

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4461 *Resolución de 29 de octubre de 2025, 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 24 a inscribir un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. C. A., procurador de los tribunales en nombre y representación de la entidad Caixabank, SA, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 24, don José Ángel Gutiérrez García, a inscribir un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

Se dictó el día 15 de noviembre de 2013, por el Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 155/2012, decreto por el que se adjudicaba a la entidad demandante varias fincas registrales.

II

Presentado testimonio de dicho decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 24, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

Asiento 1425. Diario 2025.

Interesados: Amstro Legal Services, SA.

Autorizante: Juzgado de Primera Instancia n.º 32 de Madrid.

Fecha: 26/02/2021.

Protocolo: 155/2012.

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente título, de conformidad con los artículos 18 y 19. Bis de la Ley Hipotecaria, presentado en este Registro, con fecha 09/06/2025, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

Se presenta nuevamente el testimonio del decreto de adjudicación, referido a cinco fincas la registrales 9454, 9406, 9456, 9408 y 9410.

El documento se ha presentado ya con anterioridad en esta oficina. Fue objeto de la calificación desfavorable de fecha 21 de mayo del año 2021.

Se acompañan dos instancias, en las que se realiza una manifestación en relación a la situación arrendaticia de la finca, las dos suscritas por doña S. F. D. y cuya firma fue legitimada notarialmente en ambos casos el 11 de junio del año 2024.

En la actualidad la hipoteca que se ejecuta consta inscrita en El Registro de la Propiedad a favor de la entidad Bankia, SA.

Se acompaña diligencia de lanzamiento de 26 de enero el año 2017 en relación a las fincas situadas en la calle (...) y plaza de garaje número (...), en la que se hace constar que la hija de los demandados doña M. J., hace entrega de las llaves de acceso a los indicados inmuebles, por lo que será la posesión a la adjudicataria Bankia a través de su Procuradora de los inmuebles (...) finca registral 9454, (...) finca registral 9456 y plaza de garaje número (...)

Se acompaña igualmente copia de la diligencia de lanzamiento de 29 de octubre de 2015 en la que se hace constar que en presencia del ejecutado don T. R. M. se verifica que las fincas registrales 9406 (plaza de garaje número [...]) y 9408 (plaza de garaje número [...]) se encuentran libres y desocupadas por lo que se otorga a la posesión de las mismas a la adjudicataria Bankia, SA a través de su representante que acepta legal forma.

Fundamentos de derecho. Defectos.

Primero. (...)

Cuarto. Finca 9456.

Se indica, que es el domicilio habitual de los ejecutados.

Se ejecuta la hipoteca de su inscripción sexta.

La finca fue adquirida por don T. R. M. y doña P. M. S. S. e hipotecada a favor de la entidad Caja de ahorros de Valencia Castellón y Alicante, Bancaja. Posteriormente fue transmitida a favor de doña M. J., doña T. T., doña M. y doña B. R. S., quienes figuran actualmente como titulares del pleno dominio de la finca. (Por inscripciones de 29 de agosto del año 2011 y 20 de marzo del año 2012). (Existen por lo tanto terceros poseedores de la finca).

Consta una nota marginal publicando la expedición de la certificación de dominio de cargas en relación a la ejecución hipotecaria 155/2012 siendo la fecha de la nota marginal el 6 de junio del año 2012.

Inicialmente se presentó un duplicado del testimonio expedido el 30 de octubre de 2015 comprensivo del decreto de 15 de noviembre de 2013 (que se indicaba que es firme), así como del decreto de 23 de marzo de 2015 y el auto de 3 de marzo de 2014. (Al pie del mismo se indica que esta resolución no es susceptible de recurso de conformidad con el artículo 228 de la LEC).

En el auto citado de 3 de marzo de 2014 en su parte dispositiva se declara la nulidad parcial de la subasta celebrada el 13 de junio de 2013 (sic) cuya nulidad abarca sólo la subasta de la finca registral 9456.

Se aporta una diligencia comprensiva del decreto de 23 de marzo de 2015 que se indica que tiene el carácter de firme, donde se hace constar que, en el juzgado a instancia de CaixaBank, se sigue procedimiento frente a doña P. M. S. S. y don T. R. M. y la entidad Imfy. Si bien el antecedente de hecho primero se indica que el proceso de ejecución lo es a instancia de Bankia, SA.

1.º No consta que los terceros poseedores de la finca hayan sido demandados y requeridos de pago. (artículo 132.1 de la ley hipotecaria).

La Dirección General en reiteradas resoluciones, por ejemplo, la de 19 de septiembre de 2018, ha establecido su reiterada doctrina e indica que debe distinguirse:

a) Según la doctrina constitucional (sentencia 79/2013 de 8 de abril), 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 su adquisición frente al acreedor desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada y el registrador debe calificar que ha sido demandado y requerido de pago de conformidad con lo dispuesto en artículo 132.1 de la ley hipotecaria.

b) Diferente tratamiento habría de darse en el caso de que la inscripción a favor del tercer adquirente se hubiera producido una vez interpuesta la demanda frente al que entonces era titular registral y con anterioridad a la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas, momento en que quede consignado registralmente consignado el inicio del procedimiento.

En el momento de la expedición de la certificación de dominio y cargas, según el Registro de fecha 6 de junio de 2012, ya constaba inscrita la titularidad dominical a nombre de terceras personas, doña M. J., doña T. T., doña M. y doña B. R. S. quienes adquirieron la nueva propiedad de la finca por título de donación en virtud de escritura autorizada el 19 de julio del año 2011 habiéndose practicado la inscripción el 29 de agosto del año 2011 y posteriormente consolidado con el usufructo en virtud de escritura de 20 de febrero del año 2012.

2. En las resoluciones judiciales se indica que la finca registral 9456 es la vivienda habitual de los ejecutados habiendo sido adjudicada al acreedor hipotecario por el 60 % de su valor de tasación para subasta.

Este valor resulta insuficiente ya que habiéndose celebrado la subasta el 27 de mayo de 2014, de acuerdo con el citado precepto legal de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al tratarse de la vivienda habitual y quedar pendiente de pago en cuanto a la misma, la cantidad de 26.798,90 euros para costas, tras la adjudicación según el decreto de dicho juzgado de 23 de mayo de 2015, el precio de adjudicación debió de ser al menos el 70 % de dicho valor.

El artículo 671 de la L.E.C. en el texto vigente en el momento de celebrarse la subasta, disponía: Subasta sin ningún postor: Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.

3. Por otro lado debe aclararse la aparente contradicción, ya que como se ha indicado, por un lado en el auto de 3 de marzo de 2014 se decreta la nulidad de la subasta celebrada en relación a la finca 9456 y por otro lado en el decreto de 23 de marzo de 2015 se indica que se ha celebrado una subasta el 27 de mayo de 2014 (es decir unos días después de la fecha del auto de 3 de marzo de 2014), habiéndose acordado la adjudicación al ejecutante Bankia por el importe de 300.853,18 euros es el 70 % del tipo subasta de la finca hipotecada. No hay sobrante.

Quinto. Fincas 9408 y 9410 (plazas de aparcamiento).

Se encuentran inscritas a favor de doña M. J., doña T. T., doña M. y doña B. R. S. Se practicó la inscripción en cuanto a la nuda propiedad, en virtud de escritura autorizada el 19 de julio del año 2011 que fue inscrita el 29 de agosto del mismo año, constando inscrito el derecho de usufructo, a favor de don T. R. M. y doña P. M. S. S. La titularidad ya se hizo constar en la preceptiva certificación de dominio y cargas expedida a solicitud del juzgado que practica la ejecución hipotecaria.

No consta que los terceros poseedores de la finca hayan sido demandados y requeridos de pago. (artículo 132.1 de la ley hipotecaria).

Como se ha indicado, la Dirección General en reiteradas resoluciones, por ejemplo, la de 19 de septiembre de 2018, ha establecido su reiterada doctrina e indica que:

Según la doctrina constitucional (sentencia 79/2013 de 8 de abril), 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

su adquisición frente al acreedor desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada y el registrador debe calificar que ha sido demandado y requerido de pago de conformidad con lo dispuesto en artículo 132.1 de la ley hipotecaria.

Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho, he resuelto suspender la inscripción del título presentado.

Contra esta calificación (...)

Madrid, 30 de junio de 2025 (firma ilegible) El registrador. José Ángel Gutiérrez García».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. A., procurador de los tribunales en nombre y representación de la entidad Caixabank, SA, interpuso recurso el día 28 de julio de 2025 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Hechos.

Primero. (...)

Tercero. Respecto a la notificación y demanda contra los terceros poseedores a la sazón hijas de los ejecutados. Infracción del artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento y de la Jurisprudencia del Tribunal Supremo que lo interpreta, en relación al artículo 689 y 662 del mismo cuerpo legal en la calificación defectuosa respecto a la Finca 9456 y Fincas 9408 y 9410.

A instancias de mi representada se siguió el procedimiento de ejecución 155/2012 ante el Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid en el que se demandó a Imfye, SA, D. T. R. M. y doña P. M. S. S. en su condición de prestatario la primera e hipotecantes y fiadores las personas físicas, como consecuencia del impago de las condiciones pactadas en la escritura de préstamo hipotecario otorgada el 31 de agosto de 2004 por importe de 637.800,45 euros, constituyéndose garantía hipotecaria sobre las fincas 9454 y la 9406 (propiedad de Imfye, SA) y las fincas 9456, 9408 y 9410 (propiedad de T. R. M. Y P. M. S. S.)

Dado que el prestatario y los hipotecantes (también fiadores) incumplieron sus obligaciones, mi representada ejecutó el derecho de hipoteca formalizado a su favor, demandando al prestatario y a los hipotecantes (también fiadores).

El artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil señala:

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.

Así las cosas, queda acreditado que mi mandante demandó a todos los intervinientes exigidos por el artículo 685.1 de la LEC.

Cuando se emitió la certificación de dominio y cargas de las fincas hipotecadas el 6 de junio de 2012, se verificó que las Fincas 9408 y 9410 (plazas de aparcamiento) se encuentran inscritas a favor de doña M. J., doña T., doña M. y doña B. R. S. (las cuatro hijas de los ejecutados T. R. M. y P. M. S. S.) y que la vivienda Finca 9456 fue transmitida la nuda propiedad por donación a M. J., doña T., doña M. y doña B. R. S. por sus padres (hipotecantes/fiadores/demandados).

Como es de ver en la certificación de cargas expedida, los títulos de propiedad (donaciones) son posteriores a la formalización del préstamo ejecutado y a la presentación de la demanda rectora de dicha ejecución hipotecaria.

Tras verificar lo anterior, en cumplimiento estricto del artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación al artículo 662 del mismo cuerpo legal, se procedió a notificar a las hijas de los hipotecantes, fiadores y demandados y cuyo título de propiedad insistimos es posterior a la formalización del préstamo ejecutado en la

Ejecución Hipotecaria (Diligencias de ordenación de 12 junio 2012, de fecha 17 de diciembre 2012, de 19 de diciembre de 2012 y de 8 de abril de 2013)

Respecto de esta escrupulosa actuación procesal verificada en la Ejecución Hipotecaria 155/2012 sustanciada ante el Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid, la Jurisprudencia del Tribunal Supremo señala;

1. Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, en su Sentencia 462/2004 de 3 jun. 2004, Rec. 2175/1998;

“Tercero. Respetada la declaración de hechos probados de la sentencia recurrida, procede desestimar tanto el motivo primero del recurso como la parte del motivo segundo que afirma la indefensión del recurrente aun cuando se entendiera que la consignación por éste de una suma en el Juzgado tuvo por finalidad intervenir en la subasta.

Ante todo debe señalarse que en los alegatos de ambos motivos el recurrente no se atiene a la literalidad de algunas de las reglas del art. 131 LH que considera infringidas, pues el apartado tercero de la regla 3.^a No imponía al acreedor requerir de pago al tercer poseedor a todo trance, sino sólo ‘en el caso de que éste hubiese acreditado al acreedor la adquisición del inmueble’, conducta positiva a cargo del hoy recurrente de la que, sin embargo, no hay la menor constancia; y la regla 5.^a tampoco imponía en rigor un último requerimiento de pago, sino la notificación de la existencia del procedimiento al último adquirente para que pudiera, si le convenía, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y costas en la parte que estuviera asegurada con la hipoteca de su finca.

De ahí que esta Sala haya resaltado la importancia del conocimiento de la adquisición por el acreedor en su sentencia de 21 de diciembre de 2001 (recurso n.º 2391/96); y de ahí, también, que haya declarado reiteradamente que el conocimiento extraprocesal, directo o indirecto, por cualquier medio, de la existencia del procedimiento y de la subasta elimina la indefensión y, con ella, la pertinencia de anular el procedimiento de ejecución (SSTS 11-10-96 en recurso n.º 4016/92, 7-4-97 en recurso n.º 288/97, 25-6-97 en recurso n.º 2207/93 y 24-9-99 en recurso n.º 155/95). Y que el hoy recurrente conocía tanto la existencia del procedimiento como la pendencia de la subasta es algo en sí mismo evidente incluso aunque al depósito de dinero que hizo en el Juzgado se le asignara la finalidad que él mismo propugna, pues compró las fincas como libres de cargas asumiendo el vendedor el compromiso de liberarlas, no hizo gestión alguna con el Banco para comprobar el estado de la deuda garantizada con las hipotecas y, sin embargo, el mismo día señalado para la subasta compareció en el Juzgado depositando una suma en su propio nombre, pero al mismo tiempo que el deudor, su transmitente, pedía la paralización del procedimiento diciendo consignar la cantidad coincidente con el saldo expedido por el Banco, de suerte que nunca cabría considerar al Banco como único “responsable material” de las omisiones denunciadas, que era lo pedido en la demanda como presupuesto de la nulidad igualmente interesada.”

2. Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 627/2009 de 28 Sep. 2009, Rec. 1388/2005;

“Segundo. El primero de los motivos del recurso acusa infracción de lo dispuesto en el artículo 131,3.^a,3 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 131,4.^a de la misma Ley, al no haberse efectuado requerimiento previo de pago a los demandantes en su condición de ‘terceros poseedores’ de las fincas hipotecadas, realizándose a los mismos simplemente la notificación del artículo 131,5.^a de la misma Ley, que consideran insuficiente a los efectos previstos en la norma.

El artículo 131, regla 3.^a, apartado tercero, de la Ley Hipotecaria, en su redacción vigente en el momento de iniciación del proceso de ejecución hipotecaria, disponía que, junto con la demanda, el actor debía presentar ‘acta notarial justificativa de haberse

requerido de pago con diez días de anticipación, cuando menos, al deudor, y también al tercer poseedor de las fincas en el caso de que éste hubiese acreditado al acreedor la adquisición del inmueble'. A continuación, la regla 4.^a establecía que el Juez reclamará del Registrador de la Propiedad a instancia del actor, certificación comprensiva de determinados extremos y, entre ellos, la 'inserción literal de la última inscripción de dominio o de posesión, en su caso, que se haya practicado y se halle vigente', de modo que si de la certificación del Registro apareciese que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio o de posesión no hubiese sido requerida de pago, se notificará a la misma la existencia del procedimiento para que pueda, si le conviniera, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca, según impone la regla 5.^a; regulación, toda ella, que sustancialmente se mantiene en los artículos 685 (...) y ss. de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000.

Así se procedió en el caso presente al llevarse a cabo las notificaciones requeridas respecto de los terceros adquirentes según el Registro, entendiéndose por el contrario los recurrentes que se infringió lo dispuesto por dichas normas ya que resultaba preciso el requerimiento inicial de pago, pese a que no habían acreditado ante el acreedor la adquisición de los inmuebles hipotecados, dado que tal adquisición constaba en el Registro de la Propiedad. Pero 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 (artículo 131, regla 3.^a, apartado segundo, de la ley hipotecaria).

La sentencia de esta Sala de 3 junio 2004, al tratar sobre la misma cuestión, señala que 'el apartado tercero de la regla 3.^a no imponía al acreedor requerir de pago al tercer poseedor a todo trance, sino sólo 'en el caso de que éste hubiese acreditado al acreedor la adquisición del inmueble', conducta positiva a cargo del hoy recurrente de la que, sin embargo, no hay la menor constancia; y la regla 5.^a tampoco imponía en rigor un último requerimiento de pago, sino la notificación de la existencia del procedimiento al último adquirente para que pudiera, si le convenía, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y costas en la parte que estuviera asegurada con la hipoteca de su finca'; y añade 'de ahí que esta Sala haya resaltado la importancia del conocimiento de la adquisición por el acreedor en su sentencia de 21 de diciembre de 2001 (...) (recurso núm. 2391/96); y de ahí, también, que haya declarado reiteradamente que el conocimiento extraprocesal, directo o indirecto, por cualquier medio, de la existencia del procedimiento y de la subasta elimina la indefensión y, con ella, la pertinencia de anular el procedimiento de ejecución (SSTS 11-10-96 (...) en recurso núm. 4016/92, 7-4-97 núm. 288/97, 25-6-97 (...) en recurso núm. 2207/93 y 24-9-99 (...) en recurso núm. 155/95)'. En el caso presente, tal conocimiento existió por la propia notificación de la existencia del procedimiento a los terceros adquirentes que pudieron así liberar sus fincas de la ejecución mediante el pago de las responsabilidades a que se hallaban sujetas, debiendo entenderse que la extensión de tal responsabilidad al pago de costas se corresponde con su conducta omisiva al no haber acreditado previamente la adquisición ante el acreedor hipotecario.

En consecuencia, el motivo ha de ser rechazado."

En lo que concierne a Jurisprudencia menor, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid, Sección 3.^a, Sentencia 34/2015 de 24 Feb. 2015, Rec. 313/2014;

Tercero. (...) Ahora bien, en cuanto a la cuestión de fondo, que por lo dicho la sentencia de instancia debió entrar a examinar como ha de hacerlo esta Sala, discrepamos con la tesis y la conclusión que aquí expone la recurrente, pues aun reconociendo el mérito el esfuerzo desplegado para ello, lo cierto es que básicamente se sustenta en la invocación de una doctrina elaborada por la Dirección General del

Registro y del Notariado, cuya aplicación sin embargo en este ámbito de la función jurisdiccional en el que nos hallamos, no puede considerarse inexorable y automática, como parece entender. Parte la recurrente, de una interpretación, de la normativa hipotecaria, y en especial de lo dispuesto en el 132 L Hipotecaria, que es discutible, tanto por su desconexión con la regulación de la LEC como porque atribuye unos efectos determinantes a la actuación del Registro sin base legal alguna con invasión incluso de la función jurisdiccional, según esta doctrina resumidamente; quien es tercero poseedor con derecho inscrito al tiempo de la interposición del procedimiento de ejecución, siempre ha de ser demandado y requerido de pago ya que mediante tal inscripción y su eficacia “erga omnes”, se considera que ha acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes.

Cierto es que un sector de la doctrina científica e incluso en algún caso, el T. Constitucional se ha hecho eco de esta doctrina de la Dirección General, pero no puede decirse que sea mayoritaria ni la más acorde con la jurisprudencia del tribunal Supremo y una recta y debida interpretación de la regulación, que, sobre la ejecución hipotecaria, contiene nuestra Ley Procesal Civil. Vemos así, que para un caso en que se pedía la nulidad del procedimiento por no haber sido demandado el tercer poseedor la STS de 28 de septiembre de 2009, señala expresamente que “el acreedor hipotecario no está obligado inicialmente a examinar el contenido del Registro para requerir de pago a cualquiera adquirente de la finca hipotecada sino únicamente ha de hacerlo a aquel que le acredita” la adquisición; esta sentencia cita a su vez la de STS de 3 de junio de 2004 que exige al tercer poseedor una conducta positiva consistente en acreditar al acreedor su adquisición.

Y vemos por otra parte, que si bien el artículo 132 de la LH dispone que “la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes; 1.º que se ha demandado y requerido de pago ...y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro al momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento..”, la Ley de Enjuiciamiento Civil en su artículo 685.1 (...), establece que para que la demanda ejecutiva pueda dirigirse frente al tercer poseedor de los bienes hipotecarios, es necesario que este “hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes”, es decir, exige un plus al tercer poseedor, acreditar la adquisición al acreedor. Plus que en este caso la recurrente no cumplió ni consta que tratara de cumplirlo, siendo por ello de aplicación, lo estatuido en el artículo 689.1 de la LEC (.) y 132.2.º LH. que precisamente para los casos en que de la certificación registral apareciera que la persona a cuya favor resultare practicada la última inscripción de dominio no ha sido requerido de pago notarial ni judicialmente dispone, literalmente “se notificará la existencia del procedimiento a aquella persona en el domicilio que conste en el Registro..” para que pueda si le conviniere intervenir en la ejecución, conforme en el artículo 662 o satisfacer antes del remate el importe del crédito y intereses y costas en la parte que este asegurada con la hipoteca de su finca.

Pues bien, en la ejecución hipotecaria de litis consta haberse dado cumplimiento a lo ordenado por dichos preceptos. Acredita el propio documento aportado por la recurrente, (doc. 14) que la Registradora de la Propiedad de Valoria la Buena en fecha 7-7-2011, a requerimiento del Juzgado certifica que la ahora recurrente fue notificada en fecha 10-8-2009, de la expedición de certificación para el procedimiento de ejecución hipotecaria sobre la finca de litis, y añade que la notificación le fue enviada al domicilio que resulta del Registro, (calle 000 núm. 001, núm. 002 de Valladolid) y que la misma fue debidamente entregada y recogida por D. Íñigo, padre de la actora.

Ninguna prueba ha aportado la recurrente que desvirtúe tales extremos. La obligación que impone la ley es que dicha notificación se haga en el domicilio que conste en el Registro (artículo 659 [...], 683.3 [...] y 689 LEC [...]) y este domicilio no es otro que el antes señalado coincidente a su vez con el designado en la inscripción de su adquisición, Contrato de Compraventa y Subrogación hipotecaria (doc. 1 demanda).

Cabe pues concluir, tras el análisis de legalidad del procedimiento de ejecución hipotecaria, a que obliga el presente juicio declarativo, que la tramitación, resolución e

inscripción, llevada a cabo en dicha ejecución, lejos de incurrir en las flagrantes infracciones y vulneraciones determinantes de nulidad que denuncia la recurrente, tiene un serio y razonable fundamento jurídico y jurisprudencial, lo que hace inviable la presente demanda y pretensiones ejercitadas en ella.

Finalmente, y desde una estricta perspectiva del derecho a la tutela judicial ex artículo 24. CE (...) no cabe apreciar indefensión de la actora ya que de una parte, desde que adquirió la vivienda –año 2008– sabía perfectamente, por figurar en el título, que se hallaba gravada con una hipoteca pendiente de distribución y ninguna gestión o actuación consta que realizara ante el Banco acreedor; y por otra, lo que es más relevante, desde que le fue notificada la existencia de dicha ejecución hipotecaria por el Registro –año 2009–, tuvo conocimiento efectivo de dicho proceso y pudo personarse y ejercitar los derechos que como tercer poseedor la ley le confiere, cosa que sin embargo no hizo, habiendo dejado transcurrir casi dos años, sin justificar otro motivo que su propia desidia y falta de diligencia, hasta que se personó cuando ya la vivienda de litis había sido adjudicada e inscrita a favor del Banco demandado.

Reiteramos que la inscripción de la titularidad registral del tercer poseedor (hijas de los ejecutados) con relación a las fincas registrales que nos ocupa, se realizó con posterioridad a la inscripción registral del derecho de hipoteca a favor del acreedor hipotecario, y ni el tercer poseedor, ni sus padres (hipotecantes) en ningún momento comunicaron al acreedor hipotecario el cambio de titularidad registral, y la razón, entendemos que fácilmente es presumible.

El propio Registrador de la Propiedad n.º 24 notificó a las hijas de los ejecutados como nuevas titulares de las fincas: (...)

Por todo ello, ha quedado acreditado que las hijas de los ejecutados tuvieron conocimiento de la Ejecución Hipotecaria que nos ocupa antes de celebrarse la subasta, y, por tanto, en todo momento pudieron liberar el bien satisfaciendo lo que se deba al acreedor por principal, intereses y costas, dentro de los límites de la responsabilidad a que esté sujeto el bien.

El Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, en su Sentencia 462/2004 de 3 junio de 2004, Rec. 2175/1998, señala que no se impone al “acreedor requerir de pago al tercer poseedor a todo trance, sino sólo “en el caso de que éste hubiese acreditado al acreedor la adquisición del inmueble”, conducta positiva a cargo del hoy recurrente de la que, sin embargo, no hay la menor constancia”.

A mayor abundamiento, el Tribunal Supremo Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, en su Sentencia 627/2009 de 28 Sep. 2009, Rec. 1388/2005 señala que no está obligado el acreedor hipotecario “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 (artículo 131, regla 3.ª, apartado segundo, de la ley hipotecaria)”.

Ambas Sentencias del Tribunal Supremo concluyen que, en lo que respecta al tercer poseedor, “el conocimiento extraprocésal, directo o indirecto, por cualquier medio, de la existencia del procedimiento y de la subasta elimina la indefensión”.

En apoyo de lo hasta ahora expuesto citamos la sentencia: 00403/2018 de la Audiencia Provincial de Oviedo, Secc. 4.ª dictada en el recurso de apelación número 459/18, en autos de juicio verbal n.º 347/17, procedentes del Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Oviedo, en cuyo fundamento cuarto se establece:

“...En definitiva, aun cuando la calificación registral deba entenderse correcta formalmente, los elementos de juicio de que ahora dispone la Sala y que la Registradora no tenía por qué conocer, evidencian que, de mantenerse, el resultado sería contrario al buscado por las propias normas, en tanto es el propio tercero quien siendo plenamente conocedor del proceso de ejecución asume esa situación, o al menos no la cuestiona, ni entonces ni ahora, sin invocar indefensión alguna cuando tuvo oportunidades bastantes de hacerlo. De acuerdo con lo establecido en el art. 11.3 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, los Tribunales han de tomar sus decisiones atendiendo al principio de tutela

judicial efectiva consagrado en el art. 24 de la Constitución y evitar el rechazo de las pretensiones por razones exclusivamente formales a no ser que el defecto fuera insubsanable. Debe tenerse en cuenta que fue la propia registradora demandada quien interesó la presencia del tercero propietario en este proceso e introdujo la posibilidad de analizar si medió o no indefensión en este caso, dándole así una dimensión que excede del examen formal de la corrección de la calificación cuestionada...”.

Finalmente señalamos la Resolución de 9 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (BOE 19-2-2024) que estima el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria pese a que no se demandó inicialmente al nuevo titular de dominio cuya inscripción se practicó antes de instar la demanda. La resolución pese a reiterar su doctrina sobre la necesidad de demandar y requerir de pago a los nuevos titulares de dominio existentes antes de interponer la demanda por cuanto entiende que la simple inscripción de su dominio así lo exige entiende que en el supuesto analizado no hay indefensión pese a que no se les demandó inicialmente. En este caso el recurrente instó la ampliación de la demanda contra los nuevos titulares de dominio, pero, aunque el Juzgado denegó esa ampliación sí se acordó que se produjera la notificación a dicho tercer adquirente para que se pudiera satisfacer, antes del remate, el importe del crédito y los intereses y costas lo que efectivamente pudo llevarse a cabo, y lo que acreditó el recurrente mediante testimonio de la correspondiente diligencia de notificación. El Centro Directivo entiende que aunque al nuevo titular de dominio 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, y hace un especial hincapié en que la decisión de no ampliar la demanda a los terceros poseedores fue tomada por la letrada de la autoridad judicial ante la petición expresa del demandante, por lo que, en cualquier caso, no cabe su revisión a través de la calificación judicial conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Esto es, en este supuesto pese a las escasas posibilidades de que prospere una ampliación de demanda tras la contestación sí se ha demostrado eficaz desde la perspectiva de la inscripción registral de la adjudicación.

En resumen:

1. La demanda se dirigió contra el deudor e hipotecantes como reza el precepto legal oportuno.
2. Las terceras poseedoras (hijas de los ejecutados), ni los hipotecantes/fiadores y transmitentes de las fincas, a sabiendas de la hipoteca constituida a favor de mi patrocinada previa a la transmisión no comunicaron a mi patrocinada antes de interponer la demanda la adquisición de las fincas.
3. Las terceras poseedoras (hijas de los ejecutados) han sido requeridas y notificadas a los largos del procedimiento. De hecho, han entregado la posesión de las fincas adjudicadas a mi principal.

En definitiva, debe inscribirse el decreto adjudicatorio respecto a las fincas 9456, 9408 y 9410, por cuanto las titulares registrales (hijas por título de donación de los ejecutados) han tenido posibilidad de intervención directa en el procedimiento de ejecución, no pudiendo por tanto entenderse que ha existido indefensión, pues tuvieron conocimiento de la Ejecución Hipotecaria 155/2012 sustanciada ante el Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid antes de celebrarse la subasta de la fincas hipotecada, por lo que ninguna indefensión se les ha causado, por lo que procede que el Registrador de la Propiedad número 24 de Madrid inscriba la titularidad registral de las fincas 9456, 9408 y 9410 a nombre de mi mandante, en cumplimiento decreto de adjudicación dictado por Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid en los autos de Ejecución Hipotecaria 155/2012.

Segundo. Infracción del artículo 24 de la Constitución Española, en relación al artículo 686, 689 y 662 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132 de la Ley Hipotecaria.

A juicio de esta parte, las terceras poseedoras (hijas de los ejecutados) no pueden alegar indefensión por lo actuado en la Ejecución Hipotecaria 155/2021 sustanciada ante el Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid.

a) El Tribunal Supremo mantiene en las sentencias reseñadas en el motivo anterior que nuestro Alto Tribunal ha declarado reiteradamente que el conocimiento extraprocesal, directo o indirecto, por cualquier medio, de la existencia del procedimiento y de la subasta elimina la indefensión –por parte del tercer poseedor–.

b) El tercer poseedor sabe desde que es titular registral de la finca que nos ocupa que la misma se halla gravada con una hipoteca –por constar inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a su inscripción– con las consecuencias que ello conlleva para el supuesto de incumplimiento de la posición garantizada con hipoteca.

c) Resultaron notificadas las hijas de los ejecutados (terceras poseedoras) y de hecho entregaron la posesión voluntariamente.

d) Y lo más relevante, en el caso que nos ocupa existe una relación evidente entre los deudores del título ejecutado, y el tercer poseedor.

A efectos teleológicos de los artículos 685, 689, 689 y 662 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación al artículo 132 de la Ley Hipotecaria, interesa detenerse en conocer la identidad de las terceras poseedoras que como hemos venido indicando son las hijas de los ejecutados y convivientes y sus padres, están personados en las actuaciones con abogado y procurador.

Tercero. Respecto al 2.º defecto que califica el registrador sobre la finca 9456 por adjudicársela mi mandante por el 60 % (300 853,18 euros) del valor de tasación (501 421,97 euros), tras declarar la nulidad parcial de la subasta realizada con fecha 13 de junio de 2013.

El artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que, cuando se trata de la vivienda habitual del deudor y no hay postores en la subasta, la adjudicación puede realizarse por el 70 % del valor de tasación o, si la cantidad adeudada por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60% como límite mínimo.

En las diferentes reformas sufridas por la Ley Rituaria civil el límite mínimo de la adjudicación a favor del ejecutante cuando no concurren postores siempre ha sido el 60 % del valor de tasación. Así:

Con el Real Decreto-ley de Medidas de Apoyo a los Deudores Hipotecarios, de Control del Gasto Público y Cancelación de Deudas con Empresas y Autónomos Contraídas por las Entidades Locales, de Fomento de la Actividad Empresarial e Impulso de la Rehabilitación y de Simplificación Administrativa (Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio) a este respecto ya se dispuso: “...Para ello, se prevé que la adjudicación al acreedor en subasta de un inmueble hipotecado como consecuencia de una ejecución, se realizará por un precio nunca inferior al 60 % del valor de tasación. Se establece, por tanto, un límite equilibrado, impidiéndose cualquier adjudicación al acreedor inferior al 60 % del valor de tasación, independientemente de la cuantía de la deuda total, y ello con el fin de evitar el despojo del deudor”.

En el Real Decreto-ley de Medidas Urgentes de Protección de Deudores Hipotecarios sin Recursos (Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo) se indica: “... Transcurrido el expresado plazo sin que el deudor del bien realice lo previsto en el párrafo anterior, el acreedor podrá pedir, dentro del término de cinco días, la adjudicación de la finca o fincas por importe igual o superior al 60 por cien del valor de tasación. ...Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación por importe igual o superior al 60 por cien del valor de tasación”.

A la vista del tenor literal del citado precepto, la adjudicación a mi principal de la registral 9456 por la cantidad de 300 853,18 euros equivalente al 60 % del valor de tasación no cabe calificarla de otro modo que como conforme a Derecho.

En las Sentencias de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, 866/2021 de 15 de diciembre y 869/2021 de 17 de diciembre, (en las que fueron Ponentes respectivamente, D. P. J. V. T. y D. I. S. G.) han sentado jurisprudencia en torno a la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; al resolver recursos interpuestos contra dos notas de calificación por las que se deniega la inscripción de adjudicaciones, de vivienda habitual, al acreedor por el 60 % del valor de subasta dejando subsistente parte de la deuda, supuesto igual al caso que nos ocupa.

Estas sentencias niegan que la calificación del registrador pueda extenderse hasta tal extremo de no inscribir un decreto de adjudicación como el que nos ocupa, fijando como doctrina al efecto que: "...aun dando por correcta esta interpretación, el problema radica en que excede de la función calificadora del registrador revisar la valoración realizada por el juzgado al aplicar esta regla del artículo 671 de la ley de enjuiciamiento civil. Se trata de una cuestión de fondo, que perjudica a una de las partes en el procedimiento, el ejecutado, que en su caso puede recurrir el decreto de adjudicación para que sea revisado por el juez".

Si el legislador hubiera querido alterar la opción del acreedor que regula el art. 671 LEC, estima esta parte que lo habría hecho en alguna de las diversas reformas que han tenido lugar con el fin de reforzar la protección del deudor, postura ésta que es acogida por la Audiencia Provincial de Barcelona, Secc 14.ª de 12 de febrero de 2015, cuando dice: "en las posteriores reformas de las que fue objeto este precepto el legislador en ningún momento ha cuestionado este derecho de opción del acreedor y, solo ha modificado los términos de la misma cuando de la vivienda habitual del deudor se trate, elevando al 60% el porcentaje mínimo de adjudicación (art. 2.3 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 julio)..."

Esta postura, la ha seguido manteniendo la Audiencia Provincial de Barcelona en resoluciones posteriores como en la de 21 de mayo de 2015, reiterando que: "...la actuación de los órganos judiciales se ha de regir por el principio de legalidad (art. 9.3 y 117 CE [...]) al que nos encontramos sometidos jueces y tribunales...y es al legislador al que corresponde introducir en el ordenamiento jurídico aquellas previsiones que se consideren oportunas».

Así, siempre y cuando se hayan cumplido los preceptos que rigen la adjudicación (entre otros, el art. 670.7 LEC en cuanto a la posibilidad de pago hasta momento antes de la adjudicación, y 672 LEC, sobre entrega del sobrante al resto de acreedores o al deudor en último término), la opción de mi mandante, no supone un abuso de derecho, ni mala fe en su proceder, sino tan sólo la legítima opción de ejecución de un derecho en el marco y sede de un procedimiento de ejecución en el que recordemos que está personada la ejecutada bajo asistencia letrada y representada por procurador.

En la Sentencia de 14 de mayo de 2019 de la secc. 4.ª de la Audiencia Provincial de Tenerife se declara cuanto seguidamente queda expuesto: "Que el Registrador de la Propiedad (y por ende, la DGRN), lo que no puede es innovar el ordenamiento jurídico, función que corresponde al legislador que es el que ha de introducir en el mismo, caso de considerarlo necesario, aquellas previsiones que considere oportunas para restablecer el deseable equilibrio de intereses en conflicto; invadir competencias jurisdiccionales, pues son los tribunales los que han de dar respuesta a los problemas que la aplicación de la norma esté generando; favorecer o tomar partido por una de las partes que litigan en el proceso de ejecución, en este caso, la ejecutada, pues no de otra forma puede entenderse que la parte que ha instado el procedimiento de ejecución, que lo ha seguido por todos sus trámites, que se ha visto favorecida por resoluciones firmes que le otorgan la adjudicación del bien, vea cercenadas por un ente extraño al proceso sus legítimas expectativas procesales".

Como decíamos, a instancia de los ejecutados se acordó la nulidad de la subasta de la finca que nos ocupa, habiéndosela adjudicado inicialmente mi principal por el 50 % del valor de tasación. Celebrada de nuevo la subasta, y sin que acudieran postores ni la

parte ejecutada aportara tercero, fue cuando se adjudicó a mi mandante por el 60% del valor de tasación. La parte contraria se aquietó a dicho pronunciamiento estando representada y personada con letrado y procurador, por lo que si el Juzgado estima conforme a Derecho, la adjudicación por el 60% a favor de mi principal la finca adjudicada, y que las partes que litigan en el proceso de ejecución y la adjudicación consideran conforme al tenor literal del art. 671 de la LEC, la adjudicación por el 60% del valor de tasación habiéndose hecho entrega de la posesión de la finca a favor de mi principal, procede la inscripción de la adjudicación de la finca 9456 previa estimación del presente recurso.

En definitiva, procede por los motivos expuesto revocar la calificación del Registrador de la Propiedad 24 de Madrid, acordando inscribir las fincas 9456, 9408 y 9410 a nombre de mi mandante».

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; 1875 del Código Civil; 1, 13, 17, 18, 20, 32, 34, 38, 40, 82, 130, 132, 145 y 325 de la Ley Hipotecaria; 538.2.3.º, 568, 659, 662, 681.1, 685, 686 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Constitucional número 79/2013, de 8 abril; las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004 y 12 de enero de 2015; las 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 y 14 de marzo de 2018 y 29 de marzo y 26 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de junio y 15 de septiembre de 2020, 18 de febrero, 2 de junio, 9 de septiembre y 2 de noviembre de 2021, 26 de abril y 9 de mayo de 2023 y 9 de enero de 2024.

1. El presente recurso tiene como objeto un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria. Son dos los defectos que han sido recurridos. En primer lugar, la necesidad de demandar a las personas que aparecen como terceros poseedores de algunas de las fincas ejecutadas que tenían inscrito su derecho antes de la interposición de la demanda. Y, por otro lado, respecto de la finca que constituye la vivienda habitual del ejecutado, el hecho de que, ante la falta de postores, se realiza la adjudicación al acreedor ejecutante por el 60 % del valor de tasación para subasta.

2. Respecto del primero de los defectos objeto de recurso, no cabe sino confirmarlo de conformidad con la doctrina de este Centro Directivo. 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 (artículo 24 de la Constitución Española), 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 (vid. 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 art. 685 LEC establece que la demanda debe dirigirse frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados “siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes”, precepto este que entendido según el art. 24 CE nos lleva a la conclusión de que la situación de litis consorcio necesario se produce en todo caso respecto de quien tiene inscrito su título adquisitivo, pues el procedimiento de ejecución hipotecaria no puede desarrollarse a espaldas del titular registral, como aquí ha sucedido, al serlo con anterioridad al inicio del proceso de ejecución hipotecaria.

En efecto, en la cuestión planteada 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 y requerido de pago 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 una entidad profesional, sociedad de garantía recíproca, 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 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».

Es, por tanto, suficiente, si concurriera esta situación, con 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 de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso, la demanda ejecutiva se ha presentado en el año 2012, mientras que la inscripción registral en favor de los terceros poseedores se practicó el 29 de agosto de 2011. Siendo esto así, de acuerdo con lo expuesto, es preciso que dichos terceros poseedores hubieran sido demandados, cosa que no ha ocurrido en este procedimiento. Por tanto, el recurso ha de ser desestimado en cuanto a este primer defecto.

5. El segundo defecto consiste en que se ha adjudicado la finca que constituye la vivienda habitual del deudor al acreedor ejecutante por el 60% del valor de tasación, con lo cual, según el registrador, vulnera lo establecido en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El referido artículo, a la fecha en que se lleva a cabo la adjudicación (23 de marzo de 2015) establecía en su párrafo primero lo siguiente: «Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3».

En el presente caso, teniendo en cuenta que la cantidad adeudada por todos los conceptos es superior al setenta por ciento del valor de tasación (de hecho, se hace constar que quedan pendientes 26 698,90 euros por costas y gastos), la aplicación literal del precepto transcrito lleva consigo la confirmación del defecto recogido en la nota de calificación.

No obsta a ello la doctrina dimanante de las Sentencias número 866/2021, de 15 de diciembre, y 869/2021, de 17 de diciembre, de la Sala Primera del Tribunal Supremo, relativas al alcance de la calificación del registrador respecto de los documentos judiciales, puesto que en el presente caso se trata tan solo de aplicar literalmente un precepto legal, sin necesidad, como sí ocurría en los supuestos analizados en dichas sentencias, de realizar una interpretación alternativa a la sostenida por el letrado de la Administración de Justicia.

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

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

Madrid, 29 de octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.