

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16913 *Resolución de 9 de septiembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Lora del Río a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados y el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas.*

En el recurso interpuesto por don M. G. A., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Montserrat Acquisitions LTD» y «Teide Acquisitions, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Lora del Río, don Eliseo Medina Fuentes, a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados y el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Dos Hermanas se tramitó el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados número 83/2012 a instancias de «Montserrat Acquisitions LTD» frente a «G.P.D. del Sur, S.L.» La demanda se presentó en 2012, constando la finca inscrita a favor de la sociedad «El Carmen de Miramontes, S.L.», desde el día 3 de junio de 2010. En dicho procedimiento, se dictó el día 1 de enero de 2020 decreto por el que se acordó adjudicar la finca registral número 2.432 de Villanueva del Río y Minas a «Teide Acquisitions, S.L.». Se ha aportado mandamiento del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Dos Hermanas, de fecha 16 de febrero de 2021, en el que se hacía constar que la resolución al ejecutado se había practicado por edicto en fecha 14 de enero de 2013, al tercer poseedor «Bacoma Proyectos y Obras, SD», que se le requería por edictos en fecha 14 de noviembre de 2014, y que se requería a la mercantil «El Carmen Miramontes, S.L.», como último titular, por edictos en fecha 14 de noviembre de 2014.

II

Presentado testimonio del mencionado decreto en el Registro de la Propiedad de Lora del Río, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho

Primero. Que con el número 436 del Diario 112, se ha presentado un mandamiento expedido por el por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 3 de Lora del Río, en autos n.º 83/2012, seguido contra G.D.P. del Sur, S.L., en el que se solicita la constancia registral de una adjudicación en ejecución hipotecaria.

Segundo. Que en el día de la fecha, el Registrador de la Propiedad que suscribe ha calificado el precedente documento, en los términos a que se refieren los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria, apreciando la existencia de defectos que impiden la inscripción del título en su totalidad, con arreglo a los siguientes

Fundamentos jurídicos

Primero. Que el artículo 18 de la Ley hipotecaria establece que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los

otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en ellos, por lo que resulte de los mismos y de los asientos del Registro.

Segundo. Que el artículo 100 del Reglamento hipotecario señala como ámbito de calificación, tratándose de documentos judiciales, la competencia del Juez, la congruencia del mandato con el procedimiento en que se dictó, las formalidades extrínsecas del documento y los obstáculos que surjan del Registro.

Tercero. Que se ha aportado mandamiento del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Dos Hermanas, de fecha 16 de febrero de 2021, en el que se hace constar que la resolución al ejecutado se ha practicado por edicto en fecha 14 de enero de 2013, al tercer poseedor "Bacoma Proyectos y Obras SD", que se le requiere por edictos en fecha 14 de noviembre de 2014, y se requiere a la mercantil "El Carmen Miramontes, S.L.", como último titular por edictos en fecha 14 de noviembre de 2014.

Cuarto. Que existiendo un tercer poseedor, siendo "El Carmen de Miramontes, S.L.", que tenía inscrito su dominio con anterioridad a la presentación de la demanda, se precisa que haya sido demandado y requerido de pago, de conformidad con los artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a los efectos de evitar su indefensión. En tales casos, la inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad, previa a la interposición de la demanda y a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, es suficiente para tener por acreditada su condición de propietario sin necesidad de acreditar al acreedor la adquisición de dichos bienes. La Sentencia del Tribunal Constitucional 79/2013, de 8 de abril, reafirma que la situación de litisconsorcio pasivo necesario se produce en todo caso respecto de quien tiene inscrito su título adquisitivo, dado el efecto de la cognoscibilidad *erga omnes* derivada de la inscripción y la consiguiente presunción de conocimiento por el acreedor hipotecario (artículos 13, 32 y 34 de la Ley Hipotecaria, y entre otras muchas Resolución de DGSJFP de fecha 8 de septiembre de 2014). Como tiene proclamado el Tribunal Supremo (por todas Sentencia Tribunal Supremo 295/2006 de fecha 21 de marzo): "no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte".

En consecuencia, conforme al artículo 132.1 de la Ley Hipotecaria, resulta necesaria tanto la demanda como el requerimiento al tercer poseedor de los bienes hipotecados (Resolución DGSJFP de fecha 18 de febrero de 2021).

Todo ello sin perjuicio de que, a pesar de esa omisión en la demanda, exista un pronunciamiento expreso del Juez que ha dirigido la ejecución en el sentido de que no ha existido indefensión del ejecutado, y por tanto no cabe la nulidad de las actuaciones (por todas Resoluciones DGSJFP de fechas 11 de septiembre de 2015 y 22 de mayo de 2017).

Parte dispositiva:

Vistos los documentos presentados y los asientos del Registro, a la luz de las disposiciones citadas, acuerdo:

Primero. Calificar el título presentado, suspendiendo su despacho, hasta la subsanación, en su caso, de los defectos advertidos.

Segundo. Notificar esta calificación negativa, en el plazo de diez días hábiles desde su fecha, al presentante del documento y al Juzgado o Tribunal que lo ha expedido, conforme a los artículos 322 de la Ley hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Tercero. Prorrogar la vigencia del asiento de presentación durante sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Se advierte al interesado, presentante o Autoridad, en caso de suspensión del asiento, su derecho de solicitar anotación preventiva por defectos subsanables,

conforme señalan los artículos 42.9, 66 y 323 de la Ley hipotecaria, durante la vigencia del asiento de presentación y su prórroga.

La presente calificación podrá (...)

En Lora del Río, a treinta y uno de marzo del año dos mil veintiuno. El Registrador (firma ilegible) Fdo.: Eliseo Medina Fuentes.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. G. A., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Montserrat Adquisitions LTD» y «Teide Adquisitions, S.L.», interpuso recurso el día 15 de junio de 2021 atendiendo a las siguientes alegaciones:

«Alegaciones

Primera. Resulta cierto que el titular registral, El Carmen de Miramontes S.L., no fue demandado con carácter previo a la interposición del procedimiento hipotecario, pero esto no es óbice, para entender que se han cumplido todas las previsiones legales sobre la materia, al haber sido requerido de pago con todas las advertencias legales durante la tramitación del procedimiento hipotecario.

El artículo 685.1 LEC establece que «La demanda ejecutiva deberá dirigirse frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes». Es decir, condiciona la legitimación pasiva del tercer poseedor a que éste hubiese acreditado al acreedor la adquisición de la finca, situación que, si no ha acontecido, no hace necesario demandar a este tercer poseedor. Por tanto, entiende esta representación que si el nuevo poseedor inscribe su derecho sin conocimiento de la parte ejecutante, será en el momento de la expedición de la certificación de cargas cuando se pueda tener conocimiento de esta situación, y a partir de ahí será cuando sea necesario clarificar la situación jurídica de este nuevo «partícipe».

El Juzgado, a la vista de que en la certificación de cargas constaba como titular un tercero, procedió a acordar la notificación y requerimiento, lo que se llevó a efecto, dictándose con posterioridad, y a la vista de la anterior calificación del Registro de la Propiedad, mandamiento de adición al librado con fecha 16 de febrero de 2021, en el que se hacía constar expresamente dicho cumplimiento.

En el presente caso, dicho con todo el respeto, y en términos de estricta defensa de los intereses de mi mandante, consideramos que el señor registrador incurre en un error a la hora de interpretar y valorar el mandamiento de adición de fecha 16 de febrero de 2016, en el que se dice expresamente lo siguiente: «... se requiere a la Mercantil El Carmen Miramontes S.L. como último titular por edictos en fecha 14 de Noviembre de 2014 todo ello tras las averiguaciones domiciliarias correspondientes».

Por lo expuesto parece lógico que con dicha manifestación el Juzgado está certificando que se ha efectuado la notificación y requerimiento de pago del procedimiento a ese tercero en los términos que establece la Ley, ya que se le ha concedido la posibilidad de pagar u oponerse, posibilidades que se concede a cualquier demandado.

Cumplida la notificación y requerimiento del auto despachando ejecución incorporando expresamente el requerimiento de pago a este nuevo titular registral, como así ha sucedido en el caso de autos, se entenderá cumplimentado lo dispuesto en el artículo 132 de la Ley Hipotecaria.

Segunda. Con carácter complementario a lo anteriormente alegado, y entendiendo que serían de aplicación los siguientes preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se citan artículo 659. Titulares de derechos posteriormente inscritos (...) y artículo 662 Tercer poseedor (...)

La hipoteca que ha servido como título de ejecución consta inscrito con anterioridad al derecho del tercero, por lo que ha de ser con posterioridad a la expedición de la certificación de cargas cuando se efectúen ciertas comunicaciones. Entendemos que el titular registral ha sido notificado y requerido en forma, tal como ha acreditado el Juzgado.

Por lo expuesto, solicito, tenga por presentado este recurso gubernativo, y en su virtud, acuerde modificar la resolución recurrida, dejando sin efecto la resolución recurrida y procediendo a la inscripción de la finca registral n. n.º 2432 del Registro de Propiedad de Lora del Río a favor de Teide Acquisitons SL».

IV

El registrador de la Propiedad de Lora del Río, don Eliseo Medina Fuentes, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno 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, 145 y 325 de la Ley Hipotecaria; 538.2.3.º, 568, 659, 662, 681.1, 685, 686 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional, Sala Primera, número 79/2013, de 8 abril; las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004 y 12 de enero de 2015; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de mayo de 2001, 20 de septiembre de 2002, 14 de abril de 2009, 27 de julio de 2010, 27 de junio y 23 de julio de 2011, 7 de marzo, 7 de junio, 13 de septiembre y 29 de noviembre de 2012, 7 de marzo, 22 de mayo, 10 de julio y 17 de octubre de 2013, 4 de febrero, 20 de marzo, 22 de mayo, 8 de septiembre y 20 de noviembre de 2014, 23 de marzo y 11 de noviembre de 2015, 27 de junio y 1 y 2 de agosto de 2016, 23 de enero, 22 de mayo, 10 de julio, 5 de octubre y 1 de diciembre de 2017, 15 de febrero de 2018 y 29 de marzo y 26 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de junio y 15 de septiembre de 2020 y 18 de febrero y 2 de junio de 2021.

1. El presente recurso tiene como objeto un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria tramitado en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Dos Hermanas a instancias de «Montserrat Acquisitions LTD» frente a «G.P.D. del Sur, S.L.».

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

– La demanda se presentó en 2012, constando la finca inscrita a favor de la sociedad «El Carmen de Miramontes, S.L.», desde el día 3 de junio de 2010.

– En dicho procedimiento se dictó decreto de fecha 1 de enero de 2020 por el que se acordó adjudicar la finca registral número 2.432 de Villanueva del Río y Minas a «Teide Acquisitions, S.L.».

– Con fecha 25 de abril de 2012 se expidió la preceptiva certificación registral de dominio y cargas.

– Se ha aportado mandamiento del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Dos Hermanas, de fecha 16 de febrero de 2021, en el que se hace constar que la citación al ejecutado se ha practicado por edicto en fecha 14 de enero de 2013, que al tercer poseedor «Bacoma Proyectos y Obras, S.D.» se le requiere por edictos en fecha 14 de noviembre de 2014, y que a la mercantil «El Carmen Miramontes, S.L.», como último titular, se le requiere por edictos en fecha 14 de noviembre de 2014.

El registrador se opone a la inscripción por entender que es necesario acreditar que se ha demandado y requerido de pago al tercer poseedor.

2. La cuestión planteada debe resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (*vid.* Resoluciones citadas en «Vistos»), que, en aplicación del artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria, extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: «Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento».

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

Por tanto, de la dicción de estos preceptos legales resulta que es necesaria tanto la demanda como el requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado aquéllos que hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, quienes, en virtud del principio constitucional de tutela judicial efectiva, y por aparecer protegidos por el Registro, han de ser emplazados de forma legal en el procedimiento.

Por ello, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral sobre actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. Y este Centro Directivo ha declarado reiteradamente que la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino la puesta de manifiesto por éstos de la existencia de un obstáculo registral (cfr. Resolución de 18 de junio [2.ª] y 13 de septiembre de 2012).

Todo ello, no es sino consecuencia de un principio registral fundamental, el de legitimación, regulado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria cuando determina que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos».

3. 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 de las mismas se desprende que el acreedor hipotecario no está obligado inicialmente a examinar el contenido del Registro para requerir de pago a cualquier adquirente posterior de la finca hipotecada, sino que únicamente ha de hacerlo a aquél que le "acreditó" la adquisición, exigiéndole la ley simplemente la aportación de su título de ejecución debidamente inscrito (...)».

Sin embargo, esta postura (muy criticada por un sector de la doctrina), que es la que, al igual que en la Resolución de 10 de julio de 2017, sostiene el recurrente, no puede mantenerse tras la Sentencia del Tribunal Constitucional número 79/2013, de 8 de abril, por la que sienta «doctrina sobre la proyección que desde la perspectiva del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (artículo 24.1 de la Constitución Española) tiene la inscripción registral y su publicidad» en un procedimiento de ejecución hipotecaria y en especial «la cuestión relativa a la constitución de la relación jurídico procesal» en este tipo de procedimientos «en relación con el titular de la finca que ha inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad».

Según la doctrina del Tribunal Constitucional –reiterada por la citada Sentencia– «el procedimiento de ejecución hipotecaria se caracteriza como un procedimiento de realización del valor de la finca hipotecada, que carece de una fase de cognición y cuya estructura resulta lógica a partir de la naturaleza del título, donde se limita extraordinariamente la contradicción procesal, si bien ello no significa que se produzca indefensión por el carácter no definitivo del procedimiento, puesto que las cuestiones de fondo quedan intactas y pueden discutirse después con toda amplitud (en el mismo sentido, STC 158/1997, de 2 de octubre, FJ 6, y ATC 113/2011, de 19 de julio, FJ 4, en relación con el procedimiento especial de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil)».

Sin embargo, como añade la reiterada Sentencia, «la validez global de la estructura procedimental de la ejecución hipotecaria en modo alguno admite excepciones al derecho de defensa de los interesados, no siendo admisibles lecturas restrictivas de la intervención de quienes son titulares de derechos e intereses legítimos, entre los que figuran los denominados legalmente como «terceros poseedores» y el propietario de los bienes que no se ha subrogado en el contenido obligacional garantizado con la hipoteca (...) Desde la estricta perspectiva constitucional, una línea constante y uniforme de este Tribunal en materia de acceso al proceso en general (artículo 24.1 CE), y al procedimiento de ejecución hipotecaria en particular, ha promovido la defensa, dando la oportunidad de participar, contradictoriamente, en la fase de ejecución de este procedimiento especial, al existir una posición privilegiada del acreedor derivada de la fuerza ejecutiva del título.

En este sentido, el artículo 685 LEC establece que la demanda debe dirigirse frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados «siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes», precepto este que entendido según el artículo 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 de la titular derivada de la publicidad registral, con efectos *erga omnes*, por lo que debe entenderse acreditada ante el acreedor la adquisición desde el momento en que este conoce el contenido de la titularidad publicada, que está amparada por la presunción de exactitud registral.

Esta solución resulta reforzada por lo dispuesto en el artículo 538.1.3 LEC, de aplicación al proceso especial de ejecución hipotecaria ex artículo 681.1 LEC, donde se reconoce la condición de parte al titular de los bienes especialmente afectos al pago de la deuda, así como por lo dispuesto en el artículo 132 de la Ley Hipotecaria, que exige al registrador, a la hora de realizar la calificación del título, que constate si se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y "terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento"».

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.

4. Diferente tratamiento habría de darse al caso en el que la inscripción a favor del tercer adquirente se hubiera producido una vez interpuesta la demanda frente al que hasta entonces era titular registral y con anterioridad a la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas, momento en que queda consignado registralmente el comienzo del procedimiento, en cuyo caso resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: «1. Si de la certificación registral apareciere que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio no ha sido requerido de pago en ninguna de las formas notarial o judicial, previstas en los artículos anteriores, se notificará la existencia del procedimiento a aquella persona, en el domicilio que conste en el Registro, para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662, o satisfacer antes del remate el importe del crédito y los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca», siendo por tanto suficiente la notificación para que pudiera intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662 del mismo texto legal que dispone: «Si antes de que se venda o adjudique en la ejecución un bien inmueble y después de haberse anotado su embargo o de consignado registralmente el comienzo del procedimiento de apremio, pasare aquel bien a poder de un tercer poseedor, éste, acreditando la inscripción de su título, podrá pedir que se exhiban los autos en la Oficina judicial, lo que se acordará por el Secretario judicial sin paralizar el curso del procedimiento, entendiéndose también con él las actuaciones ulteriores», cuestión ésta que igualmente debe ser objeto de calificación conforme al artículo 132.2 de la Ley Hipotecaria.

5. En el presente caso, como bien resulta del resumen de los hechos, queda claro que el tercer poseedor adquirió e inscribió su dominio sobre la finca en cuestión con bastante antelación a la interposición de la demanda.

La única comunicación que recibe el tercer poseedor tiene lugar con posterioridad al inicio del procedimiento quedando así privado de la oportunidad de participar, contradictoriamente, en la fase de ejecución de este procedimiento especial.

Y, aunque con posterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas consta que el día 14 de noviembre de 2014 se procedió a requerir por edictos, después de realizar averiguaciones domiciliarias, al tercer poseedor, no hay una manifestación específica de la autoridad judicial que ha dirigido la ejecución en el sentido de que no ha existido indefensión del ejecutado, y por tanto no cabe la nulidad de las actuaciones.

Por ello, de conformidad con la doctrina expuesta, ha de confirmarse el criterio del registrador al exigir para la inscripción que se acredite que el tercer poseedor con título inscrito antes de la fecha de la iniciación del procedimiento de ejecución hipotecaria ha sido demandado y requerido de pago.

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

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

Madrid, 9 de septiembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.