

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9174 *Resolución de 7 de julio de 2017, 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 de Aoiz n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un auto de adjudicación y mandamiento de cancelación recaídos en procedimiento de ejecución de títulos judiciales.*

En el recurso interpuesto por doña E. U. B., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «BBVA RMBS 3 Fondo de Titulización de Activos», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Aoiz número 1, doña Ana Elisa de Gregorio García, por la que se suspende la inscripción de un auto de adjudicación y mandamiento de cancelación recaídos en procedimiento de ejecución de títulos judiciales.

Hechos

I

En auto firme, dictado el día 18 de marzo de 2010 por doña M. V. B. M., secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Pamplona, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 816/2009 seguido a instancia de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.» contra don R. G. C. C. y doña R. P. R. Q., se adjudicó, a favor de «BBVA RMBS 3 Fondo de Titulización de Activos» la finca registral número 7.171 de Egües, y se ordenó la cancelación de la hipoteca base del procedimiento y de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de la expedida certificación prevenida en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

II

Presentado testimonio del citado auto, en unión de mandamiento de cancelación de cargas en el Registro de la Propiedad de Aoiz número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Aoiz número uno Presentado Testimonio expedido el 31 de julio de 2015 del Auto firme n.º 24/10, dictado el 18 de marzo de 2010, por doña M. V. B. M., Secretario del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Pamplona, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales n.º 816/2009, en unión de Mandamiento de Cancelación de cargas, por duplicado, de fecha 31 de julio de 2015, motivando el asiento de presentación n.º 2131 del Diario 128, número de entrada 20/2017, a instancia de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA, contra R. G. C. C. y R. P. R. Q., por el que se adjudica a favor de BBVA RMBS 3 Fondo de Titulización de Activos SA la finca n.º 7171 de Egües y se ordena la cancelación de la hipoteca base del procedimiento y de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de la expedida certificación prevenida en el art. 656 de la LEC, el Registrador que suscribe suspende la inscripción de la adjudicación de la finca -y consiguientemente la práctica de las cancelaciones ordenadas en el mandamiento, por deberse despachar ambos documentos conjuntamente-, por los siguientes defectos: 1.-De la documentación presentada no resulta que el deudor don A. A. C. G., haya sido demandado y requerido de pago en el procedimiento, de conformidad con lo previsto en el art. 132 de la Ley Hipotecaria, arts. 685.1 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento y art. 24 de la Constitución Española. 2.-No darse cumplimiento a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 695 de la LEC, según redacción dada por la Disposición final tercera y en los términos de la transitoria cuarta de la Ley 9/2015 de 25 de mayo, y en particular lo referente al posible recurso de apelación o si ha entrado en posesión de la finca el adjudicatario. Estos

defectos se estiman subsanables no tomándose anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. Contra la precedente nota (...) Aoi 8 de marzo de 2017. Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña Ana Elisa de Gregorio García con firma electrónica reconocida».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. U. B., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «BBVA RMBS 3 Fondo de Titulización de Activos», interpuso recurso el día 10 de abril de 2017 en el que, resumidamente, expone: «Hechos Primero.– (...) Segundo.– (...) En este recurso lo que impugnamos es la calificación negativa señalada con el número 1, dado que respecto a la señalada con el número 2, mi representada ya tiene la posesión de la finca desde el 24 de noviembre de 2010 y en consecuencia no es de aplicación la Ley 9/2015 de 25 de mayo (...) Tercero.– A pesar de la calificación negativa del registrador, esta parte considera que no procede denegar la referida inscripción por las razones que seguidamente se indican: Se entiende por parte de la Sra. Registradora que al existir un deudor no hipotecante, además de los demandados hipotecantes, aquél tenía que haber sido demandado y requerido de pago en el proceso. Dicha exigencia, entendemos que ni en el proceso de ejecución hipotecaria fue exigido por el Juzgador ni es procedente por: 1.– En el proceso de ejecución hipotecaria se ejercita una acción real que se dirige contra el bien hipotecado y no contra personas determinadas, es decir no es una acción personal sino real. En consecuencia el artículo 685 de la LEC exige demandar a las personas que están en relación al derecho real que ostentan sobre el bien con cuya enajenación se extingue, pero no a otros deudores personales a los que no afecta la acción real. 2.– conforme artículo 1144 del Código Civil, «El acreedor puede dirigirse contra cualquiera de los deudores solidarios o contra todos ellos simultáneamente. Las reclamaciones entabladas contra uno no serán obstáculo para las que posteriormente se dirijan contra los demás, mientras no resulte cobrada la deuda por completo» como así ocurrió en el presente supuesto en que los hipotecantes fueron demandados. La Ley no obliga al acreedor a demandar a todos los deudores solidarios, lo que puesto en relación con el art. 685 de la LEC, por haberse ejercido una acción real, éste artículo sí obliga a demandar a los hipotecantes, propietarios y terceros poseedores de la finca hipotecada, aunque no sean deudores. El deudor no demandado no es parte del proceso de ejecución hipotecaria, y sólo si se continua la ejecución por las cantidades no cobradas (579.1 LEC), en ese momento, se podría pedir el despacho de ejecución por las cantidades no satisfechas tras la demanda y contra quienes proceda (pudiendo en este momento ampliar la demanda contra el deudor (no hipotecante) que no fue demandado inicialmente, porque así lo permite la Ley. A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho artículo 681 LEC la acción para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca podrá ejercitarse directamente contra los bienes pignorados o hipotecados, sujetando su ejercicio a lo dispuesto en este título, con las especialidades que se establecen en el presente capítulo. Artículo 682 LEC, en su número 1, señala «Las normas del presente Capítulo sólo serán aplicables cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes pignorados o hipotecados en garantía de la deuda por la que se proceda.» Artículo 685,2º establece que «A la demanda se acompañarán el título o títulos de crédito, revestidos de los requisitos que esta Ley exige para el despacho de la ejecución, así como los demás documentos a que se refieren el artículo 550 y, en sus respectivos casos, los artículos 573 y 574 de la presente Ley. Auto 14112010, de 7 octubre, de la Audiencia Provincial de Granada «La Sala ya señaló, entre otros, en Auto de 6 de febrero de 2009, que la demanda de ejecución hipotecaria para la realización del bien que garantiza la deuda sólo puede ir dirigida, según se desprende de los arts. 682, 550, 573 y 574 LEC, y como acción real que es, contra los deudores hipotecarios (prestatarios) por ser los únicos legitimados pasivamente a soportar este procedimiento de ejecución y, en su caso, de concurrir sus presupuestos o existencia, contra el hipotecante no deudor y/o el tercer poseedor, lo que excluye en cualquier otro caso, a los avalistas que no estén en ninguno de estos dos grupos, de la consideración de parte, y razón por la que la Ley

Hipotecaria también los ignora por falta de interés en la realización de un inmueble al que es ajeno y cuya realización, en principio, debería ser suficiente para cubrir la deuda garantizada. Por tal razón, ya dijimos también en aquel auto, que incluso la notificación que prevé el art. 573 de la LEC no constituye para ellos ningún requisito de procedibilidad y, por tanto, de ineludible cumplimiento previo cuando la acción ejecutiva del acreedor no se dirige contra el fiador, lo que es trasladable, con mayor fundamento, a la ejecución hipotecaria de cuya normativa específica –que se antepone a la genérica remisión del art. 681– en ningún modo cabe deducir que la falta de notificación al fiador, por más que trate de preservar sus derechos poniéndola sobre aviso de la existencia del saldo deudor, anticipadamente vencido de la totalidad del crédito y de su disposición a la realización del bien hipotecado impida, al menos, el inicio del procedimiento, sin perjuicio, en todo caso, de que en interés del deudor principal y del propio acreedor hipotecante incluso fiador, pueda cualquiera de ellos y singularmente el acreedor hacer al avalista la notificación, sea previa al proceso o en el curso de la misma, y judicial o extrajudicialmente, efecto de garantizar la defensa (vid. STS de 23 de diciembre de 2005, y SAP Madrid (Secc. 12) de 21 de mayo de 2007) de unos intereses que si para la suerte del proceso hipotecario pueden ser difusos, sí pueden resultar relevantes para eventuales reclamaciones posteriores de no cubrir la ejecución hipotecaria la totalidad de la deuda, pues por esa razón y para esa eventualidad fue exigida, y es práctica cada vez más habitual en la propia escritura de constitución, como garantía personal y accesorio a la principal derivada del préstamo, pero ajena, repetimos otra vez, a la garantía real». Auto 46/2016, de 31 marzo, de la Audiencia Provincial de Granada Como los fiadores personales no hipotecantes no son parte en este procedimiento, sin perjuicio de las acciones que puedan dirigirse frente a ellos con fundamento en el art. 579 de la LEC para el caso de que con la venta del inmueble no se consiga saldar el importe de la deuda, el hecho de que no se les haya notificado el saldo deudor antes de la interposición de la deuda no provoca la nulidad del título pues como decimos, los fiadores y avalistas personales no están legitimados pasivamente para soportar la acción de reclamación de cantidad en el procedimiento de ejecución hipotecaria que es ante el que nos encontramos y en consecuencia, debemos desestimar las demanda de oposición planteadas en abril del año 2012 por los deudores hipotecantes y acordar que la ejecución acordada en su día siga adelante. Tercero.–Criterio que vendría a ser confirmado con la reforma del art. 685 de la LEC llevada a cabo por el art. 1.24 de la Ley 19/2015, de 13 de julio que introduce el apartado 5 para decir que «A los efectos previstos en el apartado 1 del artículo 579 será necesario, para que pueda despacharse ejecución por la cantidad que falte y contra quienes proceda, que se les haya notificado la demanda ejecutiva inicial. Esta notificación podrá ser practicada por el procurador de la parte ejecutante que así lo solicite o cuando atendiendo a las circunstancias lo acuerde el Secretario judicial. La cantidad reclamada en ésta será la que servirá de base para despachar ejecución contra los avalistas o fiadores sin que pueda ser aumentada por razón de los intereses de demora devengados durante la tramitación del procedimiento ejecutivo inicial». Normativa que si bien no estaba en vigor a la fecha de la demanda, vendría a confirmar que los avalistas y fiadores no son parte en el procedimiento hipotecario y, en consecuencia, no sería necesario la notificación previa del saldo deudor cuanto la acción que se ejercita es la real para la realización de la garantía hipotecaria constituida sobre el inmueble. Auto 177/2011 de 5 de diciembre de la Audiencia Provincial de Barcelona «Apelan, a su vez, los ejecutados el pronunciamiento del auto de primera instancia que acordó la continuación de la ejecución hipotecaria contra D. C. R., D.ª R., alegando que el seguro concertado por la codemandada D.ª C. comprende la totalidad de las cuotas de amortización del préstamo, y no únicamente la parte de la asegurada. Centrada así la cuestión planteada por los ejecutados en la apelación, es lo cierto que, para la ejecución de bienes hipotecados o pignorados, regulada en el Libro III, Título IV, Capítulo V de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según el artículo 681.1, la acción para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca puede ejercitarse directamente contra los bienes pignorados o hipotecados, sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV, de la Ejecución Dineraria, con las especialidades que se establecen en el

Capítulo V. Y de acuerdo con el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el proceso de ejecución hipotecaria, la demanda ejecutiva debe 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 posesión de los bienes, pero sin que, en la norma especial, al referirse al deudor, se distinga entre deudor principal o solidario, de modo que deba entenderse que la legitimación pasiva en el proceso de ejecución hipotecaria deba quedar limitada al deudor principal. Sentencia Audiencia Provincial de Madrid de 18 de marzo de 2016... Por todo lo expuesto, los legitimados pasivos son el deudor hipotecario que es el hipotecante y que no necesariamente ha de ser el titular del bien, disociación que permite también solicitar, para dichos supuestos, dirigir la demanda ejecutiva contra quien sea deudor personal hipotecando voluntariamente un bien propio por deuda ajena que no es tampoco el fiador personal. Junto a éstos cabe solicitar el despacho contra el tercer poseedor que es el adquirente a título oneroso o gratuito, de todo o parte de la finca o derecho real inmobiliario hipotecado y que resulta tercero porque no está obligado directa ni indirectamente sujeto al cumplimiento de la obligación personal ni participó en la constitución de la hipoteca, como sanciona la mejor doctrina. Fuera de estos supuestos no cabe demandar a otros sujetos ni menos a un fiador personal de la deuda que debe pero su cauce, en su caso, para la reclamación de la deuda será la de la ejecución ordinaria, sin ser procedente por vedarlo la Ley la acumulación entre la ejecución ordinaria e hipotecaria. (...) Por último, reseñar que la especialidad comprendida en el art. 579 LEC que permite sin solución de continuidad proseguir el proceso hipotecario y convertirlo en ordinario cuando no se haya obtenido cubrir el crédito garantizado con el producto de los bienes hipotecados o pignorados, se mueve dentro del marco subjetivo delimitado en el art. 685. 1 LEC sin que ello autorice vía interpretación extensiva que se permite ya inicialmente demandar al fiador solidario (AAP Barcelona- Sección 17.^a - 29/01/2008 -753/2007-).».

IV

Comunicada la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 5 de Pamplona, doña M. V. B. M., letrada de la Administración de Justicia del referido Juzgado, en diligencia, de fecha 27 de abril del 2017, señala: «(...) a) en cuanto al defecto descrito en el número 1 de la suspensión de la inscripción este órgano judicial no se pronuncia (...)».

V

La registradora emitió informe, manteniendo íntegramente 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; 18, 20, 130, 132.1.º y 145 de la Ley Hipotecaria; 575.1, 685, 686 y 695.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de julio de 2010, 24 y 27 de junio de 2011, 7 de marzo, 7 y 18 de junio, 13 de septiembre y 29 de noviembre de 2012, 7 de marzo de 2013 y 25 de enero de 2016.

1. Sólo es objeto de recurso el defecto señalados bajo el número 1 de la nota de calificación. Vuelve a debatirse si, para la inscripción de una adjudicación por ejecución hipotecaria es necesaria la demanda y requerimiento de pago a todos los prestatarios, sean o no hipotecantes, o si basta con la demanda y requerimiento al deudor hipotecario, que constituyó la garantía sobre una finca de su propiedad, debiendo ser tratados los deudores no hipotecantes de forma equivalente a la de fiadores solidarios, tal como sostiene el recurrente.

2. Esta cuestión fue resuelta por este Centro Directivo en sus Resoluciones de 29 de noviembre de 2012, 7 de marzo de 2013 y en la más reciente de 25 de enero de 2016, citadas en «Vistos». Así, se ha señalado que no cabe duda que el procedimiento de ejecución directa es esencialmente de carácter registral, dado el carácter constitutivo que la inscripción tiene con relación al derecho real de hipoteca (artículos 1875 del Código Civil y 130 y 145 de la Ley Hipotecaria). De esta manera, el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, solo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.

3. Como señaló la citada Resolución de 25 de enero de 2016, relativa a un supuesto prácticamente idéntico y que fue confirmada por la sentencia de 12 de enero de 2017, recaída en el procedimiento número 347/2016 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Pamplona, para la resolución del presente caso hay que partir, en primer lugar, del artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria, que extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: «Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento».

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

4. Desde el punto de vista registral, la extensión de la calificación al requisito procesal de haberse demandado y requerido de pago al deudor a que se refiere el artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria, en el caso de que el deudor sea dueño de la finca hipotecada, entronca directamente con el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y con el principio constitucional de proscripción de la indefensión del artículo 24 de la Constitución, pues se trata del titular registral contra el que ha de dirigirse un procedimiento que desemboca en la adjudicación de la finca a la persona que resulte de la subasta o de la adjudicación en caso de falta de postores que señala la ley. Lo mismo ocurre con la necesidad de demandar al hipotecante no deudor, pues se trata igualmente del dueño de la finca afectada por el procedimiento de ejecución.

Por lo que se refiere al deudor no hipotecante, o sea el que no es dueño de la finca contra la que se dirige la acción real hipotecaria, el fundamento de la extensión de la calificación registral al requisito de haberse demandado y requerido de pago al deudor, no puede radicar en el principio de tracto sucesivo, puesto que no es titular registral, pero existen importantes conexiones entre la obligación del deudor y la garantía real hipotecaria que podrían explicar que el legislador exija que la acción se dirija también contra el deudor aunque no sea dueño de la finca.

Bien es cierto que conforme al artículo 129 de la Ley Hipotecaria se persiguen directamente los bienes hipotecados ya que se está ejercitando una acción real, de forma que lo que se pretende con la demanda es la realización de los bienes afectos siendo por tanto necesario siempre dirigirse contra el propietario de dichos bienes sea o no deudor y que además en el caso de que los deudores, como en este supuesto, sean solidarios es de aplicación la norma general del artículo 542.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone que: «Cuando en el título ejecutivo aparezcan varios deudores solidarios, puede pedirse que se despache ejecución, por el importe total de la deuda, más intereses y costas, frente a uno o algunos de esos deudores o frente a todos ellos». Pero, aparte de las incidencias que pueden producirse a lo largo del procedimiento, en cuanto a la

posibilidad de que el deudor demandado pague y pueda participar en la subasta elevando las pujas de la misma, existe una razón fundamental para que aun no siendo demandado sea necesaria la intervención del deudor no hipotecante y es que dentro del mismo procedimiento de ejecución se prevé que si la enajenación de la finca fuera insuficiente para el pago de la obligación, se permite al acreedor que continúe el procedimiento con el embargo de otros bienes del deudor para la satisfacción de la parte que ha quedado sin pagar. Precisamente esta previsión legal implica que aun cuando no se dirija contra él la demanda sea necesario que se le requiera de pago a fin de que pueda evitar la realización del bien.

En definitiva, el requerimiento de pago es necesario efectuarlo a todos los deudores, además de al hipotecante no deudor y tercer poseedor si los hubiere, cualquiera que sea la relación de mancomunidad o solidaridad que mantengan respecto al crédito, sin perjuicio de que en este último caso la demanda pueda interponerse contra cualquiera de ellos según el artículo 542.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil antes citado.

En este sentido se pronuncia el Tribunal Supremo en la reciente Sentencia de 12 de enero de 2015, que, si bien refiriéndose a una ejecución sujeta al antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria resulta de aplicación a este expediente, en su fundamento tercero dispone: «(...) con apoyo en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria vigente en ese momento, se ha de tener en cuenta que mediante este proceso de ejecución se está ejercitando una acción real hipotecaria, de forma que lo que se pretende con la demanda es la realización de los bienes afectos y, de ahí, que deba dirigirse contra el propietario de dichos bienes independientemente de que éste fuera o no deudor de la obligación insatisfecha. Aunque doctrinalmente al interpretarse los preceptos que regulaban este procedimiento se tendía a comprender bajo el concepto de deudor no solo al obligado al pago personal sino también al tercer adquirente y al hipotecante, agrupando a todos como parte pasiva del mismo, sin embargo, por la naturaleza de la acción ejercitada, solo lo será el hipotecante de los bienes. Ello no empece para que el obligado principal al pago de la deuda sea requerido de pago necesariamente en este procedimiento, a fin de que evite con el cumplimiento de aquél la realización de los bienes afectos. Pero la demanda que persigue la realización de estos no tiene por qué dirigirse contra el mismo y sí solo contra el propietario registral, por ser el sujeto pasivo de la obligación garantizada por este especial derecho real».

La citada Sentencia en su fundamento sexto, después de analizar la evolución jurisprudencial respecto de la nulidad del procedimiento por falta del oportuno requerimiento al deudor, partiendo de una primera fase en que la jurisprudencia fue muy rigurosa con el cumplimiento de los requisitos formales como contrapartida a la extraordinaria fuerza ejecutiva del título hipotecario para matizarse luego exigiendo en determinadas circunstancias que concurriese la indefensión material para declarar la nulidad, además de la irregularidad procesal con fundamento en el conocimiento extraprocesal que tenía del procedimiento el no requerido, de acuerdo también con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, señala: «A la hora de valorar tales circunstancias se ha de obrar con cautela, pues si solo se atiende a la efectiva indefensión con relevancia constitucional, relegando los defectos de forma en los actos procesales, se corre el riesgo de tolerar una sistemática violación de las normas procesales por trasladar plenamente la doctrina constitucional a la de la jurisdicción ordinaria».

En el caso enjuiciado concluye que se produjo «(...) efectiva indefensión porque —el no requerido— no era hipotecante pero sí deudor y no le eran indiferentes las incidencias del procedimiento en cuanto su resultado influye en su deuda. La Sentencia de 29 de junio de 1992 decretó la nulidad de un procedimiento por haberse omitido el requerimiento de pago al deudor y entenderse la diligencia exclusivamente con el tercer poseedor, pues recogía que «el deudor, como obligado principal, era un destinatario imprescindible del requerimiento previo a la ejecución».

Por lo tanto la falta de demanda contra el deudor y en cualquier caso la ausencia del requerimiento de pago al mismo supone la infracción de un trámite esencial del procedimiento que podría dar lugar a su nulidad, teniendo en cuenta la rigidez de los

trámites del mismo y la necesidad de cumplir los requisitos de requerimiento y notificaciones previstas en la Ley y en consecuencia es obligación del registrador apreciar su cumplimiento. En cuanto al requerimiento de pago, además, si no se acredita su realización al presentar la demanda, en el mismo auto en el que se despache la ejecución se ordenará que se requiera de pago al deudor y en su caso al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quien se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro, conforme el artículo 686.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En este expediente de la documentación presentada no se infiere que los deudores no hipotecantes hayan tenido intervención alguna en el procedimiento, por lo que el defecto debe confirmarse.

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, 7 de julio de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.