

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6710 *Resolución de 13 de abril de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de LLeida n.º 1 a inscribir testimonio de decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don A. F. V., en representación de la sociedad «Catalunya Banc, S.A. Unipersonal», contra la negativa del registrador de la Propiedad de LLeida número 1, don Juan José Ortín Caballé, a inscribir testimonio de decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

Mediante decreto dictado el día 17 de junio de 2011 por la secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número 5 de LLeida, doña L. U. M., procedimiento de ejecución hipotecaria número 834/2008, se adjudica a «Caixa d'Estalvis de Calunuya, Tarragona i Manresa» determinada finca.

II

Testimonio de dicho decreto se presentó en el Registro el día 14 de octubre de 2011, asiento 1108 del Diario 206, siendo calificado negativamente el día 21 de octubre de 2011 con la siguiente nota: «(...) Del Registro resulta que al constituirse la hipoteca que se ejecuta sobre la vivienda, y asimismo en el momento de la subasta y en la actualidad, sobre la finca constaban las limitaciones legales establecidas en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, modificado por el Real Decreto 201/1998, de 30 de julio. Fundamentos de Derecho Es competencia y obligación del Registrador, en el ámbito propio de su función calificadora, apreciar la existencia de obstáculos que surjan del Registro o de la documentación aportada para el cumplimiento de lo ordenado en documentos expedidos por la autoridad judicial (artºs. 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento). El artículo 12.2 de dicho Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, modificado por el Real Decreto 115/2001, de 9 de febrero indica que los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio no podrán transmitir ínter vivos ni ceder el uso por ningún título de las viviendas para las que hubieran obtenido préstamo cualificado, durante el plazo de diez años desde la formalización de dicho préstamo. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer por motivos justificados, mediante autorización de la Comunidad Autónoma, previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas de la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción. En términos similares se manifiesta el artículo 5 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, que regula hoy el plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012, al indicar que la transmisión intervivos o cesión del uso de las viviendas y de sus anejos, por cualquier título, antes del transcurso de diez años desde la fecha de la formalización de la adquisición, requerirá autorización de las comunidades autónomas, y el reintegro de las ayudas financieras a la Administración concedente, más los intereses legales. El artículo 26 de la Ley Hipotecaria indica que las prohibiciones de disponer o enajenar se harán constar en el Registro de la Propiedad y producirán efecto con arreglo a las siguientes normas: 1º.-Las establecidas por la Ley que, sin expresa declaración judicial o administrativa, tengan plena eficacia jurídica, no necesitarán inscripción

separada y especial, y surtirán sus efectos como limitaciones legales de dominio. De conformidad con el artículo 13 de la Ley Hipotecaria, los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general, cualquiera carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre el que recaigan. Este artículo responde al principio de prioridad en su aspecto de oponibilidad del derecho real inscrito contra los terceros que no han inscrito, por lo que complementa los artículos 32 de la misma Ley y 606 del Código Civil Español. En el presente caso no se aporta la autorización de la Comunidad Autónoma de Catalunya legalmente prevista. He acordado suspender la inscripción solicitada del testimonio del decreto de adjudicación en subasta y del mandamiento de cancelación de cargas, por el defecto subsanable de falta de autorización de la Comunidad Autónoma de Cataluña para la adjudicación, al pesar sobre la finca la limitación de disponer establecida en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, modificado por el Real Decreto 201/1998, de 30 de julio. Contra este acuerdo de calificación (...) Lleida, a 21 de octubre de 2011. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Se retira el documento y se vuelve a aportar junto instancia de fecha 15 de noviembre de 2011 solicitando calificación sustitutoria. El día 21 de noviembre de 2011 se remite el documento calificado al Registro de la Propiedad de Tárrega a estos efectos. El día 24 de noviembre se recibe confirmación del Registro sustituto de iniciación del procedimiento de calificación sustitutoria. Se recibe a través de la intranet del Colegio de Registradores confirmación de la resolución del procedimiento de calificación sustitutoria con el resultado de calificación negativa el día 5 de diciembre de 2011 que fue notificada al interesado el 16 de diciembre de 2012.

IV

El día 16 de enero de 2012 se recibe escrito de recurso interpuesto por don A. F. V., en representación de la sociedad «Catalunya Banc, S.A. Unipersonal», que había sido presentado en la Oficina de Correos el día 12 de enero, con arreglo a lo siguiente: 1.–La prohibición de disponer no impide la realización de actos dispositivos forzosos, sino tan sólo los actos voluntarios de transmisión ínter vivos. 2.–Tampoco la existencia de una prohibición de disponer puede excluir que el bien sea embargado y posteriormente transmitido en subasta pública si el deudor-gravado no satisface sus deudas. 3.–La Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resolución de 22 febrero de 1989, en base al superior principio de responsabilidad patrimonial universal consagrada en el artículo 1911 del Código Civil, ha confirmado la posibilidad de anotación preventiva de embargo e inscripción en el Registro de la Propiedad de la adjudicación derivada de la correspondiente ejecución forzosa, a pesar de que la finca esté gravada con una prohibición de disponer. 4.–El recurrente alega que debe entenderse, aunque la citada anterior Resolución de 22 de febrero de 1989 no se lo plantee (así, examinando aquella otra Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 7 de junio de 2011), que en caso de embargo y ejecución forzosa de un bien gravado con prohibición de disponer, el rematante quedará subrogado en la prohibición de disponer, es decir, la prohibición de disponer no excluye la subasta forzosa y adjudicación, pero el rematante adquirirá el bien con la carga de la prohibición (anterior a la ejecución), en cuyo caso y de realizar la ulterior venta del bien adquirido, sí deberá cumplir, siendo vigente la prohibición de disponer, lo preceptuado en el artículo 12.2 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, y aquí solicitado por el registrador en su nota de calificación negativa, esto es, la autorización de la Comunidad Autónoma de Cataluña para la adjudicación, como acuerda la citada Resolución de 7 de junio de 2011, dando por sentado que se inscribió previamente la transmisión forzosa de la ejecución hipotecaria sin tener en cuenta la prohibición de disponer que despliega sus efectos en la venta posterior, objeto del recurso

y de la Resolución desestimatoria del recurso en el sentido de exigir el cumplimiento de los requisitos administrativos de «Vivienda de Protección Oficial» (prohibición disponer, entre otros) en la venta posterior (transmisión voluntaria) objeto del recurso; 5.–El recurrente alega que el artículo 5, en su apartado b, del Real Decreto 2066/2008, de 12 diciembre, omitido en la calificación registral, contiene la salvedad a la autorización en caso de subasta y adjudicación de vivienda por ejecución judicial del préstamo. La calificación cita solamente el apartado a del artículo 5 del Real Decreto 2066/2008 para mantener ésta en términos similares al anterior Real Decreto 1186/1998 cuando no es así. 6.–El recurrente aduce que el hecho de haberse practicado la inscripción hace que ésta pueda desplegar todos sus efectos, también los de ejecución. Carece de sentido tener una hipoteca válidamente constituida y que no pueda realizarse su garantía, en el presente caso, la adjudicación judicial en subasta en procedimiento de ejecución. 7.–El recurrente alega que si el registrador entendía que la prohibición de disponer era absoluta hubo de denegar la inscripción de hipoteca, en aras al quebranto del principio de seguridad jurídica que supone la denegación de inscripción de la adjudicación judicial en ejecución forzosa derivada de ejecución hipotecaria. El recurrente señala que de acordarse el criterio sostenido por el registrador en su actual calificación: a) Prevalecería, jurídicamente, la «decisión» de la Comunidad Autónoma en cuanto a la falta de autorización para la adjudicación, frente a la resolución judicial adoptada por el juez de Instancia en cumplimiento de la legalidad vigente en todo el territorio español en relación a los preceptos regulados y aplicados, esto es, los contenidos en la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil; b) En la jerarquía normativa una norma autonómica entraría en conflicto con una estatal impidiendo la ejecución hipotecaria o sometiéndola a su «capricho», en aras a una hipotética prohibición de disponer de la Administración Autónoma que tiene su cabida y justificación en las transmisiones voluntarias pero nunca en las forzosas; c) Que la norma en que basa su calificación negativa el registrador, pese a su retroactividad, ha pasado a «mejor vida», esto es, la regulación actual de Cataluña excluye en su normativa dicha posibilidad; y d) Cosa distinta que se regule, como viene haciéndose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en relación a prohibiciones de disponer, que en caso de ejecución forzosa derivada de procedimientos judiciales donde se debe poner en conocimiento de la Comunidad la realización de la subasta por el propio juzgado. Distinto es el caso de pretender que la Comunidad Autónoma decida si autoriza o no la celebración de la subasta y con ella la realización o no del bien en perjuicio del acreedor, como cabía entender en el anterior Real Decreto, no en el actual (apartado b del artículo 5 del Real Decreto 2066/2008, de 12 diciembre, que regula el plan estatal de vivienda 2009-2012).

V

El registrador emitió su informe, con fecha de 27 de enero de 2012, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 26, 322 de la Ley Hipotecaria; 12 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001; 18 de la Ley Hipotecaria; 100 y 145 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de febrero de 1989, 5 de octubre de 2000, 12 de diciembre de 2007 y de 7 de junio de 2011.

1. Para resolver este recurso son relevantes los siguientes hechos:

a) Mediante escritura pública autorizada con fecha 4 de febrero de 2002 se formalizó la compraventa de la finca registral número 90.416, subrogándose el comprador en la hipoteca previamente constituida sobre la finca a favor de la «Caixa d'Estalvis de Tarragona». Dicha escritura causó la inscripción 3.^a en el folio registral de la citada finca,

quedando inscrito el dominio de la misma a favor de doña F. P. I. En el cuerpo de la dicha inscripción se hizo constar expresamente lo siguiente: «como sea que a la parte compradora se le ha concedido la subsidiación de intereses para la adquisición de esta finca, en virtud del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, y Decreto 201/1998, de 30 de julio, dicha parte compradora se obliga a no transmitir la vivienda ni sus anejos, por ningún motivo, durante el plazo de diez años, contados desde la fecha de formalización del préstamo calificado, sin cancelar el préstamo y pedir autorización de venta al Servei Territorial, previa devolución de las ayudas con sus intereses legales desde el momento de su percepción». En consecuencia en el acta de inscripción del dominio se hace constar que la misma se practica «con las limitaciones establecidas en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, y Decreto 201/1998, de 30 de julio». A su vez, con la misma fecha de la inscripción, consta extendida nota al margen del citado asiento, del siguiente tenor: «Esta finca queda afecta a las limitaciones de disponer impuestas en el artículo 12 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, de conformidad con su disposición transitoria primera».

b) Por escritura pública autorizada con fecha 19 de julio de 2005 se constituye nueva hipoteca sobre la misma finca en garantía de préstamo hipotecario concedido por la «Caixa d'Estalvis» de Tarragona al titular del dominio constituyente de la hipoteca, causando con fecha 29 de agosto de 2005 la inscripción 5ª de la citada finca registral.

c) Presentada demanda por la representación procesal del acreedor hipotecario a que se refiere el apartado b) anterior, se tramitó el correspondiente procedimiento de ejecución hipotecaria ante el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Lleida, y habiendo quedado desierta la subasta, se dictó con fecha de 17 de junio de 2011, por la secretaria judicial doña L. U. M., decreto por el que se adjudicaba a la entidad acreedora la finca hipotecada conforme a lo previsto en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

d) El registrador suspende la inscripción de la escritura porque, a su juicio, la prohibición de disponer reflejada en el folio registral de la finca transmitida hace necesario, mientras no haya transcurrido el plazo de diez años a que se extiende su duración, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el citado artículo 12 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, y, en particular, la previa obtención de la autorización de la Comunidad Autónoma de Cataluña.

e) El recurrente considera, en síntesis, que, a la vista de la finalidad perseguida por la norma, la restricción sólo opera en las transmisiones voluntarias que realice el beneficiario de las ayudas, sin extenderse a las adjudicaciones en procedimiento de ejecución forzosa, subrayando la necesidad de interpretar siempre restrictivamente las prohibiciones de disponer. Además, alega que si la sociedad acreedora pudo inscribir en su día sin limitación alguna su derecho de hipoteca –pese a la prohibición–, sería contrario al principio de seguridad jurídica impedir ahora la inscripción de la adjudicación derivada de su ejecución.

2. Se debate en el presente recurso acerca de la aplicación del artículo 12.2 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del plan 1998-2001, a la adjudicación derivada de la ejecución de una hipoteca inscrita con posterioridad al asiento en el que se reflejaron esas limitaciones y que garantizaba un préstamo ajeno a la financiación cualificada de la adquisición. Según el citado precepto, modificado durante la vigencia de dicho plan por el Real Decreto 115/2001, de 9 de febrero, «los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio no podrán transmitir «intervivos» ni ceder el uso por ningún título de las viviendas para las que hubieran obtenido préstamo calificado, durante el plazo de diez años desde la formalización de dicho préstamo. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer, por subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos justificados, mediante autorización de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas a la Administración o Administraciones concedentes en cada caso,

incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción». Se trata de una restricción que, como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 7 de junio de 2011, también ha sido impuesta, en términos análogos, por las normas que han sustituido a la anterior para planes estatales de vivienda posteriores (cfr. artículo 5 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre).

3. Para resolver debidamente el presente recurso debe comenzarse por una cuestión de carácter previo, como es la definición del alcance de la calificación registral de los documentos judiciales, tema sobre el que ha recaído una abundante doctrina de este Centro Directivo que aparece sintetizada en la reciente Resolución de 7 de febrero de 2012. En esta Resolución se reitera una vez más el criterio de que el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones (vid., por todas, la Resolución de 17 de marzo de 2008), el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a la práctica de la inscripción. Y en este sentido es indudable que dentro de la categoría de obstáculos del Registro hay que subsumir la existencia de una prohibición de disponer inscrita, por lo que el registrador, con independencia del acierto o desacierto de su criterio jurídico, cuestión que constituye el fondo del presente recurso, ha actuado dentro del ámbito de sus competencias de calificación de los documentos judiciales tal y como están definidas por la Ley Hipotecaria y su Reglamento, en los términos indicados.

4. En cuanto al fondo de la cuestión suscitada por el recurso, hay que comenzar señalando que al tiempo de interpretar el alcance de la debatida restricción dispositiva, no puede olvidarse que el principio de libertad de tráfico, vigente en nuestro sistema jurídico, exige que las restricciones legítimamente impuestas sean interpretadas de forma restrictiva sin menoscabo de los intereses que las justifican. En este caso, la finalidad de la restricción impuesta es impedir un enriquecimiento injustificado de quien, beneficiándose de una financiación favorecida por la ayuda estatal, pretenda obtener plusvalías con la rápida enajenación de la vivienda, por lo que no puede impedir ni la constitución de nuevas hipotecas sobre la finca a que afectan ni la ejecución forzosa de los bienes sujetos a la prohibición de disponer por deudas de su titular, conforme al principio de responsabilidad patrimonial universal (cfr. Resoluciones de 5 de octubre de 2000 y 26 de febrero de 2008).

En efecto, en tal sentido, parece claro que la constitución de una nueva hipoteca sobre la misma vivienda objeto de financiación cualificada no está comprendida en el ámbito de la prohibición legal: no constituye un acto de transmisión del dominio ni de cesión del uso de la vivienda, ni, por tanto, permite al propietario enriquecerse injustamente a costa de las ayudas recibidas de la Administración. No cabe alegar que, en cuanto el derecho de hipoteca otorga a su titular el derecho de realizar el valor del bien hipotecado en caso de impago de la deuda, supone indirectamente la posibilidad de una futura transmisión, para lo cual bastaría con que el deudor dejara voluntariamente de atender los pagos correspondientes. No cabe ahora plantearse las consecuencias de un

posible fraude de ley en que el deudor incurriría si, voluntariamente, dejara de satisfacer la deuda para provocar una transmisión contraria a la prohibición legal de disponer. Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 22 febrero 1989, las normas no deben ser interpretadas desde la única y exclusiva perspectiva de su eventual incumplimiento (cfr. artículo 3 del Código Civil) ni pueden desconocerse los remedios jurídicamente arbitrados a tal efecto (cfr. artículos 6 y 7 del Código Civil). Por ello, concluyó la mencionada Resolución que la ulterior hipoteca podía inscribirse a pesar de la prohibición, criterio que ratificaron las posteriores Resoluciones de 5 de octubre de 2000 y 26 de febrero de 2008.

Además, no puede desconocerse que uno de los principios inspiradores de nuestro sistema es el fomento del crédito territorial, por lo que una interpretación extensiva de la prohibición de enajenar impediría que la vivienda adquirida mediante acceso a financiación subsidiada sirviera como garantía de ulteriores créditos hipotecarios, restringiendo el acceso a tal crédito de quienes pueden tener más necesidad de él, como son las personas que, por el carácter limitado de sus ingresos, no tienen acceso fácil a la vivienda libre. Así lo entendió el Registrador en el momento de permitir el acceso tabular de la hipoteca que causó la inscripción 5.^a del folio registral de la finca objeto del presente recurso –de la que trae causa la adjudicación ahora cuestionada– una vez vigente e inscrita la prohibición de disponer, inscripción que, por lo demás, está bajo la salvaguardia de los tribunales (vid. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

5. A la misma conclusión se llega si se examina la cuestión desde la perspectiva de la necesaria compatibilizar el reconocimiento expreso por el ordenamiento jurídico de la validez de las prohibiciones de disponer fijadas por la normativa examinada y el principio de la responsabilidad patrimonial universal que establece el artículo 1911 del Código Civil. En efecto, este precepto proclama un principio básico de la organización jurídica vigente; no es la persona del deudor la que debe suministrar la adecuada compensación al acreedor insatisfecho sino sus bienes, todos ellos, tanto los que actualmente le pertenezcan como los que en lo sucesivo pueda adquirir. Esta universalidad, que es inequívoca en los términos de la norma, determina, en conjunción con el principio de jerarquía normativa (cfr. artículo 1.2 del Código Civil), la competencia exclusiva de la Ley para definir todo supuesto de excepción que, además, habrá de ser interpretado estrictamente (cfr. artículo 4 del Código Civil). Es evidente, por la propia naturaleza y trascendencia del precepto y por su carácter imperativo, que tales excepciones habrán de ser establecidas de modo concreto, expreso y mediante norma de rango legal (vid. v.gr. artículos 605 y 606 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1807 del Código Civil, y 6 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas).

La responsabilidad patrimonial universal tiene una evidente función estimuladora del cumplimiento voluntario y de garantía «a priori», en cuanto que advierte al deudor y asegura al acreedor que su satisfacción se procurará a costa de cualquier bien de aquél, salvo los estrictamente excluidos por la Ley misma. Esta función quedaría eliminada si se admitiese la inejecutabilidad de los bienes sujetos a prohibición de disponer. En este sentido, hay que recordar que la subasta judicial en el ámbito de los procesos de ejecución pertenece al campo del Derecho procesal y no al del Derecho privado, toda vez que suele reputarse la subasta judicial como acto procesal de ejecución consistente en una declaración de voluntad del juez, transmitiendo coactivamente al rematante o adjudicatario, en virtud de su potestad jurisdiccional, determinados bienes afectos a la ejecución, algo que no tiene encaje alguno en la normativa contenida en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, antes reseñada, pues lo contrario conllevaría la supresión del carácter público de las subastas de viviendas que hayan obtenido financiación cualificada a su amparo (sólo podríán concurrir a las mismas las personas que acreditaran los requisitos legalmente establecidos para acceder a dicho tipo de financiación, excluyendo las adjudicaciones al acreedor que, como remedio en los casos de que la subasta quede desierta, prevé el ordenamiento jurídico), así como la obligatoriedad de incluir, en el Decreto judicial de adjudicación, determinadas cláusulas de inserción obligatoria, algo absolutamente fuera de lugar a la vista de la naturaleza de la subasta judicial antes

referida, como ya afirmara este Centro Directivo en su Resolución de 12 de diciembre de 2007 en un supuesto análogo al presente de ejecución de finca embargada y calificada como vivienda de protección oficial de promoción pública, que había sido adjudicada a la entidad de crédito recurrente (cfr. Ley aragonesa 24/2003, de 26 de diciembre).

6. Lo anterior resulta incluso más evidente en el caso de que la ejecución que concluye con el remate o adjudicación traiga causa de un procedimiento de ejecución directa contra bienes hipotecados. El derecho de hipoteca es un derecho de realización de valor. El acreedor tiene derecho a obtener, a través de los procedimientos legalmente previstos, la enajenación forzosa de la finca en caso de impago de la obligación garantizada para satisfacer su derecho (cfr. artículos 1858 y 1884 del Código Civil). La atribución del «ius vendendi» al acreedor es un elemento esencial en la estructura y contenido de este derecho. Como se ha indicado, este Centro Directivo ha considerado que las limitaciones dispositivas derivadas de la aplicación de artículo 12.2 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, no impiden la constitución de hipotecas posteriores a las mismas. Corolario necesario de esta doctrina, partiendo de la hipoteca como derecho de realización de valor en el que es de esencia aquella facultad del acreedor de promover la enajenación del bien o derecho objeto de la hipoteca en caso de impago de la obligación garantizada, es la admisibilidad de las enajenaciones forzosas derivadas de los procedimientos de ejecución de estas hipotecas, aún vigente la prohibición de disponer. Conclusión que enlaza con la postulada interpretación restrictiva del artículo 12 del citado Real Decreto, en el sentido de afectar a las enajenaciones voluntarias, pero no a las forzosas.

Finalmente, este es el resultado que se obtiene también al analizar el tema desde el punto de vista de la estricta literalidad del reiterado artículo 12 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, y de la evolución normativa que se observa en los Reales Decretos que le han seguido en el tiempo, y que en este punto tienen un valor de interpretación auténtica y aclaración del sentido de las palabras empleadas en aquél precepto, al haber reformulado la misma norma de un modo más claro e inequívoco. Así se aprecia claramente en el caso del artículo 13 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, en el que, por un lado, se enuncia la regla general de la limitación dispositiva en términos análogos a los del artículo 12 del Real Decreto 1186/1998 (número 2: «los compradores de viviendas acogidas a este Real Decreto, no podrán transmitir las ínter vivos ni ceder su uso por ningún título, durante el plazo mínimo de diez años desde la fecha de la formalización de la adquisición»), y a continuación formula los supuestos en que podrá dejarse sin efecto la prohibición de forma también análoga al Real Decreto de 1998 pero en términos de mayor claridad en la enunciación de los supuestos de hecho y de los requisitos aplicables en cada caso al distinguir dos categorías distintas de supuestos: a) en primer lugar en el caso de «subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo», en los que se requerirá la previa cancelación del préstamo y el reintegro de las ayudas económicas estatales recibidas, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción (cfr. número 3 del artículo 13); y b) en segundo lugar, los supuestos de «cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda, o cuando concurren otros motivos justificados», en los que se exige que medie autorización de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla y se respeten los procedimientos establecidos por éstas. Igualmente, si se hubiera obtenido ayuda financiera, se requerirá la previa cancelación del préstamo y el reintegro de las ayudas económicas directas estatales recibidas a la Administración concedente, en su caso, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción. Por tanto, la autorización administrativa sólo se exige en este segundo grupo de casos, pero no en los primeros. Obsérvese, además, que en los casos de subasta y adjudicación por ejecución judicial del préstamo, el requisito de la «cancelación del préstamo», por definición, no puede ser condición previa a la propia subasta, pues la existencia del préstamo y su condición de vencido e impagado es presupuesto procesal necesario para la propia ejecución, por lo que dicha cancelación debe entenderse como condición legal

para la cancelación posterior de la prohibición y no para la misma adjudicación derivada de la subasta y su consiguiente reflejo registral.

Ahora bien, como indicó la Resolución de este Centro Directivo de 7 de junio de 2011, conforme a la legislación especial reseñada, las limitaciones ahora examinadas sólo desaparecen, bien por el transcurso del tiempo establecido (diez años desde la fecha de formalización del préstamo para el que se obtuvo subsidiación), o bien porque concurran los supuestos habilitantes antes analizados, previo el reintegro de las ayudas económicas directas recibidas a la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción. Por tanto, el adjudicatario en el procedimiento judicial quedará sujeto a las mismas hasta tanto se cumplan los citados requisitos legales.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación recurrida en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 13 de abril de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.