano de Valencia”.

c) El exhorto de 26 de enero de 1992 al juez decano para que se notifique mediante la cédula que se acompaña, personalmente y en la forma establecida por la LEC a los titulares de la finca hipotecada, en el que consta un sello en el que pone número de registro y repartido al Juzgado de 1.ª Instancia el 15 de febrero de 1993.

d) Diligencia de notificación de 10 de marzo de 1993, en el que dice que se constituyen en el domicilio de los demandados (los titulares registrales) y que les notificó mediante cédula que le entregan a un vecino que la firma.

Además se acompañan:

a) Testimonio de 21 de noviembre de 2019 del Decreto de 27 de febrero de 2019 en el que dicen que se practicó la notificación a los titulares registrales en fecha 10 de marzo de 1993.

b) Testimonio de 4 de junio de 2019 del Decreto de 12 de marzo de 2019 aclarando el nombre del adjudicatario.

c) Acta de manifestaciones de D. A. P. N. de la que resulta, entre otras manifestaciones, la libertad de arrendamientos de la finca adjudicada autorizada el 23 de julio de 2021 por el notario de Valencia don Jorge Antonio Milz Ramón.

Previa su calificación jurídica en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, se extiende nota de calificación desfavorable suspensiva con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Dicha finca consta inscrita en este registro a favor de D. S. A. B. y doña P. R. T. en virtud de escritura de compraventa de fecha XXX que motivó la inscripción 4.ª de fecha 10 de julio de 1984.

Con fecha 1 de abril de 1992 consta nota marginal de expedición de certificación con destino al procedimiento 2.522/91.

La compraventa inscrita a favor de los terceros poseedores es muy anterior al inicio del procedimiento y dichos terceros poseedores no han sido demandados ni requeridos de pago en el procedimiento.

No obstante, si existiera un pronunciamiento expreso del Juez haciendo constar que no ha habido indefensión en los terceros poseedores de la finca ejecutada, o si se acredita que este tuvo una intervención directa en el procedimiento que evitara su indefensión, sería inscribible el Auto calificado.

De los documentos aportados solo resulta que se les notificó el 26/1/93 entregando una cédula a un vecino, pero no que se les haya demandado y requerido de pago ni que estos intervinieran de ninguna forma.

No se entra en la cuestión de la posible caducidad de la hipoteca, ya que su asiento está vigente y por tanto bajo la salvaguardia de los tribunales mientras no se cancele.

Fundamentos de Derecho:

El artículo 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 la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

El artículo 100 de la Ley Hipotecaria: “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”.

El Artículo 132 de la Ley Hipotecaria: “A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes:

1.º Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento.

Si dudaren de la competencia del Juez o Tribunal darán cuenta al presidente de la Audiencia respectiva, el cual decidirá lo que estime procedente”.

Ha sostenido la necesidad de dirigir la demanda y realizar el requerimiento de pago al tercer poseedor, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en numerosas Resoluciones, como la de 15/02/2018 conforme a la cual “... 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».

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 su adquisición frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que este conoce el contenido de la titularidad publicada y el registrador debe calificar que ha sido demandado y requerido de pago conforme al artículo 132.1 de la Ley Hipotecaria.

...En el presente supuesto, como se señalaba anteriormente, se trata, pues, de discernir si, no habiendo sido demandada la actual titular registral de la finca hipotecada, que adquirió su derecho con posterioridad a la inscripción de hipoteca, pero que inscribió con anterioridad a la presentación de la demanda, es posible inscribir la finca a nombre del adjudicatario y practicar las demás actuaciones derivadas del procedimiento...

Pues bien, de los documentos presentados no se infiere que la titular registral de la finca haya sido demandada ni requerida debidamente de pago (artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y 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 adquisición por el nuevo titular se realizó con fecha muy anterior a la presentación de la demanda interpuesta, dado que el procedimiento es de 2015, pero no solo la adquisición fue anterior a la demanda, también y fundamentalmente, su inscripción registral, extendida con fecha 6 de noviembre de 2012, se produjo con anterioridad a aquélla. A mayor abundamiento, cuando se inscribe la cesión del crédito a favor de la entidad actora ya constaba inscrita la nueva titularidad, por lo que no puede alegarse, en los términos antes expuestos, el desconocimiento de la existencia del tercer poseedor y en todo caso, las anteriores circunstancias se pusieron de manifiesto en la certificación expedida en sede del procedimiento de ejecución.

La posterior notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se haya podido realizar al actual titular no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago..."

Doctrina reiterada, a modo de *obiter dicta*, en R. 21-6-2018, en R. 15-9-2020 que aplica esta doctrina al caso de que, instada la ejecución de una hipoteca por el procedimiento ejecutivo ordinario, para cuando el mandamiento de anotación de embargo se presenta en el Registro la finca constaba inscrita a favor de persona distinta del deudor hipotecante (se deniega por tanto la anotación, por no haber sido demandado quien al tiempo de iniciarse la ejecución de la hipoteca ya era nuevo titular registral de la finca). Doctrina reiterada en R. 18-2-2021 (BCNR-87, BOE 10-3, ref. BOE 3736), en la cual la Dirección General destaca: por un lado, que para entender que el tercer poseedor ha acreditado su titularidad al acreedor basta con que haya inscrito su derecho antes de la interposición de la demanda; y, por otro, que el requisito de que haya sido demandado y requerido de pago no puede entenderse cumplido por el hecho de que se le notificara la adjudicación una vez producida ésta, pues ello no ha permitido que el tercer poseedor tuviese la oportunidad de participar contradictoriamente en el proceso de ejecución. Doctrina reiterada en R. 9-9-2021.

También lo han establecido diversas Sentencias, como la 15/11/2016 del JPI n.º 4 de Zaragoza haciendo constar que el tercer poseedor que inscribe su derecho antes de la interposición de la demanda ha de ser demandado y requerido de pago, sin que sea

suficiente al efecto la comunicación que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 689 de la LEC, le haga el Registrador al expedir la certificación de dominio y cargas.

No obstante lo cual, sería posible la inscripción del Auto, si el propio juzgado estimara que no ha habido indefensión mediante manifestación expresa, como se desprende de pronunciamientos de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en RR entre otras, de 2-8-2016 conforme a la cual, aunque el tercer poseedor que inscribió antes de iniciada la ejecución no hubiera sido demandado, la adjudicación es inscribible si existe un pronunciamiento expreso del juez que ha dirigido la ejecución en el sentido de que, a pesar de esa omisión en la demanda, no ha existido indefensión del ejecutado, y por tanto no cabe la nulidad de actuaciones. Así lo declara la Dirección General, reiterando de manera expresa la doctrina de la R. 11-9-2015, y argumentado que, existiendo un pronunciamiento judicial, el registrador no puede cuestionarlo, o la de 2 de junio de 2021 al decir que "...Como ya ha señalado esta Dirección General en Resoluciones como las de 2 de agosto de 2016 o 22 de mayo de 2017, si bien el registrador debe velar por la intervención del tercer poseedor en el procedimiento en la forma dispuesta por la legislación invocada, una vez una resolución judicial firme decide sobre dicha cuestión, no le compete cuestionar la oportunidad de tal decisión conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario....Como antes se ha expresado, el Juzgado, mediante auto de 3 de julio de 2019, hace constar que, 'la notificación a los dos ejecutados en esta causa se realizó correctamente. En el caso de doña E., nada cabe decir, dado que se personó de inmediato tras la comunicación del Registro (precisamente, la llevada a cabo en cumplimiento de lo previsto en el mencionado artículo 659)". No consta en el presente supuesto ninguna manifestación del juzgado en ese sentido.

De conformidad con los hechos y fundamentos de derecho expuestos acuerdo suspender la inscripción solicitada, calificándose el defecto como subsanable.

Contra la expresada calificación (...)

Fecha diecisiete de marzo del año dos mil veintidós; firmado, doña María Pilar García Goyeneche».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. P. N. interpuso recurso el día 6 de mayo de 2022 mediante escrito en el que hacía las siguientes alegaciones:

«Hechos.

I. Previa consulta verbal en el Registro, el 8 de Marzo de 2018 se presentó para su calificación Auto de adjudicación de fecha 14 de Mayo de 1998 sobre la finca registral 17511 dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 31 de los de Madrid, adjudicándose dicha finca a favor de don A. P. N. y su esposa doña M. L. P. M.

En dicho procedimiento los demandados en el procedimiento de ejecución de hipoteca interpuesto en 1991, eran la Constructora del Guadalaviar, SA, don P. B. B. y doña R. H. S., si bien los titulares registrales posteriores de la finca eran y son don S. A. B. y doña P. R. T.

En fecha 13 de julio de 1992 (...) escrito de la parte ejecutante solicitando al Juzgado se requiera de pago y se notifique de la existencia del procedimiento a los titulares de la finca n.º 17511 don S. A. B. y doña P. R. T., así en el Suplico consta:

"...Mande practicar requerimiento de pago y notificación de la existencia del procedimiento a los nuevos titulares registrales de la finca 17511 D.º S. A. B. y doña P. R. T...."

(...) en cumplimiento de lo solicitado por el procurador el demandante, el secretario judicial ordena se libre exhorto a lo Juzgado decano de Valencia para que se notifique la existencia del procedimiento a los titulares registrales don S. A. B. y doña P. R. T.

A folio 5 consta escrito del Magistrado Juez del juzgado n.º 31 de Madrid ordenando se entregue personalmente y en la forma establecida en los artículos 268 de la LEC y 131.III de la Ley hipotecario a los titulares de la finca hipotecada objeto del procedimiento.

A los folios 6 y 7 (...) la práctica de la diligencia y la constancia de la entrega de dicha notificación en fecha 3 de marzo de 1993 a don S. A. B. y doña P. R. T.

Que tras cumplir con los trámites pertinentes la finca antedicha se sacó a pública subasta, aprobándose el remate a favor de don A. J. F. D., si bien el remate fue cedido a don A. P. N. y doña M. L. P. M. tal y como se expone en auto de fecha 14 de mayo de 1998, documento del cual se presentó a inscripción y se calificó desfavorablemente.

II. Con fecha 16 de marzo de 2018 se dicta nota de calificación desfavorable por la Sr. Registradora titular del Registro de la Propiedad de Valencia n.º 10 Doña María Pilar García Goyeneche en relación al auto al que hemos hecho referencia en el párrafo anterior, por entender que:

“1. La finca aparece inscrita a favor de un tercer poseedor que no ha sido demandado ni requerido de pago en el procedimiento.

No obstante, si existe un pronunciamiento expreso del Juez haciendo constar que no ha habido indefensión en el tercer poseedor titular de la finca ejecutada, o si se acredita que éste ha tenido una intervención directa en el procedimiento que evitado su indefensión, sería inscribible el Auto calificado.

2. No resulta la situación arrendaticia de la finca.” (...).

III. Respecto al segundo de los defectos el mismo fue subsanado con acta de manifestaciones ante notario realizada por el señor A. P. N. aseverando que el inmueble había sido ocupado por él como vivienda habitual desde su adjudicación y que nunca había estado arrendado.

En la misma Acta notarial, quedó constancia que era la vivienda habitual del señor A. P. N., constando a su nombre en catastro, los servicios de suministros, y consta empadronado en la vivienda desde 12 de diciembre de 2018, si bien manifestó la realidad, que es que desde su adjudicación reside en dicha vivienda, por lo que la conclusión sobre los hechos acreditados es que es el poseedor pacífico a título de dueño (...).

IV. En relación al primero de los defectos, y el que nos ocupa.

Esta parte en sucesivas consultas con el Registro de la Propiedad número 10 de Valencia, en las que verbalmente se nos comunicó que no tenía certeza con los documentos aportados del cumplimiento de la comunicación del procedimiento y requerimiento de pago a los titulares registrales con anterioridad al auto de adjudicación.

Por este motivo, esta parte presentó en fecha 19 de febrero de 2019 ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 31 de Madrid escrito exponiendo la situación referenciada, adjuntando la nota de calificación desfavorable del registro y en aclaración del auto antes referenciado que se solicitó al juzgado que se certificara que no existió indefensión frente a los titulares registrales de la finca don S. A. B. y doña P. R. T. (...).

El procurador ya nos adelantó, que verbalmente el LAJ le comunicó que estaba muy claro con los documentos que se había cumplido todos los requisitos procesales, lo que implica que se han hecho las notificaciones y requerimientos exigidos por la LEC para no incurrir en nulidad del proceso, y que por antigüedad del procedimiento (se inicia en 1991 y concluye en 1998), tenían lo que tenían, porque el resto estaba en papel archivado.

Con fecha 27 de febrero de 2019 se dictó decreto por el letrado de la administración de justicia LAJ (...), que dice:

“Parte dispositiva.

Se acuerda adicionar [sic] a los mandamientos de cancelación de cargas y testimonio de adjudicación, dictado el 14 de mayo de 1998 en el presente procedimiento, en los siguientes términos:

Con fecha 26 de enero de 1993, se acordó notificar a los nuevos titulares de la finca registral 17.511, D. S. A. B. y D.^a P. R. T., la existencia del procedimiento, librándose a tal efecto exhorto a los Juzgados de igual clase de Valencia, notificación. que se practicó por el Servido Común de Notificación y Embargos de esos Juzgados, en fecha 10 de marzo de 1993.”

Por escrito de 6 de marzo de 2019 se solicitó por esta parte subsanación del citado decreto por error de mi nombre, al constar en el antecedente de hecho segundo que el adjudicatario era don A. N. P., siendo la realidad don A. P. N. (...).

El 14 de marzo de 2019 se expide decreto subsanando tal error (...).

Con fecha 31 de mayo de 2019 se expide diligencia de ordenación que reza: “Visto el estado procesal de las presentes actuaciones y lo actuado, expídase nuevo testimonio del decreto de aclaración, para que se proceda a su inscripción en el Registro de la Propiedad número 10 de Valencia, entrega que se efectuara en la Secretaria de este Juzgado, verificado, archívense de nuevo las actuaciones, dejando nota.”

VI. El juzgado remitió testimonio únicamente del decreto de adición y no del auto original, y tras consulta con el Registro de la Propiedad, nuevamente el 25 de julio de 2019 se presentó nuevo escrito al juzgado para que expidiese testimonio de ambos documentos (...).

VII. Que con dichos testimonios, y tras reunión con la señora Registradora del Registro 10 de Valencia, la misma verbalmente manifestó que su opinión era que dicho auto de adjudicación continuaba sin ser inscribible al no constar expresamente en la aclaración expedida por el juzgado que no se causó indefensión o que se requirió de pago a los terceros poseedores de la finca don S. A. B. y doña P. R. T. durante el procedimiento de ejecución hipotecaria 2522/1991 del JPI de Madrid n.º 31.

Por lo anterior, en nuevo escrito de 29 de noviembre de 2021 se solicitó nuevamente al juzgado, adjuntado la calificación desfavorable ya anexada en el primer escrito, que constara literal y expresamente en el decreto que no se causó indefensión al tercer poseedor y titulares registrales de la finca (...).

IX. Tras mucho insistir al juzgado, el 14 de diciembre de 2021 se dicta nueva diligencia de ordenación, Comunicando el LAJ verbalmente a la procuradora de que no presentara nuevas peticiones, que es el último escrito a expedir sobre el asunto y que nada más van a certificar en relación al mismo procedimiento porque de ellos quedaba claro el cumplimiento de las normas procesales. La diligencia de ordenación (...) dice:

“Presentado el anterior escrito por la representación de D. A. P. N., únase a los autos de su razón, como se solicita y examinadas las actuaciones, remítase a través del Salón de Procuradores de estos Juzgados, y a fin de que surta los efectos procedentes en el Registro de la Propiedad número 10 de los de Valencia, testimonio del escrito presentado por la representación de la parte actora, de fecha 13-7-1992, resolución de fecha 27-1-1993, diligencia de notificación, positiva, del S. C.N.E. de Valencia, de fecha 10-3-1993, en donde se acredita que los nuevos titulares registra/es de la finca registral 17.511, D. S. A. B. y D.^a P. R. T., fueron notificados y requeridos, de la existencia del presente procedimiento, así como el testimonio del Auto de fecha 14-5-1998, verificado, archívense de nuevo.”

X. Se volvió a insistir nuevamente mediante escrito (...) de fecha 15 de diciembre en atención a que constara expresamente lo requerido por la registradora pero

el Juzgado reiteró verbalmente a la procuradora de que no presentara nuevas peticiones, que es el último escrito a expedir sobre el asunto y que nada más van a certificar en relación al mismo procedimiento porque de ellos quedaba claro el cumplimiento de las normas procesales.

XI. Presentado todo ello al Registro de la Propiedad n.º 10 de Valencia, el 7 de abril de 2022 se notifica nota de calificación desfavorable por entender que no existe manifestación expresa del juzgado en atención a que no se causó indefensión a los titulares registrales de la finca ni se les requirió debidamente de pago.

A los anteriores hechos son de aplicación las siguientes alegaciones:

- I. (...).
- IV. Fondo del recurso.

Respecto a las alegaciones materiales contra la calificación registral, primero decir, que cierto cuanto fundamento jurídico se alga en la calificación, pero incierto en cuanto a su aplicación a este caso concreto. Por este motivo, la normativa que se alega es similar a la de la nota.

El objeto del recurso se centra en valorar los documentos aportados, es una cuestión de prueba material, si se aprecia que con toda la prueba aportada queda suficientemente probado que no se han vulnerado los derechos de defensa de los titulares registrales viciando de nulidad la adjudicación del inmueble al aquí recurrente, y si a criterio del juzgador, aunque no conste literalmente lo exigido por la Registradora, de los documentos judiciales aportados se acredita que se han cumplido las normas procesales, y por ello, no se ha vulnerado los derechos de los titulares registrales.

Una dificultad se añade a este proceso, y es que la subasta y adjudicación del bien embargado se realiza en procedimiento anterior a la Ley 1/2000, 7 enero, de Enjuiciamiento Civil.

A) Hay que partir, en primer lugar, del artículo 132.1.º de la LH (redactado por Ley 1/2000, 7 enero, de Enjuiciamiento Civil), 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 y 686 de Ley de Enjuiciamiento Civil (antes 268) 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”.

La sentencia del Tribunal Constitucional número 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 CE) 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”. Y efectivamente, así se dice en la Resolución de 13-9-2017.

Es un requisito procesal exigido por la LEC, por la LH y por la Constitución Española la notificación al titular registral, distinto del deudor demandado, requerimiento de pago y notificación de la existencia del procedimiento judicial de ejecución hipotecaria.

Lo que aquí se debate, si está suficientemente acreditado el cumplimiento de este requisito con los documentos aportados.

Esta parte entiende, que si bien no dice el juzgado expresamente que no se ha vulnerado los derechos del titular, del expediente judicial aportado queda acreditado:

- 1.º Por escrito de 3/07/1992, así se pide al juzgado por el procurador del ejecutante.
- 2.º Por Diligencia del Secretario Judicial de 26/01/1993, así se acuerda
- 3.º Por Diligencia del Magistrado de 26/01/1993, así se ordena.
- 4.º Consta del servicio de notificaciones y embargos, la notificación positiva a los titulares registrales.
- 5.º Por Decreto de 27/02/2019, ratificado por nuestra insistencia por otro Decreto de 14 de diciembre de 2021, el juzgado certifica que los titulares registrales fueron notificados:

“Presentado el anterior escrito por la representación de D. A. P. N., únase a los autos de su razón, como se solicita y examinadas las actuaciones, remítase a través del Salón de Procuradores de estos Juzgados, y a fin de que surta los efectos procedentes en el Registro de la Propiedad número 10 de los de Valencia, testimonio del escrito presentado por la representación de la parte actora, de fecha 13-7-1992, resolución de fecha 27-1-1993, diligencia de notificación, positiva, del S.C.N.E. de Valencia, de fecha 10-3-1993, en donde se acredita que los nuevos titulares registra/es de la finca registral 17.511, D. S. A. B. y D.^a P. R. T., fueron notificados y requeridos, de la existencia del presente procedimiento, así como el testimonio del Auto de fecha 14-5-1998, verificado, archívense de nuevo.”

La forma del requerimiento no es objeto de calificación: según la DGR en resolución de 26 enero 2004, en que habla de la competencia del Secretario Judicial para la dirección de los actos de comunicación que deban ejecutarse por el Juzgado; y en la de 21 enero 2005, cuando dice que no es incumbencia del registrador calificar la legitimación procesal de las partes ni tampoco la cumplimentación de los trámites del procedimiento, salvo el emplazamiento del titular registral, si bien el modo en que éste se produzca es de la exclusiva competencia del Juez (ahora, tras la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, del Secretario Judicial).

A la vista de ello, más que ante la falta del requisito formal de la notificación exigido por artículo 132 LH, estamos ante la falta de credibilidad de la registradora de las manifestaciones y documentos judiciales, al no dar credibilidad a lo manifestado por el juzgado respecto al cumplimiento.

Tengamos en cuenta que desde 1998 el adjudicatario tiene la posesión pacífica de la vivienda, como quedó acreditado con el acta notarial aportada, tras la notificación positiva en año 1993, nadie se hizo cargo de la deuda, ni presentó ningún recurso de nulidad.

De las manifestaciones del juzgado en los documentos testimoniados y aportados al Registro, y de la situación posesoria durante 24 años de la vivienda, la presunción de notificación a los titulares, se convierte en certeza siguiendo el lógico razonamiento humano.

A entender de esta parte, el excesivo celo en obtener la registradora la “evidencia” de la comunicación a los titulares para no vulnerar sus derechos amparados por el 24 de la CE, está irrogando la vulneración de los derechos del adjudicatario que pagó la vivienda y vive en ella desde el año 1998, impidiendo su derecho a inscribirla a su nombre y obtener la protección registral frente a terceros. Precisamente desde un embargo de terceros que se ha tenido que anular por tercería, el adjudicatario lleva 4 años intentando que se inscriba a su nombre, y entre la rigidez del registro y del juzgado, el perjudicado en sus derechos es el adjudicatario y poseedor de buena fe.

Si el juzgado no hubiera cumplido con la norma procesal del deber de notificación a los titulares, lo que acredita que sí hizo en los documentos aportados, no estaríamos ante una imposibilidad de inscripción del decreto de adjudicación, sino la nulidad del procedimiento hipotecario.

B) Ámbito de la calificación.

El artículo 100 LH, delimita el ámbito al cual debe atenerse la calificación registral de documentos judiciales, Y ciertamente como se dice en la RDGRN de 29 de septiembre de 2001, Aunque el Registrador no puede calificar el fondo de las resoluciones judiciales, sí debe comprobar que en ellas han intervenido o podido intervenir todas aquellas personas a quienes la inscripción correspondiente concede derechos, a fin de evitar su indefensión, por lo que no será inscribible la sentencia que ordena cancelar una inscripción cuyo titular no ha sido demandado.

Artículo 100 del Reglamento Hipotecario:

“La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro”.

Debemos tener en cuenta, igualmente, la doctrina de la DG, entre la cual podemos destacar los siguientes puntos: El Registrador no puede entrar a calificar el fondo de la resolución judicial, ni los trámites procesales, salvo aquéllos que tienen que ver con la debida intervención del titular registral, que se consideran obstáculos derivados del registro. R. 16 de marzo de 2005, R. 5 de mayo de 2006 o R. 20 de octubre de 2009.

Pero también es cierto que calificar (art 18 LH), es “...revisar la legalidad de las formas extrínsecas...” no es comprobar que se dice expresamente la manifestación de que no se han vulnerado los derechos, porque el defecto es que no se haya notificado, si no que a juicio de la registradora no le queda claro (y a pesar que así se lo ha dicho el órgano judicial) que se haya notificado a los titulares registrales.

Según A. S. se define como el examen que el Registrador hace de los títulos o documentos presentados en el registro con el fin de comprobar que reúnen todos los requisitos establecidos en las leyes para su validez e inscribibilidad, y como consecuencia de ello, resolver si son, o no, inscribibles.

Pues bien, para ello traernos a colación:

Resolución de 22 de abril de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un decreto de adjudicación dictado en el seno de un procedimiento de ejecución de títulos judiciales, al que se acompaña de mandamiento de cancelación de cargas y otros decretos y diligencias de ordenación, así como un mandamiento de adición.

Resumen: una interpretación sistemática de la documentación judicial aportada determina la suficiencia y claridad de la adjudicación titulada tanto en el fondo como formalmente.

Supuesto: en su día se dictó un decreto de adjudicación de una finca en favor de determinadas personas, si bien con posterioridad, tras haberse interpuesto recurso por los adjudicatarios contra una diligencia en la que se denegaba la constitución de un usufructo, se dictó otro decreto adicionando aquél accediendo a la solicitud de constituir tal derecho.

Presentado en el registro el testimonio del decreto y mandamiento de adición en el sentido de hacer constar que al haberse interpuesto recurso de reposición por los adjudicatarios, se ha dictado un Decreto en relación a la constitución del usufructo, el Registrador deniega la inscripción por no resultar mandamiento de adición relacionado - título previo- resolución relativa a la modificación que, en su caso, proceda del decreto de adjudicación

Presentada solicitud de calificación sustitutoria, la Registradora sustituta la ratificó en todos sus extremos, y contra la nota de calificación sustituida, se interpuso recurso ante la DGRN, la cual lo estima.

Como cuestiones previas la DG reitera, ante ciertas manifestaciones realizadas por el recurrente (sobre la calificación sustitutoria y sobre el alcance de la calificación registral de los documentos judiciales).

La calificación sustitutoria no es (...).

En cuanto al fondo del asunto, la DGRN considera que una interpretación sistemática de la documentación judicial aportada determina la suficiencia y claridad de la adjudicación titulada tanto en el fondo como formalmente. Por tanto, considera que queda suficientemente plasmado en el título presentado, una vez rectificado por mandamiento de adición expedido como consecuencia de un recurso de reposición, la atribución del usufructo.

Resolución de 19 de agosto de 2010, de la dirección general de los registros y del notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de n.º 27 de Madrid, por la que se deniega la inscripción de un auto de adjudicación en procedimiento ejecutivo. (BOE núm. 234 de 27 de septiembre de 2010.) Revoca la calificación y manifiesta en su Fundamento de Derecho 2:

“...En efecto, la Registradora debe señalar como defecto que impide la inscripción la falta de intervención en el procedimiento del titular registral, ya que lo contrario le originaría indefensión, con vulneración del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva (artículo 24 de la Constitución). Sin embargo, no debe esto convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico y obviarse cuando de los documentos presentados resulte que el Juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente...”

Si bien, en nuestro caso el juzgado no ha querido poner expresamente que no ha habido indefensión del titular registral en su resolución, como se la ha pedido aportando la calificación registral, de los documentos judiciales aportados, como bien se recoge en la nota de calificación, se hace constar expresamente en su decreto de 21 de noviembre de 2019 la notificación a los nuevos titulares registrales, constando en los documentos aportados testimonio de su petición por el ejecutante, de su acuerdo de notificación por el juzgado, del justificante de la válida notificación el 10 de marzo de 1993.

Por todo ello,

Suplica, que se sirva admitir el presente recurso gubernativo contra la nota de calificación que aquí se impugna, y admitidas las razones expuestas, se revoque y acuerde la inscripción del inmueble de referencia a favor de Don A. P. N. y Doña M. L. P. Montes, por ser más ajustado a Derecho.»

IV

El registrador de la Propiedad accidental de Valencia número 10, don Fernando Tomás Fos de la Rubia, emitió informe ratificando en todos sus extremos la calificación realizada por la registradora de la Propiedad titular de Valencia número 10, doña María Pilar García Goyeneche, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 118 de la Constitución Española; 18, 20, 38, 129, 130, 131 (en su redacción anterior a la dada por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil) y 132 de la Ley Hipotecaria; 100 y 143 del Reglamento Hipotecario; 268, 1489 y 1490 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, aprobada el por Real Decreto de 3 de febrero de 1881; 538, 659, 685, 686 y 689 y las disposiciones transitorias de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil; las disposiciones transitorias del Código Civil; el artículo 238 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 1991, 11 de octubre

de 1996, 7 de abril y 25 de junio de 1997, 24 de septiembre de 1999, 3 de junio de 2004, 28 de septiembre de 2009 y 12 de enero de 2015; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 79/2013, de 8 de abril, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de abril de 1982, 28 de enero de 1987, 29 de diciembre de 1998, 4 de marzo de 1999, 12 de mayo de 2001, 19 de agosto de 2010, 18 de junio y 13 de septiembre de 2012, 13 de septiembre de 2017 y 22 de abril de 2019.

1. Se debate en el presente recurso si es inscribible un auto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria sustanciado por los trámites del procedimiento judicial sumario que regulaba el artículo 131 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la dada al mismo por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, cuando existen unos terceros poseedores de la finca hipotecada cuya adquisición fue inscrita con anterioridad a la expedición de certificación en dicho procedimiento y a quienes se notificó la existencia del procedimiento conforme a lo previsto en la regla quinta de dicho artículo 131 de la Ley Hipotecaria.

Entiende la registradora que no es posible dicha inscripción al no haber sido dichos terceros poseedores demandados ni requeridos de pago en el procedimiento y en su defecto, por no existir un pronunciamiento expreso del juez haciendo constar que no ha habido indefensión de los terceros poseedores de la finca ejecutada, o no acreditarse que estos tuvieron una intervención directa en el procedimiento que evitara su indefensión. Considera la registradora que la notificación a los terceros poseedores que figura en autos no es bastante por no haber sido los mismos demandados ni requeridos de pago ni constar, a su juicio, que estos intervinieran de ninguna forma.

El recurrente entiende por el contrario que de la documentación presentada resulta que se han cumplido las normas procesales y que por ello no se han vulnerado los derechos de los titulares registrales ni se ha producido su indefensión, lo cual podría viciar de nulidad la adjudicación, considerando por ello que es inscribible dicho auto.

2. Como se acaba de adelantar, el procedimiento de ejecución hipotecaria que dio lugar a la adjudicación en cuestión se tramitó como procedimiento judicial sumario del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria (en su redacción anterior a la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000).

Por ello, la aplicación en este caso del artículo 132 de la Ley Hipotecaria en su actual redacción y de los artículos 538, 685 o 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (la registradora no cita de manera aislada ninguno de estos artículos, pero su aplicación se deduce del defecto consignado y de las resoluciones de este centro directivo y sentencias que cita) no procede o al menos debe ser matizada. La Ley de Enjuiciamiento Civil regula en sus artículos 681 y siguientes lo que se conoce como procedimiento de ejecución judicial directa de la hipoteca, que sustituyó al anterior procedimiento judicial sumario del mencionado artículo 131 de la Ley Hipotecaria, y si bien existen similitudes entre ambos, también hay importantes diferencias que deben ser tenidas en cuenta en este caso.

Así, al haber finalizado el procedimiento –según lo que resulta de la documentación presentada– con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, que tuvo lugar el día 8 de enero de 2001 (ya que el auto de adjudicación es de fecha 14 de mayo de 1998 y no constan más actuaciones posteriores en el mismo, más allá de los testimonios expedidos y el decreto de 2019 mencionado y emitido con la finalidad precisamente de aclarar las circunstancias que han motivado el defecto observado por la registradora), por lo que no son de aplicación a dicho procedimiento las disposiciones contenidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 (disposiciones transitorias de la Ley 1/2000 y del Código Civil).

En cuanto al artículo 132 de la Ley Hipotecaria, este no es sino el reflejo en la normativa hipotecaria de los trámites del nuevo procedimiento de ejecución judicial directa que regula la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, que precisamente dio a dicho artículo 132 su actual redacción.

Por tanto, no es posible aplicar el artículo 132 de la Ley Hipotecaria en su actual redacción para calificar un auto de adjudicación dictado en procedimiento judicial sumario de ejecución de hipoteca, pues ello puede dar lugar a incongruencias o a exigir requisitos que no imponía la regulación anterior.

3. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento.

En este sentido, el principio registral de tracto sucesivo, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión impide dar cabida en el registro a resoluciones judiciales que pudieran entrañar una indefensión procesal patente del titular registral. Esta es la razón por la cual, 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.

Ese principio 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.

Entiende este centro directivo 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 estos de la existencia de un obstáculo registral [cfr. resoluciones de 18 de junio (2.ª) y 13 de septiembre de 2012 y 13 de septiembre de 2017]. 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. En el presente supuesto se trata de dilucidar si no habiendo sido demandada –ni según la registradora requerida de pago, aunque esto no es del todo exacto según se verá– la titular registral, que adquirió la finca con posterioridad a la hipoteca e inscribió su adjudicación antes de la interposición de la demanda, cabe inscribir la finca a nombre del ejecutante y practicar las demás actuaciones derivadas del procedimiento, aunque aquella hubiera sido notificada conforme preveía el antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria en su regla quinta, teniendo en cuenta que el procedimiento se tramitó conforme a la regulación del mismo.

A diferencia del vigente artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que exige que en el procedimiento de ejecución judicial directa de la hipoteca 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, a quienes se mandará requerir de pago en el auto por el que se autorice y despache la ejecución según el artículo 686, en el antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria no se exigía de manera expresa para el procedimiento judicial sumario de ejecución de hipoteca que la demanda se dirigiese contra el tercer poseedor del bien hipotecado, siendo discutido por la doctrina si este era o no parte demandada en el procedimiento.

Por lo que se refiere al requerimiento de pago, la regla tercera, tercero, del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria exigía acompañar al escrito de demanda acta notarial justificativa de haberse requerido de pago con diez días de anticipación, cuando menos, al deudor, y también al tercer poseedor de las fincas en el caso de que este hubiere acreditado al acreedor la adquisición del inmueble.

Más adelante, la regla cuarta del mismo disponía que «el Juez examinará la demanda y los documentos acompañados, y si se hubiesen cumplido los requisitos antes expresados la admitirá y mandará sustanciar el procedimiento, ordenando que se practiquen los requerimientos, cuando no se haya presentado acta notarial que los acredite, en los domicilios y de la manera que se determine en el presente artículo». Es decir, si no se aportaba con la demanda acta notarial justificativa del requerimiento de pago al tercer poseedor de la finca que hubiese acreditado al acreedor la adquisición del inmueble, se debía proceder al requerimiento judicial al mismo.

A continuación, la regla quinta establecía que «si de la certificación del Registro apareciese que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio o de posesión, en su caso, a que se refiere el extremo primero de la regla cuarta, no ha sido requerida de pago en ninguna de las formas notarial o judicial antes indicadas, se notificará a la misma la existencia del procedimiento en el lugar prevenido en la regla tercera de este artículo para que pueda, si le conviene, intervenir en la subasta o 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».

Este último supuesto es el que se dio en este caso: al tener conocimiento el acreedor de la existencia de terceros poseedores de la finca hipotecada al expedir el registrador la correspondiente certificación de dominio y cargas en el procedimiento, se notificó a dichos terceros poseedores la existencia del procedimiento en la forma y a los efectos determinados por dicha regla quinta del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria, lo cual resulta acreditado por la documentación presentada, por el contenido del exhorto dirigido al Juzgado decano de Valencia y la cédula de la notificación efectuado por el Servicio Común de Notificaciones y Embargos del mismo y por así disponerlo expresamente el decreto aportado de fecha 27 de febrero de 2019, aclarado por otro de fecha 12 de marzo de 2019.

5. La regla quinta del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria, como hemos visto, habla en sentido literal de notificación –no de requerimiento de pago– al tercer poseedor de la existencia del procedimiento para que pueda, si le conviene, intervenir en la subasta o 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 caso de que este no hubiese acreditado al acreedor la adquisición del inmueble y por tanto no hubiese sido antes requerido de pago conforme a las reglas tercera y cuarta del mismo artículo. Esta notificación, sea o no requerimiento de pago, brinda al tercer poseedor la posibilidad de intervenir en el procedimiento.

Según la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de diciembre de 1999, «en puridad, “tercer poseedor” (según la terminología tradicional) o “tercer adquirente” (con denominación científica más apropiada) de la finca hipotecada es la persona que ha adquirido la propiedad del inmueble que hipotecó su transmitente. Es, por tanto, ajeno a la constitución de la hipoteca, y, asimismo, ajeno a la deuda, garantizada con la hipoteca, aunque el bien adquirido responde de esta. El tercer poseedor tiene que sufrir o soportar el procedimiento y, finalmente, la realización de la finca. No se le impone ningún “facere”, se halla en posición de “in patiendo”, por lo que el requerimiento de pago que se hace equivale más bien a una notificación».

Por su parte, la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 1991 señaló que «si bien con relación al quebrantamiento de las formas esenciales del juicio como motivo de casación al amparo del núm. 3.º del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tiene dicho esta Sala en Sentencias, entre otras, de 27 de febrero de 1989, 3 de marzo de 1983 y 9 de marzo de 1984, que no es bastante el quebrantamiento de una forma esencial de juicio si no va acompañada de indefensión; doctrina aplicable a la

nulidad de pleno derecho de los actos procesales del art. 238.3.º de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y en este sentido se pronuncia el Tribunal Constitucional en su Sentencia de 1 de octubre de 1990 al decir que “no toda infracción o vulneración de normas procesales puede producir indefensión en sentido jurídico constitucional, sino que ésta sólo tiene lugar cuando se priva al justiciable de alguno de los instrumentos que el ordenamiento pone a su alcance para la defensa de sus derechos o se impide la aplicación efectiva del principio de contradicción, con el consiguiente perjuicio real y efectivo para los intereses del afectado”, afirmando la Sentencia de 22 de octubre de 1990 de ese mismo Tribunal que “en quebrantamiento formal, la inaplicación de la norma procesal o incluso si inadecuada interpretación, salvo casos extremos, son condición necesaria para estimar producida la lesión de un derecho que, como el derecho a la tutela judicial efectiva, es de configuración legal, pero no son, sin más, condición suficiente de dicha lesión, siendo indispensable, para que ésta se produzca, que se haya creado, además, una situación material de indefensión”, en otro sentido la Sentencia del Tribunal Constitucional del 17 de enero de 1991 dice que “corresponde a las partes intervinientes en el proceso mostrar la debida diligencia, sin que pueda alegar indefensión quien se coloca a sí mismo en tal situación o quien no hubiera quedado indefenso de actuar con una diligencia exigible, pues sí la parte afectada tiene conocimiento por cualquier medio ajeno al proceso de la tramitación del juicio, la diligencia exigible en la defensa de sus intereses le obliga a personarse en el procedimiento, subsanando así la posible infracción contenida por el órgano judicial, de modo que sólo si dicho conocimiento es tan tardío que le impide la adecuada defensa de sus intereses o si, intentada la personación, se le deniega indebidamente, habría una actuación del Órgano judicial generadora de indefensión”. La doctrina expuesta lleva a la estimación del único motivo del recurso ya que en el presente caso el recurrido don Serafín tuvo cabal conocimiento del juicio de ejecución hipotecaria que se seguía contra la finca de la que era titular registral mediante la notificación que le fue hecha de acuerdo con la regla 5.a del art. 131 de la Ley Hipotecaria, teniendo así oportunidad de intervenir en el procedimiento en cuestión en defensa de sus intereses legítimos y ello con la misma extensión y facultades que si se le hubiera hecho el requerimiento de pago en la forma establecida en la regla 3.a del citado art. 131, por lo que si dejó de acudir al juicio, no impidiendo la prosecución de éste en la forma legalmente prevenida, a él solo es imputable, no derivándose de la sola omisión del requerimiento de pago de acuerdo con la mencionada regla 3.a, lesión alguna real y efectiva para sus intereses, pues como dice la Sentencia de esta Sala de 5 de febrero de 1991 “mal puede esgrimirse en favor de la pretendida indefensión, una conducta procesal morosa o negligente en la liberación activa de las cargas que imponen las normas”».

También la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2004 estableció que «la regla 5.ª [del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria] tampoco imponía en rigor un último requerimiento de pago, sino la notificación de la existencia del procedimiento al último adquirente para que pudiera, si le convenía, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y costas en la parte que estuviera asegurada con la hipoteca de su finca».

Por otro lado, esta dirección general también tuvo en cuenta «la idéntica virtualidad del requerimiento previsto en la regla 3.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria y la notificación de la regla 5.ª (como evidencia el carácter sustitutorio de esta última, cuando el tercer poseedor no ha acreditado al acreedor su adquisición)» (cfr. Resolución de 4 de marzo de 1999).

En este concreto caso, como resulta de la documentación presentada, el procurador de la parte actora, tras haberse puesto de relieve al expedirse por el Registro de la Propiedad de Valencia número 10 la certificación de dominio y cargas reglamentaria que en la finca registral número 17.511 aparecen nuevos titulares registrales del dominio, suplica al Juzgado que mande practicar requerimiento de pago y notificación de la existencia del procedimiento a dichos nuevos titulares de la finca, en la finca hipotecada, en forma personal y si no fueren hallados a las personas señaladas en el artículo 268 de

la Ley de Enjuiciamiento Civil, y dicho juzgado requiere por su parte al Juzgado de igual clase decano de Valencia para que se notifique, mediante entrega de la cédula que se acompaña, personalmente y en la forma establecida en los artículos 268 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 131, párrafo tercero de la regla tercera de la Ley Hipotecaria a los titulares de la finca hipotecada la existencia del procedimiento y, en su caso, fechas de señalamiento de las subastas, a los efectos de lo prevenido en el párrafo primero, de la regla quinta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, y 1490 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, notificación que fue efectivamente realizada conforme a las previsiones legales (artículos 268 y 1490 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881).

Además, el recurrente acompaña a su escrito un documento del que quedan dudas acerca de si se presentó también en el Registro y que por tanto pudiera ser tenido en cuenta por la registradora en su calificación. Si no fue así, no puede ser tampoco tenido en cuenta para la resolución de este expediente, pero en su caso despejaría también las dudas planteadas por la registradora acerca del eventual requerimiento de pago al tercer poseedor, pues se trata de una nueva diligencia de ordenación aclaratoria dictada en el procedimiento por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid, doña N. H. M., el día 14 de diciembre de 2021, en la que se acuerda unir a los autos y remitir al ahora recurrente, «a fin de que surja los efectos procedentes en el Registro de la Propiedad número 10 de los de Valencia», testimonio de determinados escritos, que son los antes mencionados y entre ellos «diligencia de notificación, positiva, del S. C. N. E. de Valencia, de fecha 10 de marzo de 1993, en donde se acredita que los nuevos titulares registrales de la finca registral 17.511, don S. A. B. y doña P. R. T., fueron notificados y requeridos, de la existencia del presente procedimiento». Es decir, añade a lo que ya antes constaba que los terceros poseedores no solo fueron notificados sino requeridos.

6. Queda por examinar la cuestión relativa al tercer poseedor de la finca hipotecada que «hubiere acreditado al acreedor la adquisición del inmueble».

El Tribunal Supremo entendió 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 esta la interpretación correcta de las normas en cuestión ya que 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 aquel que le “acreditó” la adquisición, exigiéndole la ley simplemente la aportación de su título de ejecución debidamente inscrito (...)».

Sin embargo, esta postura no podría 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 (art. 24.1 CE) 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 (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”».

Pero esta doctrina del Tribunal Constitucional, como acabamos de ver, resulta reforzada y es consecuencia de lo dispuesto en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 y en el nuevo artículo 132 de la Ley Hipotecaria tras la redacción dada al mismo por dicha ley del año 2000.

En cambio, la situación con el anterior procedimiento judicial sumario del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria era distinto.

En dicho procedimiento, como hemos visto, no debía ser demandado el tercer poseedor. En cuanto al requerimiento de pago, se debía efectuar el mismo al tercer poseedor que hubiese acreditado al acreedor la adquisición de la finca hipotecada, pero si tras presentarse la demanda el Juez comprobaba que no se había practicado el mismo, el Juez debía ordenar que se practicase.

Es decir, correspondía al juez examinar si debía haber sido requerido de pago o no el tercer poseedor por resultar probado que este había acreditado al acreedor la adquisición de su derecho, de modo que en este procedimiento en cuestión se debe considerar que no lo entendió así el juez.

Además, en el mismo artículo 131 se añadía que si al expedir la certificación apareciese un tercer poseedor que todavía no hubiese sido requerido de pago, este debía ser notificado para poder intervenir en el procedimiento, con el mismo resultado que si hubiese sido requerido de pago antes, como entendió el Tribunal Supremo según hemos visto. A ello se añade que, a diferencia de la regulación actual, en que es el registrador quien notifica a los titulares del dominio o de cargas o derechos reales inscritos con posterioridad al gravamen que se ejecuta la existencia del procedimiento (artículos 659 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil del año 2000), en la regulación del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria dicha notificación se efectuaba por vía judicial.

La cuestión relativa a que el hecho de que el tercer poseedor tuviese ya inscrita su adquisición con anterioridad al inicio del procedimiento supusiese necesariamente que ya había acreditado al acreedor la adquisición de su derecho ya había sido planteada de hecho por la doctrina durante la vigencia del anterior procedimiento judicial sumario, llegando a una conclusión contraria a ella por no existir ninguna norma legal que así lo impusiese y porque además el antiguo artículo 130 de la Ley Hipotecaria permitía a todo posterior adquirente de la finca variar el domicilio fijado a efectos de los requerimientos y de las notificaciones en el procedimiento de ejecución judicial sumaria que encontrare fijado al tiempo de la adquisición, pero para ello debía ponerlo en conocimiento del acreedor –e incluso obtener su consentimiento para cambiarlo a un término municipal distinto del determinante de la competencia del Juzgado– y hacerse constar en el Registro, lo cual reforzaba esta conclusión.

7. En cualquier caso, lo fundamental es que el tercer poseedor haya tenido la posibilidad de intervenir en el procedimiento y que no se haya producido indefensión al mismo.

El artículo 238.3.º de la Ley Orgánica del Poder Judicial establece como causa de nulidad de pleno derecho de los actos procesales «cuando se prescinda de normas esenciales del procedimiento, siempre que, por esa causa, haya podido producirse indefensión».

El Tribunal Supremo ha declarado reiteradamente que «el conocimiento extraprocesal, directo o indirecto, por cualquier medio, de la existencia del procedimiento y de la subasta elimina la indefensión y, con ella, la pertinencia de anular el procedimiento de ejecución (sentencias del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 1996, en recurso n.º 4016/92, de 7 de abril de 1997, en recurso n.º 288/97, de 25 de junio de 1997, en recurso n.º 2207/93 y de 24 de septiembre de 1999, en recurso n.º 155/95)». A ello se añade que, a diferencia de los supuestos contemplados en la Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de julio de 1994 o 12 de enero de 2015, en este caso no se aprecia que se haya cometido irregularidad procesal alguna, teniendo en cuenta que en el antiguo procedimiento judicial sumario la ley no exigía que fuese demandado el tercer poseedor y que este fue notificado en la forma exigida legalmente, debiendo entenderse que el juzgador no consideró que debiera haber sido requerido de pago inicialmente, como antes se ha expuesto. Si hubiese detectado alguna irregularidad, debió proceder a declarar la nulidad de lo ya actuado o a la subsanación de dicha irregularidad.

Según la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de enero de 2015 «en estas situaciones en las que se detectaban irregularidades procesales cuando aún se hallaba pendiente el proceso de ejecución, se planteaba la posibilidad de declarar la nulidad, superando la rigidez del artículo 132 de la Ley Hipotecaria, para ensanchar las posibilidades de tutela judicial de los derechos del deudor, relevándolo de la carga de iniciar un nuevo procedimiento. Ante la falta de doctrina legal, algunas Audiencias afrontaron el problema afirmando que la rigidez del proceso no puede impedir que el juez, de oficio declare la nulidad absoluta o de pleno derecho de todas las actuaciones o de alguna de ellas en particular cuando adolezcan de algún requisito esencial para que produzcan efecto pues aquella autoridad tiene el deber de velar por la pureza del procedimiento y resultaría absurdo la continuación del trámite a sabiendas de la existencia de un defecto sustancial anterior que vicia la misma, por lo que su estimación o subsanación no entorpecerá el curso del procedimiento sino que incluso reforzará su eficacia y dará satisfacción al más elemental principio de economía procesal evitando la necesidad de acudir a un dispendioso juicio declarativo para poner remedio a lo que ya es fácilmente corregible con gran antelación de tiempo y sin merma de las garantías procesales. El Tribunal Constitucional llega a afirmar que “es absurdo continuar un trámite a sabiendas de la existencia de un defecto que vicie el proceso de indefensión y evitar así el dispendio de un juicio declarativo” (Sentencias de 14 de julio de 1988 y 17 de enero de 1991)».

No consta en este caso la existencia de irregularidad procesal alguna y sí en cambio la notificación a los terceros poseedores en forma legal, tal como certifica la letrada de la

Administración de Justicia, sin que conste que por estos se plantease la nulidad del procedimiento.

También tiene en cuenta la Resolución de esta dirección general de 4 de marzo de 1999 «la concreción de las hipótesis de nulidad de pleno derecho de los actos judiciales, presuponiéndose la indefensión y la absoluta inobservancia de los principios esenciales del procedimiento para que se produzca aquel efecto (cfr. art. 238 de la Ley Orgánica del Poder Judicial)».

En este caso ha quedado acreditado que los terceros poseedores tuvieron la posibilidad de intervenir directamente en el procedimiento, lo cual evitó su indefensión, que es precisamente el defecto que observa la registradora en su nota.

Además, tal como señala el recurrente, esta dirección general, en Resolución de 19 de agosto de 2010, para un supuesto de procedimiento dirigido contra herencia yacente de titular registral, estableció que «en efecto, la Registradora debe señalar como defecto que impide la inscripción la falta de intervención en el procedimiento del titular registral, ya que lo contrario le originaría indefensión, con vulneración del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva (artículo 24 de la Constitución). Sin embargo, no debe esto convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico y obviarse cuando de los documentos presentados resulte que el Juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente». También cita el recurrente la Resolución de 22 de abril de 2019, según la cual «en definitiva en el presente caso se presenta en el Registro el testimonio del decreto de adjudicación y, en una adición al mandamiento en que se relaciona un decreto por el que se estima un recurso de reposición contra la diligencia de ordenación de fecha 13 de marzo de 2017 y se adiciona tal decreto en cuanto adjudicación de las usufructuarias. Debe concluirse que una interpretación sistemática de la documentación judicial aportada determina la suficiencia y claridad de la adjudicación titulada tanto en el fondo como formalmente debiendo ser revocado el defecto apuntado».

8. Todo ello lleva a la estimación del recurso y a la revocación de la nota de calificación de la registradora en cuanto al defecto señalado por la misma.

No se entra a valorar en cambio, por no haber sido señalado por dicha registradora en su nota, que no consta que se haya aportado el correspondiente mandamiento de cancelación de la hipoteca que dio lugar a la ejecución y de las cargas posteriores a la misma (regla decimoséptima del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria).

Finalmente, la propia nota de calificación señala que no entra en la cuestión de la posible caducidad de la inscripción de hipoteca, cuestión que tampoco es tratada por ello en este expediente.

Esta dirección general ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 27 de julio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.