

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3898 *Resolución de 7 de marzo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de El Ejido n.º 2 por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto de adjudicación recaído en procedimiento de ejecución directa de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por doña S. C. N., en nombre y representación de la entidad «BBK Bank Cajasur, S.A.U.», actualmente denominada «Cajasur Banco, S.A.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de El Ejido número 2, don Esteban García Sánchez, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto de adjudicación recaído en procedimiento de ejecución directa de hipoteca.

Hechos

I

En procedimiento judicial de ejecución hipotecaria número 1136/2009 seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de El Ejido a instancia de «BBK Cajasur, S.A.U.» frente a la mercantil «Grupo de Empresas de Desarrollo Inmobiliario Martínez Retamero, S.A.» se dictó por la secretaria judicial doña S. S. F. decreto de 18 de septiembre de 2012 por el que se adjudica la finca hipotecada, registral 101.215, a la ejecutante «BBK Bank Cajasur, S.A.U.», se decreta la cancelación de la hipoteca y de la anotación marginal de expedición de la certificación de cargas acordada en el procedimiento y asimismo se decreta la cancelación de todas las anotaciones e inscripciones posteriores, incluso las que hubieren podido causarse con posterioridad a la expedición de la certificación. Mediante diligencia de adición de 12 de diciembre de 2012, la secretaria judicial hizo constar que la parte demandada en el procedimiento es «Grupo de Empresas de Desarrollo Inmobiliario Martínez Retamero, S.A.» y que don J. I. M. Y. y doña T. M. R. B. son las personas a cuyo favor resulta practicada la última inscripción de dominio respecto de la finca hipotecada, no siendo demandados si bien se les practicó la notificación de la existencia del procedimiento para que pudieran intervenir en la ejecución, sin que lo hayan verificado. Y mediante nueva diligencia de adición de 31 de octubre de 2013 extendida por la secretaria judicial doña I. G. G. se hizo constar: que se presentó la demanda el 24 de noviembre de 2009 acompañando certificación registral de la que se desprendía que el titular registral era el ejecutado «Grupo de Empresas de Desarrollo Inmobiliario Martínez Retamero, S.A.»; que por auto de 13 de abril de 2010 se despachó ejecución frente al ejecutado titular registral resultante de la certificación; que en la certificación de cargas expedida para dar cumplimiento al mandamiento dictado en el procedimiento de ejecución resultan ser los titulares de la finca los cónyuges don J. I. M. Y. y doña T. M. R. B.; que a dichos titulares se les procedió a notificar la existencia del procedimiento, no constando en éste intervención alguna de los mismos; y que en el decreto de adjudicación de 18 de septiembre de 2012 se ordena la cancelación de todas las inscripciones posteriores incluida la inscripción a favor de los actuales titulares registrales, al ser posterior a la hipoteca ejecutada.

II

Presentados en el Registro de la Propiedad de El Ejido número 2 testimonio del decreto de adjudicación así como las diligencias de adición antes referidas, se extendieron las siguientes notas de calificación: «Suspendida la inscripción ordenada en el presente

documento, por el defecto, que se estima subsanable y que surge del Registro, de constar inscrita la finca que en él se contiene a favor de personas contra las que no se dirige el procedimiento (arts. 1 y 20 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española).

Hechos. 1.º.—El precedente documento, consistente en testimonio del decreto dictado el 18 de septiembre de 2012 y expedido el mismo día por doña S. S. F., secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de El Ejido, fue presentado en este Registro a las 13 horas y 18 minutos del día 7 de marzo de 2013, asiento 147 del Diario 86.

2.º.—En dicho Juzgado, bajo el número 1136/2009 se tramita ejecución hipotecaria, a instancia de BBK Bank Cajasur, S.A.U, anteriormente Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba, Cajasur, frente a Grupo de Empresas de Desarrollo Inmobiliario Martínez Retamero, S.A.; adjudicándose la entidad ejecutante la finca registral 101.215 de El Ejido.

3.º.—Según los libros del Registro, la finca registral 101.215 de El Ejido, figura inscrita a favor de los cónyuges don J. I. M. y doña T. M. R. B., con carácter ganancial, al haberla adquirido por compra a la entidad mercantil Grupo de Empresas de Desarrollo Inmobiliario Martínez Retamero, S.L., mediante escritura autorizada por el notario de Sevilla, don Arturo Otero López-Cubero, el día 30 de octubre de 2009 y practicada la inscripción de la misma en este Registro de la Propiedad, el día 8 de enero de 2010.

4.º.—En relación a la hipoteca que grava la finca registral 101.215 de El Ejido, a favor de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba, con fecha 25 de julio de 2010, se expidió certificación prevenida en el artículo 681 y siguientes de la Ley 1/200 de Enjuiciamiento Civil, en la que ya constan como titulares registrales de dicha finca, los citados cónyuges don J. I. M. y doña T. M. R. B., con carácter ganancial.

5.º.—Al citado testimonio, se acompaña diligencia de adición de fecha 12 de diciembre de 2012, mediante la cual se hace constar que la parte demandada en el procedimiento, es la entidad Grupo de Empresas de Desarrollo Inmobiliario Martínez Retamero, S.A. y reconocen que don J. I. M. Y. y doña T. M. R. B., son las personas a cuyo favor resulta practicada la última inscripción de dominio, no habiendo sido demandados y sí únicamente notificados de la existencia del procedimiento a los efectos previstos en el artículo 689 de la L.E.C., para que pudieran intervenir en la ejecución, sin que lo hayan verificado.

Fundamentos de derecho I.—El artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece: «...». II.—El artículo 132 de la Ley Hipotecaria dispone: «...» III.—El artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que la demanda ejecutiva se dirija frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que éste último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes. Y el artículo 686 de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil regula el requerimiento de pago estableciendo que en el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro.

IV.—El artículo 24.1 de la Constitución, para evitar la indefensión, exige que el que figure como titular registral sea parte en el procedimiento, enlazando así con el principio de tracto sucesivo y de salvaguarda judicial de los asientos, tal como ha señalado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado. Por los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la inscripción ordenada por el defecto señalado al principio de esta nota. Queda automáticamente prorrogado... Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Esteban García Sánchez registrador/a de Registro Propiedad de El Ejido 2 a día diecisiete de Abril del año dos mil trece»; y la segunda nota, en la que literalmente se hace constar: «Suspendida la inscripción ordenada en el documento precedente, complementado con la diligencia de adición extendida por doña I. G. G., Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 4 de El Ejido, que se acompaña, por las causas establecidas en la nota de calificación que igualmente se adjunta. Como consta en la misma, cuando se solicita la certificación para inicio del procedimiento los titulares de la finca eran los cónyuges don J. I. M. y doña T. M. R. B., con carácter ganancial, siendo inexcusable con arreglo al art. 132 de la Ley Hipotecaria y concordantes que sean demandados y requeridos de pago el deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en éste momento. Por los

referidos hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la inscripción ordenada por el defecto señalado al principio de esta nota. No se practica la anotación preventiva por defecto subsanable, a la que se refiere el artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria, por no haber sido solicitada. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación durante un plazo de sesenta días desde la última notificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese... Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Esteban García Sánchez registrador/a de Registro Propiedad de El Ejido 2 a día veintiuno de noviembre del año dos mil trece».

III

La anterior nota de calificación es recurrida por doña S. C. N., en representación de «BBK Bank Cajasur, S.A.U.», actualmente denominada «Cajasur Banco, S. A.», ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en virtud de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de El Ejido número 2 el día 18 de diciembre de 2013 por el que alega: que ha quedado plenamente acreditado que a la fecha de la presentación de la demanda de ejecución hipotecaria, esto es 24 de noviembre de 2009, don J. I. M. Y. y doña T. M. R. B. no habían inscrito su dominio sobre la finca registral ejecutada; que una vez expedida la certificación de cargas en el procedimiento se procedió a notificarles por el Juzgado la existencia del procedimiento en el domicilio que consta en el Registro, para que pudieran intervenir en la ejecución; que el registrador ha de limitarse a comprobar lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, pues supondría interferirse en la función jurisdiccional que corresponde a jueces y tribunales; y que debe tenerse en cuenta a este respecto la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de julio de 2013.

IV

El registrador emitió informe el día 23 de diciembre de 2013, ratificándose en el contenido de la nota de calificación impugnada y elevó el expediente a este Centro Directivo. Se acompañan: copia de la certificación de dominio y cargas expedida el día 19 de noviembre de 2009 a instancia de la procuradora de los tribunales doña S. C. N. suscrita el día 13 de noviembre de 2009 y que fue la que se aportó al procedimiento junto con la demanda de la que resulta que, si bien la titular registral era en esa fecha la mercantil «Grupo de Empresas de Desarrollo Inmobiliario Martínez Retamero, S.A.», existía un documento relativo a la finca presentado y pendiente de despacho, vigente el asiento de presentación, con la siguiente reseña «número 1403 del Diario 74 de fecha 30/10/2009, compraventa telemática del notario don Arturo Otero López Cubero. Arturo Otero López Cubero presenta a las dieciséis horas, telemáticamente primera copia de la escritura autorizada por el Notario de Sevilla, don Arturo Otero López Cubero, con fecha treinta de Octubre del año dos mil nueve, protocolo 6339/2.009, por la que Grupo de Empresas de Desarrollo Inmobiliario Martínez Retamero SA vende a J. I. M. Y. y T. M. T. B. las fincas números 85120, del término municipal de El Ejido y 101215, del término municipal de El Ejido. Clase de Incidencia Suspendido de fecha 03/11/2009»; y copia de la certificación expedida el 25 de julio de 2010 dando cumplimiento al mandamiento dictado en el procedimiento de ejecución hipotecario que ahora interesa, de la que resulta que los titulares gananciales de la finca hipotecada eran los cónyuges don J. I. M. Y. y doña T. M. T. B. por título de compra a «Grupo de Empresas de Desarrollo Inmobiliario Martínez Retamero, S.A.» formalizada en escritura con fecha 30 de octubre de 2009 autorizada en Sevilla por don Arturo Otero López-Cubero, número de protocolo 6.339, según consta en la inscripción 3.ª de fecha 8 de enero de 2010, al folio 161 del libro 2.011, tomo 3.120 de este Registro.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1875 del Código Civil; 1, 13, 17, 18, 20, 32, 34, 40, 82, 130, 132 y 145 de la Ley Hipotecaria; 538.1.3, 568, 659, 681.1, 685, 686 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional –Sala Primera– número 79/2013, de 8 abril; la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004; y las Resoluciones de esta Dirección General 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 y 7 de marzo, 10 de julio y 17 de octubre de 2013.

1. Vuelve a debatirse en el presente expediente si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados si en dicho procedimiento no se ha demandado ni requerido de pago a los titulares registrales que, no siendo deudores del préstamo hipotecario ni hipotecantes no deudores, adquirieron la finca ejecutada antes de iniciarse el proceso judicial. En el caso que ahora ocupa, en la certificación solicitada antes de iniciarse el procedimiento, para acompañar a la demanda, se hizo constar que la titular registral era la mercantil con la que luego se siguió la ejecución pero también se reseñó que al tiempo de extenderse la certificación existía presentado, pendiente de despacho, el título de compraventa de la finca a favor del matrimonio que luego, en la certificación registral expedida para dar cumplimiento al mandamiento ordenado en el procedimiento de ejecución, resultó ser el titular registral por el título de compraventa antes relacionado.

2. La cuestión planteada debe resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 17 de octubre de 2013).

Según dicha doctrina, hay que partir, en primer lugar, del artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria, que extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: «Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento».

Por su parte, el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que la demanda ejecutiva se dirija «frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que 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».

Por tanto, basta tener en cuenta estos preceptos legales para comprobar que es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

El Registro de la Propiedad entre otros muchos efectos atribuye el de la eficacia «erga omnes» de lo inscrito (cfr. artículos 13, 32 y 34 de la Ley Hipotecaria), de manera que no puede la entidad acreedora –que además es parte– desconocer la adquisición efectuada por el tercer poseedor inscrito, cuando además consta en la propia certificación de titularidad y cargas solicitada a su instancia en el procedimiento.

3. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la

parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento.

Por ello el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral sobre actuaciones judiciales a la competencia del juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. Y este Centro Directivo ha declarado reiteradamente que la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino la puesta de manifiesto por éstos de la existencia de un obstáculo registral (cfr. Resolución de 18 de junio de 2012 [2.ª] y 13 de septiembre de 2012). Por esta misma causa no puede considerarse suficiente para tener por cumplido el requisito de la demanda y requerimiento de pago a la sociedad titular registral el hecho de que el administrador único de la misma resulte ser una de las personas efectivamente demandadas y requeridas de pago en el procedimiento. Se trata, en tanto no se produzca un levantamiento de velo, de personalidades diferentes cuyos derechos registrales deben ser protegidos (vid. Resolución de 14 de mayo de 2001).

Según la doctrina del Tribunal Constitucional –reiterada recientemente por la Sentencia número 79/2013, de 8 abril–, «el procedimiento de ejecución hipotecaria se caracteriza como un procedimiento de realización del valor de la finca hipotecada, que carece de una fase de cognición y cuya estructura resulta lógica a partir de la naturaleza del título, donde se limita extraordinariamente la contradicción procesal, si bien ello no significa que se produzca indefensión por el carácter no definitivo del procedimiento, puesto que las cuestiones de fondo quedan intactas y pueden discutirse después con toda amplitud (en el mismo sentido, STC 158/1997, de 2 de octubre, FJ 6, y ATC 113/2011, de 19 de julio, FJ 4, en relación con el procedimiento especial de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil)».

Sin embargo, como añade la misma Sentencia, «la validez global de la estructura procedimental de la ejecución hipotecaria en modo alguno admite excepciones al derecho de defensa de los interesados, no siendo admisibles lecturas restrictivas de la intervención de quienes son titulares de derechos e intereses legítimos, entre los que figuran los denominados legalmente como «terceros poseedores» y el propietario de los bienes que no se ha subrogado en el contenido obligacional garantizado con la hipoteca.

Desde la estricta perspectiva constitucional, una línea constante y uniforme de este Tribunal en materia de acceso al proceso en general (artículo 24.1 de la Constitución Española), 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 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 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 éste que entendido según el artículo 24 de la Constitución Española nos lleva a la conclusión de que la situación de litisconsorcio necesario se produce en todo caso respecto de quien tiene inscrito su título adquisitivo, pues el procedimiento de ejecución hipotecaria no puede desarrollarse a espaldas del titular registral, como aquí ha sucedido, al serlo con anterioridad al inicio del proceso de ejecución hipotecaria.

En efecto, la inscripción en el Registro produce la protección del titular derivada de la publicidad registral, con efectos erga omnes, por lo que debe entenderse acreditada ante el acreedor la adquisición desde el momento en que éste 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 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de aplicación al proceso especial de ejecución hipotecaria ex artículo 681.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 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».

4. En el presente supuesto, como se señalaba anteriormente, se trata de dilucidar si, no habiendo sido demandado ni requerido de pago el matrimonio titular registral de la finca hipotecada que adquirió su derecho con posterioridad a la hipoteca, cabe inscribir la finca a nombre del ejecutante.

Pues bien, de los documentos presentados se desprende claramente que dicho matrimonio titular registral de la finca no ha tenido parte alguna en el procedimiento, ya que ni se le demandó ni se le requirió debidamente de pago (artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y, aunque, con posterioridad a la demanda se le notificara dicho procedimiento, no consta su consentimiento ni la pertinente sentencia firme en procedimiento declarativo entablado directamente contra los mismos, como exigen los artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria para rectificar o cancelar los asientos registrales, que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004 que, si bien dictada de acuerdo con la legislación anterior, es perfectamente aplicable a la actual, ha sostenido que la falta de requerimiento de pago determina la nulidad del procedimiento, sin que pueda suplirse con una providencia de subsanación realizada posteriormente al trámite, dado el rigor formal del procedimiento de ejecución hipotecaria. Este criterio es aplicable con mayor razón al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, tal y como se regula después de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2001, ya que, en la legislación anterior sólo se exigía el requerimiento de pago al tercer poseedor (cfr. artículo 131.3.º tercero de la Ley Hipotecaria antes de su reforma por la Ley 1/2000), mientras que en la regulación actual del procedimiento se exige, además, que la demanda se dirija frente a tal tercer poseedor (vid. artículo 685.1. de la Ley de Enjuiciamiento Civil), imponiendo al registrador la obligación de comprobar que se han cumplido los requisitos de la demanda y el requerimiento (cfr. artículo 132 de la Ley Hipotecaria, en su redacción vigente).

La notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se le haya podido realizar no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago. Es cierto que según el artículo 132.2.º de la Ley Hipotecaria, la calificación del registrador se extenderá al hecho de «que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas...»; y, conforme al artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «si de la certificación registral apareciere que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio no ha sido requerido de pago en ninguna de las formas notarial o judicial, previstas en los artículos anteriores, se notificará la existencia del procedimiento a aquella persona, en el domicilio que conste en el Registro, para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662, o satisfacer antes del remate el importe del crédito y los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca». Pero, como se ha señalado en la doctrina científica, el tercer poseedor ha de ser demandado y requerido de pago de conformidad con lo dispuesto en los artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si bien, en los casos en que no se hubiere acreditado al acreedor la adquisición de los bienes hipotecados –ni se hubiera inscrito– en el momento de formular la demanda sino que hubiera inscrito su derecho posteriormente de modo que aparezca en la certificación registral, debe ser entonces (tras la expedición de dicha certificación para el proceso) cuando se le deberá notificar la existencia del procedimiento.

En tanto no resulte acreditado que la inscripción en el Registro a favor del tercer poseedor se verificó con posterioridad a la interposición de la demanda de ejecución, será necesario que tanto ésta como el requerimiento de pago se hayan dirigido contra tal tercero poseedor.

5. En el presente caso, según resulta de la copia de la certificación que acompañaba a la interposición de la demanda y de la copia de la certificación extendida en cumplimiento del mandamiento dictado en el procedimiento, resulta que el otorgamiento de la escritura a favor de los actuales titulares registrales no demandados ni requeridos de pago y la presentación del título en el Registro se produjeron antes de la interposición de la demanda, pues así consta expresamente en la primera certificación, si bien la inscripción del título se verificó con posterioridad a la interposición de la demanda y antes de la expedición de la certificación extendida en el procedimiento, como se hace constar en la segunda certificación.

Pues bien, sin entrar a valorar por qué se produjo esta circunstancia –por no ser objeto del presente recurso conforme a lo dispuesto por el artículo 326 de la Ley Hipotecaria–, lo cierto es que, de acuerdo con el artículo 24 de la Ley Hipotecaria, se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación, retrotrayéndose así la eficacia de la inscripción posterior a la fecha del asiento de presentación que la causó y que fue relacionado en la primera de las certificaciones, de modo que, no quedando desvirtuado en nada lo expuesto, para poder inscribir los documentos calificados deberá acreditarse que han sido demandados y requeridos de pago en el procedimiento de ejecución directa los titulares registrales que presentaron su título antes de interponerse la demanda de ejecución directa y obtuvieron su inscripción después, durante la vigencia del primitivo asiento.

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, 7 de marzo de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.