

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17349 *Resolución de 13 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 54 a inscribir un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. M. H. M. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 54, don Pablo Guillermo Durán de la Colina, a inscribir un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid se tramitó procedimiento de ejecución hipotecaria número 753/2011 en el que se dictó decreto de adjudicación el día 25 de julio de 2023.

II

Presentado testimonio del citado decreto, en unión del correspondiente mandamiento de cancelación de cargas, en el Registro de la Propiedad de Madrid 54, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Pablo Guillermo Durán de la Colina, registrador de la propiedad que suscribe, titular del registro de la propiedad número 54 de Madrid, previo examen y calificación del documento presentado en este registro de la propiedad el día once de diciembre de dos mil veinticinco (11/12/2025), a las catorce horas cincuenta y tres minutos y cero segundos (14:53:00 h) bajo el asiento 3254 del tomo 2025 del Libro Diario de presentación de documentos y número de entrada 7088 del año 2025, que se corresponde con un testimonio expedido el día dieciséis de diciembre de dos mil veinticuatro (16/12/2024) por don F. C. G., letrado de la Administración de Justicia con destino en el Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid, de un decreto dictado el día veinticinco de julio de dos mil veintitrés (25/07/2023) por la misma autoridad en el seno del procedimiento de ejecución hipotecaria que se sigue ante dicho juzgado bajo el número 753/2011, en unión del preceptivo mandamiento de cancelación de cargas, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento para su ejecución, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Primero. Con fecha veinticinco de julio de dos mil veintitrés (25/07/2023) se dicta un decreto por don F. C. G., letrado de la Administración de Justicia con destino en el Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid, todo ello, en el seno del procedimiento de ejecución hipotecaria que se sigue ante dicho juzgado bajo el número 753/2011.

Segundo. Testimonio de dicho decreto, expedido el día dieciséis de diciembre de dos mil veinticuatro (16/12/2024) por la misma autoridad se presentó en este registro de la propiedad el día once de diciembre de dos mil veinticinco (11/12/2025), a las catorce horas cincuenta y tres minutos y cero segundos (14:53:00 h), causando el asiento 3254 del tomo 2025 del Libro Diario de presentación de documentos de este registro de la propiedad en unión del correlativo mandamiento ordenando la cancelación de cargas en relación con el mismo procedimiento.

Tercero. La documentación arriba reseñada había sido presentada en este registro de la propiedad el día seis de junio de dos mil veinticinco (06/06/2025), a las doce horas veintiséis minutos y siete segundos (12:26:07 h) causando el asiento 1508 del tomo 2025 del Libro Diario de presentación de documentos de este registro de la propiedad.

Prevía calificación negativa de su contenido inscribible, este registrador emitió la siguiente nota negativa de calificación registral:

“(…)

Pablo Guillermo Durán de la Colina, registrador de la propiedad que suscribe, titular del registro de la propiedad número 54 de Madrid, previo examen y calificación del documento presentado telemáticamente en este registro de la propiedad el día seis de junio de dos mil veinticinco (06/06/2025), a las doce horas veintiséis minutos y siete segundos (12:26:07 h) bajo el asiento 1508 del tomo 2025 del Libro Diario de presentación de documentos y número de entrada 3330 del año 2025, que se corresponde con un testimonio expedido el día dieciséis de diciembre de dos mil veinticuatro (16/12/2024) por don F. C. G., letrado de la Administración de Justicia con destino en el Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid, de un decreto dictado el día veinticinco de julio de dos mil veintitrés (25/07/2023) por la misma autoridad en el seno del procedimiento de ejecución hipotecaria que se sigue ante dicho juzgado bajo el número 753/2011, en unión del preceptivo mandamiento de cancelación de cargas, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento para su ejecución, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Primero. Con fecha veinticinco de julio de dos mil veintitrés (25/07/2023) se dicta un decreto por don F. C. G., letrado de la Administración de Justicia con destino en el Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid, todo ello, en el seno del procedimiento de ejecución hipotecaria que se sigue ante dicho juzgado bajo el número 753/2011.

Segundo. Testimonio de dicho decreto, expedido el día dieciséis de diciembre de dos mil veinticuatro (16/12/2024) por la misma autoridad se presentó en este registro de la propiedad el día seis de junio de dos mil veinticinco (06/06/2025), a las doce horas veintiséis minutos y siete segundos (12:26:07 h) causando el asiento 1508 del tomo 2025 del Libro Diario de presentación de documentos de este registro de la propiedad en unión del correlativo mandamiento ordenando la cancelación de cargas en relación con el mismo procedimiento.

Al no acreditarse en ese momento el cumplimiento de los deberes tributarios referentes al contenido de la documentación presentada, la calificación de su contenido inscribible quedó suspendida de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria.

Los días veinticinco de junio y uno de julio de dos mil veinticinco (25/06/2025 y 01/07/2025) se procedió a dar cumplimiento de dichos deberes tributarios en relación con cada uno de los dos documentos, acreditándose dicho extremo ante este registrador el día ocho de julio de dos mil veinticinco (08/07/2025), siendo a partir de esta última fecha cuando empieza a contar el plazo de quince días hábiles para calificar de forma

conjunta y, en su caso, despachar el contenido inscribible de la total documentación presentada.

Tercero. Del referido testimonio resulta la adjudicación del pleno dominio de la finca que se indica en el mismo a favor de dos personas físicas, cuyas circunstancias personales se indican en el mismo.

En la documentación presentada constan las siguientes circunstancias:

1. Que el procedimiento se identifica como un procedimiento iniciado en el año 2011.

2. Que el procedimiento se inició a instancia del titular registral de un derecho de hipoteca inscrito en virtud de demanda dirigida contra una de los cotitulares registrales del pleno dominio de la finca y contra los 'ignorados herederos' del otro cotitular registral del pleno dominio de la misma finca.

3. Que la adjudicación del pleno dominio de la finca se hizo a favor de las personas que resultaron ser mejores postores en la subasta celebrada, 'previos los trámites legales oportunos', 'por importe de 112.000 euros, la cual es superior al 100 por cien del tipo de subasta'.

4. Que el total de la deuda ascendía a la suma de 109.529,56 euros, es decir, a una cantidad inferior al importe del remate por el que fue adjudicado el pleno dominio de la finca objeto del expediente.

5. Que, previo el desglose por conceptos de dicha suma adeudada, 'se acordó librar mandamiento de devolución a favor de la parte actora (la entidad acreedora hipotecaria y ejecutante) por importe de 63.856,77 euros, dentro de las respectivas coberturas hipotecarias máximas de la inscripción 6.ª de la certificación de dominio y cargas de la finca registral' objeto de este expediente.

6. Respecto del remanente, 'no constando cargas posteriores, se acordó expedir mandamiento de devolución a favor de la parte actora (la entidad acreedora hipotecaria e hipotecante) por importe de 33.757,81 euros en concepto de exceso de cobertura de intereses de demora como sobrante'.

7. Asimismo se deja constancia de que 'se expidió mandamiento de pago por importe de 9.912,35 euros a favor de' una de las dos cotitulares registrales del pleno dominio de la finca objeto de la ejecución y contra la que se había dirigido la demanda de forma personal.

8. También se deja constancia de que 'con respecto a los 9.912,35 euros de sobrante constando en la certificación de cargas inscrita la titularidad registral a nombre de terceros por título de herencia, se acordará lo que proceda una vez se resuelva lo que proceda con respecto a los herederos' del otro cotitular registral del pleno dominio de la finca objeto de este expediente, respecto del cual se indica que la demanda se había dirigido frente a sus 'ignorados herederos'.

9. Se deja constancia de que 'se ha requerido del pago al/los deudor/res por edictos', con indicación de las fechas de estos, así como 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'.

10. En el decreto de adjudicación se hace constar expresamente que 'no puede certificarse acerca de la situación arrendaticia de la(s) finca(s) transmitida(s)'.

Al efecto, a la documentación presentada se acompaña instancia suscrita por los adjudicatarios declarando la libertad de arrendamientos de la finca. Son embargo, se trata de fotocopia de una instancia y no constan legitimadas las firmas de quienes la suscriben.

11. En el mandamiento ordenando la cancelación de la inscripción de hipoteca objeto del procedimiento, así como de las de las cargas posteriores 'se hace constar expresamente 1.º Que el valor de lo vendido o adjudicado ha sido inferior al importe total del crédito del ejecutante'.

Cuarto. Consultado el contenido del registro de la propiedad, resulta que la finca descrita y sobre la que se pretende la práctica de la inscripción o inscripciones derivadas de la documentación presentada consta lo siguiente:

1. La finca objeto del procedimiento consta inscrita en su totalidad en pleno dominio a favor de una de las dos codemandadas, como cotitular registral de dicho pleno dominio, así como a favor de los herederos ciertos de quien aparece mencionado por haberse dirigido la demanda contra sus 'ignorados herederos', todo ello, en virtud de las inscripciones quinta y séptima del historial registral de dicha finca, practicadas los días tres de abril de mil novecientos noventa y nueve (03/04/1999) y diecisiete de julio de dos mil diecinueve (17/07/2019), respectivamente.

2. Ese día tres de abril de mil novecientos noventa y nueve (03/04/1999), se practicó la inscripción sexta del historial registral de la finca. Se trata de la inscripción del derecho de hipoteca que es objeto de ejecución en el presente expediente.

3. Al margen de dicha inscripción sexta consta nota acreditativa de haberse expedido la preceptiva certificación de dominio y cargas en relación con el presente procedimiento de ejecución. Dicha nota marginal tiene fecha quince de septiembre de dos mil once (15/09/2011).

4. En dicha inscripción de hipoteca consta como valor de tasación de la finca a los efectos de las eventuales subastas que pudieren llegar a celebrarse el de 108.783,19 euros y como domicilio para las notificaciones al respecto el de la propia finca hipotecada.

5. Con fecha diecisiete de julio de dos mil diecinueve (17/07/2019) consta practicada una inscripción séptima de herencia como consecuencia del fallecimiento de aquel cotitular registral del pleno dominio de la finca, en concreto, del titular de una mitad indivisa de dicho pleno dominio.

Dicha inscripción consta practicada a favor de sus tres coherederos, nombrados al respecto en virtud de un acta de declaración de herederos, cuya tramitación se inició el día veinticuatro de noviembre de dos mil nueve (24/11/2009) y se finalizó el día veinticuatro de diciembre de dos mil nueve (24/12/2009), ambas autorizadas por el notario de Madrid don Francisco López Colmenarejo bajo los números 2659 y 2871, respectivamente, de su protocolo.

Esta inscripción séptima se practicó en virtud de copia autorizada de la escritura de manifestación y aceptación de la herencia causada, con adjudicación a sus herederos de los derechos que ostentaba el causante sobre la finca objeto de este expediente. Dicha escritura es de veintinueve de diciembre de dos mil nueve (29/12/2009) y fue autorizada por el mismo notario, señor López Colmenarejo, bajo el número 2894 de orden de su protocolo.

6. Finalmente, la finca aparece gravada con una anotación preventiva de embargo letra F de su historial registral, practicada el día dieciocho de mayo de dos mil veintidós (18/05/2022).

Fundamentos de Derecho:

– Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y concordantes del Reglamento para su ejecución (Reglamento Hipotecario), especialmente, su artículo 100.

– Artículos 3 y 130 de la Ley Hipotecaria.

– Artículos 685, 692 y 693, número 3 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil.

– Artículos 209 bis y 224 del vigente Reglamento Notarial y 12, 13 y 15 de su anexo II.

– Artículo 25, especialmente, en su número 5, de la ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, todo ello, en relación con los artículos 1, 2, 3 y 4 y los apartados 3 y 6 del preámbulo del mismo texto legal.

– Artículos 100 y 110 del Reglamento Hipotecario.

– Doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio de Justicia, así como su antecesora, la Dirección General de los Registros y

del Notariado, pudiendo citarse, como más reciente y en apoyo de uno de los puntos de esta calificación registral negativa, la de 28 de enero de 2025.

De los anteriores hechos y fundamentos de Derecho reseñados resulta lo siguiente:

Primero. El registrador, para decidir sobre la inscripción de los derechos contenidos en los documentos presentados a tal fin, deberá calificar bajo su responsabilidad el contenido inscribible de dichos documentos y la validez y legalidad de las cláusulas inscribibles que contienen, teniendo en cuenta la totalidad de la documentación aportada y el contenido propio de los libros del registro a su cargo.

Tratándose de documentos de tipo judicial, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario determina un ámbito competencial más restringido en este aspecto, pero reconoce que dicha calificación registral también alcanzará necesariamente, entre otros extremos, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, en cuanto ello pueda afectar a dicha inscribibilidad, así como a los obstáculos que puedan surgir del registro de la propiedad para el acceso al mismo del contenido inscribible de dichos documentos.

Segundo. El artículo 130 de la Ley Hipotecaria dispone que 'el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo'.

Y, en relación con dicho procedimiento de ejecución directa del derecho de hipoteca, si tal ejecución se tramita en vía judicial, la Ley de Enjuiciamiento Civil empieza declarando en el número 1 de su artículo 685, bajo el título de 'Demanda ejecutiva y documentos que han de acompañarse a la misma', que '1. 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'.

En este caso, tal y como resulta de la documentación presentada, la demanda se ha dirigido contra uno de los dos deudores e hipotecantes y, además, contra los 'ignorados herederos' del otro deudor e hipotecante.

El procedimiento data del año 2011 y la circunstancia de que la demanda se haya entablado contra esos 'ignorados herederos' del otro deudor e hipotecante debe llevar a la conclusión de que, tiempo de interponer la demanda inicial de todo este procedimiento, se tenía ya conocimiento del fallecimiento de ese codeudor y cohipotecante. Y tal circunstancia debió haberse acreditado documentalmente ante el juzgado ante el que se presentó dicha demanda.

Sin embargo, del contenido del propio registro de la propiedad resulta no solo la circunstancia del fallecimiento de ese codeudor y cohipotecante, sino también que, en el año 2009, es decir, antes del inicio de todo el procedimiento fueron declarados sus herederos, quedando estos debidamente identificados.

Tercero. Es cierto que del propio contenido del registro de la propiedad resulta que la inscripción del pleno dominio heredado por dichos coherederos no se practicó hasta el año 2019, es decir, después de iniciado el procedimiento de ejecución.

Sin embargo, una vez acreditado el fallecimiento de dicho codeudor y cohipotecante, lo que parece deducirse del hecho de haber dirigido la demanda inicial contra sus 'ignorados herederos', lo que habría impedido presentar la demanda frente al codeudor y cohipotecante fallecido, nada habría impedido a la parte demandante haberse dirigido al Registro General de Actos de Última Voluntad, de cuya consulta habría resultado que ya en el año 2009 se había tramitado en forma notarial la declaración de los herederos abintestato de tal codeudor y cohipotecante. De esta forma habría podido el demandante haber tenido conocimiento de quiénes son sus herederos para poder dirigir la demanda contra ellos, pero ya no como 'ignorados herederos' del causante.

En efecto, el artículo 209 bis del Reglamento Notarial, tras referirse en sus dos primeros números a la competencia del funcionario notarial para la tramitación y autorización de las actas para la declaración de los herederos de un causante fallecido

intestado y a la legitimación para requerir al notario el ejercicio de su función, dispone en su número 3 que '3. Requerido uno de los Notarios competentes, quedará excluida la competencia de los demás. El Notario requerido habrá de poner en conocimiento del Decanato del respectivo Colegio Notarial, en el mismo día que hubiese admitido el requerimiento, la iniciación de la tramitación del acta, especificando el nombre del causante y demás datos de identificación consignados en el artículo 4. del anexo segundo del Reglamento Notarial, a fin de que de tal iniciación quede constancia en el Registro Particular del Decanato y en el General de Actos de Ultima Voluntad, conforme a lo previsto en los artículos 12 y 13 del anexo segundo'. Así, sigue el número 3 del referido artículo en su párrafo segundo, 'si, recibida una comunicación, se recibieren posteriormente otras relativas a la sucesión del mismo causante, el Decano, o el Jefe del Registro si los Notarios pertenecieren a distinto Colegio, lo comunicará inmediatamente a los Notarios que hubiesen iniciado el acta en segundo o posterior lugar para que suspendan la tramitación de la misma'.

A este respecto, los artículos 12 y 13 del anexo II del Reglamento Notarial, referido precisamente al Registro General de Actos de Última Voluntad, establecen que 'los Decanos de los Colegios Notariales que reciban las comunicaciones a que se refiere el artículo anterior dispondrán que inmediatamente se consignen los datos en el Registro particular que ha de llevarse en el Decanato' y que 'la información será remitida al Registro General de Actos de Ultima Voluntad por el procedimiento y con la periodicidad que se determine', respectivamente.

De dichos preceptos se desprende que, una vez requerido el notario para tramitar y autorizar el acta de declaración de herederos por fallecimiento intestado del codeudor y cohipotecante, aquel habrá tenido que notificar dicho requerimiento a su decanato para, a través de él, dejar constancia de todo ello, en el Registro General de Actos de Última Voluntad de la Dirección General de los Registros y del Notariado (en aquellas fechas) del Ministerio de Justicia.

De esta manera, una vez conocido el fallecimiento de dicho codeudor y cohipotecante, cotitular registral del pleno dominio de la finca objeto de la ejecución, lo procedente habría sido haber acudido al citado Registro General de Actos de Último Voluntad, de donde resultaría que, al haber fallecido el causante intestado, se habría iniciado la tramitación del acta notarial para la declaración de sus herederos abintestato.

Resultado de dicha consulta habría sido el conocimiento del notario requerido al efecto, a quien podría haberse acudido en solicitud de copia autorizada del acta final de declaración de herederos abintestato del codeudor y cohipotecante.

A esta posibilidad se refiere el artículo 224 del Reglamento Notarial que, en su número primero, reconoce el derecho a obtener copia de los documentos obrantes en un protocolo notarial, 'además de cada uno de los otorgantes, según el artículo 17 de la Ley, tienen derecho a obtener copia, en cualquier tiempo, todas las personas a cuyo favor resulte de la escritura o póliza incorporada al protocolo algún derecho, ya sea directamente, ya adquirido por acto distinto de ella, y quienes acrediten, a juicio del notario, tener interés legítimo en el documento'. A este precepto se ha referido la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en la reciente resolución de 28 de enero de 2025, que, con base en dicho artículo, termina reconociendo interés legítimo al recurrente para la obtención de la copia autorizada de un testamento dadas las circunstancias del caso resuelto, de donde se puede concluir que, en este caso, también podría alegarse interés legítimo al respecto para la obtención de la documentación necesaria para poder preparar la demanda inicial y poder dirigirla no contra esos 'ignorados herederos' del codeudor y cohipotecante fallecido, sino contra las personas que, por haber aceptado su herencia, ya eran en ese momento cotitulares del pleno dominio de la finca objeto del expediente y, por lo tanto, personas contra quienes debió haberse dirigido dicha demanda, atendidas las fechas de esta y de la declaración de herederos y aceptación de la herencia causada.

A mayor abundamiento, cuando el juez que dirige el procedimiento, al disponer del destino del sobrante dispone que, 'con respecto a los 9.912,35 euros de sobrante

constando en la certificación de cargas inscrita la titularidad registral a nombre de terceros por título de herencia, se acordará lo que proceda una vez se resuelva lo que proceda con respecto a los herederos', parece dar a entender que conoce la existencia de 'la titularidad registral a nombre de terceros por título de herencia', titularidad registral que, sin embargo, no es tenida en cuenta a la hora de valorar la intervención de estos terceros en el procedimiento seguido.

A este respecto, el artículo 15 del citado anexo II del Reglamento Notarial, si bien referido a la tramitación judicial de las declaraciones de herederos abintestato, dispone en sus dos primeros párrafos que 'siempre que ante cualquier Juzgado se solicite declaración de que una persona ha fallecido «ab intestato» o la aprobación de particiones practicadas en virtud de cualquier acto de última voluntad, se presentará el respectivo certificado, en el que se consignen los testamentos registrados o expresión de que no consta ninguno del causante. El certificado se unirá a los autos, y el Juez, sin perjuicio de que en su vista acuerde lo que estime procedente, cuidará, al hacer la declaración de herederos o al aprobar las particiones, de que se consigne en el auto correspondiente el contenido de la certificación'. Cabe entender que dicho precepto se refiere al certificado expedido por el Registro General de Actos de última Voluntad, pero, en cualquier caso, lo que sí reconoce es la virtualidad de tal certificado para que el juez de inicio a la tramitación del expediente para la declaración de herederos abintestato del causante, en términos que pueden trasladarse al presente supuesto, en el que, al haberse dirigido la demanda contra los 'ignorados herederos' del codeudor y cohipotecante, cotitular registral del pleno dominio de la finca hipotecada y objeto de ejecución, cabe suponer que se acreditó ante el juez su fallecimiento, por lo que también pudo haberse aportado tal certificado, del que resultaría que ya en el año 2009, es decir, antes de la interposición de la demanda, se había tramitado y autorizado notarialmente el acta de declaración de sus herederos abintestato, pudiendo conocerse quiénes son estos, precisamente contra quienes tuvo que haberse presentado la demanda.

Cuarto. Este registrador considera que la circunstancia de no haber tenido en cuenta a dichos herederos, ya conocidos o cognoscibles al tiempo de interponer la demanda, a lo largo de la tramitación del expediente supone una privación de los derechos que se les reconoce en el orden procesal, impidiéndoles poder hacer valerlos precisamente en dicho procedimiento.

Y, entre dichos derechos no es el menor el que se les reconoce en el número 3 del artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando dispone que '3. En el caso a que se refiere el apartado anterior', que se refiere, entre otros, a los supuestos de 'préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre vivienda', continúa diciendo el artículo 693, 'el acreedor podrá solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, antes de que se cierre la subasta, podrá liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 578. Si el bien hipotecado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá, aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior. Liberado un bien por primera vez, podrá liberarse en segunda o ulteriores ocasiones siempre que, al menos, medien tres años entre la fecha de la liberación y la del requerimiento de pago judicial o extrajudicial efectuada por el acreedor. Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en los apartados anteriores, se tasarán las costas, que se calcularán sobre la cuantía de las cuotas atrasadas abonadas, con el límite previsto en el artículo 575.1 bis y, una vez satisfechas éstas, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto liberando el bien y declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante'.

De este precepto resulta el derecho del deudor a liberar la finca mediante el abono de las cantidades efectivamente adeudadas. Y este derecho se puede ejercitar hasta el mismo momento inmediatamente anterior a la celebración de la subasta, mediante la 'puesta al día' de la operación crediticia, abonando únicamente las cantidades efectivamente adeudadas en ese momento, liberando la finca, quedando sin efecto el vencimiento anticipado de la operación y la pérdida de su derecho al plazo, pudiendo retomarse la misma operación en los términos inicialmente pactados.

Como se indica, este registrador considera que la no toma en consideración de los herederos reales del codeudor y cohipotecante, cotitular del pleno dominio de la finca objeto del expediente supone la no consideración de los derechos que les competen en toda la tramitación del procedimiento de ejecución seguido.

Quinto. Precisamente en relación con el sobrante, este registrador considera que se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si bien considera que, de acuerdo con el propio contenido de la documentación presentada, la mención en el mandamiento ordenando la cancelación de cargas de que 'se hace constar expresamente 1.º Que el valor de lo vendido o adjudicado ha sido inferior al importe total del crédito del ejecutante' obedece a un mero error.

Sexto. Por su parte, el artículo 25 de la ley de Arrendamientos Urbanos reserva en favor del arrendatario en virtud de un contrato sujeto a dicha norma un derecho de adquisición preferente, derecho que, tal y como se indicará más adelante, se le reconoce tanto en los casos de venta voluntaria de la finca arrendada como de venta forzosa o adjudicación en procedimiento de ejecución judicial o administrativo.

El artículo 25 de dicha norma, bajo el título de 'Derecho de adquisición preferente' especifica el régimen de dicho derecho. En su número 1 establece el principio general: '1. En caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes', que recogen la forma en que haya de actuar el vendedor, así como, eventualmente, el arrendatario. Y así, en cuanto a los efectos de tal derecho, el número 5 se refiere a la repercusión del mismo en relación con el registro de la propiedad, al indicar que 'para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público'.

De ello se desprende que caben dos posibilidades, a saber, que la finca, descrita en este expediente conforme a la descripción propia de una vivienda, se encuentre arrendada o no. De no estarlo, deberá hacerse constar así expresamente por el vendedor en el documento que vehicule la venta, si bien, en los casos de venta forzosa en sede judicial, ante la posibilidad de que se ignore tal situación de libre de arrendamientos, se viene admitiendo una declaración del adquirente en tal sentido. Sin embargo, en el caso de que la finca sí estuviere arrendada, se hace preciso dar cumplimiento a todo lo que determina el indicado artículo 25 de la ley de Arrendamientos Urbanos, para, a continuación, poder evaluar las consecuencias que haya de tener tal situación en la transmisión de su pleno dominio, aun en caso de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria: la eventual renuncia del arrendatario a los derechos de adquisición preferente que le competen, la eventual sujeción del arrendamiento a la norma indicada, en función de la fecha de su celebración, etc.

Séptimo. Como se ha señalado, en el supuesto al que se refiere la presente calificación, la venta ha tenido lugar con carácter forzoso en un procedimiento de ejecución en sede judicial, y en la documentación judicial presentada se hace constar que 'no puede certificarse acerca de la situación arrendaticia de la(s) finca(s) transmitida(s)'.

Por ello, a dicha documentación se acompaña una instancia privada en donde se deja constancia de la libertad arrendaticia en tal sentido.

Sin embargo, dicha instancia se presenta en copia y no en original y no contiene legitimación notarial o reconocimiento de las firmas que contiene.

Octavo. Al respecto, el artículo 3 de la Ley Hipotecaria dispone que 'para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos'.

Dicho precepto proclama el principio de legalidad formal, en cuya virtud, la regla es que todo documento que pretenda acceder con su contenido inscribible al registro de la propiedad ha de ser un documento público expedido por funcionario competente al respecto.

Como tal regla, dicho precepto conoce excepciones, entre ellas, la de poder acreditar en una instancia privada la situación arrendaticia de una finca cuyo pleno dominio se transmite, como sucede en este caso.

Pero tales excepciones solo pueden ser admitidas si cumplen con unos requisitos mínimos de autenticidad. En este caso, la presentación de dicha instancia no en original y sin reconocimiento de las firmas que contiene por parte de funcionario competente, priva a la instancia presentada de la aptitud requerida para poder producir el efecto que con ella se pretende. Tal es la doctrina reiterada de la actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, así como la de su antecesora, la de los Registros y del Notariado.

Noveno. Se entiende que estos extremos entran dentro del ámbito de la función calificador de este registrador de la propiedad, atendida la naturaleza del documento cuyo contenido se califica, por tratarse de aspectos que derivan del propio contenido del registro de la propiedad y de las formalidades extrínsecas de la documentación presentada que pueden afectar a la validez de la operación.

Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, he resuelto no practicar la inscripción pretendida, por no haberse entendido el procedimiento con los titulares del pleno dominio de la finca objeto del expediente, sin que conste su participación en el procedimiento para poder actuar en defensa de sus derechos, así como por no quedar aclarado en forma auténtica a partir de la documentación presentada cuál es la verdadera situación arrendaticia de la finca y, en su caso, el cumplimiento de las obligaciones que impone el artículo 25.5 de la ley de Arrendamientos Urbanos, así como prorrogar el asiento de presentación en los términos señalados reglamentariamente y notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y a las autoridades autorizantes del mismo e intervinientes en el expediente, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Los motivos de rechazo a la inscripción pretendida se consideran subsanables, por lo que tales motivos determinan la suspensión de la práctica de las inscripciones pretendidas, sin que se haya tomado anotación preventiva a tal efecto por no haber sido solicitada.

(...) Frente a esta calificación, el interesado puede:

Primero. Complementar la documentación presentada para dejar constancia de que los titulares del pleno dominio de la finca objeto del expediente, en este caso, hoy ya titulares registrales de la mitad indivisa de dicho pleno dominio, han podido tener parte en el procedimiento, así como acreditar de forma documental indubitada la verdadera situación arrendaticia de la finca objeto del expediente y, en caso de estar arrendada, acreditar el cumplimiento de lo exigido por el citado artículo 25.5 de la ley de Arrendamientos Urbanos.

Segundo. (...).

Madrid, a 28 de julio de 2025.

El registrador de la propiedad.

Pablo Guillermo Durán de la Colina”.

Cuarto. Tal y como se ha indicado en apartados anteriores, la misma documentación se ha vuelto a presentar en este registro de la propiedad en los términos ya reseñados, esta vez, acompañada de sendos testimonios expedidos por don F. C. G., letrado de la Administración de Justicia con destino en el Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid de los siguientes documentos judiciales:

– Diligencia de ordenación dictada el día veinticuatro de septiembre de dos mil veinticinco por don F. C. G., letrado de la Administración de Justicia con destino en el Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid, en cuya virtud, a instancia del propio adjudicatario del pleno dominio de la finca, “se acuerda expedir testimonio de la Diligencia de ordenación de fecha 2 de septiembre de 2020 para aportarlo en el Registro de la Propiedad n.º 54 de Madrid”.

– Diligencia de ordenación dictada el día dos de septiembre de dos mil veinte por don F. C. G., letrado de la Administración de Justicia con destino en el Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid, por testimonio expedido por la misma autoridad el día veinticuatro de septiembre de dos mil veinticinco (24/09/2025), en cuya virtud se tiene por personados en el procedimiento a la titular del pleno dominio de una mitad indivisa de la finca a que se refiere el mismo, así como a uno de los tres coherederos y actuales cotitulares de la otra mitad indivisa de dicho pleno dominio que se adjudica.

No consta, por lo tanto, la intervención de los otros dos coherederos del anterior titular, hoy fallecido, actuales cotitulares cada uno de ellos de una tercera parte indivisa de esa otra mitad indivisa del pleno dominio de la finca objeto del procedimiento.

Fundamentos de Derecho:

– Se reiteran los indicados en la nota negativa de calificación registral emitida por este registrador el pasado veintiocho de julio de dos mil veinticinco (28/07/2025).

De los anteriores hechos y fundamentos de Derecho reseñados resulta lo siguiente:

Primero. Se reitera el contenido de la anterior nota negativa de calificación registral, si bien, se hacen las siguientes consideraciones en relación con la documentación aportada en este caso para acompañar a la ya presentada:

1. La práctica de una inscripción del pleno dominio de una finca en el registro de la propiedad, lleva como efecto colateral directo, la cancelación de cualquier otra inscripción de dominio previamente practicada en relación con la misma finca.

2. En este caso, la práctica de la inscripción pretendida en favor de los adjudicatarios del pleno dominio de la finca objeto del procedimiento de que se trata conllevaría, por lo tanto, la cancelación de toda otra inscripción de dominio previa.

3. Para producir ese efecto cancelatorio de cualquier inscripción anterior del pleno dominio de una finca se exige que el acto traslativo que haya de dar lugar a esa nueva inscripción de dominio sea formalizado por quienes aparecen como titulares registrales de ese pleno dominio, prestando su consentimiento a ello. En otro caso, será preciso que tal acto productor de tal efecto cancelatorio de un derecho inscrito venga ordenado por la autoridad judicial en resolución dictada en procedimiento en el que se haya dado a aquellos la oportunidad de intervenir precisamente en defensa de sus derechos.

4. Esto no es sino un efecto del principio constitucional de interdicción de la indefensión, sancionado en el apartado 1 del artículo 24 de la Constitución Española (“1. Todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión”) y del que derivan principios hipotecarios tales, como el de

legitimación (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) o de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), en términos que han sido reconocidos por la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo (sentencias de 21 de octubre de 2013, 14 de diciembre de 2017 y más recientemente de 15 de diciembre de 2021), en un sentido reconocido también por el Tribunal Constitucional en sentencia de 14 de noviembre de 2015, como propios del alcance de la calificación registral cuando se trata del contenido inscribible de documentos judiciales.

5. En este caso, es cierto que, tal y como se ha señalado, el inicio del procedimiento data del año 2011 y la inscripción del dominio en favor de los coherederos del codeudor cuyos “ignorados herederos” son demandados en el mismo es del año 2019, es decir, posterior a la expedición de la pertinente certificación de dominio y cargas, presupuesto previo de todo el procedimiento de ejecución. Sin embargo, este registrador cree que, como también se ha indicado, conocido el fallecimiento de aquel codeudor, tal y como lo prueba contra quién se dirige el procedimiento en cuanto a su persona, nada habría impedido conocer quiénes eran también sus herederos, declarados tales en el año 2009, es decir, dos años antes de iniciado el procedimiento de ejecución. Ello impide, a juicio de este registrador, la consideración de “ignorados” de quienes son herederos de dicho codeudor inicial.

6. El reconocimiento de la personación de la otra codeudora, también codemandada, así como de uno de los tres coherederos y actual cotitular registral de una tercera parte de una mitad indivisa del pleno dominio de la finca ejecutada puede servir para tenerlos como parte y, en caso de ser de interés de la parte interesada, permitir la inscripción parcial del contenido inscribible del documento presentado. En tal caso, tal inscripción parcial lo será en cuanto a cuatro sextas partes indivisas del pleno dominio de la finca objeto de la ejecución y tendrá que ser expresamente solicitado por la parte interesada, prestando su consentimiento a todo ello. En este caso, se mantendría en vigor la inscripción del dominio de la finca en cuanto a los otros dos coherederos y cotitulares registrales cada uno de una tercera parte indivisa de una mitad indivisa de la finca en cuestión.

Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, reiterándome parcialmente en el contenido de la anterior nota negativa de calificación registral de veintiocho de julio de dos mil veinticinco (28/07/2025), he resuelto no practicar la inscripción pretendida, por no haberse entendido el procedimiento con todos los titulares del pleno dominio de la finca objeto del expediente, sin que conste su participación en el procedimiento para poder actuar en defensa de sus derechos, así como por no quedar aclarado en forma auténtica a partir de la documentación presentada cuál es la verdadera situación arrendaticia de la finca y, en su caso, el cumplimiento de las obligaciones que impone el artículo 25.5 de la ley de Arrendamientos Urbanos, así como prorrogar el asiento de presentación en los términos señalados reglamentariamente y notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y a las autoridades autorizantes del mismo e intervinientes en el expediente, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Los motivos de rechazo a la inscripción pretendida se consideran subsanables, por lo que tales motivos determinan la suspensión de la práctica de las inscripciones pretendidas, sin que se haya tomado anotación preventiva a tal efecto por no haber sido solicitada.

La personación de dos de ellos, titulares registrales en total de cuatro sextas partes indivisas del pleno dominio de la finca objeto de ejecución (una mitad indivisa y una tercera parte de la otra mitad) puede considerarse como suficiente para tenerles como partes en el procedimiento de dicha ejecución, pudiendo practicarse la inscripción del pleno dominio solamente adquirido en cuanto a dichas participaciones indivisas si así se solicita expresamente por parte interesada.

(...) Frente a esta calificación, el interesado puede:

Primero. Complementar la documentación presentada para dejar constancia de que los otros dos cotitulares del pleno dominio de la finca objeto del expediente, en este caso, hoy ya cotitulares registrales cada uno de una tercera parte indivisa de la mitad indivisa de dicho pleno dominio, han podido tener parte en el procedimiento, así como acreditar de forma documentalmente indubitada la verdadera situación arrendaticia de la finca objeto del expediente y, en caso de estar arrendada, acreditar el cumplimiento de lo exigido por el citado artículo 25.5 de la ley de Arrendamientos Urbanos.

Segundo. (...).

Madrid, 31 de diciembre de 2025.—El registrador de la propiedad. Pablo Guillermo Durán de la Colina Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pablo Guillermo Durán de la Colina registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid n.º 54 a día 31 de diciembre del 2025».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. H. M. interpuso recurso el día 16 de febrero de 2026 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Motivos.

Primero. Calificación recurrida.

1. La calificación negativa se fundamenta en que,

1.1 Cuando se interpuso la demanda de ejecución hipotecaria en el año 2011 los herederos del deudor fallecido no eran ni ignorados ni desconocidos, sino que existía ya declaración de herederos de 29.12.2009 y estaban identificados como doña L. y doña C. C. S. y don R. C. G. por partes iguales.

1.2 Que esa información se podría haber obtenido por la demandante en el procedimiento de ejecución hipotecaria (Caixabank) su identidad.

1.3 Que al no notificárseles nada a estas personas éstas no han sido tenidas en cuenta en el procedimiento seguido ni han podido ejercitar sus derechos.

Segundo. Motivos de recurso.

2. Recorro la calificación porque considero que ésta no es ajustada a derecho por varios motivos.

2.1 No existe ningún artículo de la LEC que obligue a un ejecutante a buscar o identificar a los herederos de un deudor fallecido. Por tanto, el requisito exigido en la nota de calificación es contrario a derecho.

2.2 La declaración de herederos se hizo el 29.12.2009 no se inscribió en el registro hasta el 17.07.2019 (10 años después) (...) Por tanto, cuando se interpone la demanda Caixabank no tenía por qué saber nada.

2.3 La existencia de la hipoteca está inscrita en el Registro desde el 28.01.1999. Por tanto, cuando los herederos aceptaron la herencia el 29.12.2009 (10 años después) ya conocían la existencia de la hipoteca. Sin embargo, ninguno de ellos se preocupó de pagarla ni de averiguar en qué situación se encontraba.

2.4 La existencia de la ejecución hipotecaria está inscrita en el Registro desde el 05.09.2011, según consta en la nota. Por tanto, cuando los herederos inscribieron su derecho en el Registro el 17.07.2019 (hace 6 años) ya sabían de la existencia de la ejecución hipotecaria.

2.5 El ejercicio de los derechos es voluntario, no obligatorio.

2.6 Los herederos, que conocían la ejecución hipotecaria, podrían haber hecho valer sus derechos en la ejecución hipotecaria. Sin embargo, sólo 1 de los herederos se personó.

2.7 Si los herederos no están personados en el proceso es porque ellos han decidido no personarse. Por tanto, no hay derecho que tutelar porque (i) ya sabían de la existencia de la hipoteca desde 2009 (hace 17 años) y no se preocuparon por pagarla, (ii) conocían el procedimiento de ejecución hipotecaria como mínimo desde 2019 (hace 6 años) y no hicieron nada.

2.8 Los herederos no se han preocupado de pagar ni IBIs, ni Comunidad de propietarios ni nada desde 2009. He tenido que pagarlo yo todo (...)

3. El *nemo auditur turpitudinem suam allegans* establece que no puede ampararse a alguien que pretenda beneficiarse de su propia torpeza. Cito sentencia 104/1995 del Tribunal Supremo, sala civil, de 17.02.1995, roj STS 841/1995.

4. En el presente caso, los herederos han sido claramente torpes y negligentes al ignorar totalmente sus obligaciones con la hipoteca y con la ejecución hipotecaria, por lo que concederles ahora amparo vulneraría un principio general del derecho.

5. Frente a ello estoy yo, un particular que:

5.1 Acudí a una subasta judicial en 2020 (hace 5 años) en la confianza que una subasta judicial es segura.

5.2 Efectué el depósito.

5.3 Pagué el precio.

5.4 Pagué las deudas de la comunidad.

5.5 Pagué los IBIs pendientes.

5.6 Y todavía no he podido inscribir el piso a mi nombre. Es absolutamente indignante.

6. Y a mí nadie me ampara cuando soy el que más derecho tiene como tercero de buena fe a que sus derechos sean tutelados.

7. Es decir, la nota de calificación recurrida hace prevalecer unos supuestos derechos (que no existen porque han renunciado a ellos al no hacer nada) de unos herederos que lo sabían todo y voluntaria, consciente y deliberadamente hicieron dejación de todo, frente a mis derechos, que yo sí he actuado de buena fe.

El derecho, ante todo debe ser lógico y justo. Y lo lógico y justo es ampararme e inscribir el Decreto».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su nota de calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2, 3, 18, 20, 38, 40, 82, 130, 132 y 134 de la Ley Hipotecaria; 150, 688, 689 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 140 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 26/2020, de 24 de febrero; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008, 3 de marzo de 2011, 28 de junio y 21 de octubre de 2013, 6 de febrero de 2020 y 9 de septiembre de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 22 de octubre y 9 de

diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre, 4 de octubre y 15 de noviembre de 2016, 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero, 20 de julio, 15 de noviembre y 18 de diciembre de 2018 y 17 de enero, 8 de mayo, 6 de septiembre, 4 de noviembre y 12 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto, 30 de septiembre y 19 de octubre de 2020, 14 y 28 de enero, 3 de febrero, 18 de mayo, 28 de junio, 23 de julio y 25 de octubre de 2021, 6 de febrero de 2023, 15 de octubre de 2024 y 28 de julio y 8 de octubre de 2025.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa a inscribir un decreto de adjudicación en un mandamiento de cancelación librados en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Deben tenerse en cuenta para la resolución del recurso los siguientes hechos:

- la hipoteca que se ejecuta constaba inscrita desde el 28 de enero de 1999.
- dicha hipoteca fue constituida por los dos cotitulares registrales de la finca en esa fecha.
- el procedimiento de ejecución hipotecaria se inició en el año 2011, practicándose la nota marginal de expedición de certificación el día 5 de septiembre de 2011.
- dicho procedimiento se dirigió contra uno de los cotitulares registrales que constituyó la hipoteca y contra los ignorados herederos del otro.
- los herederos del cotitular registral fallecido otorgaron escritura de partición de herencia intestada el día 29 de diciembre de 2009, aunque dicha escritura no se inscribió hasta el día 17 de julio de 2019.
- el día 25 de julio de 2023 se dictó decreto de adjudicación de la finca ejecutada.
- se acompaña diligencia de ordenación de fecha 2 de septiembre de 2020 por la que se tiene por personado en el procedimiento a uno de los tres coherederos del cotitular registral que constituyó la hipoteca.

El registrador suspende la inscripción por no constar que hayan intervenido en el procedimiento los dos coherederos que inscribieron su derecho como causahabientes del primitivo cotitular registral constituyente de la hipoteca. Sin embargo, el recurrente considera que dichos coherederos conocieron la existencia del procedimiento y debieron comparecer para defender sus intereses.

2. Como ha sostenido este Centro Directivo en muy reiteradas ocasiones (vid., por todas, Resolución de 3 de noviembre de 2017), el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento.

Cuando el titular registral ha fallecido son sus herederos los que han de ser llamados al procedimiento para cumplir el requisito del tracto sucesivo ex artículo 20 de la Ley Hipotecaria. En ocasiones ocurre que el demandante no conoce la existencia de dichos herederos. Son las denominadas situaciones de herencia yacente.

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina que este Centro Directivo ha venido manteniendo estos últimos años es que toda actuación que pretenda tener reflejo registral debe articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (cfr. Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). Esta doctrina se fue matizando en los últimos pronunciamientos en el sentido de

considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

3. El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo en su Sentencia número 590/2021, de 9 de septiembre, dictada como culminación de un juicio verbal tramitado para impugnar una nota de calificación registral, analiza el emplazamiento a la herencia yacente. Comienza el Tribunal reconociendo que, con carácter general, el registrador debe «verificar que la titular registral o, caso de haber fallecido, sus herederos (quienes según la información registral son titulares de derechos afectados por la sentencia objeto de inscripción), han tenido posibilidad de ser parte».

Procede a continuación a delimitar el alcance de la figura del administrador judicial de los bienes de una herencia yacente: «La administración judicial de la herencia se regula en la Ley de enjuiciamiento civil en el marco de lo que se denomina la intervención judicial del caudal hereditario, sección 2.ª del capítulo I [De la división de la herencia], del Título II (De la división judicial de patrimonios), del Libro IV (De los procesos especiales). El fallecimiento de una persona sin haber otorgado testamento, si acaece con unas circunstancias que dan a entender que nadie se hará cargo de la sucesión, provoca la intervención judicial para asegurar el enterramiento del causante y la integridad de los bienes de la herencia (art. 790.1 LEC). Era lo que tradicionalmente se conocía por prevención del abintestato y tiene por finalidad asegurar que la sucesión intestada pueda ser una realidad. En un primer momento, esta intervención se dirige a adoptar de oficio e inaudita parte las medidas para el aseguramiento de los bienes, papeles, libros y efectos susceptibles de sustracción u ocultación, y a través de los cuales, se puede constituir el caudal hereditario, así como de los créditos, fincas o rentas (art. 790 LEC). Adoptadas estas medidas, la actuación judicial se encamina a la comprobación de la existencia de disposición testamentaria, y de si el fallecido tiene o no parientes que puedan ser llamados a suceder (art. 791.1 LEC). Esta intervención judicial desemboca en la formación de un inventario y en la determinación de medidas para la administración del caudal hereditario (arts. 791.2, 794 y 795 LEC). Así, con la finalidad de preservar la integridad del patrimonio relictivo y garantizar los derechos e intereses de los llamados por el testamento o por la ley a suceder al causante, el juez puede acordar por medio de auto motivado las medidas de administración, custodia y conservación del caudal relictivo que considere necesarias (art. 795.1 LEC).

La ley pretende que, llegados a esa fase de la intervención judicial, una vez realizado el inventario, se adopten medidas de conservación, mientras no concluya la declaración de herederos o, en su caso, se apruebe la partición. Fuera de estos casos y de otros expresamente previstos en la legislación civil (institución de heredero bajo condición suspensiva en los casos del art. 803-II CC, espera de un *nasciturus* [arts. 966 y 967 CC], reserva del derecho a deliberar del heredero [art. 1020 CC]), no está previsto el nombramiento de un administrador judicial.

Sin perjuicio de que pudiera ser acordada como medida cautelar, a instancia de parte, está claro que la ley no preceptúa el nombramiento de administrador judicial cuando en un juicio declarativo es demandada una persona que ha fallecido hace más de treinta años sin que se conozcan sus herederos y, por ello, la demanda se dirige contra la herencia yacente y los ignorados herederos. De tal forma que no cabía desatender el mandamiento judicial y denegar la inscripción porque en el proceso en el que se dictó la sentencia en rebeldía contra los ignorados herederos de quien aparecía como titular registral, fallecida hacía más de treinta años, no se hubiera nombrado administrador judicial que representara los eventuales derechos o intereses de los demandados». No obstante, advierte el Tribunal que, como ya había sostenido en su Sentencia de 3 de marzo de 2011, si existiera algún indicio de la existencia de cualquier heredero, previa averiguación de su identidad y domicilio, habría de darse cumplimiento a lo establecido en el artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Por disposición del Tribunal, también se notificará la pendencia del proceso a las personas que, según

los mismos autos, puedan verse afectadas por la resolución que ponga fin al procedimiento. Esta comunicación se llevará a cabo, con los mismos requisitos, cuando el Tribunal advierta indicios de que las partes están utilizando el proceso con fines fraudulentos».

A partir de esa premisa concluye la citada Sentencia: «Con carácter general, cuando se demande a los ignorados herederos de una persona que ha fallecido sin otorgar testamento y no se conozcan parientes con derecho a la sucesión intestada ni concurren indicios de su existencia, el juzgado debería notificar la pendencia del proceso al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, en aplicación de lo prescrito en el citado art. 150.2 LEC. Esta norma se complementa con otras que tratan de preservar el interés del Estado y, en general las administraciones públicas, respecto de los derechos sucesorios que pudieran corresponderle. En concreto, se complementa con el art. 6 del RD 1373/2009, de 28 de agosto, que aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que con carácter general dispone: “1. Los que por razón de su cargo o empleo público tuvieran noticia del fallecimiento intestado de alguna persona que carezca de herederos legítimos, estarán obligados a dar cuenta del mismo a la Delegación de Economía y Hacienda de la provincia en la que, según su información, el causante hubiera tenido su último domicilio”.

Y también con el art. 791.2 LEC que, en caso de intervención judicial de la herencia cuando no conste la existencia de testamento ni de parientes llamados a la sucesión intestada, junto a la ocupación de los libros, papeles y correspondencia del difunto, y el inventario y depósito de bienes, prescribe: “En la misma resolución ordenará de oficio la comunicación a la Delegación de Economía y Hacienda correspondiente por si resultare procedente la declaración de heredero abintestato a favor del Estado, con traslado del resultado de las diligencias realizadas y de la documentación recabada al amparo del apartado 1”».

4. A la vista de la señalada Sentencia este Centro Directivo debe modificar la doctrina para estos casos, y concluir que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: a) que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio, y b) que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Debe recordarse a este respecto que la notificación por vía edictal tiene carácter supletorio y excepcional y solo debe emplearse cuando se hayan agotado, razonablemente, las posibilidades de efectuar una notificación personal. La Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 2020 recuerda que «la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y la de esta sala han puesto de relieve la importancia que tiene la correcta realización de los actos de comunicación procesal. Son el cauce a través del cual las partes y los interesados legítimos conocen la existencia del proceso y sus trámites esenciales, y de este modo pueden realizar las actuaciones procesales que consideren adecuadas para la defensa de sus derechos e intereses legítimos. Por eso los órganos jurisdiccionales tienen el deber específico de adoptar todas las cautelas y garantías que resulten razonablemente adecuadas para que la comunicación con el interesado sea real y efectiva y asegurar que esa finalidad no se frustre por causas ajenas a la voluntad de los sujetos a quienes afecte, sin que ello signifique exigirles el despliegue de una desmedida labor investigadora que pudiera conducir a la indebida restricción de los derechos de defensa de los restantes personados en el proceso». En esa línea, la reciente Sentencia número 26/2020, de 24

de febrero, de la Sala Primera del Tribunal Constitucional, ha vendido a recoger y concretar su doctrina a propósito de la vulneración del artículo 24.1 de la Constitución Española por las notificaciones por edictos reiterando dicho carácter excepcional. Dice en su fundamento de Derecho cuarto: «El Tribunal Constitucional dispone de una abundante jurisprudencia, cuyo hito inicial se remonta a la STC 9/1981, de 31 de marzo, que vincula el adecuado respeto del art. 24.1 CE, en la dimensión relativa al disfrute de una tutela judicial efectiva sin indefensión, al correcto emplazamiento o citación de los interesados en un procedimiento, porque solo el adecuado emplazamiento asegura la presencia de la parte ante el órgano judicial para la defensa de sus propios intereses, en caso de que decida personarse. Se ha declarado que “el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 CE) garantiza a todos los que puedan resultar afectados por la decisión que se dicte en un proceso judicial el derecho a conocer su existencia, a fin de que tengan la posibilidad de intervenir en él, ser oídos, y ejercer la defensa de sus derechos e intereses legítimos, y en este sentido es reiterada la doctrina constitucional sobre la importancia de los actos de comunicación para la efectividad del derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 CE)” (STC 180/2015, de 7 de septiembre, FJ 4, y jurisprudencia allí citada). Desde los anteriores presupuestos, nuestra jurisprudencia prioriza la notificación personal, sin descartar la validez de fórmulas de notificación no personal siempre que se cumplan determinados requisitos. Así, se aplica a cualquier procedimiento judicial dentro de cualquier orden jurisdiccional, la exigencia de procurar la citación personal de los interesados en dicho procedimiento, siempre que tal citación sea factible, debiendo considerar el emplazamiento edictal como un “remedio último de carácter supletorio y excepcional que requiere el agotamiento previo de las modalidades aptas para asegurar en el mayor grado posible la recepción de la notificación por su destinatario” (STC 82/2019, de 17 de junio, FJ 3). Un remedio que debiera limitarse a “aquellos supuestos en los que no conste el domicilio de quien haya de ser emplazado o bien se ignore su paradero (SSTC 141/1989, de 20 de julio, y 36/1987, de 25 de marzo, entre otras)” (STC 295/2005, de 21 de noviembre, FJ 3). La excepcionalidad del recurso a la notificación edictal, hace recaer sobre los órganos judiciales la responsabilidad de velar por la correcta constitución de la relación jurídico-procesal, sin que ello signifique exigir al juez o tribunal correspondiente el despliegue de una desmedida labor investigadora (por todas, SSTC 136/2014, de 8 de septiembre, FJ 2, y 15/2016, de 1 de febrero, FJ 2, y jurisprudencia citada en este fundamento jurídico). Lo que sí exige es el “empleo de cuantos medios obren al alcance del órgano judicial, de suerte que a la vista de los ordenados quepa cabalmente concluir que se han agotado las posibilidades de localización y, por tanto, de notificación personal al demandado”».

5. En el presente caso la demanda ejecutiva se dirigió de forma genérica contra los ignorados herederos del cotitular registral fallecido, sin adoptar ninguna de las prevenciones que la doctrina que se acaba de exponer exige para entender adecuadamente cumplido el requisito del tracto sucesivo.

De lo señalado en los antecedentes de hecho del decreto de adjudicación, en sus puntos segundo y tercero, resulta lo siguiente: «Segundo.—Que, previos los trámites legales oportunos, se decretó la convocatoria de la subasta procediéndose a su anuncio y publicación en el Portal de Subastas del BOE habiéndose producido su cierre el día 14/5/2019, y ha resultado mejor postor D. J. C. N. quien ofreció la cantidad de 112.100,00 euros, cantidad que es superior al 100 por ciento del tipo por el que el bien salía a subasta. Se dictó Decreto de aprobación de remate en fecha 13/6/2019 y transcurrido el plazo previsto en el mismo sin que se hubiere consignado la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate se dejó sin efecto el mismo y se reclamó la siguiente postura reservada, que aparece a nombre de D. J. M. H. M., por importe de 112.000,00 euros, la cual es superior al 100 por cien del tipo de subasta. Tercero.—En fecha 22 de octubre de 2020, se dictó Decreto de aprobación del remate a favor de D. J. M. H. M., que consignó, según el requerimiento efectuado en la referida resolución, la

diferencia entre lo depositado, y el precio total de remate en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado».

Es cierto que por diligencia de ordenación de 2 de septiembre de 2020 se reconoce que se tiene por personado a uno de los tres herederos que a esa fecha ya tenían inscrito su derecho en el Registro. Consecuentemente, a partir de ese instante quedó acreditado en el proceso que no se trataba de una situación de herencia yacente, sino que se había producido, no solo la aceptación, sino la partición hereditaria y la inscripción de las adjudicaciones en el Registro de la Propiedad. Por tanto, nos encontramos ante una situación de titularidad registral determinada en favor de tres cotitulares que, para que se cumplan las exigencias del principio de tracto sucesivo, han de ser adecuadamente llamados al procedimiento los tres.

6. Sin embargo, en el presente caso no puede olvidarse que, cuando se practica la inscripción de la adjudicación hereditaria en favor de estos tres herederos, el 17 de julio de 2019, ya constaba en el Registro la existencia de un procedimiento de ejecución de la hipoteca que gravaba la cuota indivisa objeto de adjudicación hereditaria, dado que con fecha 5 de septiembre de 2011 se había practicado la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas a que alude el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La relevancia de este asiento excede con mucho de constituir una mera publicidad, alcanzando valor de notificación formal y consecuentemente función sustitutiva de notificaciones individualizadas respecto de los titulares posteriores al mismo conforme a lo dispuesto en los artículos 132.2.º y 134.1.º de la Ley Hipotecaria, hasta el punto de que la expedición de la certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria y las consiguientes notificaciones a los titulares de cargas posteriores individualmente o a través de la extensión de la nota marginal cuando se trata de cargas posteriores a esta última constituyen, por esta razón, requisito esencial del procedimiento, suponiendo esta característica una diferencia sustancial respecto del valor de la certificación de dominio y cargas y la expedición de nota marginal prevista en el procedimiento ejecutivo general en relación a la anotación preventiva de embargo ya tomada, como ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 25 de noviembre de 2002).

Podemos concluir que son dos los principales efectos de esta nota marginal: el primero de ellos es el dar a conocer al propio ejecutante y a los posibles licitadores la existencia, alcance e importe de las cargas y derechos que afectan a la finca y en concreto la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la ejecución y que el adquirente deberá soportar. El segundo, identificar a los titulares de cargas y derechos inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante que se verán extinguidos por la realización del bien, para notificarles el inicio del proceso de ejecución con la finalidad de que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos. Igualmente sirve de notificación a quienes con posterioridad a la expedición de la nota marginal inscriban o anoten algún derecho en el Registro, que la hipoteca se encuentra en fase de ejecución con las consecuencias que de ello se derivan.

La certificación de cargas fija de forma definitiva la situación registral de la finca objeto de la subasta, de forma que cualquier alteración posterior no modifica dicha situación salvo supuestos excepcionales, como pudiera ser la declaración concursal o la presentación de mandamiento ordenando una prohibición de disponer penal o administrativa de orden público. La nota practicada al margen de la hipoteca es la única forma de tener conocimiento, para aquél que consulta los libros del Registro o accede con posterioridad, de la apertura de la fase ejecutiva de la garantía real constituida en fase yacente, a diferencia del ámbito de la anotación preventiva de embargo, cuya sola existencia ya advierte a quien consulta o accede al Registro después de la muy probable e inminente ejecución y fragilidad de su derecho. Todo ello sin olvidar la labor de interrupción de la prescripción de la acción hipotecaria que estas notas marginales de expedición de certificación de dominio y cargas presentan conforme a lo dispuesto por el artículo 1973 del Código Civil, impidiendo con su constancia el juego de la cancelación

de hipoteca por caducidad a que alude el último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 8 de marzo de 2005).

Por tanto, como la adquisición hereditaria se practicó cuando ya constaba registralmente la existencia del procedimiento de ejecución hipotecaria a través de la correspondiente nota marginal, los herederos que inscribieron su derecho han de entenderse debidamente notificados y tuvieron la oportunidad de personarse para defender sus intereses y derechos en la ejecución. Así lo demuestra el hecho de que uno de dichos herederos compareció e intervino en el procedimiento, como resulta de la diligencia de ordenación de 2 de septiembre de 2020. El defecto ha de ser revocado.

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

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

Madrid, 13 de mayo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.