

La responsabilidad del tercer poseedor en los procedimientos de ejecución hipotecaria

Una reflexión sobre la figura del tercer poseedor, que ostenta la titularidad de un inmueble, y su obligación ante el incumplimiento.

La figura del tercer poseedor suele estar relacionada con el procedimiento de ejecución hipotecaria, aunque también puede encontrarse en cualquier procedimiento ejecutivo de reclamación de cantidad. El origen de este término es puramente histórico, ya que lo que le interesa al acreedor es la entrega del inmueble hipotecado por quien aparezca como poseedor de éste, de aquí que la Ley Hipotecaria también hable exclusivamente de “tercero”.

Por tercer poseedor nos referimos a cualquier persona que ostenta en la actualidad la titularidad sobre un inmueble que garantiza una obligación contractual en cuyo otorgamiento no intervino originariamente, y cuya responsabilidad ante el incumplimiento de dicha obligación conlleva unas características especiales.

El ejemplo más característico es el adquirente del inmueble grabado por la deuda por actos *inter vivos*, pero puede darse también en el caso del legatario del inmueble, del usufructuario, del nudo propietario al derecho de uso atribuido por sentencia, o incluso por la enajenación de un porcentaje de la titularidad del inmueble, en cuyo caso el nuevo propietario de ese porcentaje sería también tercer poseedor.

Centrándonos en el incumplimiento de un préstamo con garantía hipotecaria, el acreedor que desee dirigirse contra dicha garantía para resarcirse del cobro de la deuda deberá dirigir su demanda ejecutiva, entre otros, contra este tercer poseedor, conforme establece el artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, una vez superada la interpretación respecto a la exigencia de que el tercero acredite al acreedor la adquisición al entenderse que es suficiente la inscripción del dominio en el Registro de la Propiedad para tener por acreditado su condición de tercero poseedor por la publicidad registral.

Ahora bien, en el caso del tercer poseedor no inscrito, éste sólo va a poder tener una intervención en el procedimiento si ha adquirido antes de que el procedimiento se inicie y, además, ha dado conocimiento de su adquisición al acreedor hipotecario. Fuera de este supuesto, el tercer poseedor no inscrito queda al margen del procedimiento, ya que la LEC vincula su intervención a que acredite en autos su adquisición inscrita.

Debemos diferenciar el momento en el que se detecta al tercer poseedor:

- a) Previamente a la presentación de la demanda nos encontraríamos en el supuesto establecido en el artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, resultando obligatorio la interposición de la demanda frente al mismo, por imperativo legal.
- b) Una vez incoado el procedimiento, al solicitarse, conforme al artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la Certificación de dominio y cargas, en cuyo caso, siendo el conocimiento de la existencia de un tercer poseedor posterior a la presentación de la demanda, la LEC prevé en su art. 689 en relación con lo dispuesto en los art. 659, 662 y 613, la notificación del procedimiento al tercer poseedor, y su intervención dependerá de su exclusiva voluntad.
- c) Con posterioridad a la expedición de la Certificación de dominio y cargas. En este caso el artículo 659.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que a dichos titulares de derechos inscritos con posterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas no se les realizará comunicación alguna en el seno de la ejecución hipotecaria, puesto que cuando adquirieron dicho

inmueble, ya existía publicidad registral, pues esta función le corresponde ya a la nota marginal que habrá de poner el Registrador de que se ha expedido la certificación. En este caso, tendrá que ser el tercer poseedor el que se persone en el procedimiento si a su derecho conviniere. Otro caso posible dentro de esta categoría es la firma de un contrato traslativo de la propiedad entre el deudor y el tercer poseedor que no se inscribe en el correspondiente Registro de la Propiedad. En ambos casos, el procedimiento a seguir será la Tercería que corresponda.

El tercer poseedor que haya comparecido podrá en cualquier momento anterior a la aprobación del remate o a la adjudicación al acreedor, liberar el bien satisfaciendo lo que se deba al acreedor por principal, intereses y costas, dentro de los límites de la responsabilidad a que esté sujeto el bien (art. 662.3 LEC); podrá instar la celebración de la subasta (art. 691.1 LEC) y tomar parte en ella; presentar tercero que mejore la postura] y promover (698.1 LEC) el declarativo ordinario contra lo actuado en el proceso.

En cuanto a la responsabilidad del tercer poseedor ante el incumplimiento, viene definida en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria por lo que la misma no puede extenderse más allá del principal de la deuda y los intereses de los dos últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente, salvo pacto en contrario. La doctrina no es pacífica en este punto, pues se entiende algunas veces que para liberar el bien no sólo es necesario cumplir el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, sino que su responsabilidad se extiende a la totalidad de lo reclamado dado que si conoce al momento de adquirir el bien las cargas que pesan sobre el mismo, necesariamente ha de darse la extensión de la hipoteca hasta el límite de sus responsabilidades.

En cualquier caso, la responsabilidad en la ejecución hipotecaria para cualquiera de los intervinientes, se circunscribe a los límites de la responsabilidad hipotecaria establecida para la finca en la escritura de préstamo; la responsabilidad sólo se extenderá al patrimonio

personal del tercer poseedor en el caso de que se haya subrogado también el crédito que garantiza la hipoteca y el producto de la realización del bien no sea suficiente para cubrir las cantidades reclamadas y se inicie una ejecución ulterior al amparo del artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, o si las cantidades reclamadas exceden de los límites de la responsabilidad hipotecaria.

Otra forma de limitar la responsabilidad personal del tercer poseedor en cuanto a una ejecución posterior es que recurra a la figura del desamparo del bien regulada en el artículo 126 de la Ley Hipotecaria, la cual consiste en dejar los bienes a disposición del acreedor, de forma que éste pueda hacerlos suyos en la ejecución hipotecaria, y en cuyo caso la responsabilidad del tercer poseedor termina con la finca que garantiza el préstamo.

El desamparo convierte al acreedor en una suerte de administrador forzoso de los bienes en tanto ejercita la acción hipotecaria: ni siquiera se transmite la posesión del bien por medio de esta figura. Es más, aun desamparando el bien, el posible sobrante existente debe continuar siendo entregado al tercer poseedor en caso de inexistencia de acreedores registrales posteriores.

Finalmente, quedaría el pago de la deuda por parte del tercer poseedor, que satisfaría el interés del acreedor. Dicho supuesto se encuentra regulado en los artículos 659 y 662.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Alejandro Rubio

Abogado
Área de Trámites
Chávarri Abogados