

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22047 *Resolución de 7 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad accidental de Murcia n.º 2 a inscribir un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don M. A. L. M., en nombre y representación de «Formalización y Gestión, SL», contra la negativa de la registradora de la Propiedad accidental de Murcia número 2, doña Griselda Díaz Romero, a inscribir un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución de hipoteca.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 11 de Murcia se tramitó el procedimiento de ejecución hipotecaria número 1293/2010 en el que se dictó decreto de adjudicación el día 16 de junio de 2020.

II

Presentado testimonio del citado decreto, junto con el correspondiente mandamiento de cancelación, en el Registro de la Propiedad de Murcia número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«I. Hechos:

1.º Los documentos calificados son testimonio firmado electrónicamente el día 2 de septiembre de 2020 de decreto dictado el día 16 de junio de 2020 y mandamiento firmado electrónicamente el citado 2 de septiembre de 2020 en procedimiento de ejecución hipotecaria 1293/2010 seguido en el Juzgado de Primera Instancia Número Once de Murcia, presentados bajo el asiento 472 del Diario electrónico del año 2026.

2.º Examinado el historia registral de la finca 23569, se observa que por la inscripción 6.ª y con fecha 05/04/2010, la misma fue inscrita en favor de la mercantil García Lacunza S.L. por aportación en aumento de capital realizada por Inmobiliaria García Lacunsa S.L.–

En consecuencia existe un tercer poseedor –García Lacunza SL– a cuyo favor consta inscrita la finca con anterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas, certificación que se expidió con fecha 27 de Septiembre de 2010.–

3.º No se acompaña instancia suscrita por algún representante con facultades suficientes de la parte adjudicataria a los efectos de hacer constar el estado arrendaticio de la finca al momento de su adjudicación constando además la declaración a que se refiere el Artículo 98.3 Ley 7/08.04.2022 de residuos y suelos contaminados.

II. Fundamentos de Derecho:

1.º Tal y como ha reiterado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en múltiples Resoluciones, el tercer poseedor que inscribió su derecho antes de la interposición de la demanda ha de ser demandado y requerido de pago, sin que sea suficiente al efecto la comunicación que, en cumplimiento de lo dispuesto en el

artículo 689 LEC, le haga el Registrador al expedir la certificación de dominio y cargas, tal y como se desprende del examen conjunto de los artículos 132.1 LH y 685 y 686 de la LEC.–

2.º Falta la declaración relativa a la situación arrendaticia y de residuos y suelos contaminados, ya que, caso de existir un contrato de arrendamiento celebrado con posterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo –que entró en vigor el día 6 de marzo de 2019–, será necesario acreditar la notificación de la transmisión al arrendatario a efectos del posible ejercicio del derecho de retracto previsto en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al no extinguirse el arrendamiento por la transmisión durante el plazo de los cinco primeros años de duración del contrato, o de siete en caso de arrendador persona jurídica conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en su redacción posterior a la reforma operada por el citado Real Decreto-Ley. De acuerdo con el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el transmitente debe declarar si la finca se halla o no arrendada a los efectos de la posible existencia de derecho de retracto. Si la finca estuviere arrendada, debería además acreditarse que se han efectuado las notificaciones exigidas por el mismo precepto. En los casos de transmisión por ejecución forzosa, dicha declaración puede efectuarse por el adquirente de la finca, sea el adjudicatario o el cesionario del remate, admitiendo la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 19 y 20/11/1987 y 05/11/1993 que se realice mediante instancia con firma legitimada por Notario o ratificada ante el Registrador.

Sobre estas premisas, resulta necesario aportar en forma auténtica (o, en su caso, mediante testimonio de fecha posterior a la de la legitimación de firmas) las escrituras públicas de las que resulta la representación alegada por los firmantes de la instancia. Ha de aportarse copia autorizada de la escritura o escrituras de que deriva la representación o, en su defecto, testimonio notarial de fecha posterior a la de la legitimación de la firma de tal o tales copias autorizadas de las escrituras de poder.

Y ello dada la necesidad de calificar la representación que se impone al registrador por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, calificación que sólo para el caso de documentos públicos notariales se desenvuelve en los términos del artículo 98 de la Ley 24/2001. Dicho artículo no puede extenderse a otros supuestos, pues expresamente se alude siempre a la representación alegada por los otorgantes de un documento público notarial. Además, el objeto de la legitimación notarial de firmas viene determinado por el artículo 256 del Reglamento Notarial, limitándolo exclusivamente a la dación de fe de haberse extendido una firma en presencia del notario, o un juicio de éste sobre su pertenencia a persona determinada, pero no a la existencia y suficiencia de una representación alegada por el firmante.

En virtud de lo expuesto, acuerdo el día 20 de marzo de 2026 suspender la inscripción solicitada y las cancelaciones ordenadas por los defecto *[sic]* subsanables indicados en los Fundamentos de Derecho.

Contra el presente fallo del registrador (...).

Murcia, a fecha de la firma Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Griselda Díaz Romero registrador/a accidental de Registro de la Propiedad de Murcia n.º 2 a día veinte de marzo del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. L. M., en nombre y representación de «Formalización y Gestión, SL», interpuso recurso el día 8 de abril de 2026 atendiendo, resumidamente, a los siguientes argumentos:

«Primero. El Sr. Registrador de la propiedad de Murcia 2 califica el testimonio del decreto de adjudicación 1293/2010, de fecha uno de septiembre de dos mil veinte,

dictado por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 11 de Murcia, suspendiendo su inscripción por la existencia de un tercer poseedor –García Lacunza, S.L.– a cuyo favor consta inscrita la finca con anterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas. El tercer poseedor inscribió su derecho antes de la interposición de la demanda, por lo que ha de ser demandado y requerido de pago, sin que sea suficiente al efecto la mera comunicación.

Segundo. Considera la parte recurrente que el Sr. Registrador de la Propiedad dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, que el tercer poseedor ha sido demandado y requerido de pago conforme a la ley.

De hecho, se intentó la notificación y requerimiento de pago, en fecha 5 de julio de 2024, haciendo constar que el destinatario era “García Lacunza, S.L.”, si bien resultó negativa por no ser atendida (la persona que abrió la puerta no quiso hacerse cargo de la comunicación).

Ahora bien, conforme al artículo 161.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando el destinatario de la comunicación sea hallado en el domicilio y se niegue a recibir la copia de la resolución o la cédula o no quiera firmar la diligencia acreditativa de la entrega, el funcionario o procurador que asuma su práctica le hará saber que la copia de la resolución o la cédula queda a su disposición en la oficina judicial, produciéndose los efectos de la comunicación, de todo lo cual quedará constancia en la diligencia».

IV

La registradora 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, 9 de enero de 2024 y 29 de octubre de 2025.

1. El presente recurso tiene como objeto un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

La registradora suspende la inscripción porque no consta que se haya demandado y requerido de pago a la sociedad mercantil que aparece como tercer poseedor de la finca ejecutada. La inscripción en favor del tercer poseedor («García Lacunza, SL») se practicó el día 5 de abril de 2010, mientras que la nota marginal de expedición de la certificación de cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria tiene fecha de 27 de septiembre de 2010.

El recurrente aporta con el escrito de recurso diligencia de ordenación librada por el Juzgado de Primera Instancia número 11 de Murcia el día 10 de julio de 2024 por la que se dice: «se tiene por presentada diligencia con resultado negativo que tenía por objeto requerir de pago al tercer poseedor García Lacunza, SL».

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

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

De conformidad, pues, con esta doctrina constitucional el tercer adquirente debe ser demandado 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.

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 no consta la fecha exacta de interposición de la demanda. Tan solo se sabe que la inscripción en favor del tercer poseedor se practicó el 5 de abril de 2010, mientras que la nota marginal de expedición de la certificación de cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria tiene fecha de 27 de septiembre de 2010. Caben por tanto dos posibilidades: a) si la demanda se presentó después del día 5 de abril de 2010, deberá acreditarse que se dio traslado de dicha demanda y que se requirió de pago al tercer poseedor, y b) si, por el contrario, la demanda se presentó antes de esa fecha, bastará que la registradora compruebe que efectivamente se notificó al tercer poseedor en los términos previstos en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

5. Respecto a la documentación aportada por el recurrente, debe recordarse que conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

El documento que se acompaña al escrito del recurso no fue presentado en el Registro al tiempo de emitir la calificación ni posteriormente, una vez recaída esta, a efectos de intentar la subsanación de los defectos apreciados. Por lo tanto, no pudo ser analizado por la registradora para efectuar la calificación recurrida. En consecuencia, como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no puede ser tenido en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

Esta doctrina se ha visto recogida en la reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que señala en su fundamento tercero: «De tal forma que, en un caso como el presente, respecto de lo que constituye la función calificadora de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del artículo 155.4 LC, en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado. Con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de estos requisitos del artículo 155.4 LC fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la

resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos».

En cualquier caso, de la documentación aportada no se aprecia una aclaración suficiente realizada por el propio Juzgado sobre la fecha de presentación de la demanda y, en atención a ella, del cumplimiento de los requisitos que se han expuesto en los apartados anteriores.

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

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

Madrid, 7 de julio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.