

## III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**13160** *Resolución de 4 de marzo de 2026, 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 de Llerena, 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 doña Y. P. V., en nombre y representación de «Banco Santander, S.A.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Llerena, doña Paloma Pérez de la Cruz Martínez, 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

Por decreto de adjudicación dictado el día 13 de marzo de 2013 por la secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Llerena, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 803/2010, se adjudicaron cuatro fincas en favor del ejecutante, «Banco Popular Español, S.A.», en unión de diligencia ampliatoria expedida el día 8 de noviembre de 2018, de la que resultaba que había sido notificada la existencia del procedimiento al tercer poseedor, «Caja de España de Inversiones de Salamanca y Soria Caja de Ahorros y Monte de Piedad», con fecha de 13 de julio de 2017.

También se expidió el correspondiente mandamiento de cancelación de la hipoteca que se ejecutaba y de las inscripciones y anotaciones (cargas) posteriores a la misma. La hipoteca ejecutada en el procedimiento ejecutivo había causado la inscripción 3.<sup>a</sup> en el Registro de la Propiedad.

##### II

Presentados dichos testimonio y mandamiento en el Registro de la Propiedad de Llerena, tras previas subsanaciones, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 3803 del año: 2025.  
Asiento N.º: 1365 Diario: 2025.  
Presentado el 25/08/2025 a las 10:12:00.  
Presentante: Grupo BC de Asesoría Hipotecaria SL.  
Interesados: Banco Popular Español Sa, R. J. R. G., S. G. S., Banco Popular Español Sa, R. J. R. G., S. G. S., Banco Popular Español Sa, R. J. R. G., S. G. S., Banco Popular Español Sa, R. J. R. G., S. G. S., Banco Popular Español Sa, R. J. R. G., S. G. S., Banco Popular Español Sa, R. J. R. G., S. G. S.  
Naturaleza: Testimonio Judicial.  
Objeto: auto adjudicación.  
N.º Juicio: 803/2010 de 27/12/2016.  
Juzgado: Juzgado de 1.<sup>a</sup> Instancia n.º 1 de Llerena, Llerena.»

La Registradora que suscribe suspende la inscripción del documento presentado en base a los siguientes defectos y Fundamentos de Derecho:

Defecto primero: no consta que se haya demandado y requerido de pago al tercer poseedor, Caja de España de Inversiones de Salamanca y Soria Caja de Ahorros y Monte de Piedad.

Fundamentos de Derecho:

Constitución Española, Artículos 24.

Código Civil, Artículo 1875.

Ley Hipotecaria, Artículos 1, 13, 17, 18, 20, 32, 34, 38, 40, 82, 130, 132, 145 y 325.

Ley de Enjuiciamiento Civil, Artículos 538.2.3.º, 568, 659, 662, 681.1, 685, 686 y 689.

Reglamento Hipotecario, Artículo 100.

Jurisprudencia y Resoluciones del Centro Directivo: Sentencia del Tribunal Constitucional, Sala Primera, número 79/2013, de 8 abril; Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004 y 12 de enero de 2015; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de mayo de 2001, 20 de septiembre de 2002, 14 de abril de 2009, 27 de julio de 2010, 27 de junio y 23 de julio de 2011, 7 de marzo, 7 de junio, 13 de septiembre y 29 de noviembre de 2012, 7 de marzo, 22 de mayo, 10 de julio y 17 de octubre de 2013, 4 de febrero, 20 de marzo, 22 de mayo, 8 de septiembre y 20 de noviembre de 2014, 23 de marzo y 11 de noviembre de 2015, 27 de junio y 1 y 2 de agosto de 2016, 23 de enero, 22 de mayo, 10 de julio, 5 de octubre y 1 de diciembre de 2017, 15 de febrero de 2018 y 29 de marzo y 26 de julio de 2019; Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de junio de 2020, 15 de septiembre de 2020, 18 de febrero de 2021, 2 de junio de 2021 y 9 de septiembre de 2021.

Son antecedentes relevantes sobre las fincas registrales ejecutadas, fincas 20.285, 20.286, 20.287, 20.288 y 20.289 de Llerena:

– Con fecha 19/05/2008, se inscribió la hipoteca sobre las fincas registrales aludidas, formalizada en escritura autorizada en Llerena, el 25/04/2008, por el Notario Don Francisco José López Delgado, protocolo 537, siendo los deudores hipotecarios Don R. J. R. G. y Doña S. G. S., contra los cuales se dirige el procedimiento que ahora nos ocupa (procedimiento de ejecución hipotecaria 803/2010).

– Con fecha 03/01/2011, se inscribe el pleno dominio de tales fincas a favor de, Caja de España de Inversiones de Salamanca y Soria Caja de Ahorros y Monte de Piedad, por título de adjudicación.

– Con fecha 07/03/2011, se expide certificación de dominio y cargas en el seno del procedimiento de ejecución hipotecaria 803/2010, haciéndolo constar por nota marginal.

Por lo tanto, a la fecha de la expedición de la certificación de dominio y cargas en el seno del procedimiento de ejecución hipotecaria 803/2010, ya constaba inscrito el pleno dominio de tales fincas a favor de un tercero, Caja de España de Inversiones de Salamanca y Soria Caja de Ahorros y Monte de Piedad, entidad distinta de los deudores hipotecarios. Por lo tanto, Caja de España de Inversiones de Salamanca y Soria Caja de Ahorros y Monte de Piedad, tiene la consideración de tercer poseedor.

El artículo 132 de la Ley Hipotecaria: “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.”

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

Por tanto, de la dicción de estos preceptos legales resulta que es necesaria tanto la demanda como el requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, señalando la Dirección General que para entender que el tercer poseedor ha acreditado su titularidad al acreedor basta con que haya inscrito su derecho antes de la interposición de la demanda.

En el presente caso, no resulta que se haya demandado y requerido de pago al tercer poseedor, Caja de España de Inversiones de Salamanca y Soria Caja de Ahorros y Monte de Piedad, sino que, de la Diligencia ampliatoria expedida por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Llerena, Don J. M. T. M., de fecha 08/11/2018, resulta que “ha sido notificada la existencia del procedimiento al tercer poseedor, Caja de España de Inversiones de Salamanca y Soria Caja de Ahorros y Monte de Piedad, con fecha 13/07/2017”, es decir, una vez concluido el procedimiento, dado que la fecha del decreto de adjudicación presentado data de 13/03/2013.

La Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de septiembre de 2021, en un caso similar resuelve:

“3. Como se ha señalado, el párrafo primero del artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil condiciona la legitimación pasiva del tercer poseedor a que éste hubiese acreditado al acreedor la adquisición de la finca.

El Tribunal Supremo había entendido que este requisito implicaba una ‘conducta positiva’ a cargo del adquirente (Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio del 2004) no siendo suficiente por lo tanto para entender cumplida aquella condición con su inscripción en el Registro de la Propiedad. En este sentido y para rechazar que fuera suficiente que con anterioridad a la presentación de la demanda estuviera inscrito el título en el Registro de la Propiedad, razonaba en la Sentencia de 28 de septiembre de 2009 que ‘no es ésta la interpretación correcta de las normas en cuestión ya que de las mismas se desprende que el acreedor hipotecario no está obligado inicialmente a examinar el contenido del Registro para requerir de pago a cualquier adquirente posterior de la finca hipotecada, sino que únicamente ha de hacerlo a aquél que le ‘acreditó’ la adquisición, exigiéndole la ley simplemente la aportación de su título de ejecución debidamente inscrito (...)’.

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

Según la doctrina del Tribunal Constitucional –reiterada por la citada Sentencia– ‘el procedimiento de ejecución hipotecaria se caracteriza como un procedimiento de realización del valor de la finca hipotecada, que carece de una fase de cognición y cuya estructura resulta lógica a partir de la naturaleza del título, donde se limita extraordinariamente la contradicción procesal, si bien ello no significa que se produzca

indefensión por el carácter no definitivo del procedimiento, puesto que las cuestiones de fondo quedan intactas y pueden discutirse después con toda amplitud (en el mismo sentido, STC 158/1997, de 2 de octubre, FJ 6, y ATC 113/2011, de 19 de julio, FJ 4, en relación con el procedimiento especial de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil).

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

En este sentido, el artículo 685 LEC establece que la demanda debe dirigirse frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados 'siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes', precepto este que entendido según el artículo 24 CE nos lleva a la conclusión de que la situación de litis consorcio necesario se produce en todo caso respecto de quien tiene inscrito su título adquisitivo, pues el procedimiento de ejecución hipotecaria no puede desarrollarse a espaldas del titular registral, como aquí ha sucedido, al serlo con anterioridad al inicio del proceso de ejecución hipotecaria. En efecto, la inscripción en el Registro produce la protección de la titular derivada de la publicidad registral, con efectos erga omnes, por lo que debe entenderse acreditada ante el acreedor la adquisición desde el momento en que este conoce el contenido de la titularidad publicada, que está amparada por la presunción de exactitud registral.

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

De conformidad, pues, con esta doctrina constitucional el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada.

4. Diferente tratamiento habría de darse al caso en el que la inscripción a favor del tercer adquirente se hubiera producido una vez interpuesta la demanda frente al que hasta entonces era titular registral y con anterioridad a la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas, momento en que queda consignado registralmente el comienzo del procedimiento, en cuyo caso resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: '1. Si de la certificación registral apareciere que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio no ha sido requerido de pago en ninguna de las formas notarial o judicial, previstas en los artículos anteriores, se notificará la existencia del procedimiento a aquella persona, en el domicilio que conste en el Registro, para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662, o satisfacer antes del remate el importe del crédito y los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca', siendo por tanto suficiente la notificación para que pudiera intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662 del

mismo texto legal que dispone: 'Si antes de que se venda o adjudique en la ejecución un bien inmueble y después de haberse anotado su embargo o de consignado registralmente el comienzo del procedimiento de apremio, pasare aquel bien a poder de un tercer poseedor, éste, acreditando la inscripción de su título, podrá pedir que se exhiban los autos en la Oficina judicial, lo que se acordará por el Secretario judicial sin paralizar el curso del procedimiento, entendiéndose también con él las actuaciones ulteriores', cuestión ésta que igualmente debe ser objeto de calificación conforme al artículo 132.2 de la Ley Hipotecaria.

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

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

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

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

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

Defecto segundo: no consta la situación arrendaticia de las fincas ejecutadas en el momento de la adjudicación.

Fundamentos de Derecho: artículos 25, 31 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Resolución de la Dirección General del Registro y del Notariado de 10 de julio de 2013.

Establece el artículo 31 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, relativo al derecho de adquisición preferente que "lo dispuesto en el artículo 25 de la presente ley será de aplicación a los arrendamientos que regula este Título."

De acuerdo con la Resolución de la Dirección General del Registro y del Notariado de 10 de julio de 2013:

"En relación con el segundo de los defectos impugnados debe confirmarse la calificación, pues como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones de 19 y 20 de noviembre de 1987; 5 de noviembre de 1993; 22 de marzo de 1999; 6 de febrero de 2001; 20 de septiembre de 2002; 15 de marzo de 2006, y 8 de noviembre de 2012), la adjudicación en procedimiento de ejecución directa contra bienes inmuebles es un supuesto equiparable a la compraventa voluntaria por lo que es de plena aplicación la previsión del artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. De este modo debe rechazarse la inscripción de la adjudicación si no se acredita debidamente bien que se han llevado a cabo las notificaciones previstas, bien que se ha realizado la oportuna manifestación de que la finca se encuentra libre de arrendatarios. A tal efecto, este Centro tiene declarado que dadas las particularidades de la transmisión dicha manifestación puede y debe hacerla el adquirente sin que la misma pueda ser inferida de otros datos o documentos al ser una manifestación de contenido expreso y específico."

Acuerdo.

El registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que precede ha suspendido la inscripción, por los motivos que constan en los Fundamentos de Derecho.

Prórroga del asiento de presentación: Conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, se entenderá prorrogado el asiento de presentación por plazo de sesenta días contados conforme a dicho precepto. Contra la presente calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Paloma Pérez de la Cruz Martínez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Llerena a día diecinueve de septiembre del dos mil veinticinco».

El día 29 de septiembre de 2025 se aportó documentación para subsanar los defectos reseñados en la anterior nota de calificación, consistente en diligencia ampliatoria expedida el día 3 de septiembre de 2025 por don I. R. M., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 1 de Llerena, por la que se hacía constar: «(...) el requerimiento de pago al tercer poseedor en fecha 05/06/2025 y transcurrido el plazo otorgado por la ley sin que haya formulado oposición ni satisfecho las sumas reclamadas», siendo objeto de la siguiente nueva nota de calificación:

«Entrada n.º: 3803 del año: 2025.  
Asiento n.º: 1365 Diario: 2025.  
Presentado el 25/08/2025 a las 10:12:00.  
Presentante: Grupo BC de Asesoría Hipotecaria SL.  
Interesados: Banco Popular Español Sa, R. J. R. G., S. G. S., Banco Popular Español Sa, R. J. R. G., S. G. S., Banco Popular Español Sa, R. J. R. G., S. G. S., Banco Popular Español Sa, R. J. R. G., S. G. S., Banco Popular Español Sa, R. J. R. G., S. G. S.  
Naturaleza: Testimonio Judicial.  
Objeto: auto adjudicación.  
N.º Juicio: 803/2010 de 27/12/2016.  
Juzgado: Juzgado de 1.ª Instancia n.º 1 de Llerena, Llerena.

La Registradora que suscribe suspende la inscripción del documento presentado, al reiterarse los dos defectos expuestos en la nota de calificación de 19/09/2025, no habiendo sido subsanados ninguno de los dos.

Si bien se aporta ahora Diligencia de subsanación expedida el 03/09/2025 por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 1 de Llerena, por la que se hace constar “el requerimiento de pago al tercer poseedor en fecha 05/06/2025 y transcurrido el plazo otorgado por la ley sin que se haya formulado oposición ni satisfecho las cantidades reclamadas”, ello no subsana el defecto en tanto que dicho requerimiento se ha efectuado una vez concluido el procedimiento de ejecución y siendo firme el Decreto de Adjudicación de 27/12/2013 (se presenta testimonio de 27/12/2016 del citado decreto del que resulta su firmeza).

Del mismo modo, la Diligencia ampliatoria expedida el 08/11/2018 por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Llerena, Don J. M. T. M., resulta que “ha sido notificada la existencia del procedimiento al tercer poseedor, Caja de España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad con fecha 13/07/2017”, es decir, también una vez concluido el procedimiento.

Por lo tanto, de los documentos judiciales presentados, resulta que el procedimiento de ejecución hipotecaria se ha desarrollado a espaldas del tercer poseedor y titular registral Caja de España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad, quien, en virtud del principio constitucional de tutela judicial efectiva, y por aparecer protegido por el Registro, habría de haber sido emplazado de forma legal en el procedimiento.

De acuerdo con la Sentencia del Tribunal Constitucional número 79/2013, de 8 de abril, por la que sienta “doctrina sobre la proyección que desde la perspectiva del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (artículo 24.1 de la Constitución Española) tiene la inscripción registral y su publicidad” en un procedimiento de ejecución hipotecaria, “la validez global de la estructura procedimental de la ejecución hipotecaria en modo alguno admite excepciones al derecho de defensa de los interesados, no

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

Respecto a la intervención del tercer poseedor en el procedimiento de ejecución hipotecaria, la LEC en sus artículos 685, 687, 689, 538.1.3 LEC (de aplicación al proceso especial de ejecución hipotecaria ex artículo 681.1 LEC), matizada por la doctrina del Tribunal Constitucional –reiterada por la citada Sentencia número 79/2013, de 8 de abril, distingue si dicha intervención ha de consistir en demanda y requerimiento de pago o notificación según el tercer poseedor haya inscrito su derecho antes o después de la interposición de la demanda.

En el presente caso, de los documentos judiciales presentados, resulta que el tercer poseedor no ha tenido intervención alguna en el procedimiento.

La Resolución de 9 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública establece que:

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

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

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

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

Todo ello, no es sino consecuencia de un principio registral fundamental, el de legitimación, regulado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria cuando determina que ‘a

todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos’.

3. Como se ha señalado, el párrafo primero del artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil condiciona la legitimación pasiva del tercer poseedor a que éste hubiese acreditado al acreedor la adquisición de la finca.

El Tribunal Supremo había entendido que este requisito implicaba una ‘conducta positiva’ a cargo del adquirente (Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio del 2004) no siendo suficiente por lo tanto para entender cumplida aquella condición con su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En este sentido y para rechazar que fuera suficiente que con anterioridad a la presentación de la demanda estuviera inscrito el título en el Registro de la Propiedad, razonaba en la Sentencia de 28 de septiembre de 2009 que ‘no es ésta la interpretación correcta de las normas en cuestión ya que de las mismas se desprende que el acreedor hipotecario no está obligado inicialmente a examinar el contenido del Registro para requerir de pago a cualquier adquirente posterior de la finca hipotecada, sino que únicamente ha de hacerlo a aquél que le «acreditó» la adquisición, exigiéndole la ley simplemente la aportación de su título de ejecución debidamente inscrito (...)’.

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

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

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

En este sentido, el artículo 685 LEC establece que la demanda debe dirigirse frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados ‘siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes’, precepto este que entendido según el artículo 24 CE nos lleva a la conclusión de que la situación de litis consorcio necesario se produce en todo caso respecto de quien tiene inscrito su título adquisitivo, pues el procedimiento de ejecución hipotecaria no puede desarrollarse a espaldas del titular registral, como aquí ha sucedido, al serlo con anterioridad al inicio del proceso de

ejecución hipotecaria. En efecto, la inscripción en el Registro produce la protección de la titular derivada de la publicidad registral, con efectos erga omnes, por lo que debe entenderse acreditada ante el acreedor la adquisición desde el momento en que este conoce el contenido de la titularidad publicada, que está amparada por la presunción de exactitud registral.

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

De conformidad, pues, con esta doctrina constitucional el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada. Máxime si, como ocurre en el presente supuesto, el acreedor ejecutante es un prestamista profesional, al que le es exigible tener en cuenta la situación registral de la finca a la hora de la interposición del recurso.

4. Diferente tratamiento habría de darse al caso en el que la inscripción a favor del tercer adquirente se hubiera producido una vez interpuesta la demanda frente al que hasta entonces era titular registral y con anterioridad a la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas, momento en que queda con-signado 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.

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

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

Y, aunque con posterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas consta que la registradora de la Propiedad procedió a notificar al tercer poseedor la existencia de la ejecución; no hay una manifestación específica de la autoridad judicial que ha dirigido la ejecución en el sentido de que no ha existido indefensión del ejecutado, y, por tanto, no cabe la nulidad de las actuaciones.

Por ello, de conformidad con la doctrina expuesta, ha de confirmarse el criterio de la registradora al ser necesario para poder la inscripción, que se acredite que el tercer poseedor, con título inscrito con anterioridad a la fecha de la iniciación del procedimiento de ejecución hipotecaria, ha sido demandado y requerido de pago.

No obstante, en el presente supuesto, esta circunstancia solo concurre respecto del dominio de la mitad indivisa de la finca, por lo que el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas podrán inscribirse en cuanto a la otra mitad indivisa de la finca, cuyos titulares registrales sí fueron demandados y requeridos de pago, si el adjudicatario consintiere en esta inscripción parcial. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.”

Consecuentemente con lo expuesto, y en virtud de lo prescrito en el artículo 132 de la Ley Hipotecaria (por el 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.”), esta registradora acuerda suspender la inscripción del Decreto presentado.

#### Fundamentos de Derecho:

Constitución Española, Artículos 24.

Código Civil, Artículo 1875.

Ley Hipotecaria, Artículos 1, 13, 17, 18, 20, 32, 34, 38, 40, 82, 130, 132, 145 y 325.

Ley de Enjuiciamiento Civil, Artículos 538.2.3.º, 568, 659, 662, 681.1, 685, 686 y 689.

Reglamento Hipotecario, Artículo 100.

Jurisprudencia y Resoluciones del Centro Directivo: Sentencia del Tribunal Constitucional, Sala Primera, número 79/2013, de 8 abril; Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004 y 12 de enero de 2015; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de mayo de 2001, 20 de septiembre de 2002, 14 de abril de 2009, 27 de julio de 2010, 27 de junio y 23 de julio de 2011, 7 de marzo, 7 de junio, 13 de septiembre y 29 de noviembre de 2012, 7 de marzo, 22 de mayo, 10 de julio y 17 de octubre de 2013, 4 de febrero, 20 de marzo, 22 de mayo, 8 de septiembre y 20 de noviembre de 2014, 23 de marzo y 11 de noviembre de 2015, 27 de junio y 1 y 2 de agosto de 2016, 23 de enero, 22 de mayo, 10 de julio, 5 de octubre y 1 de diciembre de 2017, 15 de febrero de 2018 y 29 de marzo y 26 de julio de 2019; Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de junio de 2020, 15 de septiembre de 2020, 18 de febrero de 2021, 2 de junio de 2021 y 9 de septiembre de 2021.

#### Acuerdo.

El registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que precede ha suspendido la inscripción, por los motivos que constan en los Fundamentos de Derecho.

Prórroga del asiento de presentación: Conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, se entenderá prorrogado el asiento de presentación por plazo de sesenta días contados conforme a dicho precepto. Contra la presente calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Paloma Pérez de la Cruz Martínez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Llerena a día diecisiete de octubre del dos mil veinticinco».

## III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Mérida 1, doña María Purificación Pascual Rincón, quien confirmó la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Llerena el día 27 de noviembre de 2025.

## IV

Contra la anterior nota de calificación, doña Y. P. V., en nombre y representación de «Banco Santander, S.A.», interpuso recurso el día 16 de diciembre de 2025 alegando lo siguiente:

«I. (...).

II. Que mostrando desacuerdo con la calificación emitida por la Sra. Registradora de fecha 24 de noviembre de 2025, y dentro del plazo legal se interpone, con base en lo previsto en el art. 324 de la Ley Hipotecaria, recurso contra la calificación negativa. Y ello con base en los siguientes:

Hechos.

Primero. De la notificación efectuada al tercer poseedor en el marco del procedimiento judicial.

En el marco del procedimiento de ejecución hipotecaria 803/2010 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Llerena, se dictó Decreto de 13 de marzo de 2013 por el que se adjudicó a Banco Popular Español S.A. (actual Banco Santander) las referidas fincas.

Pues bien, según consta en la Nota simple, el tercer poseedor, Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad adquirió las fincas en virtud de mandamiento judicial en fecha 26 de noviembre de 2010 (...), mientras que la demanda del procedimiento de ejecución hipotecaria se interpuso en fecha 19 de octubre de 2010.

Por su parte la certificación de dominio y cargas emitida por el Registro de la Propiedad de Llerena es de fecha 7 de marzo de 2011.

Con posterioridad, en fecha 19 de octubre 2011, se dictó Diligencia de Ordenación por la que se acordó la notificación del proceso a la entidad Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad, a los efectos previstos en el art. 689 de la LEC. Y, asimismo, se le notificó a dicho titular registral la convocatoria de la subasta acordada por diligencia de ordenación de febrero de 2012.

Asimismo, posteriormente, se volvió a notificar a dicho tercer poseedor en fechas 13 de julio de 2017 (según consta en la Diligencia ampliatoria de 8 de noviembre de 2018), y 5 de junio de 2025 (según Diligencia de subsanación de 3 de septiembre de 2025) (...).

Pues bien, tal como expone la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad n.º 1 de Mérida, como regla general, y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 132 de la LH, se debe demandar y requerir de pago al tercer poseedor con título inscrito antes de la expedición de la certificación de cargas, si bien existe una excepción a esta regla. Esto es, si la inscripción a favor el tercer poseedor es posterior a la demanda, pero anterior a la certificación de cargas (en tal caso, la mera notificación, por sí sola, será válida).

El presente supuesto, y según lo expuesto, la inscripción de la titularidad del tercer poseedor es posterior a la demanda (26 de noviembre de 2010), pero anterior a la certificación de dominio y cargas (7 de marzo de 2011), lo que validaría la notificación realizada al mismo de forma fehaciente por el Juzgado.

Precisamente así lo expone la calificación recurrida:

“En resumen, si la inscripción del tercer poseedor es anterior a la nota marginal de expedición de cargas, es imprescindible demandarlo y requerirlo de pago. La notificación por sí sola no supe la falta de demanda y requerimiento, salvo que la inscripción del tercer poseedor sea posterior a la demanda pero anterior a la certificación de cargas.”

En consecuencia, se debe considerar válida la notificación al tercer poseedor realizada en el marco del procedimiento de ejecución hipotecaria 803/2010 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Llerena, máxime toda vez que ha tenido la posibilidad de intervención directa en el procedimiento, no pudiendo por tanto entenderse que ha existido indefensión alguna, que es precisamente la finalidad que se persigue con la normativa aludida.

En este mismo sentido, esta parte reitera también la doctrina que marca la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 14 de marzo de 2.018 (BOE-A-2018-4286), que convalida la notificación al tercer poseedor incluso con posterioridad a la propia adjudicación de la finca:

“(…) 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...”.

Por todo ello, consideramos que no es ajustada a derecho la calificación de la Sra. Registradora, atendiendo a la doctrina de la DGSJFP que se cita en la propia calificación.

En su virtud,

Solicito al Registro de la Propiedad n.º 1 de Mérida para la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: Que por presentado que lo sea este escrito, con su copia, me sea admitido, y tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso gubernativo contra la negativa de la Sra. registradora de la propiedad de Mérida 1, a inscribir la adjudicación a favor de mi representada, y seguido el presente procedimiento por todos sus trámites, estime el presente recurso, entendiendo válida la notificación efectuada al tercer poseedor, ordenando la referida inscripción de la adjudicación solicitada».

Solicitada el día 23 de diciembre de 2025 por el Registro de la Propiedad la subsanación de algunos defectos formales del escrito de recurso, se presentó, el día 31 de diciembre de 2025, subsanación de dicho recurso.

V

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación con los fundamentos señalados en la misma, formó expediente y lo elevó a esta Dirección General. En orden al cumplimiento de lo prescrito en el párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, se procedió a dar notificación el día 22 de diciembre de 2025 del recurso interpuesto al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 1 de Llerena a los efectos de realizar las alegaciones que estimase pertinentes, no habiendo recibido respuesta alguna por parte de éste.

## 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, 9 de enero de 2024 y 2 de septiembre de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

– con fecha 19 de mayo de 2008, se inscribió la hipoteca de la inscripción 3.<sup>a</sup> sobre cuatro fincas registrales del Registro de la Propiedad de Llerena, cuya ejecución originó el procedimiento que ahora nos ocupa, el procedimiento de ejecución hipotecaria número 803/2010.

– con fecha 17 de diciembre de 2008, se inscribió la hipoteca de la inscripción 5.<sup>a</sup> sobre cuatro fincas registrales del Registro de la Propiedad de Llerena, cuya ejecución originó el procedimiento de ejecución hipotecaria número 780/2009, que terminó con la adjudicación al ejecutante, «Caja de España de Inversiones de Salamanca y Soria Caja de Ahorros y Monte de Piedad», que inscribió su título el día 3 de enero de 2011, bajo la inscripción 7.<sup>a</sup>, en virtud de testimonio del decreto de adjudicación de fecha 5 de octubre de 2010.

– con fecha 19 de octubre de 2010, se presentó la demanda que originó la ejecución hipotecaria número 803/2010, que dio lugar a la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas a efectos de dicha ejecución hipotecaria de fecha 7 de marzo de 2011 y, finalmente, al testimonio de adjudicación que motiva la calificación recurrida. A este respecto, debe indicarse que ni en ese testimonio ni en el mandamiento de cancelación de cargas consta la fecha de la interposición de la demanda ejecutiva, ni tampoco la fecha del auto de despacho de ejecución, pero el año que figura en el número del procedimiento (2010) y la manifestación de la recurrente, no contradicha, llevan a considerarla como cierta.

Por lo tanto, a la fecha de la expedición de la certificación de dominio y cargas en el seno del procedimiento de ejecución hipotecaria 803/2010 (7 de marzo de 2011), ya constaba inscrito el pleno dominio de tales fincas a favor de un tercero, «Caja de España de Inversiones de Salamanca y Soria Caja de Ahorros y Monte de Piedad» (3 de enero de 2011), pero en el momento de interponer la demanda ejecutiva (19 de octubre 2010), todavía no estaba inscrita la adjudicación a favor del tercer poseedor. «Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad» adquirió las fincas en virtud de mandamiento judicial en fecha 26 de noviembre de 2010, mientras que la

demanda del procedimiento de ejecución hipotecaria se interpuso en fecha 19 de octubre de 2010.

Finalmente, a la vista de esa certificación de dominio y cargas, el Juzgado notificó la existencia de la ejecución a dicho tercer poseedor, en cuanto titular del pleno dominio de la finca por la inscripción 7.<sup>a</sup>, con fecha 13 de julio de 2017, según diligencia de ampliación de fecha 8 de noviembre de 2018, y, por causa de una calificación registral anterior, se le requirió de pago con fecha 5 de junio de 2025, según se indica en diligencia de ordenación de fecha de 3 de octubre de 2025.

2. En la nota de calificación que ha sido recurrida, la registradora suspende la inscripción de los documentos judiciales presentados, porque el procedimiento de ejecución hipotecaria se ha desarrollado a espaldas del tercer poseedor y titular registral de la finca, «Caja de España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad», que, en virtud del principio constitucional de tutela judicial efectiva, y por aparecer protegido por el Registro, habría de haber sido emplazado de forma legal en el procedimiento desde el principio.

La calificación negativa se apoya en la 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».

Se afirma en la nota recurrida que la comunicación que, en cumplimiento del artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ha de hacer el registrador –o el letrado de la Administración de Justicia– 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 procesal. La comunicación que en este caso recibe el tercer poseedor tiene lugar con posterioridad al inicio del procedimiento quedando así privado de la oportunidad de participar, contradictoriamente, en la fase de ejecución de este procedimiento especial.

Finalmente, señala la registradora que tampoco consta en el testimonio presentado una manifestación específica de la autoridad judicial que ha dirigido la ejecución en el sentido de que no ha existido indefensión del ejecutado, y, por tanto, no cabe la nulidad de las actuaciones; por lo que al entender que el tercer poseedor ha inscrito su título con anterioridad a la fecha de la iniciación del procedimiento de ejecución hipotecaria, debería haber sido demandado y requerido de pago.

3. La recurrente contra argumenta que si bien, como regla general, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 132 de la Ley Hipotecaria, se debe demandar y requerir de pago al tercer poseedor con título inscrito anterior a la expedición de la certificación de cargas, si bien existe una excepción a esta regla, que es cuando la inscripción a favor

del tercer poseedor es posterior a la demanda, pero anterior a la certificación de cargas (en tal caso, la mera notificación, por sí sola, será válida).

En este caso, señala, la demanda del procedimiento de ejecución hipotecaria se interpuso en fecha 19 de octubre de 2010, mientras que la inscripción a favor del tercer poseedor tuvo lugar el 3 de enero de 2011, por lo que al no haber inscrito el tercer poseedor su título con anterioridad a la fecha de la iniciación del procedimiento de ejecución hipotecaria, no es necesario que haya sido demandado y requerido de pago, y debe considerarse válida la notificación al tercer poseedor para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución conforme a lo dispuesto en el artículo 662 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 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.

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 simple 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, recogió la Resolución de 10 de julio de 2017, «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, existe 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, que ha promovido la defensa de los intereses de terceros, dándoles 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. 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, 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 o puede conocer el contenido de la titularidad publicada por el Registro.

6. Diferente tratamiento habrá de darse al caso en el que la inscripción a favor del tercer adquirente se hubiera producido una vez interpuesta la demanda ejecutiva frente al que hasta entonces era titular registral de la finca 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 la interposición de la demanda ejecutiva, en fecha 19 de octubre de 2010, ha sido anterior a la inscripción del título de adquisición del tercer poseedor, el 3 de enero de 2011, por lo que no es necesario, a efectos registrales, que éste haya sido demandado y requerido de pago, sino que es suficiente la recepción de 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, resulta aplicable si el tercer poseedor ha inscrito su derecho con posterioridad a la interposición de la demanda, como ocurre en el supuesto de hecho que motiva este expediente.

Por este motivo, no cabe sino rechazar el defecto alegado en la calificación registral, ya que en la misma se parece confundirse los momentos de interposición de la demanda ejecutiva, que tiene lugar fuera del Registro, con el momento de solicitud la certificación de dominio y cargas a efectos del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que constituye la forma de dejar constancia registral de ese inicio anterior de la ejecución, que es lo que debe tenerse en cuenta para resolver la cuestión objeto de este expediente.

Por todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación negativa.

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, 4 de marzo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.