

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7237 *Resolución de 27 de junio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad interina de Vilanova i la Geltrú n.º 2, por la que se deniega la inscripción de la adjudicación derivada de un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña M. T. M. R., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Banco de Sabadell, S.A.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad interina de Vilanova i la Geltrú número 2, doña María del Carmen Florán Cañadell, por la que se deniega la inscripción de la adjudicación derivada de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

En el procedimiento de ejecución hipotecaria número 801/2013, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Vilanova i la Geltrú, se dictó decreto el día 27 de abril de 2015 en el que se adjudicaba a «Banco de Sabadell, S.A.», la finca registral número 49.391 del Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 2, y se ordenaba la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito de la actora y de las inscripciones y anotaciones posteriores.

II

Presentados testimonio del decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 2, fueron objeto de la siguiente calificación: «Doña María del Carmen Florán Cañadell Registrador de la Propiedad, interino del Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 2 En el día de la fecha de la nota, se extiende la calificación del testimonio del decreto de ejecución hipotecaria nº 801/2013 sección C expedido por la Secretaria del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Vilanova i la Geltrú, y mandamiento de cancelación de cargas presentada con el asiento número 1726 del Diario 18, con fecha de presentación: 16 de febrero de 2016. Datos registrales: Tomo 1911 Libro 1038 Folio 87 Finca Nº 49391 Hechos En cuanto a la situación jurídica registral de la finca 49391 se señala lo siguiente: 1.º.–Según la inscripción 2.ª de la finca 49391, la misma fue hipotecada por su titular registral Promociones y Construcciones Ducaweb, S.L. a favor de Caixa d'Estalvis del Penedès, siendo la fecha del asiento 25 de enero de 2002. 2.º.–Según la inscripción 3ª de fecha 1 de septiembre de 2007 la finca fue vendida a Doña R. C. M. R. 3.º.–Según nota al margen de la inscripción 2.ª de fecha 3 de febrero de 2014 se inició el procedimiento de ejecución hipotecaria 801/2013 Sección C, dirigido contra Promociones y Construcciones Ducaweb, S.L. Con todos estos antecedentes es defecto que impide la práctica del asiento solicitado: Insubsanable: La demanda no ha sido dirigida contra Doña R. C. M. R., ni consta que haya sido requerido de pago cuando del historial del Registro resulta obvio que la entidad financiera tenía conocimiento que la finca pertenecía a un tercer adquirente diferente del deudor hipotecario teniendo en cuenta que la fecha de la inscripción del dominio es de 2007 y la fecha de inicio de la ejecución de 2014 hallándose debidamente informada como consecuencia de la certificación de dominio y de cargas remitida al Juzgado de Primera Instancia. Fundamentos de Derecho No haber dirigido la demanda y requerimiento de pago a Doña R. C. M. R. Vistos los artículos 24 de la CE, 20, 132.1 de la Ley de la

Hipotecaria y 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de septiembre de 2012, 22 de mayo de 2013, 10 de julio de 2013, 18 de septiembre de 2013, 19 de septiembre de 2013, 17 de octubre de 2013, 7 de marzo de 2014 y 23 de marzo de 2015. De conformidad con el artículo 132.1 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 inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento». De conformidad con el artículo 685.1 de la LEC «La demanda ejecutiva deberá dirigirse frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que éste último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes.» En relación a que la demanda y requerimiento de pago debe dirigirse al tercer poseedor de los bienes hipotecados cuando consta inscrito el dominio a su favor con anterioridad a la certificación de dominio y de cargas se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en las resoluciones citadas cuya doctrina se sintetiza del siguiente modo: El tercer poseedor que inscribe su derecho antes de la expedición de la certificación de cargas ha de ser demandado y requerido de pago, sin que sea suficiente al efecto la comunicación que le haga el registrador al expedir la certificación.—Así se desprende del examen conjunto de los arts. 132.1 LH y 685 y 686 LEC; aclarando la Dirección General que la exigencia del art. 685 de que el nuevo propietario haya acreditado al acreedor su condición de tal ha de entenderse cumplida por el hecho de que haya inscrito su derecho antes de extenderse la nota marginal de expedición de certificación de cargas: al figurar en ésta el tercer poseedor, el acreedor no puede desconocer su existencia. Además, la STS 3-12-2004 declaró que, dado el rigor formal del procedimiento de ejecución de hipoteca, la falta de requerimiento de pago determina la nulidad del procedimiento, sin que tal requisito pueda suplirse con una providencia de subsanación realizada con posterioridad al trámite. Añade finalmente la Dirección General que la comunicación que, en cumplimiento del art. 659 LEC, ha de hacer el registrador no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago, pues dicha comunicación sólo produce el efecto de avisar de la iniciación de la ejecución y permitir a los titulares de derechos posteriores (entre ellos, el tercer poseedor) el pagar y subrogarse en lugar del acreedor, pero no sustituye los trámites procesales más rigurosos y con distinta finalidad contemplados en la Ley. Esta resolución se notificará al presentante y al Juzgado. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra el presente acuerdo de calificación del Registrador (...) Vilanova i la Geltrú, a 8 de marzo de 2016. La Registrador interina (firma ilegible)».

III

Contra la anterior calificación, doña M. T. M. R., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Banco de Sabadell, S.A.», interpuso recurso, mediante escrito de fecha 31 de marzo de 2016, en el que, resumidamente, expone: En la documentación aportada consta que a la actual titular de la finca se le comunicó por el juzgado la existencia de la ejecución en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Como indica el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la demanda de ejecución hipotecaria debe dirigirse contra el 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 los bienes. El citado artículo 689 de la misma ley expresa que, cuando en el certificado al efecto remitido por el Registro de la Propiedad conste que el dominio de la finca aparece inscrito a favor de un tercero, el Juzgado deberá comunicarle la existencia del procedimiento. El sistema articulado por la Ley de Enjuiciamiento Civil consiste en que si, en el momento de promoverse la demanda, se le ha acreditado al acreedor la adquisición del dominio por parte de un tercero, la demanda deberá dirigirse contra el mismo. Si la transmisión no se

le ha acreditado, el acreedor no debe dirigir la demanda frente al mismo, de cuya existencia no tiene constancia, pero se le comunicará por el Juzgado la existencia del procedimiento. A estos efectos, no es suficiente la comunicación que realiza el Registro, deberá ser el Juzgado quien la realice. La calificación entiende que la adquisición por parte del tercer poseedor que consta en la certificación cabe considerarla acreditada al acreedor, ya que la misma data del año 2007, y la demanda se promovió en el año 2014 (en realidad la demanda se interpuso en el año 2013) y, por otra parte, estaba informado por la misma certificación del Registro de la Propiedad remitida al Juzgado. Aun dado el tiempo que haya transcurrido, no basta que la adquisición sea antigua, sino que la misma debe haberse acreditado en el sentido de existir una manifestación del tercero y una acreditación frente al acreedor, es decir una actividad efectiva. Por otra parte, de la constancia de este tercer poseedor en la certificación de dominio y cargas, la ley deriva un efecto concreto, si la ley hubiese deseado que el tercero fuese demandado lo habría previsto así. Reconoce lo dispuesto en el artículo 132 de la Ley Hipotecaria, pero defiende que una interpretación sistemática más adecuada, de forma que, puesto que al entablar la demanda no se tiene conocimiento de la existencia del tercero, y la certificación se incorpora en un momento posterior, debe atenderse a la norma procesal, máxime cuando lo que sí exige es que sea el Juzgado quien haga la comunicación. Mediante ésta, se abren al tercer poseedor las posibilidades de actuación en el procedimiento del artículo 662 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por otra parte, señala que el tercer poseedor al no subrogarse en la hipoteca, queda a expensas de que el deudor y vendedor efectúe el pago y, en consecuencia, debe existir una actividad positiva por parte de este adquirente. El tercer poseedor tiene la misma condición que el adquirente del inmueble en la ejecución ordinaria, y las consecuencias son las del citado artículo 662. En definitiva, si en el procedimiento de ejecución se hubiese previsto que el tercero que aparece en el certificado de dominio y cargas fuese requerido de pago, así se expresaría en el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Finaliza solicitando la revocación de la calificación.

IV

La registradora emitió su informe, manteniendo su calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1875 del Código Civil; 1, 13, 17, 18, 20, 32, 34, 38, 40, 82, 130, 132 y 145 de la Ley Hipotecaria; 538.2.3.º, 568, 659, 681.1, 685, 686 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 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 y 17 de octubre de 2013, 4 de febrero, 20 de marzo, 22 de mayo, 8 de septiembre y 20 de noviembre de 2014 y 23 de marzo y 11 de noviembre de 2015.

1. Son datos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

– La finca 49.391, fue hipotecada por la sociedad «Promociones y Construcciones Ducaweb, S.L.», entonces titular registral, a favor de «Caixa d'Estalvis del Penedés», causando la inscripción 2.ª de dicha finca el día 25 de enero de 2002.

– Según la inscripción 3.ª, extendida el 1 de septiembre de 2007, la finca fue vendida a doña R. C. M. R.

– Posteriormente se inició el procedimiento de ejecución hipotecaria 801/2013, Sección C, por «Banco de Sabadell, S.A.», sucesor de «Caixa d'Estalvis del Penedés», dirigido contra «Promociones y Construcciones Ducaweb, S.L.», expidiéndose la preceptiva certificación de dominio y cargas según nota al margen de la inscripción 2ª, de fecha 3 de febrero de 2014.

La registradora deniega la inscripción por no constar en el testimonio del citado decreto de adjudicación que dicho titular registral haya sido demandado y requerido de pago.

Por su parte la recurrente señala que la actual titular de la finca se le comunicó por el Juzgado la existencia de la ejecución en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil pero que no se le ha acreditado al acreedor la adquisición del dominio, sin que pueda considerarse que el conocimiento de la transmisión por parte de este como consecuencia del contenido de la certificación supla tal acreditación que debe responder a una conducta activa del adquirente.

2. En concreto se trata de dilucidar si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados si en el procedimiento no se ha demandado al titular registral que, no siendo deudora del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudora, adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse dicho procedimiento.

La cuestión planteada debe resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en «Vistos»). 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 éste 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.

El Registro de la Propiedad entre otros muchos efectos atribuye el de la eficacia *erga omnes* de lo inscrito (cfr. artículos 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.

Como ha puesto de relieve nuestro Tribunal Supremo (Sentencia de 21 de octubre de 2013), «la institución del Registro de la Propiedad constituye el eje vertebrador del sistema jurídico preventivo que inspira nuestro ordenamiento jurídico», y en tal sentido «son incuestionables los efectos que producen, *erga omnes*, las inscripciones registrales, la publicidad de las mismas, la seguridad jurídica que proporcionan a los titulares de los derechos reales allí inscritos, sujetas a la salvaguarda de los Tribunales».

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

Todo ello, no es sino consecuencia de un principio registral fundamental, el de legitimación, regulado en el artículo 38 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».

Según la doctrina del Tribunal Constitucional –reiterada 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 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”».

4. En el presente supuesto, como se señalaba anteriormente, se trata de dilucidar si, no habiendo sido demandada la 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 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 entidad ejecutante no niega a la actual propietaria de la finca hipotecada la condición de tercer poseedor. Lo que sostiene es que en su momento no había de dirigir la demanda contra esta entidad porque no se le había notificado la adquisición, habiendo tenido conocimiento de su existencia con la certificación de cargas, bastando, pues, que a este tercero se le notifique la existencia del procedimiento (artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

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

El Tribunal Supremo había entendido que este requisito implicaba una «conducta positiva» a cargo del adquirente (Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio del 2004) no siendo suficiente por lo tanto para entender cumplida aquella condición con su inscripción en el Registro de la Propiedad. En este sentido y para rechazar que fuera suficiente que con anterioridad a la presentación de la demanda estuviera inscrito el título en el Registro de la Propiedad, razonaba en la Sentencia de 28 de septiembre de 2009 que «no es ésta la interpretación correcta de las normas en cuestión ya que las mismas se desprende que el acreedor hipotecario no está obligado inicialmente a examinar el contenido del Registro para requerir de pago a cualquier adquirente posterior de la finca hipotecada, sino que únicamente ha de hacerlo a aquél que le “acreditó” la adquisición, exigiéndole la ley simplemente la aportación de su título de ejecución debidamente inscrito...».

Sin embargo, esta postura (muy criticada por un sector de la doctrina), que es la que sostiene el recurrente, no puede mantenerse tras la Sentencia del Tribunal Constitucional de 8 de abril de 2013 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».

De conformidad, pues, con esta doctrina constitucional el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada.

La notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se le haya podido realizar no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago. Es cierto que según el artículo 132.2.º de la Ley Hipotecaria, la calificación del registrador se extenderá al hecho de «que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas...», y, conforme al artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «si de la certificación registral apareciere que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio no ha sido requerido de pago en ninguna de las formas notarial o judicial, previstas en los artículos anteriores, se 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, 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, como resulta de los hechos, la inscripción a favor del titular registral se llevó a cabo antes de iniciarse el procedimiento de ejecución, circunstancia que se puso de manifiesto en la certificación registral de dominio y cargas emitida, por lo que no cabe sino confirmar la doctrina expuesta.

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

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

Madrid, 27 de junio de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.