



Roj: **STS 2174/2025 - ECLI:ES:TS:2025:2174**

Id Cendoj: **28079110012025100738**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **12/05/2025**

Nº de Recurso: **1830/2023**

Nº de Resolución: **727/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Roquetas de Mar, núm. 6, 15-04-2021 (proc.496/2020),  
SAP AL 1324/2022,  
ATS 684/2025,  
STS 2174/2025**

## TRIBUNAL SUPREMO

### Sala de lo Civil

#### **Sentencia núm. 727/2025**

Fecha de sentencia: 12/05/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 1830/2023

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 06/05/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. **José Luis Seoane Spiegelberg**

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE ALMERÍA, SECCIÓN 1.ª

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen Garcia Alvarez

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 1830/2023

Ponente: Excmo. Sr. D. **José Luis Seoane Spiegelberg**

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen Garcia Alvarez

## TRIBUNAL SUPREMO

### Sala de lo Civil

#### **Sentencia núm. 727/2025**

Excma. Sra. y Excmos. Sres.

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. **José Luis Seoane Spiegelberg**

D. Antonio García Martínez



En Madrid, a 12 de mayo de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por D. Evelio , representado por el procurador D. Diego Moreno Cortés, bajo la dirección letrada de D. Iván García Navarro, contra la sentencia n.º 1333/22, dictada por la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Almería, en el recurso de apelación n.º 1450/21, dimanante de las actuaciones de juicio verbal n.º 496/20, del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Roquetas de Mar. Ha sido parte recurrida Darivian Propiedad, S.A.U., representada por el procurador D. Ángel F. Vizcaíno Martínez y bajo la dirección letrada de D. Francisco Javier Ibáñez de la Cruz.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. **José Luis Seoane Spiegelberg**.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.-El procurador D. Ángel Francisco Vizcaíno Martínez, en nombre y representación de Divarian Propiedad, S.A.U., interpuso demanda de juicio verbal sobre acción del art. 41 L.H., contra los ignorados ocupantes de la finca sita en la DIRECCION000 , Aguadulce, Almería, en la que solicitaba:

«[s]e acuerde el traslado de las copias, señalándose lanzamiento, así como día y hora para la celebración de la vista si fuera necesario, con citación a la parte demandada en el domicilio expresado, en la forma y plazo legalmente establecido, apercibiéndoles que en caso que no comparecieran, se les declarará en rebeldía, y seguido el procedimiento por sus trámites, se dicte en su día Sentencia por la que admitiéndose la demanda:

»1º Se condene al demandado a cesar inmediatamente en todo acto de posesión en la finca objeto del procedimiento, no perturbando por ningún concepto la plena eficacia del dominio inscrito que ostenta el actor, y a dejar de ocuparla al no tener título para ello, apercibiéndole de lanzamiento si no desaloja la finca, con expresa fijación de día y hora para el lanzamiento.

»2º. Sean impuestas las costas del presente procedimiento a la parte demandada».

2.-La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Roquetas de Mar y se registró con el n.º 496/2020. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.-El procurador D. Diego Moreno Cortés, en representación de D. Evelio , se opuso a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

«[d]icte sentencia por la que:

»S1.- Se desestime íntegramente la demanda presentada de adverso.

»S2.- Se condene a la actora al pago de las costas causadas.

»S3.- Se proceda a la devolución de la caución consignada por mi mandante».

4.-Tras seguirse los trámites correspondientes, la Jueza del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Roquetas de Mar dictó sentencia de fecha 15 de abril de 2021, con la siguiente parte dispositiva:

«Que desestimando la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales Sr. Vizcaíno Martínez, en nombre y representación de la entidad mercantil demandante DIVARIAN PROPIEDAD S.A.U., debo estimar la oposición planteada por la parte demandada Don Evelio , representado por el Procurador de los Tribunales Sr. Moreno Cortés, con imposición de las costas causadas en el presente procedimiento a la parte actora. Procédase a la devolución de la cantidad entregada en concepto de caución a la parte demandada».

### SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Divarian Propiedad, S.A.U.

2.-La resolución de este recurso correspondió a la sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Almería, que lo tramitó con el número de rollo 1450/21, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 7 de diciembre de 2022, cuya parte dispositiva dispone:

«FALLAMOS:

»Que estimamos el recurso de apelación deducido por DIVARIAN SAU contra la Sentencia de fecha quince de abril de 2021 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Roquetas de Mar, en el procedimiento de



juicio verbal de tutela sumaria de derechos reales inscritos, del que procede la presente alzada, revocamos la misma y acordamos:

»1.- Estimar la demanda presentada por la representación procesal de DIVARIAN PROPIEDAD, S.A. contra D. Evelio , sobre la finca sita en la DIRECCION000 , de Aguadulce, Almería ( NUM000 ).

»2.- Condenamos al demandado a cesar inmediatamente en todo acto de posesión en la finca objeto del procedimiento, no perturbando por ningún concepto la plena eficacia del dominio inscrito que ostenta el actor, y a dejar de ocuparla al no tener título para ello, apercibiéndole de lanzamiento si no desaloja la finca voluntariamente, imponiéndole las costas de la instancia.

»3.- Sin imposición de costas de este recurso».

**TERCERO.- Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación**

1.-El procurador D. Diego Moreno Cortés, en representación de D. Evelio , interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

«Motivo primero: al amparo del artículo 469.1.2º de la LEC, por infracción de los artículos 228 y 439.3º de la LEC, en relación con el artículo 55.1 LOTC y 33 LH».

«Motivo segundo: al amparo del artículo 469.1.2º de la LEC, por infracción de los artículos 250.1.7º y 444.2.2º de la LEC, en relación con el artículo 38 y 41 LH».

El motivo del recurso de casación fue:

«Motivo único: al amparo de lo establecido en el artículo 477.2.3º de la LEC por infracción de los artículos 38 y 41 LH. Jurisprudencia contradictoria entre Audiencias Provinciales».

2.-Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 29 de enero de 2025, cuya parte dispositiva es como sigue:

»1º.- Admitir los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación procesal de D. Evelio contra la sentencia de fecha 7 de diciembre de 2022, dictada por la Audiencia Provincial de Almería, Sección 1ª, en el rollo de apelación nº 1450/2021, dimanante de juicio verbal nº 496/2020 del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Roquetas de Mar.

»2º.- Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición a los recursos interpuestos de contrario. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.

»Contra la presente resolución no cabe recurso alguno».

3.-Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.-Por providencia de 7 de abril de 2025 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 6 de mayo del presente, fecha en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- Antecedentes relevantes

A los efectos decisorios del presente proceso partimos de los antecedentes siguientes:

1.º-El Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., concedió un préstamo con garantía hipotecaria a la mercantil Mediterráneo Investment Properties, S.L., que se formalizó en una escritura pública de fecha 16 de febrero de 2007. El referido préstamo fue novado el 30 de julio de 2010, y la garantía hipotecaria recayó sobre determinadas fincas inscritas en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Roquetas de Mar, titularidad de la entidad prestataria.

2.º-Ante la falta de pago del préstamo, el BBVA formuló demanda de ejecución hipotecaria sobre las 31 fincas registrales dadas en garantía contra Mediterráneo Investment Properties, S.L., que fue tramitada con el número 232/2012 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Roquetas de Mar. En dicho procedimiento se dictó



auto de 30 de mayo de 2012, despachando ejecución por la cantidad de 5.510.292,49 euros de principal y 1.000.000 de euros en concepto de intereses y costas. El requerimiento de pago de la demandada se llevó a efecto mediante edictos.

**3.º**-La subasta tuvo lugar sin que se hubieran presentado pujas por lo que la entidad demandante BBVA se adjudicó los bienes dados en garantía hipotecaria y cedió el remate a favor de la mercantil Anida Operaciones Singulares, S.A.U.

Así las cosas, el 29 de marzo de 2017, el Letrado de la Administración de Justicia dictó decreto de adjudicación de los bienes hipotecados a nombre de la sociedad cesionaria por la suma de 7.045.870,31 euros, con cancelación de las correspondientes anotaciones registrales una vez que dicha resolución fuese firme.

**4.º**-Anida Operaciones Singulares, S.A.U., transmitió los bienes adjudicados en el procedimiento de ejecución hipotecaria a Divarian Propiedad, S.A.U., por título de aportación social por aumento de capital que se formalizó mediante escritura pública de 10 de septiembre de 2018. A consecuencia de dicho acto jurídico, los bienes dados en garantía hipotecaria figuran inscritos a nombre de Divarian.

**5.º**-En fecha 2 de mayo de 2019, Mediterráneo Investment Properties, S.L., formuló incidente de nulidad de actuaciones en el procedimiento de ejecución hipotecaria por defectos de notificación, que fue desestimado por auto de 28 de octubre de 2019, con el argumento de que la diligencia de notificación y requerimiento de pago era plenamente válida de conformidad con lo dispuesto en los arts. 682 y 686 LEC, ya que el acto de comunicación se practicó en el domicilio que, a efecto de notificaciones, constaba en la escritura pública del préstamo hipotecario.

Contra dicha resolución se interpuso por la deudora Mediterráneo Investment Properties, S.L., recurso de amparo, que fue acogido por sentencia 187/2020, de 14 de diciembre, de la Sección Segunda del Tribunal Constitucional, por no haber agotado el juzgado las posibilidades legales para la localización de la entidad ejecutada, en cuya parte dispositiva se acordó:

«1º Declarar que ha sido vulnerado su derecho fundamental a la tutela judicial efectiva sin indefensión ( art. 24.1 CE).

»2º Restablecerle en su derecho y, a tal fin, declarar la nulidad del auto del Juzgado de Primera Instancia núm. 5 de Roquetas de Mar de 28 de octubre de 2019, dictado en procedimiento ejecución hipotecaria núm. 232-2012, así como de todo lo actuado a partir del requerimiento de pago, inclusive.

»3º Retrotraer las actuaciones al momento inmediatamente anterior al requerimiento de pago al demandado para que se le comunique el despacho de ejecución en legal forma».

**6.º**-Divarian Propiedad, S.A.U., promovió una demanda de protección de los derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, al amparo de los arts. 38 y 41 de la Ley Hipotecaria y 250.1.7.º de la LEC, contra los ignorados ocupantes de la finca hipotecada, sita en la DIRECCION000 , de Aguadulce (Almería), que resultó ser D. Evelio , que fue admitida a trámite mediante decreto de 31 de julio de 2020, del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Roquetas de Mar.

**7.º**-El demandado se opuso a la acción ejercitada al amparo del art. 444.2.2.º de la LEC, mediante la alegación de que era un poseedor con título consistente en el contrato de arrendamiento de vivienda de fecha 1 de junio de 2016, concertado con la entidad Mediterráneo Investment Properties, S.L., y aporta certificado de hallarse al corriente del pago de todos los gastos y mensualidades de alquiler, al tiempo que sostenía que la actora no era titular de un asiento sin contradicción alguna, lo que conforma un presupuesto indeclinable de la viabilidad de la acción deducida.

En el contrato de arrendamiento, consta:

«TERCERO.- DURACIÓN.- El plazo de duración del presente contrato se establece por un período inicial de tres años, iniciándose en el día de hoy 1 de junio de 2016 y teniendo su vencimiento el próximo día 31 de mayo de 2019.

»CUARTO.- PRÓRROGA.- Llegado el vencimiento del plazo pactado, sin denuncia del arrendador o arrendatario con un plazo mínimo de treinta (30) días de antelación al vencimiento del contrato, éste se prorrogará por iguales plazos trienales».

**8.º**-Seguido el procedimiento, en todos sus trámites, se dictó sentencia por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Roquetas de Mar que, al acoger el motivo de oposición esgrimido por la demandada, desestimó la acción ejercitada.



9.º-*Contra la sentencia se interpuso recurso de apelación por la entidad actora. Su conocimiento correspondió a la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Almería, que dictó sentencia 1333/2022, de 7 de diciembre, en la que revocó la pronunciada por el juzgado y estimó la demanda deducida.*

En dicha resolución se razonó, en síntesis, que es cierta la STC 187/2020, de 14 de diciembre, que anuló el procedimiento de ejecución hipotecaria 232/2012 del Juzgado de Primera Instancia número cinco de Roquetas de Mar, pero añade:

«Ahora bien, no consta a la Sala que a fecha de interposición de la demanda- ni con posterioridad- se haya anulado o rectificado ese asiento registral a favor de la actora por cauce registral o mediante resolución judicial tras el oportuno procedimiento, con lo que por efecto de su titularidad registral, ex art 1 y art 38 de la LH está legitimada activamente en el presente proceso sumario, sin que la Sala pueda ni deba analizar en este procedimiento, si es o no tercer hipotecario de buena fe. En tanto el asiento no sea anulado, la Sala debe amparar la inscripción ( art. 1 de la Ley Hipotecaria) pues está bajo la salvaguarda de los Tribunales, entendiéndose que el derecho inscrito existe y pertenece 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».

Tras admitir que la demandada es poseedora con título consistente en el contrato de arrendamiento de 1 de junio de 2016, suscrito con la mercantil Mediterráneo Investment Properties, S.L., razonó:

«El contrato de arrendamiento de 1 de junio de 2016, fue concertado con posterioridad a la entrada en vigor de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, conforme a esta modificación se dispone en su artículo 7.2: En todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad- disposición aplicable al presente conforme a la Disposición Transitoria primera del Real Decreto 7/2019 de 1 de marzo de medidas en materia de vivienda y alquiler.

»Por otro lado, el artículo 13 de la LAU en la redacción aplicable al presente dispone: Si durante los cinco primeros años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años o siete años respectivamente, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1.

»Conforme a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 7 y en el artículo 14, se exceptúan los supuestos en los que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendado. En este caso continuará el arrendamiento por la duración pactada».

10.º-*Contra dicha sentencia se interpusieron recursos extraordinarios por infracción procesal y casación que fueron admitidos por auto de 29 de enero de 2025.*

#### **SEGUNDO.- Inexistencia de óbices formales de inadmisibilidad**

La parte demandante se opone a la admisibilidad del recurso por entender que prescinde de la base fáctica fijada por la audiencia. No aceptamos dicho argumento, ya que confunde apreciación probatoria con valoración jurídica de los hechos que es cuestión distinta. El recurrente no combate los hechos que son de constatación documental objetiva, sino la procedencia de la acción deducida en la demanda.

Por otra parte, es procedente la admisión del recurso interpuesto, puesto que, independientemente de que en estos procedimientos especiales las cuestiones procesales y de derecho material o sustantivo confluyen, es jurisprudencia reiterada en las SSTS 1233/2024, de 3 de octubre y 1634/2024, de 5 de diciembre, entre otras, la que señala que:

«[e]ste tribunal ha elaborado la doctrina de las causas absolutas y relativas de inadmisibilidad, fijada en el auto del pleno de 6 de noviembre de 2013 (recurso 485/2012), asumida en resoluciones posteriores como las sentencias 577/2015, de 5 de noviembre; 667/2016, de 14 de noviembre; 292/2017, de 12 de mayo; o más recientemente 142/2021, de 15 de marzo; 629/2021, de 27 de septiembre; 658/2021, de 4 de octubre; 843/2021, de 9 de diciembre; 283/2022, de 4 de abril, 1032/2022, de 23 de diciembre o 1219/2023, de 11 de septiembre, entre otras muchas. Según tal doctrina:

»"[...] puede ser suficiente para pasar el test de admisibilidad y permitir el examen de fondo del recurso, la correcta identificación de determinados problemas jurídicos, la exposición aun indiciaria de cómo ve la parte



recurrente el interés casacional y una exposición adecuada que deje de manifiesto la consistencia de las razones de fondo. En tales casos, una interpretación rigurosa de los requisitos de admisibilidad que impidan el acceso a los recursos extraordinarios no es adecuada a las exigencias del derecho de tutela efectiva jurídica de la sentencia ( sentencias 667/2016, de 14 de noviembre, con cita de la 439/2013, de 25 de junio; 2/2017, de 10 de enero y 149/2017, de 2 de marzo)».

En este caso, nos encontramos ante una cuestión de naturaleza jurídica, perfectamente delimitada y de interés general, que respeta y no discute los hechos probados, y sobre la que además se pronunció este tribunal, con posteridad a dictarse la sentencia recurrida, en supuestos que guardan plena identidad de razón con el que ahora nos ocupa, al reproducirse la problemática suscitada entre la misma actora y distintos arrendatarios de las fincas registrales objeto del procedimiento de ejecución hipotecaria del que dimana el título de la demandante ( SSTS 1064/2024, de 23 de julio y 316/2025, de 27 de febrero).

### **TERCERO.- Examen del motivo primero por infracción procesal**

El motivo primero se interpone, al amparo del artículo 469.1 2º de la LEC, por infracción de los artículos 228 y 439.2.3.º de la LEC, en relación con el artículo 55.1 LOTC y 33 LH.

La misma problemática, que suscita el motivo del recurso, la hemos abordado en la STS 316/2025, de 27 de febrero, en la que señalamos:

«El desarrollo de ese motivo se sostiene que, conforme a lo dispuesto en el artículo 439.2.3.º de la LEC, no se admitirá a trámite el procedimiento, si no se acompaña con la demanda una certificación literal del registro de la propiedad que acredite expresamente la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento que legitime al demandante, y, en este caso, este requisito no se cumple dado que la STC 187/2020 decretó la nulidad del procedimiento de ejecución hipotecaria, y la retroacción de actuaciones para que se practique debidamente el requerimiento de pago a los deudores.

»Esta cuestión la hemos resuelto, en un caso dimanante de un procedimiento del art. 41 de la LH, con origen en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria, en la STS 1064/2024, de 23 de julio, en la que señalamos:

»"A los efectos decisorios del presente litigio, es necesario ponderar que la sentencia del Tribunal Constitucional no se refiere a la validez y eficacia del título con que cuenta la entidad demandante, precisamente obtenido a extramuros del procedimiento de ejecución hipotecaria en el que no ha sido parte, la cual goza de la presunción iuris tantum derivada del art. 38 de la LH, para cuya tutela se estableció el procedimiento de protección de los derechos reales inscritos. La registradora denegó la cancelación de la inscripción registral de la demandante.

»Lo que proclamó la STC 187/2020, es la lesión del derecho de la deudora hipotecaria a la tutela judicial efectiva sin indefensión que reconoce el art. 24.1 CE. No cuestionó la validez del préstamo concertado, ni la garantía hipotecaria constituida, ni tampoco el auto despachando ejecución, sino que lo que ordena es que le sea notificada a Mediterráneo esta última resolución con retroacción del procedimiento para que pueda ejercitar sus vulnerados derechos de defensa.

»El juzgado, como la audiencia, determinaron la improcedencia de abrir un incidente, en el curso del procedimiento de ejecución hipotecaria, para acreditar la buena o mala fe de Divarian en aplicación del art. 698.1 LEC, según el cual:

»'[...] cualquier reclamación que el deudor, el tercer poseedor y cualquier interesado puedan formular y que no se halle comprendida en los artículos anteriores, incluso las que versen sobre nulidad del título o sobre el vencimiento, certeza, extinción o cuantía de la deuda, se ventilarán en el juicio que corresponda, sin producir nunca el efecto de suspender ni entorpecer el procedimiento que se establece en el presente capítulo'.

»Lleva, por consiguiente, razón el tribunal provincial cuando atribuye a la demandante la condición de titular registral en virtud de un asiento vigente y sin contradicción, que le legitima activamente para promover este procedimiento.

»En efecto, los asientos constituyen un título de legitimación; o dicho de otra manera, un signo suficiente de habilitación del sujeto que figure como titular de los derechos reales inscritos en la forma que manifiesta el Registro.

»El art. 38 LH establece la presunción de exactitud de los derechos reales inscritos, de manera tal que si éstos aparecen tabularmente a nombre de una persona física o jurídica determinada, se presume que le pertenecen y, por consiguiente, que se halla legitimada para hacerlos valer con la finalidad de adecuar la realidad registral con respecto a la existente a extramuros del Registro, y no convertir a dicha oficina pública en un mera proclamadora de titularidades formales carentes de eficacia defensiva alguna.



»La presunción registral de exactitud, que legitima a la entidad demandante para el ejercicio de la presente acción, perdura y prevalece en el tiempo, mientras que el asiento se mantenga vigente, dado que, como es natural, la protección desaparece cuando aquel pierda su vigor, bien por haber sido cancelado, bien por haber sido rectificado por mor de una resolución judicial, o bien por la transmisión por negocio jurídico del derecho a favor de persona distinta.

»No es de extrañar, entonces, que el art. 41 de la LH norme que '[...] estas acciones, basadas en la legitimación registral que reconoce el art. 38, exigirán siempre que por certificación del registrador se acredite la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento correspondiente', así como que, conforme a lo dispuesto en el art. 439.2.3.º LEC, no se admita a trámite el procedimiento, '[...] si no se acompaña a la demanda certificación literal del Registro de la Propiedad que acredite expresamente la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento que legitima al demandante'.

»La determinación de la vigencia no es requisito que deba plantear demasiadas dificultades, pues un asiento se encuentra vigente en tanto en cuanto no haya sido cancelado. Al expedir su certificación, el registrador comprobará la vigencia registral del asiento.

»Con respecto al otro de los requisitos precisos, habrá contradicción, que cercene la posibilidad del ejercicio de la presente acción, cuando, por ejemplo, se hubiera extendido nota expresiva de la posible existencia de doble inmatriculación de la forma reseñada en el art. 313.3.ª del Reglamento Hipotecario; o, también, cuando exista un asiento de presentación en el libro diario, acreditativo de un título contradictorio con una inscripción registral, incluso si ha sido objeto de una anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable ( art. 65 LH).

»No obstante, las cosas no son tan claras y se ha planteado una discusión doctrinal con criterios judiciales divergentes, con respecto a la problemática de la consideración como asiento contradictorio del correspondiente a la anotación preventiva de demanda, al amparo de lo normado en el art. 42.1 de la LH, según el cual podrá obtenerla 'el que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real'.

»Ahora bien, en este caso, al librarse la certificación registral, incluso al dictarse la sentencia recurrida, tal anotación no se había practicado, ni respondía a un proceso seguido entre la demandada arrendataria y el titular registral.

»Por último, señalar que, sin perjuicio de que tal cuestión se resuelva, en su caso, en el juicio declarativo promovido por Mediterráneo, en tanto en cuanto el recurrente alega la infracción del art. 33 LH, hemos dicho en la STS 208/2020, de 29 de mayo, que:

»'Con el fin de despejar dudas sobre el alcance de la aplicación del art. 34 LH es preciso recordar que sí resultaría protegido por la fe pública quien es tercero respecto del título de adquisición nulo y que adquiere de manera válida de un titular registral que lo fue en virtud de un acto nulo. Esto último es lo que sucedió en el caso de la sentencia de esta sala 139/2017, de 1 de marzo, que tras declarar la nulidad de la ejecución por no haberse suspendido a pesar de la interposición de una tercería, dejó a salvo la transmisión de los adjudicatarios a unos terceros subadquirentes, cuyo título de adquisición no era nulo y por tanto quedó protegido por el art. 34 LH. Parecidamente, con anterioridad, en la sentencia 147/2009, de 6 de marzo, se declaró que la nulidad de la subasta y del auto de adjudicación al amparo del art. 33 LH por un error de identificación no afectaba al subadquirente, es decir, a quien adquirió del adjudicatario y quedó protegido por el art. 34 LH'''».

#### **CUARTO.- Examen y estimación del segundo motivo por infracción procesal**

Este motivo se interpuso, al amparo del artículo 469.1 2.º de la LEC, por infracción de los artículos 250.1.7.º y 444.2.2.º de la LEC, en relación con el artículo 38 y 41 LH.

En su desarrollo, se sostiene que el recurrente es titular de un contrato de arrendamiento vigente con quién sigue siendo titular material de la finca arrendada en virtud de la declaración de nulidad de actuaciones antes invocadas, sin que quepa, en el procedimiento del artículo 41 de la LH, resolver cuestiones relativas a la validez del título esgrimido por la parte demandada, siendo la cuestión litigiosa compleja y además pendiente de un procedimiento declarativo.

De nuevo, este mismo motivo de recurso de casación, lo resolvimos en las precitadas sentencias 1064/2024, de 23 de julio, y 316/2025, de 27 de febrero, cuya identidad razón con el que ahora nos ocupa es evidente, y así en dicha resoluciones razonamos:

«En definitiva, se sostiene que el demandado es un poseedor con título por mor de una relación jurídica oponible a la entidad demandante, al ser arrendatario de la finca litigiosa en virtud de un contrato concertado con una anterior titular registral como era Mediterráneo Investment Properties, S.L. Además, se suscita la problemática



jurídica derivada de la declaración de la nulidad de actuaciones decretada por el Tribunal Constitucional, sin que quepa, en estos procedimientos sumarios, abordar cuestiones de naturaleza compleja sobre el título posesorio de la parte demandada, con cita al respecto de la STS 44/2020, de 22 de enero, en cuanto proclama que:

»"Como señala la doctrina, el remedio del artículo 41 LH no se dirige a evitar o corregir cualquier divergencia entre el estado posesorio real y el que presume el Registro, sino las diferencias que, sin entrar en un examen profundo de la cuestión, aparezcan como injustificadas; por lo cual, cuando se sospeche con razonable verosimilitud que la situación posesoria puede tener algún fundamento, la acción no podrá prosperar".

»El art. 444.2. 2.º de la LEC, que se considera infringido por el demandado, establece como legítimo motivo de oposición del procedimiento de protección registral promovido:

»"Poseer el demandado la finca o disfrutar el derecho discutido por contrato u otra cualquiera relación jurídica directa con el último titular, o con titulares anteriores, o en virtud de prescripción, siempre que ésta deba perjudicar al titular inscrito".

»La estimación de este motivo de oposición requiere que el demandado sea un poseedor con título, bien lo sea de derecho real o de derecho personal, como puede ser, por ejemplo, el contrato de arrendamiento opuesto por el recurrente.

»La mentada relación jurídica directa ha de existir con respecto al titular registral actual o con titulares registrales anteriores. En este caso, el demandado aporta un contrato de arrendamiento de 13 de noviembre de 2017, concertado con la deudora hipotecaria Mediterráneo Investment Properties, S.L., anterior titular registral de la vivienda litigiosa [-en el caso que ahora nos ocupa es de 1 de junio de 2016-].

»Este motivo de oposición es coherente con la naturaleza de presunción iuris tantum del principio de exactitud registral del art. 38 de la LH, y con la existencia de derechos personales que pueden amparar una posesión legítima del demandado. La Ley exige una relación jurídica por lo que quedarán al margen las puramente fácticas, como las derivadas de los hechos meramente tolerados ( art. 444 del CC) o las simples relaciones familiares, por lo que no ofrece duda el ejercicio de la acción del art. 41 de la LH contra el precarista ( STS 1436/2023, de 18 de octubre).

»Dada la redacción del art. 444 2.2.º LEC, el legislador se refiere a una relación jurídica derivativa que deberá ser acreditada por quien se opone a la demanda. Ahora bien, siempre, claro está, con un exigible rigor jurídico, sin perjuicio de que no sea necesaria una prueba plena, ni dirimir por este cauce cuestiones de naturaleza compleja referentes a la existencia, validez o eficacia del título invocado por el demandado.

»Pues bien, resulta que la sentencia de la audiencia entendió extinguido, por ministerio de la ley, el contrato de arrendamiento al producirse la enajenación forzosa de la vivienda en el procedimiento de ejecución hipotecaria, conforme a lo dispuesto en el art. 13.1 de la LAU, en su redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, vigente desde el 6 junio 2013 hasta el 5 marzo 2019, según el cual si, durante la vigencia del contrato, el derecho del arrendador quedara resuelto por la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria quedará extinguido el arrendamiento, sin que, en este caso, dicho contrato hubiera accedido al registro con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del arriendo.

»Esta extinción ope legis es declarada por la jurisprudencia de esta sala (SSTS 577/2020, de 4 de noviembre; 109/2021, de 1 de marzo, 212/2021, de 19 de abril y 379/2021, de 1 de junio).

Ahora bien, en este caso, concurren dos circunstancias que determinan que el automatismo defendido por la audiencia no deje de constituir una cuestión controvertida compleja, dado que la enajenación forzosa, que es previa a la concertación del contrato de arrendamiento, fue dejada sin efecto por la sentencia dictada por el Tribunal Constitucional, amén de que, al celebrarse el contrato, la deudora hipotecaria seguía siendo titular registral, dado que no se había cancelado su inscripción en el registro, puesto que el título de la cesionaria de remante no se inscribe, según proclama la audiencia, hasta 19 de diciembre de 2017; es decir, más de un mes después de la concertación del contrato, en un momento en el que la arrendadora desconocía la existencia del procedimiento de ejecución hipotecaria.

»Por otra parte, deviene indiscutible que, a la fecha de interposición de la demanda, el 8 de julio de 2020, que es la situación que debemos contemplar ( arts. 410 y 411 LEC), el contrato de arrendamiento estaba en vigor y las rentas se venían abonando puntualmente.

»Por todo ello, concurre el motivo de oposición esgrimido por el demandado».

En este caso, el contrato de arrendamiento es previo a la venta forzosa de la vivienda litigiosa en el procedimiento de ejecución hipotecaria. Ahora bien, dicha venta, de la que dimana el título de parte actora, fue

dejada sin efecto por la STC 187/2020, de 14 de diciembre, al decretar la nulidad de actuaciones y retrotraer el procedimiento al trámite de requerimiento de pago al deudor. Por otra parte, el piso que posee el recurrente se alquiló por quien entonces era su titular registral, Mediterráneo Investment Properties, S.L., con lo que concurre el supuesto de oposición contemplado en los motivos tasados del art. 444.2 LEC. Además, el contrato está vigente, en régimen de prórroga, con abono de la renta correspondiente.

**QUINTO.-** *El motivo único del recurso de casación*

El motivo se formula, al amparo de lo establecido en el artículo 477.3 de la LEC, por infracción de los artículos 38 y 41 LH y existir una jurisprudencia contradictoria entre Audiencias Provinciales.

Este motivo debe ser acogido.

La nueva ley procesal civil modifica, en su Disposición Final Novena, el art. 41 de la LH, al que da la redacción siguiente:

«Las acciones reales procedentes de los derechos inscritos podrán ejercitarse a través del juicio verbal regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, contra quienes, sin título inscrito, se opongan a aquellos derechos o perturben su ejercicio. Estas acciones, basadas en la legitimación registral que reconoce el art. 38, exigirán siempre que por certificación del registrador se acredite la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento correspondiente».

Con la nueva redacción del art. 41 LH se derogaron las disposiciones procesales que contenía dicho precepto, que pasan ahora a recogerse en la nueva LEC 1/2000 en los arts. 439.2 y 6, 441.3, 444.2 y 447.3, con su tramitación por los cauces del juicio verbal ( art. 250.1.7.1º LEC), y con las especialidades que establecen.

Este procedimiento constituye una manifestación del principio de legitimación registral que recoge el art. 38 de la Ley Hipotecaria, según el cual:

«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».

Al aspecto negativo del referido principio, se refiere el art. 97 de la LH cuando norma que:

«Cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere».

En definitiva, el art. 38 LH consagra el principio de exactitud de los derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad. En su virtud, se presume que pertenecen a su titular y que además ostenta la posesión de ellos. El juego de la presunción otorga legitimación para hacerlos valer procesalmente a través del ejercicio de acciones judiciales. En definitiva, dicho precepto implica presunción de titularidad y legitimación para actuar.

La justificación de este tratamiento tuitivo deriva de razones de seguridad jurídica y del respeto que merece el sistema de publicidad registral, al hallarse bajo el control de legalidad que, a través de la calificación ( art. 18 LH), se lleva a efecto por parte de los registradores de la propiedad.

Pues bien, no se han vulnerado dichos preceptos en tanto en cuanto no se ha negado la legitimación activa de la sociedad demandante, nacida de la titularidad de un asiento registral vigente y sin contradicción alguna, lo que sucede es que la presunción de exactitud no es absoluta, sino *iuris tantum* (salvo prueba en contrario), y concurre el motivo de oposición esgrimido al amparo del art. 444.2 4.º LEC, que legitima la posesión del demandado, cual es la existencia de una relación jurídica directa con un titular registral anterior como consecuencia, en este caso, de un contrato de arrendamiento vigente al tiempo de interponerse la demanda, y sin que corresponda a este procedimiento privilegiado y sumario, de cognición judicial limitada, resolver la cuestión determinante de la validez o eficacia del título esgrimido bajo el contexto y premisas antes referenciadas, sin perjuicio de los derechos que la parte demandante considere le pertenezcan dado que esta sentencia no produce efectos de cosa juzgada.

Por lo tanto, con asunción de la instancia, procede confirmar la sentencia del juzgado.

**SEXTO.-** *Costas y depósito*

La estimación de los recursos interpuestos conduce a que no proceda la imposición de las costas ( art. 398 LEC), así como que se acuerde la devolución del depósito constituido para recurrir ( disposición adicional 15.ª, apartado 8, de la Ley Orgánica del Poder Judicial).

La desestimación del recurso de apelación conlleva a que se impongan las costas de la alzada a la parte apelante y se decrete la pérdida del depósito constituido para recurrir ( disposición adicional 15.ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial).



## FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido :

1.º-Estimar los recursos por infracción procesal y casación interpuestos por D. Evelio contra la sentencia 1333/2022, de 7 de diciembre, de la sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Almería, dictada en el recurso de apelación 1450/2021, que dejamos sin efecto, todo ello sin hacer especial condena en costas, y con devolución de los depósitos constituidos para recurrir.

2.º-Casar la referida sentencia, y con desestimación del recurso de apelación interpuesto por Divarian Propiedad, S.A.U., confirmar la sentencia 73/2021, de 15 de abril, del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Roquetas de Mar, con imposición de costas a la parte apelante y pérdida del depósito constituido para recurrir.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDO