

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**4286** *Resolución de 14 de marzo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Navalcarnero n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un auto de adjudicación y mandamiento de cancelación derivados de un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. C. A., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Buildingcenter, S.A.U.», contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Navalcarnero número 2, doña María Aurora Sacristán Crisanti, por la que se suspende la inscripción de un auto de adjudicación y mandamiento de cancelación derivados de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

#### Hechos

##### I

El día 7 de julio de 2014 se expidió testimonio de un decreto de adjudicación, dictado el día 26 de noviembre de 2013, y de un decreto, dictado el día 10 de marzo de 2014, ambos del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Móstoles, en el que se sigue procedimiento de ejecución hipotecaria número 596/2012, así como un mandamiento de cancelación de cargas expedido por duplicado por el citado Juzgado en el indicado procedimiento, y el día 31 de julio de 2017 un mandamiento de adición expedido por duplicado.

##### II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Navalcarnero número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y artículo 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de los documentos presentados el día 30/10/2017 bajo el asiento número 1566 del Diario 30, que corresponden a: 1) un Testimonio de fecha 7 de julio de 2014 de un Decreto de adjudicación dictado el día 26 de noviembre de 2013 y de un Decreto dictado el día 10 de marzo de 2014, ambos por el Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Móstoles, en el que se sigue procedimiento de ejecución hipotecaria número 596/2012-2; 2) un Mandamiento de cancelación de cargas expedido por duplicado el día 7 de julio de 2014 por el citado Juzgado en el indicado procedimiento; y 3) un Mandamiento de adición expedido por duplicado el día 31 de julio de 2017 por el indicado Juzgado de 1.<sup>a</sup> Instancia Número 1 de Móstoles en el que se sigue el procedimiento de ejecución hipotecaria número 596/2012; y a los que se ha acompañado diversa documentación, entre la que se encuentra un Acta de Manifestaciones otorgada por el Notario de Barcelona, doña Rosa María Pérez Paniagua el día 28 de agosto de 2014, número 10.840 de protocolo; ha resuelto no practicar los asientos solicitados con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos - A la vista del historial registral de la finca 10.106 de Brunete objeto de las operaciones registrales solicitadas, resulta que la misma consta inscrita a favor de la Entidad «Estudios y Proyectos de Inversión Sanper, S.L.» por título de dación en pago de deuda realizada por los cónyuges don A. Y. M. A. y doña B. R. G. N. (contra los que se despacha ejecución según los documentos objeto de la presente calificación), según consta en la inscripción 8.<sup>a</sup> de dicha finca, de fecha 27 de Agosto de 2008, motivada por una escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Francisco

Marcos Díaz, el 14 de Julio de 2008, protocolo número 4730.—Que según dicho historial, la certificación de cargas expedida para el procedimiento 596/2012 antes referido lo fue con fecha 21 de Junio de 2012 (posterior a dicha inscripción 8.ª de dación en pago), y en la misma certificación constaba como titular del dominio de la finca a la citada “Estudios y Proyectos de Inversión Sanper, S.L.”.—Con fecha 19 de septiembre de 2014 fueron presentados por primera vez el indicado Testimonio de fecha 7 de julio de 2014 de los referidos Decretos y el Mandamiento de cancelación de fecha 7 de julio de 2014 antes citados, no resultando de ellos que dicho tercer poseedor hubiera sido demandado y requerido de pago en el procedimiento (figurando únicamente que ha sido legalmente notificado del procedimiento).—Dichos documentos fueron objeto de calificación negativa con fecha 10 de octubre de 2014.—Se acompaña ahora a dichos documentos un Mandamiento de adición expedido por duplicado el día 31 de julio de 2017 por Doña M. T. C. H., Letrado de la Administración de Justicia del indicado Juzgado de 1.ª Instancia Número 1 de Móstoles en el que se sigue el procedimiento de ejecución hipotecaria número 596/2012, en el que, en lo que ahora nos ocupa, literalmente consta lo siguiente: “... Que se ha requerido de pago a la Mercantil Estudios y Proyectos de Inversión Sanper, S.L., en la persona de su representante legal, D. A. S. R., habiendo transcurrido el plazo sin atender el requerimiento de pago ni formular oposición”.—Fundamentos de Derecho No puede practicarse la inscripción y cancelaciones solicitadas por no resultar de la documentación presentada que el titular registral, tercer poseedor de la finca ejecutada, que inscribió su derecho antes de la expedición de certificación de cargas, haya sido demandado en el procedimiento ejecutivo.—Dicha exigencia resulta claramente de lo dispuesto en el Art.º 685.1 LEC, que dispone 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”. Este precepto debe entenderse en el sentido de que el tercer poseedor ha acreditado al acreedor su adquisición siempre que haya inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de cargas; en tal sentido se ha pronunciado reiterada doctrina de la DGRN, así como la Sentencia del TC n.º 79/2013, de 8 de abril. Por su parte, el Art.º 132.1 L.H., establece que “... la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes: 1. 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.”, imponiendo por tanto, al Registrador, la obligación de calificar el cumplimiento de dicho requisito y ello en base a los principios de legitimación y tracto sucesivo y, en definitiva, al principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal establecido por el Art.º 24 CE. Asimismo el Art.º 100 R.H. (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. En reiterada doctrina de la DGRN se señala 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 (Resolución de 18 de junio de 2012 y 3 de septiembre de 2012). Por último, de los citados Art.ºs 685.1 LEC y 132.1 LH, así como del Art.º 686.1 LEC, que dispone que: “En el mismo Auto en el que se despache ejecución se mandará que se requiera 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.”, se deduce que demanda y requerimiento de pago son dos requisitos distintos y cumulativos. Así en la regulación anterior a la vigente LEC solo se exigía el requerimiento de pago al tercer poseedor (Art.º 131.3 LH antes de su reforma por la LEC 1/2000), mientras que en la regulación actual se exige además que la demanda se dirija frente al tercer poseedor (Art.º 685 LEC) estableciendo el Art.º 132 L.H., en su redacción vigente la obligación de calificar que se han

cumplido ambos requisitos: demanda y requerimiento de pago, y así lo confirma la DGRN en Resolución de 11 de septiembre de 2015.–Vistos entre otros Art.º 1, 20, 38 y 132 LH; Art.º 100 R.H.; Art.ºs 685 y 686 LEC 1/2000, y Resoluciones DGRyN 13/09/2012; 10/07/2013; 4, 14 y 18/02/2014; 10/04/2014; 22/05/2014; 16/10/2014; 20/11/2014; 11/09/2015; 22/05/2014 y 5/10/2017, entre otras.–Se entiende defecto subsanable, suspendiéndose su inscripción, sin que se haya tomado anotación de suspensión por defectos subsanables por no haberse solicitado expresamente. Contra esta calificación (...) Navalcarnero, a veintiuno de noviembre del año dos mil diecisiete.–La registradora (firma ilegible), Fdo.: María Aurora Sacristán Crisanti».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. A., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Buildingcenter, S.A.U.», interpuso recurso mediante escrito fechado el día 21 de diciembre de 2017 en el que constan, de forma resumida, las siguientes alegaciones: «Alegaciones Primera- (...) Siendo cierto que el titular registral no fue demandado con carácter previo a la interposición del procedimiento hipotecario, 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 3.º, 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 7/7/2014, 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 la Sra. Registradora incurre en un error a la hora de interpretar y valorar el mandamiento de adición de fecha 31 de julio de 2017, en el que se dice expresamente lo siguiente: “Que se ha requerido de pago a la mercantil Estudios y Proyectos de Inversión Sanper, S.L., en la persona de su legal representante legal Don A. S. R., habiendo transcurrido el plazo sin atender el requerimiento de pago ni formular oposición”. 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 (supuesto no discutido), 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 (...) 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.º 10.106 a favor de Buildingcenter, S.A.U.».

## IV

La registradora de la Propiedad de Navalcarnero número 2, doña María Aurora Sacristán Crisanti, 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 y 145 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, y 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 y 23 de enero, 22 de mayo, 10 de julio, 5 de octubre y 1 de diciembre de 2017.

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

– La finca registral 10.106 del término municipal de Brunete constaba inscrita, con carácter ganancial, a favor de por los cónyuges don A. Y. M. A. y doña B. R. N., contra quienes actualmente se despacha ejecución hipotecaria en el procedimiento número 596/2012 en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Móstoles.

– Dichos titulares registrales, como así consta en la inscripción 8.ª del historial registral de la referida finca 10.106 de Brunete, de fecha 27 de agosto de 2008, transmitieron la misma, por título de dación en pago de deuda, a la entidad mercantil «Estudios y Proyectos de Inversión Sanper, S.L.», todo ello en virtud de escritura autorizada ante el notario de Madrid, don Francisco Marcos Díaz, el 14 de julio de 2008, protocolo número 4730.

– Posteriormente, con fecha de 21 de junio de 2012, fue expedida, en el procedimiento 596/2012, certificación de dominio y cargas, como así consta por la pertinente nota marginal.

– Se presenta ahora un testimonio, de fecha 7 de julio de 2014, de un decreto de adjudicación dictado el día 26 de noviembre de 2013 y de un decreto dictado el día 10 de marzo de 2014, ambos por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Móstoles, en el que se sigue procedimiento de ejecución hipotecaria número 596/2012, así como un mandamiento de cancelación de cargas expedido por duplicado el día 7 de julio de 2014 por el citado Juzgado en el indicado procedimiento, y un mandamiento de adición expedido por duplicado el día 31 de julio de 2017 por doña M. T. C. H., letrada de la Administración de Justicia del indicado Juzgado de Primera Instancia número 1 de Móstoles en el que, literalmente, consta lo siguiente: «(...) Que se ha requerido de pago a la Mercantil Estudios y Proyectos de Inversión Sanper, S.L., en la persona de su representante legal, D. A. S. R., habiendo transcurrido el plazo sin atender el requerimiento de pago ni formular oposición»; adjudicándose así, por tanto, la referida finca 10.106 de Brunete a la entidad mercantil «Buildingcenter, S.A.U.».

2. Se trata de dilucidar en el presente recurso si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados si en el procedimiento consta que, con posterioridad, se ha requerido de pago, pero no demandado,

al tercer poseedor que, no siendo deudor del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudor, adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse dicho procedimiento.

La cuestión planteada debe resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en «Vistos»), 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 –y como requisitos cumulativos– 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 (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 del titular derivada de la publicidad registral, con efectos erga omnes, por lo que debe entenderse acreditada ante el acreedor la adquisición desde el momento en que este conoce el contenido de la titularidad publicada, que está amparada por la presunción de exactitud registral. Esta solución resulta reforzada por lo dispuesto en el art. 538.1.3 LEC, de aplicación al proceso especial de ejecución hipotecaria ex art. 681.1 LEC, donde se reconoce la condición de parte al titular de los bienes especialmente afectados 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.

4. En el presente supuesto, la adquisición por el nuevo titular se realizó en 2008, con fecha anterior a la presentación de la demanda interpuesta dado que el procedimiento es de 2012, pero no solo la adquisición fue anterior a la demanda, también, y

fundamentalmente, su inscripción registral, practicada con fecha 27 de agosto de 2008, se produjo con anterioridad a aquélla, por lo que no puede alegarse, en los términos antes expuestos, el desconocimiento de la existencia del tercer poseedor y en todo caso, las anteriores circunstancias se pusieron de manifiesto en la certificación expedida en sede del procedimiento de ejecución con fecha de 21 de junio de 2012, por lo que no cabe sino confirmar la doctrina expuesta.

También ha señalado esta Dirección General que son dos los requisitos, demanda y requerimiento de pago, exigibles conforme al artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, imponiendo al registrador el artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria, la obligación de comprobar que se han cumplido ambos.

Una vez sentado lo anterior, en el supuesto de este expediente el auto de adjudicación fue objeto de una primera calificación negativa el 10 de octubre de 2014 por no resultar que dicho tercer poseedor hubiera sido demandado y requerido de pago en el procedimiento, figurando únicamente que fue legalmente notificado. Ahora se acompaña un mandamiento de adición expedido por duplicado el día 31 de julio de 2017 por doña M. T. C. H., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Móstoles ante el que se sigue el procedimiento de ejecución hipotecaria, en el que después de hacer referencia a la calificación negativa, consta literalmente lo siguiente: «(...) Que se ha requerido de pago a la Mercantil de Estudios y Proyectos de Inversión Sanper, S.L., en la persona de su representante legal, D. A. S. R., habiendo transcurrido el plazo sin atender el requerimiento de pago ni formular oposición».

Por lo tanto a dicho tercero, aun cuando no se le haya demandado inicialmente, se le ha requerido de pago y con ello se le ha concedido la opción de pagar u oponerse, posibilidades que corresponden al demandado conforme al artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En consecuencia el actual titular registral ha tenido posibilidad de intervención directa en el procedimiento de ejecución, no pudiendo por tanto entenderse que ha existido indefensión en los términos antes indicados.

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

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

Madrid, 14 de marzo de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.