

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14848 *Resolución de 30 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Córdoba n.º 2, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un decreto de adjudicación por no constar que el tercer poseedor ha sido demandado y requerido de pago, al no ser suficiente la notificación del procedimiento.*

En el recurso interpuesto por doña E. H. V., en nombre y representación de la mercantil «Corelsa Gestión, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Córdoba número 2, don Manuel Fuentes del Río, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un decreto de adjudicación por no constar que el tercer poseedor ha sido demandado y requerido de pago, al no ser suficiente la notificación del procedimiento.

Hechos

I

Mediante testimonio de decreto de adjudicación expedido el día 1 de septiembre de 2025 por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Córdoba en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 418/2016, seguido a instancia de la entidad «Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A.», se acordaba la aprobación de la cesión de la adjudicación a favor de la entidad «Corelsa Gestión, S.L.». Al citado testimonio se acompañaba instancia con firma legitimada relativa al estado arrendaticio de la finca, cartas de pago de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales onerosas y del documento acreditativo de la presentación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

II

Presentada el día 6 de octubre de 2025 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Córdoba número 2, con fecha 21 de noviembre de 2025 se presentó mandamiento de cancelación de cargas expedido el día 20 de octubre de 2025 por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Córdoba en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 418/2016, del que resultaba la firmeza del decreto de fecha 1 de septiembre de 2025, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Libro de entrada: 13369/2025.

Fecha de entrada y presentación: 06/10/2025.

Libro Diario: Asiento 4965, Diario 2025.

Documentos presentados: Testimonio del decreto de adjudicación y cesión de remate de la finca CRU 14019000003464-57391, expedido el 01/09/2025 en el procedimiento de ejecución hipotecaria 418/2016, tramitado en el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Córdoba, a instancias de la entidad Unión de Créditos Inmobiliarios SA, contra doña A. M. A. O. y L. S. G. Decreto de cancelación de cargas dictado el 1 de septiembre de 2025 en el referido procedimiento de ejecución hipotecaria. Se acompaña instancia con firma

legitimada relativa al estado arrendaticio de la finca, cartas de pago de la autoliquidación del impuesto de TP, y del documento acreditativo de la presentación del Plusvalía.

Reentrada: Aportado con fecha 21/11/2025 mandamiento de cancelación de cargas, expedido el 20/10/2025, en el procedimiento de referencia, del que resulta la firmeza del Decreto de 01 de septiembre de 2025.

Objeto: Por decreto dictado el 21 de abril de 2025, por la Letrada de la Administración de Justicia, doña D. R. R., se acordó la aprobación de la cesión de la adjudicación de la finca registral CRU 14019000003464-57391, a favor de la entidad Corelsa Gestión SL. Y por el decreto dictado el 1 de septiembre de 2025, se acuerda la cancelación de la hipoteca objeto del referido procedimiento de ejecución y de todas las anotaciones e inscripciones posteriores.

Observaciones: Fue objeto de calificación negativa con fecha 21 de octubre de 2025, por falta del correspondiente mandamiento de cancelación de cargas, del que resultara la firmeza del Decreto de 01/09/2025, el cual se ha aportado ahora.

Presentante: Egara Optiminn S.L.

Nota de Calificación Negativa del Testimonio del Decreto de Adjudicación

En atención a la documentación presentada y a la documentación ahora aportada, antes referida, así como a la documentación complementaria que le acompaña, a los antecedentes del Registro y dentro del plazo establecido por el artículo 18 L.H. y conforme al artículo 98 R. H. con esta fecha, el Registrador de la Propiedad que suscribe, dicta la siguiente calificación negativa de los documentos reseñados, en base a los siguientes:

Hechos.

Se aprecian defectos que impiden su inscripción y que se pasa a enumerar:

I. El citado procedimiento de Ejecución Hipotecaria se sigue a instancias de Unión de Créditos Inmobiliarios SA, contra doña A. M. A. O. y L. S. G. Según el Registro el pleno dominio de la finca adjudicada, registral CRU 14019000003464-57391, se encuentra inscrito a favor de la entidad House Blue State SL, con CIF (...), por compraventa que hizo a los citados demandados, A. M. A. O. y L. S. G., según resulta de la inscripción 3.^a, de fecha 31 de enero de 2007. La nota de expedición de certificación del artículo 688 de la LEC, base del procedimiento de ejecución hipotecaria que me ocupa, es de fecha 09 de marzo de 2020, es decir muy posterior a la inscripción 3.^a de dominio -31/01/2007-, y en ella se hizo constar, como así se desprende del propio Decreto de adjudicación, que la titular registral de la finca era la entidad House Blue State SL; sin que resulte de la documentación presentada, que la demanda se haya dirigido contra citada entidad, titular de la finca, siendo necesario además el requerimiento de pago a la misma y no bastando la notificación del procedimiento, que es lo que según el Decreto se ha producido.

Y ello en razón de los siguientes:

Fundamentos jurídicos.

Con arreglo al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, "La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato 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."

Los defectos imputados en los anteriores hechos se fundamentan según el ordinal siguiente:

I. Hay que partir, en primer lugar, del artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria, que extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros

extremos, al siguiente: “Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento”. Por su parte, el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que la demanda ejecutiva se dirija “frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes”. Y el artículo 686 de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil regula el requerimiento de pago estableciendo que “en el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandara 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”. La Sentencia del Tribunal Constitucional número 79/2013, de 8 de abril, sienta “doctrina sobre la proyección que desde la perspectiva del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE) tiene la inscripción registral y su publicidad” en un procedimiento de ejecución hipotecaria y en especial “la cuestión relativa a la constitución de la relación jurídico procesal” en este tipo de procedimientos “en relación con el titular de la finca que ha inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad”. De conformidad, pues, con esta doctrina constitucional el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que este conoce el contenido de la titularidad publicada. De la documentación presentada no resulta la fecha exacta de interposición de la demanda, pero sí parece que la inscripción a favor del titular registral, House Blue State SL, se llevó a cabo bastante antes de iniciarse el procedimiento de ejecución, circunstancia que se puso de manifiesto en la certificación emitida por el Registrador; no bastando la posterior notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se haya podido realizar al actual titular, ya que dicha notificación no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago. (Resolución de 7 de julio de 2017 de la DGRN).

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, el Registrador que suscribe resuelve:

- 1) Suspender la inscripción del testimonio del decreto de adjudicación por los defectos señalados y fundamentos anteriores.
- 2) Notificar la presente nota al presentador del documento y a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la última notificación a que se refiere el párrafo anterior.

Firmado electrónicamente por el registrador titular, Manuel Fuentes del Río, en Córdoba a la fecha que figura al pie.

Contra esta nota de calificación cabe (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Fuentes del Río registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Córdoba 2 a día diez de diciembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. H. V., en nombre y representación de la mercantil «Corelsa Gestión, S.L.», interpuso recurso el día 9 de enero de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

- «I. Hechos (...)
- II. Fundamentos de Derecho

Primero. Competencia y procedencia del recurso.

El presente recurso se interpone al amparo de los artículos 322 y siguientes de la Ley hipotecaria, siendo competente para su resolución la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Segundo. La Ley no exige demandar al tercer poseedor en la ejecución hipotecaria.

El defecto apreciado en la calificación carece de cobertura legal.

El artículo 685 LEC determina de forma taxativa las personas contra las que debe dirigirse la demanda de ejecución hipotecaria, estableciendo que ésta se dirigirá:

“contra el deudor y, en su caso, contra el hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes.”

La norma obliga al tercer poseedor a notificar al acreedor la adquisición de los bienes, notificación que no ha existido y que, por lo tanto, existiría un claro abuso de derecho si se exige al acreedor dirigir la demanda frente al tercer poseedor cuando éste no le ha notificado la adquisición del inmueble, por lo que dicho artículo no puede fundamentar la negativa a inscribir la adjudicación de mi mandante, por lo que no puede exigirse su demanda como requisito para la inscripción registral.

Tercero. Régimen jurídico del tercer poseedor: notificación, no demanda.

El tratamiento legal del tercer poseedor se contiene en el artículo 689 LEC, que dispone que, cuando la finca aparezca inscrita a nombre de persona distinta del deudor, se le notificará la existencia del procedimiento.

En el presente caso:

- El tercer poseedor figuraba inscrito registralmente.
- Fue debidamente notificado del procedimiento de ejecución hipotecaria.
- Dicha notificación cumplió la finalidad legal de permitir su personación y defensa

La ley no exige su intervención como demandado, sino únicamente que tenga conocimiento formal del procedimiento.

Cuarto. Doctrina reiterada de la Dirección General.

La cuestión planteada ha sido resuelta de forma reiterada y constante por la Dirección General de los Registros del Notariado, que ha declarado que no es necesario demandar al tercer poseedor, siendo suficiente que haya sido notificado del procedimiento conforme al artículo 689 LEC.

Exigir la demanda del tercer poseedor supone introducir un requisito no previsto legalmente, vulnerando el principio de legalidad del artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Así, entre otras muchas, cabe citar expresamente:

- Resolución de la DGRN de 13 de septiembre de 2012, que declara:

“El tercer poseedor no es parte demandada necesaria en el proceso de ejecución hipotecaria, siendo suficiente, a efectos de salvaguardar su derecho de defensa, que se

le haya notificado de la existencia del procedimiento conforme a los dispuesto en el artículo 689 Ley de Enjuiciamiento Civil.”

– Resolución de la DGRN de 23 de enero de 2014, que señala:

“La Ley no exige que la demanda de ejecución hipotecaria se dirija contra el tercer poseedor. Bastando con que este haya sido notificado de la existencia del procedimiento en los términos legalmente previstos.”

– Resolución de la DGRN de 8 de julio de 2015 que afirma:

“La notificación al tercer poseedor prevista en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil cumple la finalidad de evitar la indefensión, sin que sea necesario que aquel haya sido demandando en el procedimiento.”

– Resolución de la DGRN de 5 de julio de 2017, que reitera:

“No puede exigirse, a efectos registrales, un requisito no previsto legalmente, como es la demanda del tercer poseedor, cuando consta acreditado que ha sido notificado del procedimiento de ejecución hipotecaria.”

– Resolución de la DGRN de 14 de febrero de 2018, que concluye:

“La calificación registral no puede fundarse en la falta de demanda del tercer poseedor si resulta del título presentado que éste fue debidamente notificado conforme a los artículos 685 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.”

Quinto. Inexistencia de indefensión material.

No existe indefensión alguna cuando el tercer poseedor:

- Ha sido informado del procedimiento
- Ha tenido la posibilidad real de comparecer.
- Ha podido ejercitar los derechos que la Ley le reconoce.

La calificación impugnada incurre así en un formalismo excesivo, contrario a la finalidad el procedimiento de ejecución hipotecaria a la doctrina constitucional sobre la indefensión material.

III. Conclusión.

La calificación negativa recurrida:

- Exige un requisito no contemplado en la Ley.
- Desconoce el correcto cumplimiento de los arts. 685 y 689 LEC
- Se aparta de la doctrina consolidada de la Dirección General

Por todo ello procede su revocación.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió el preceptivo informe el día 21 de enero de 2026 en defensa de su nota de calificación y formó expediente que elevó a este Centro Directivo. Dado traslado del recurso interpuesto a la autoridad judicial que expidió el título calificado para que, en su caso, formulara las alegaciones que tuviera por conveniente, no ha presentado ninguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1875 del Código Civil; 1, 13, 17, 18, 20, 32, 34, 38, 40, 82, 130, 132, 145, 322 y 326 de la Ley Hipotecaria; 538.2.3.º, 568, 659, 662, 681.1, 685, 686 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Constitucional número 79/2013, de 8 abril; las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004, 12 de enero de 2015 y 18 de abril de 2023; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de mayo de 2013, 8 de mayo y 25 de septiembre de 2017 y 23 de abril de 2018, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de enero de 2021, en relación con la notificación de la calificación por medios telemáticos; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de agosto de 1981, 14 de mayo de 2001, 20 de septiembre de 2002, 14 de abril de 2009, 27 de julio de 2010, 27 de junio y 23 de julio de 2011, 7 de marzo, 7 de junio, 13 de septiembre y 29 de noviembre de 2012, 7 de marzo, 22 de mayo, 10 de julio y 17 de octubre de 2013, 4 de febrero, 20 de marzo, 10 de abril, 22 de mayo, 8 de septiembre y 20 de noviembre de 2014, 23 de marzo, 9 de julio, 11 de septiembre y 11 de noviembre de 2015, 27 de junio y 2 de agosto de 2016, 23 de enero, 22 de mayo, 10 de julio, 13 de septiembre, 5 de octubre y 1 de diciembre de 2017, 15 de febrero, 14 de marzo y 21 de junio de 2018 y 22 de abril y 26 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de junio y 9 de septiembre de 2021, 26 de abril y 9 de mayo de 2023, 9 de enero de 2024 y 2 de septiembre de 2025.

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

- el día 26 de marzo de 2003 se constituyó la hipoteca por la inscripción 2.ª de la finca registral, cuya ejecución dio lugar al procedimiento número 418/2016 cuya adjudicación ahora se pretende inscribir.
- el día 31 de enero de 2007, bajo la inscripción 3.ª de la finca, se inscribió la venta a favor de la entidad «House Blue State, S.L.».
- el día 9 de marzo de 2020 se extendió nota marginal acreditativa de la expedición de la certificación de dominio y cargas a efectos del procedimiento de ejecución hipotecaria número 418/2016 antes señalado.

De la documentación aportada al expediente no resulta el momento concreto de interposición de la demanda que dio inicio al procedimiento de ejecución hipotecaria. No obstante, la inscripción de dominio a favor de tercer poseedor se practicó en el año 2007 mientras que el procedimiento se inició en el año 2016.

Además, resulta indubitado que, a la fecha de expedición de la certificación de dominio y cargas, marzo de 2020, ya figuraba practicada la inscripción de dominio a favor del tercer poseedor, fechada en enero de 2007, resultando de la mentada certificación de dominio y cargas la existencia de dicho tercer poseedor.

En ningún momento la parte recurrente ha alegado que la fecha de interposición de la demanda sea anterior a la inscripción de dominio a favor del tercer poseedor.

2. Lo que se discute en este expediente, en definitiva, es si el tercer poseedor que tiene inscrito su derecho con anterioridad a la fecha de interposición de la demanda:

- debe ser demandado y requerido de pago, como sostiene el registrador en su calificación recurrida, en base a los artículos 132.1.º de la Ley Hipotecaria y 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no bastando la posterior notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se haya podido realizar al actual titular, ya que dicha notificación no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago. Baza el registrador además su calificación en la Sentencia del Tribunal Constitucional número 79/2013, de 8 de abril, 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.

– el tercer poseedor solo debe ser demandado cuando hubiese acreditado al acreedor la adquisición del bien, siendo suficiente en el presente procedimiento, como sostiene la recurrente, dado que dicha acreditación no se ha producido, la notificación de la existencia del procedimiento al tercer poseedor en base al artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Considera, además, que existiría un claro abuso de derecho si se exige al acreedor dirigir la demanda frente al tercer poseedor cuando éste no le ha notificado la adquisición del inmueble; añade que no existe indefensión material del tercer poseedor en cuanto que ha sido informado del procedimiento, teniendo la posibilidad real de comparecer y ejercitar los derechos que la ley le reconoce. Se basa también la parte recurrente en la doctrina sentada por esta Dirección General, añadiendo que exigir la demanda del tercer poseedor supone introducir un requisito no previsto legalmente, vulnerando el principio de legalidad del artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

3. La cuestión planteada debe resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en «Vistos»), que, en aplicación del artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria, extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: «Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento». A este respecto, el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que la demanda ejecutiva se dirija «frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes», añadiendo el artículo 686 de la misma ley que «en el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro».

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

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

Todo ello no es sino consecuencia de un principio registral fundamental, el de legitimación, regulado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, cuando determina que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos».

4. Como se ha señalado, el párrafo primero del artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil condiciona la legitimación pasiva del tercer poseedor a que éste

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

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

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

Sin embargo, como añade la reiterada Sentencia, «la validez global de la estructura procedimental de la ejecución hipotecaria en modo alguno admite excepciones al derecho de defensa de los interesados, no siendo admisibles lecturas restrictivas de la intervención de quienes son titulares de derechos e intereses legítimos, entre los que figuran los denominados legalmente como “terceros poseedores” y el propietario de los bienes que no se ha subrogado en el contenido obligacional garantizado con la hipoteca (...) Desde la estricta perspectiva constitucional, una línea constante y uniforme de este Tribunal en materia de acceso al proceso en general (art. 24.1 CE), y al procedimiento de ejecución hipotecaria en particular, ha promovido la defensa, dando la oportunidad de participar, contradictoriamente, en la fase de ejecución de este procedimiento especial, al existir una posición privilegiada del acreedor derivada de la fuerza ejecutiva del título. En este sentido, el art. 685 LEC establece que la demanda debe dirigirse frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados “siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes”, precepto este que entendido según el art. 24 CE nos lleva a la conclusión de que la situación de litis consorcio necesario se produce en todo caso respecto de quien tiene inscrito su título adquisitivo, pues el procedimiento de ejecución hipotecaria no puede desarrollarse a espaldas del titular registral, como aquí ha sucedido, al serlo con anterioridad al inicio del proceso de ejecución hipotecaria. En efecto, la inscripción en el Registro produce la protección 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 conste si se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y "terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento"».

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

5. Diferente tratamiento habría de darse al caso en el que la inscripción a favor del tercer adquirente se hubiera producido una vez interpuesta la demanda frente al que hasta entonces era titular registral y con anterioridad a la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas, momento en que queda consignado registralmente el comienzo del procedimiento, en cuyo caso resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: «1. Si de la certificación registral apareciere que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio no ha sido requerido de pago en ninguna de las formas notarial o judicial, previstas en los artículos anteriores, se notificará la existencia del procedimiento a aquella persona, en el domicilio que conste en el Registro, para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662, o satisfacer antes del remate el importe del crédito y los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca», siendo por tanto suficiente la notificación para que pudiera intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662 del mismo texto legal que dispone: «Si antes de que se venda o adjudique en la ejecución un bien inmueble y después de haberse anotado su embargo o de consignado registralmente el comienzo del procedimiento de apremio, pasare aquel bien a poder de un tercer poseedor, éste, acreditando la inscripción de su título, podrá pedir que se le exhiban los autos en la Oficina judicial, lo que se acordará por el Secretario judicial sin paralizar el curso del procedimiento, entendiéndose también con él las actuaciones ulteriores», cuestión ésta que igualmente debe ser objeto de calificación conforme al artículo 132.2.º de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso, si bien no resulta de la documentación calificada la fecha concreta de interposición de la demanda, queda claro que el tercer poseedor adquirió e inscribió su dominio sobre la finca en cuestión en el año 2007, con anterioridad a la interposición de la demanda, dado que el proceso se inicia en el año 2016. Pese a ello, dicho tercer poseedor no ha sido demandado y requerido de pago, sino que se ha limitado a recibir la comunicación prevista en el recién citado artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, precepto este que, como se ha explicado en el fundamento de derecho anterior, solo resultaría aplicable si el tercer poseedor hubiese inscrito su derecho con posterioridad a la interposición de la demanda, lo cual no ocurre en el supuesto de hecho que motiva este expediente. Por este motivo, no cabe sino confirmar el defecto alegado en la calificación registral.

6. Por último, debe hacerse referencia a las Resoluciones de esta Dirección General citadas por la recurrente en defensa de su postura, existiendo cierta imprecisión en cuanto a alguna de las fechas alegadas. Como veremos, ninguna de ellas justificaría la estimación del presente recurso. En primer lugar, en el supuesto contemplado en la Resolución de 13 de septiembre de 2012 el tercer poseedor había inscrito su derecho con anterioridad a la expedición de certificación de dominio y cargas, entendiéndose este Centro directivo que era necesaria la demanda y el requerimiento de pago, ya que «la comunicación efectuada por el registrador al amparo del artículo 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago, y tiene sólo el efecto de avisar de la iniciación de la ejecución y permitir a los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la ejecución de la hipoteca el pagar y subrogarse en lugar del acreedor, pero no sustituye los trámites procesales más rigurosos y con

distinta finalidad contemplados en la Ley». En la Resolución de 9 de julio de 2015 se recuerda que la ausencia de requerimiento de pago queda sancionada con la nulidad de las actuaciones, como ha reconocido el Tribunal Supremo en Sentencia de 3 de diciembre de 2004. Por último, la Resolución de 7 de julio de 2017 se refiere a un supuesto idéntico al que tratamos, demanda interpuesta con posterioridad a la inscripción a favor del tercer poseedor, exigiendo su demanda y requerimiento de pago y en el mismo sentido la Resolución de 15 de febrero de 2018.

En conclusión, no resultando que la fecha de interposición de la demanda en el procedimiento de ejecución de bienes especialmente hipotecados sea anterior a la inscripción a favor del tercer poseedor, no cabe sino rechazar la pretensión de la recurrente.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida.

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