

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**24778** *Resolución de 2 de septiembre de 2025, 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 accidental de Valencia n.º 10, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un decreto de adjudicación por no constar que el tercer poseedor ha sido demandado y requerido de pago.*

En el recurso interpuesto por don B. H. A., en nombre y representación y como administrador solidario de la mercantil «Fruites Tot L'Any, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad accidental de Valencia número 10, doña María Soriano Bayot, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un decreto de adjudicación por no constar que el tercer poseedor ha sido demandado y requerido de pago.

##### Hechos

##### I

Se dictó, por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Valencia, decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

##### II

Presentado testimonio de dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Valencia número 10, y tras previas subsanaciones, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentado el precedente documento el cuatro de noviembre del año dos mil veinticuatro según el asiento 3408 del Diario 2024, en este Registro de la Propiedad de Valencia número diez, habiendo recaído sobre el mismo notas de calificación desfavorable con fechas 29 de noviembre de 2024 y 20 de enero de 2025, aportándose con fecha 10 de abril de 2024, Testimonio del Decreto de Adjudicación, lo que subsana el Defecto indicado en el punto 1 de la anterior nota de calificación y aportándose igualmente una Instancia relativa a la situación arrendaticia de la finca con firma ratificada ante la Registradora, lo que subsana el defecto indicado en el punto 2, sin que se aporte ninguna documentación nueva relativa al punto 3 de dicha nota de calificación, 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 en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

##### Hechos:

Si bien tanto en la copia de la Diligencia de Ordenación de 27 de marzo de 2024 aportada –en la que no consta un CSV, por lo que no es válida–, como en el Testimonio del Decreto de Adjudicación se hace constar que se acordó notificar al copropietario J. F. V. L. de la existencia de la ejecución y que había transcurrido el plazo sin que hubiera realizado alegaciones. No se ha hecho constar que dicho tercer poseedor ha sido

demandado y requerido de pago, circunstancia necesaria de acuerdo con el artículo 132.1 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de derecho:

Con carácter general es de aplicación 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”.

En particular, es de aplicación el artículo 132.1 de la Ley hipotecaria conforme al cual: “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. 2.º 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, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación”. Además, como estableció la Resolución de 20/12/2010, en un procedimiento realizado durante la vigencia del anterior artículo 131, no es posible inscribir el Auto de adjudicación si el titular registral no ha sido llamado al procedimiento de ejecución (que se había entendido exclusivamente con un tercer poseedor no inscrito). Razona la Dirección General que el carácter constitutivo de la inscripción de hipoteca y el hecho de que el procedimiento de ejecución haya de seguirse en función de la situación registral de la finca (art. 130 LH) llevan a esta solución, siendo así que, además, el artículo 132 LH recoge este extremo como una de las cuestiones a calificar por el Registrador. Actualmente la Dirección General de los Registros y del Notariado establece que es necesario requerir de pago al tercero poseedor y dirigir con él la demanda, cuando el tercero ha inscrito su derecho con anterioridad a la expedición de la certificación. Así, en la Resolución de 13/09/2012, y en otras numerosísimas resoluciones posteriores, se determina 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 art. 689 LEC, le haga el Registrador al expedir la certificación de dominio y cargas. Así se desprende del examen conjunto de los artículos 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 al [sic] 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. 689 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. También lo han establecido determinadas Sentencias, como la de 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,

en Resoluciones de 11/09/2015 y 02/08/2016, la DGRyN establece que 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. Así lo declara la Dirección General, reiterando de manera expresa la doctrina que apuntó en la Resolución de 11/09/2015, y argumentado que, existiendo un pronunciamiento judicial, el Registrador no puede cuestionarlo (Resolución de 02/08/2016, y, en el mismo sentido, 05/10/2017).

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

Contra la expresada calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Soriano Bayot registrador/a accidental de Registro de la Propiedad de Valencia n.º 10 a día veinticinco de abril del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don B. H. A., en nombre y representación y como administrador solidario de la mercantil «Fruites Tot L'Any, S.L.», interpuso recurso el día 4 de junio de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Que, Por medio del presente escrito formulo recurso gubernativo contra la nota de calificación registral desfavorable practicada por doña María Soriano Bayot, Registradora accidental del Registro de la Propiedad de Valencia n.º 10 (...).

La resolución recurrida es relativa a la inscripción del Decreto de Adjudicación dictado en el Procedimiento de Ejecución Hipotecaria n.º 001148/2021-8 (Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Valencia), por el que se adjudica la finca registral n.º 4.766 de Valencia a la mercantil que represento, "Fruites Tot L'Any, S.L." (...)

La solicitud de inscripción se realizó el 4 de noviembre de 2024 (asiento 3408 del Diario 2024) y la última calificación registral negativa fue notificada a esta parte el 5 de mayo de 2025, por vía judicial.

En consecuencia, este recurso se interpone dentro del plazo legal de un mes desde la notificación de la calificación (art. 324 de la Ley Hipotecaria)., y se fundamenta en los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

#### Hechos

##### 1. Antecedentes

##### Primero.—Antecedente judicial.

En el procedimiento de ejecución hipotecaria n.º 001148/2021-8, tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Valencia, se dictó Decreto de Adjudicación de fecha 20 de julio de 2023, por el que se adjudica a Fruites Tot L'Any, S.L. la finca registral n.º 4.766 del Registro de la Propiedad n.º 10 de Valencia. Cabe hacer constar que Fruites Tot L'Any, S.L. no fue la parte actora o ejecutante inicial del procedimiento, sino que accedió al mismo como cesionaria del remate con fecha 20 de enero de 2023 (habiéndosele cedido el derecho de adjudicación en subasta).

##### Segundo.—Antecedente registral.

Con fecha 4 de noviembre de 2024 se presentó en el Registro de la Propiedad n.º 10 de Valencia el testimonio del referido Decreto de Adjudicación, lo que dio lugar al asiento de presentación 3408 del Diario 2024. La Registradora calificó negativamente el documento en primera instancia (notas de calificación de 29 de noviembre de 2024 y 20 de enero de 2025), señalando tres defectos subsanables: (1) la falta de testimonio

judicial del Decreto, (2) la falta de información sobre la situación arrendaticia de la finca, y (3) la falta de demanda o requerimiento de pago al tercer poseedor inscrito. Con fecha 10 de abril de 2025, esta parte aportó al Registro el testimonio judicial del Decreto de Adjudicación (subsana el defecto n.º 1) y una instancia sobre la situación arrendaticia de la finca con firma ratificada ante la Registradora (subsana el defecto n.º 2). Sin embargo, no se aportó documentación adicional respecto al defecto n.º 3. En consecuencia, mediante nota de calificación de fecha 5 de mayo de 2025 (objeto del presente recurso), la Registradora reiteró la calificación desfavorable, fundamentándola en lo siguiente: “no consta que el tercer poseedor D. J. F. V. L., quien había inscrito su derecho con anterioridad a la demanda de ejecución, haya sido demandado ni requerido de pago, conforme a lo establecido en el artículo 132.1 de la Ley Hipotecaria”.

Añade la nota que este defecto, aunque subsanable, requiere una resolución judicial expresa que determine la inexistencia de vulneración de la tutela judicial efectiva del citado tercer poseedor.

Tercero.—Medidas judiciales que garantizaron la tutela efectiva del tercer poseedor.

Del análisis de las actuaciones obrantes en el Procedimiento de Ejecución Hipotecaria n.º 1148/2021-8, resulta acreditado que, aunque el tercer poseedor D. J. F. V. L. no fue formalmente demandado al inicio del proceso, el órgano judicial adoptó todas las medidas necesarias para garantizar su derecho a la tutela judicial efectiva. En efecto:

Consta en autos que, al expedirse la certificación de dominio y cargas (art. 688 LEC) inmediatamente después de admitirse la demanda de ejecución, se advirtió que D. J. F. V. L. había adquirido e inscrito, con posterioridad a la constitución de la hipoteca, una cuota indivisa del 12% de la finca objeto de ejecución. Ante dicha circunstancia, la Sra. Letrada de la Administración de Justicia suspendió el procedimiento y dictó Diligencia de Ordenación de 7 de junio de 2022, acordando expresamente lo siguiente:

“Con carácter previo a señalar la subasta y, desprendiéndose de la certificación de cargas unida al procedimiento que la finca objeto del procedimiento está inscrita, en cuanto al pleno dominio de una cuota indivisa equivalente al 12% de la finca, con carácter privativo a D. J. F. V. L. con NIF (...) notifíquese al mismo, conforme dispone el art. 689 de la LEC, la existencia del procedimiento, para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución conforme a lo dispuesto en el art. 662 de la LEC 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, dándole plazo de diez días. Remitiéndose por correo certificado. A fin de obtener el domicilio actual del Sr. V. L., consúltase el Punto Neutro Judicial (...).”

Seguidamente, se desarrollaron las siguientes actuaciones procesales para asegurar la intervención del tercer poseedor:

- En Diligencia de Ordenación de 20 de junio de 2022, se hizo constar la notificación positiva a D. J. F. V. L. (con acuse de recibo), acordándose esperar a la finalización del plazo conferido para resolver sobre la continuación del proceso.
- En Diligencia de Ordenación de 5 de julio de 2022, se hizo constar que, finalizado el plazo de diez días concedido al tercer poseedor sin que éste hubiera presentado escrito alguno, quedaban los autos pendientes de señalar subasta.
- Mediante Decreto de 7 de septiembre de 2022, la LAJ convocó la subasta del inmueble, y en Diligencia de Ordenación de 7 de septiembre de 2022 se hizo constar la notificación positiva al Sr. V. L. de dicho Decreto. Habiendo éste devenido firme sin oposición del tercero, se procedió a la celebración de la subasta en fecha señalada (...)

Cuarto.—Valoración Jurídica de los hechos.

La *ratio iuris* de los arts. 689.1 y 662 LEC radica precisamente en garantizar la tutela judicial efectiva del tercer poseedor inscrito cuando éste no ha sido demandado

inicialmente en la ejecución hipotecaria. Ambos preceptos conforman un mecanismo de protección procesal dirigido a asegurar que dicho tercero:

- (a) tenga conocimiento formal del procedimiento,
- (b) disponga de un plazo razonable (diez días) para comparecer, y
- (c) pueda intervenir en defensa de sus derechos, o incluso satisfacer la deuda hipotecaria para evitar la pérdida de su titularidad sobre la finca.

El art. 689.1 LEC impone al Juzgado el deber de notificar la existencia del procedimiento al titular registral no demandado, en cuanto se advierta su inscripción en la certificación de dominio y cargas, lo que constituye una forma válida y eficaz de asegurar su derecho de defensa. Por su parte, el art. 662 LEC permite al tercer poseedor personarse y ejercer plenas facultades procesales antes de la adjudicación o remate, configurándose como un cauce de intervención ex post que suple la falta de demanda inicial, siempre que el interesado no quede en situación de indefensión.

En el caso que nos ocupa, la notificación realizada al Sr. V. L. incluyó expresamente todos los elementos necesarios para cumplir con dicha ratio iuris: se le informó de la existencia del procedimiento judicial en curso, de que éste afectaba a una finca de la que él era titular registral, y de que disponía de diez días para comparecer, ejercer su defensa procesal o satisfacer la deuda hipotecaria. Todo ello se llevó a cabo en cumplimiento estricto de los arts. 689.1 y 662 LEC, mediante notificación personal en el domicilio obtenido por medios oficiales (Punto Neutro Judicial) y por correo certificado con acuse de recibo. Por tanto, quedaron plenamente salvaguardadas las garantías procesales esenciales que exige el art. 24 de la Constitución Española, de modo que el tercer poseedor en ningún momento quedó indefenso.

El marco legal, jurisprudencial y doctrinal en el que se encuadra el presente recurso es:

## II. Fundamentos de Derecho

La legislación hipotecaria y procesal, así como la doctrina jurisprudencial y registral, contemplan mecanismos para asegurar la tutela judicial efectiva del tercer poseedor en la ejecución hipotecaria.

En particular, son de aplicación al caso los siguientes preceptos y criterios:

1. Artículo 132.1 de la Ley Hipotecaria (LH): Obliga a que, al expedirse la certificación de cargas en la ejecución, se compruebe que se haya “demandado y requerido de pago (...) al (...) tercer poseedor que tenga inscrito su derecho en el Registro en ese momento”, como condición para inscribir el auto o decreto de adjudicación. Es decir, si el tercer poseedor ya tenía inscrito su derecho al tiempo de presentarse la demanda de ejecución, debe haber sido emplazado en el procedimiento.

2. Artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC): Dispone que la demanda de ejecución hipotecaria debe dirigirse “frente al deudor, al hipotecante no deudor y al tercer poseedor) si este hubiese acreditado al acreedor la adquisición” de la finca gravada. Esto equivale a decir que, cuando el derecho del tercer poseedor ya estaba inscrito al presentar la demanda, el ejecutante debe incluirlo como parte demandada en la ejecución.

3. Artículo 689.1 LEC: Establece que, si tras la admisión de la demanda y la subsiguiente certificación de dominio y cargas aparece un tercer poseedor no demandado, el Letrado de la Administración de Justicia deberá notificarle la existencia del procedimiento en el domicilio que conste en el Registro, concediéndole un plazo de diez días para comparecer e intervenir en la ejecución (conforme al art. 662 LEC) o para pagar la deuda hipotecaria y las costas, evitando así la subasta. Este precepto garantiza que ningún titular registral posterior quede ajeno al proceso una vez que su situación es conocida por el juzgado.

4. Artículo 24 de la Constitución Española (CE): Consagra el derecho a la tutela judicial efectiva, que incluye el derecho a ser oído y defendido en un proceso que puede afectar a los bienes de una persona. La jurisprudencia constitucional (por ejemplo,

STC 79/2013, de 8 de abril de 2013) ha declarado que el procedimiento de ejecución hipotecaria no puede desarrollarse “a espaldas del titular registral”, pero introduce una matización importante: se considera respetado el derecho de defensa si el tercer poseedor ha tenido conocimiento efectivo del procedimiento y oportunidad de intervenir en él.

5. Doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP): Este Centro Directivo (antes denominada DGRN) ha reiterado en numerosas resoluciones su postura sobre este asunto.

En particular cabe citar:

– Resoluciones de 27-6-2016, 2-8-2016, 22-5-2017, 5-10-2017, 15-2-2018, 2-6-2021 y 9-1-2024: En todos estos casos se afirma que no cabe apreciar indefensión del tercer poseedor (ni denegar la inscripción registral) cuando, aun habiendo omitido demandarlo inicialmente, el procedimiento le ha sido notificado conforme al art. 689 LEC y ha tenido oportunidad real de pagar la deuda o de oponerse en el curso de la ejecución.

– Resolución de 14-3-2018: Confirmó expresamente que, si al tercer poseedor inscrito se le requiere de pago después de presentada la demanda (aplicando los arts. 689 y 686 LEC) y éste no se opone, se entiende plenamente respetado su derecho de defensa, no procediendo denegar la inscripción del decreto de adjudicación en tal caso.

6. Jurisprudencia del Tribunal Supremo: En el mismo sentido, el Tribunal Supremo ha insistido en la primacía de la tutela judicial efectiva real sobre los formalismos procesales. Así, la STS 869/2021, de 17 de diciembre de 2021, recuerda que para declarar una nulidad por indefensión es necesario demostrar una indefensión real y no meramente formal. Si consta que el órgano judicial notificó fehacientemente al tercer poseedor la existencia de la ejecución, y éste voluntariamente decidió no personarse ni ejercer su defensa, se entiende satisfecho el derecho del art. 24 CE, no existiendo base para suspender o denegar la inscripción registral.

Aplicación al caso concreto: En el presente supuesto, las actuaciones judiciales han cumplido con las garantías legales expuestas, de modo que no ha existido indefensión material del tercer poseedor.

En particular:

1. Omisión inicial y subsanación posterior: El hecho de que D. J. F. V. L. figurase inscrito como copropietario (12% indiviso) de la finca antes de la demanda implicaba, en principio, el deber de haberlo demandado y requerido de pago (arts. 685 y 686 LEC). No obstante, conforme a la STC 79/2013 y la doctrina de la DGSJFP citadas, tal omisión queda subsanada mediante la notificación posterior prevista en el art. 689 LEC, siempre que el tercer poseedor tenga oportunidad real de intervención en el procedimiento (como sucedió en este caso).

2. Notificación ex art. 689 LEC (7 de junio de 2022): El Juzgado, tan pronto advirtió la existencia del tercer poseedor inscrito, localizó y notificó a D. V. L. la existencia del procedimiento, informándole explícitamente de que podía personarse en la ejecución (art. 662 LEC) o satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria antes de la subasta, concediéndole un plazo de diez días para ello. Esta diligencia de notificación obra en autos (Diligencia de Ordenación de 7-6-2022 [...]).

3. Recepción fehaciente de la notificación: Mediante Diligencia de 20-6-2022 quedó acreditado el acuse de recibo positivo de la comunicación dirigida al Sr. V. L.,teniéndolo por notificado a todos los efectos legales. De este modo, se cumple el requisito esencial del conocimiento efectivo del proceso por parte del tercer poseedor, tal como exige el derecho de defensa del art. 24 CE.

4. Plena oportunidad de defensa y falta de oposición: Transcurrido el plazo concedido sin que D. V. L. compareciera ni hiciera uso de la facultad de pago (Diligencia

de 5-7-2022), el Juzgado prosiguió la ejecución señalando la subasta. Dicho señalamiento se materializó en el Decreto de 7-9-2022, que fue notificado al tercer poseedor (Diligencia de 7-9-2022, con acuse de recibo). En todo momento, por tanto, el Sr. V. L. estuvo puntualmente informado de sus derechos (ya fuera para intervenir en el procedimiento o para pagar la deuda y liberarse), y su incomparecencia voluntaria, sin alegación alguna de indefensión, evidencia que optó por no ejercer las oportunidades de defensa que se le brindaron.

5. Equivalencia sustantiva de la notificación ex post: En términos materiales, la notificación al tercer poseedor con posterioridad a la demanda ha surtido los mismos efectos que habría tenido el haberlo demandado desde el inicio. Siguiendo la citada Resolución de 14-3-2018, “si se requiere de pago al tercero poseedor inscrito y éste no se opone, se ha respetado plenamente su derecho de defensa en la ejecución hipotecaria”. Del mismo modo, la STS 869/2021 señala que solo existe indefensión cuando el interesado no tuvo oportunidad real de intervenir. En este caso, el silencio del Sr. V. tras recibir dos notificaciones personales demuestra que no hubo indefensión real, pues tuvo oportunidad de defenderse y decidió no hacerlo.

6. Doctrina registral aplicada al caso: Numerosas resoluciones de la Dirección General avalan el criterio anterior. Las Resoluciones de 27-6-2016 y 2-8-2016, por ejemplo, admitieron la inscripción de la adjudicación cuando existía un pronunciamiento judicial expreso o constaba la notificación fehaciente al tercer poseedor (art. 689 LEC) que le ofreció oportunidad de defensa. De igual forma, las Resoluciones de 22-5-2017 y 5-10-2017 consideraron inscribible la adjudicación pese a no haberse demandado inicialmente al tercer poseedor, siempre que éste hubiera sido notificado y emplazado para intervenir en la ejecución. Más recientemente, la Resolución de 9-1-2024 (DGSJFP) ha reiterado que basta la notificación al tercer poseedor y su falta de oposición para tener por cumplido el derecho de defensa y permitir la inscripción registral del decreto de adjudicación. En el presente caso, todas esas condiciones se han cumplido sobradamente, puesto que el Juzgado notificó formal y personalmente al tercer poseedor y éste no presentó oposición alguna.

7. Carácter formalista de la calificación impugnada: La nota de calificación recurrida se centra exclusivamente en un defecto formal (la falta de demanda inicial al tercer poseedor), sin valorar la eficacia sustantiva de la notificación ex art. 689 LEC ni la ausencia de oposición del interesado. Este enfoque rígido contraviene la doctrina de la DGSJFP (v.gr. Resolución de 14-3-2018, entre otras) que impide denegar la inscripción cuando el derecho de defensa del afectado ha sido respetado en lo esencial.

Al exigir una “resolución judicial expresa” declarando la inexistencia de indefensión, la Registradora pasa por alto que las propias actuaciones judiciales practicadas ya acreditan plenamente dicha inexistencia de indefensión en este caso. En definitiva, la tutela judicial efectiva del tercer poseedor ha quedado garantizada, por lo que el defecto observado debe reputarse subsanado en la práctica, no pudiendo ser obstáculo para la inscripción registral.

### III. Petición.

Por todo lo expuesto, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicito que estime el presente recurso gubernativo contra la calificación registral negativa de la Registradora accidental del Registro de la Propiedad de Valencia n.º 10, y que, en consecuencia, dicte resolución por la que:

1. Declare que no ha existido indefensión en perjuicio de D. J. F. V. L., tercer poseedor de la finca objeto de la ejecución hipotecaria n.º 1148/2021-8 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Valencia, al haber sido debidamente notificado de dicho procedimiento conforme a los arts. 689.1 y 662 LEC, con plena oportunidad de intervenir en el mismo y ejercer su derecho de defensa.

2. Declare procedente la inscripción registral del Decreto de Adjudicación de fecha 20 de julio de 2023, a favor de Fruites Tot L'any, S.L., respecto de la finca

registral 4.766 del Registro de la Propiedad n.º 10 de Valencia, con plena eficacia, como consecuencia de la inexistencia de vulneración del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva del referido tercer poseedor.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando su nota de calificación y elevó el expediente 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, 322 y 326 de la Ley Hipotecaria; 538.2.3.º, 568, 659, 662, 681.1, 685, 686 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Constitucional número 79/2013, de 8 abril; las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004, 12 de enero de 2015 y 18 de abril de 2023; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de mayo de 2013, 8 de mayo y 25 de septiembre de 2017 y 23 de abril de 2018, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de enero de 2021, en relación con la notificación de la calificación por medios telemáticos; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de agosto de 1981, 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, 10 de abril, 22 de mayo, 8 de septiembre y 20 de noviembre de 2014, 23 de marzo, 11 de septiembre y 11 de noviembre de 2015, 27 de junio y 2 de agosto de 2016, 23 de enero, 22 de mayo, 10 de julio, 13 de septiembre, 5 de octubre y 1 de diciembre de 2017, 14 de marzo y 21 de junio de 2018 y 22 de abril y 26 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de junio y 9 de septiembre de 2021, 26 de abril y 9 de mayo de 2023 y 9 de enero de 2024.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: la mercantil «Estaciones de Servicio 2009, S.L.» adquirió la finca objeto de este expediente por título de compraventa otorgada el día 27 de septiembre de 2019 e inscrita en el Registro de la Propiedad el día 25 de noviembre de 2019. Dicha entidad constituyó hipoteca a favor de la mercantil «SPH Finance 2016, S.L.», mediante escritura de fecha 27 de septiembre de 2019, inscrita el día 17 de diciembre de 2019. Al margen de dicha inscripción de hipoteca consta practicada nota marginal de expedición de la certificación de cargas prevenida en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por procedimiento de ejecución hipotecaria número 1148/2021, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Valencia, a instancia de «Estaciones de Servicio 2009, S.L.». Esta nota marginal se practicó el día 27 de octubre de 2021 y el auto despachando ejecución se dictó el día 5 de octubre de 2021.

Mediante inscripción de fecha 6 de mayo de 2020 tuvo acceso al Registro escritura pública de compraventa otorgada el día 27 de febrero de 2020 en cuya virtud «Estaciones de Servicio 2009, S.L.» vende un 12% de esta finca a don J. F. V. L., con carácter privativo, tal y como aparece en la certificación expedida y remitida al Juzgado el día 27 de octubre. La inscripción a favor de don J. F. V. L. es, por tanto, anterior a la expedición de la certificación de cargas y a la interposición de la demanda, tal y como reconoce el propio recurrente.

A la vista de la certificación, el Juzgado notificó la existencia de la ejecución a don J. F. V. L., en cuanto titular del pleno dominio del 12% de la finca, concediéndole un plazo de diez días «para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución conforme a lo

dispuesto en el art. 662 de la LEC 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».

2. La registradora suspende la inscripción por aplicación del artículo 132 de la Ley Hipotecaria, que dispone: «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. 2.º 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, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación».

Cita además sendas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, conforme a las cuales «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 art. 689 LEC, le haga el Registrador al expedir la certificación de dominio y cargas». La comunicación que, en cumplimiento del artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 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. Añade finalmente la registradora que el propio Centro Directivo ha admitido, en Resoluciones de 11 de septiembre de 2015, 2 de agosto de 2016 y 5 de octubre de 2017, que «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», pues, existiendo un pronunciamiento judicial, el registrador no puede cuestionarlo. Sin embargo, en el presente caso no media resolución judicial expresa que determine la inexistencia de vulneración de la tutela judicial efectiva de dicho tercer poseedor.

3. El recurrente contra argumenta lo siguiente:

(i) que, una vez apreciada la existencia de un tercer poseedor a la luz de la certificación de cargas expedida por el Registro de la Propiedad, la letrada de la Administración de Justicia dictó diligencia de ordenación el día 7 de junio de 2022, en la que se acordaba la notificación de la existencia del procedimiento a don J. F. V. L. «para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución conforme a lo dispuesto en el art. 662 de la LEC 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, dándole plazo de diez días», y en diligencia de ordenación de fecha 20 de junio de 2022, se hizo constar la notificación positiva a D. J. F. V. L., con acuse de recibo, acordándose esperar a la finalización del plazo conferido para resolver sobre la continuación del proceso; finalmente, transcurrido el plazo concedido sin que don J. F. V. L. compareciera ni hiciera uso de la facultad de pago, el Juzgado prosiguió la ejecución señalando la subasta, como se refleja en la diligencia de ordenación de fecha 5 de julio de 2022;

(ii) que, por todo ello, han quedado plenamente salvaguardadas las garantías procesales esenciales del tercer poseedor, que en ningún momento padeció indefensión; y

(iii) que numerosas Resoluciones de esta Dirección General estiman que no cabe apreciar indefensión del tercer poseedor (ni denegar la inscripción registral) cuando, aun habiendo omitido demandarlo inicialmente, el procedimiento le ha sido notificado conforme al artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y ha tenido oportunidad real de pagar la deuda o de oponerse en el curso de la ejecución.

4. 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».

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».

5. 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 (cfr. 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 (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 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 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 frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada.

6. 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 le 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.º de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso, como resulta del resumen de los hechos e hitos procesales expuestos, queda claro que el tercer poseedor adquirió e inscribió su dominio sobre las fincas en cuestión con anterioridad a la interposición de la demanda. Pese a ello, dicho tercer poseedor no ha sido demandado y requerido de pago, sino que se ha limitado a recibir la comunicación prevista en el recién citado artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, precepto este que, como se ha explicado en el fundamento de derecho anterior, solo resultaría aplicable si el tercer poseedor hubiese inscrito su derecho con posterioridad a la interposición de la demanda, lo cual no ocurre en el supuesto de hecho que motiva este expediente. Por este motivo, no cabe sino confirmar el defecto alegado en la calificación registral.

7. Por último, debe hacerse referencia a las Resoluciones de esta Dirección General citadas por el recurrente en defensa de su postura. Como veremos, ninguna de ellas justificaría la estimación del presente recurso.

En primer lugar, en el supuesto contemplado en la Resolución de 27 de junio de 2016, 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 (en términos semejantes al supuesto que hoy nos ocupa), 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. La Dirección General desestima el recurso, pues 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 ello, la omisión de la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor constituye defecto que impide la inscripción y no queda subsanado por la comunicación prevista en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En idénticos términos se pronuncia la Resolución de 15 de febrero de 2018, que también es desestimatoria: «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 (...) 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. Procede, por tanto, confirmar el defecto apreciado por el registrador en su nota».

En segundo lugar, en el supuesto analizado por la Resolución de 2 de agosto de 2016 no existe tercer poseedor alguno, sino que la calificación registral negativa se fundamenta en la inadmisión de la demanda contra el propio deudor y en la desestimación judicial expresa de la nulidad de actuaciones efectuada por el propio ejecutante. Por ello, concluye el Centro Directivo que «no nos encontramos ante una omisión en la formulación de la demanda que podría dar lugar a la nulidad del procedimiento, sino ante una serie de decisiones judiciales sobre la condición de demandado del deudor y por ende sobre los efectos de la omisión puesta de manifiesto, esto es sobre la propia existencia de la nulidad, que proceden de la valoración e interpretación de la normativa aplicable por el juez competente, en cuya fundamentación no puede entrar el registrador. Porque si bien el registrador debe velar por la intervención del deudor en el procedimiento en la forma dispuesta por la legislación invocada, una vez una resolución judicial firme decide sobre su improcedencia, no le compete cuestionar la oportunidad de tal decisión conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario».

Por lo que respecta a la Resolución de 22 de mayo de 2017, advierte en ella el Centro Directivo que «en el caso objeto de este expediente concurre una circunstancia especial. La tercera poseedora de la finca, doña M. M. G. G., una vez fue notificada de la tramitación del procedimiento conforme a lo establecido en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, promovió un incidente de nulidad de actuaciones, solicitando la suspensión de la subasta. Dicha solicitud de nulidad estaba fundada precisamente en el hecho de que no se le había demandado ni requerido de pago, lo cual le causaba indefensión. El referido incidente fue resuelto por la juez titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Único de Priego de Córdoba, doña Inmaculada Ruiz del Real, mediante auto de fecha 4 de marzo de 2014, por el que se desestimaba la pretensión de anulación del procedimiento, por entender dicha juez que no se ha producido la efectiva indefensión que justificaría dicha nulidad, dado que la tercera poseedora ha sido notificada conforme a lo establecido en los artículos 662 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin que se haya acreditado en autos que la citada tercera poseedora hubiera comunicado su adquisición al acreedor ejecutante con anterioridad a la interposición de la demanda. Contra dicho auto no cabe recurso alguno, según se hace constar en el mismo. Se trata de una situación semejante a la que ya se planteó en la Resolución de este Centro Directivo de 2 de agosto de 2016 (3.ª). Existe un auto dictado por el juez competente que se pronuncia expresamente declarando que no ha existido indefensión y que ha sido correcta la tramitación del procedimiento en lo que se refiere al llamamiento al proceso de la tercera poseedora. Porque, 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. En atención a ello el recurso ha de ser estimado».

A su vez, la Resolución de 2 de junio de 2021 se apoya en las dos anteriores para apartarse de la reiterada doctrina del Centro Directivo, conforme a la cual la posterior notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se haya podido realizar al actual titular no puede suplir a la debida demanda y requerimiento de pago. Matiza así la Dirección general que «lo anterior, que llevaría a la desestimación de este recurso, no puede sostenerse, sin embargo, en el caso que motiva el presente expediente. 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. En atención a ello el recurso ha de ser estimado. 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)". Por tanto, si el Juzgado ve correcta la personación de doña E. R. Y., no puede la registradora cuestionar en su calificación el fondo de esta decisión judicial. Procede, en consecuencia, revocar el señalado defecto».

En el mismo sentido, en la Resolución de 9 de enero de 2024, esta Dirección General tuvo especialmente en cuenta que la decisión de no ampliar la demanda a los terceros poseedores se adoptó judicialmente ante la petición expresa del demandante, por lo que, en cualquier caso, no cabe su revisión a través de la calificación judicial conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

A diferencia de lo que ocurría en las citadas Resoluciones de 2 de agosto de 2016, 22 de mayo de 2017, 2 de junio de 2021 y 9 de enero de 2024, en el caso objeto de la presente Resolución, no media una resolución judicial expresa de inexistencia de indefensión, como reconoce el propio recurrente. Por ello, el criterio de dichas resoluciones no resulta aplicable al expediente que ha dado lugar a este recurso, y la omisión de la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor constituye defecto que impide la inscripción y que no resulta subsanado por su mera notificación.

Por último, en el supuesto contemplado en la Resolución de 5 de octubre de 2017, si bien los terceros poseedores fueron meramente notificados y no demandados y requeridos de pago, concurre también la circunstancia de que dichos terceros poseedores formularon oposición, que fue oportunamente desestimada mediante auto judicial. Por este motivo, considera el Centro Directivo que «queda suficientemente acreditado que los citados titulares registrales han tenido intervención directa en el procedimiento de ejecución, no pudiendo por tanto entenderse que ha existido indefensión en los términos antes indicados. Desestimada la oposición y finalizado el procedimiento, no puede la registradora cuestionar dicha decisión judicial, conforme a lo señalado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario». Por el contrario, don J. F. V. L. no ha tenido intervención activa alguna en el presente expediente.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 2 de septiembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.