

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6546 *Resolución de 18 de mayo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Murcia n.º 1, por la que deniega la inscripción de una escritura de venta extrajudicial en realización de un derecho de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don P. G. G., abogado, en nombre y representación de la sociedad «Altamira Santander Real Estate, S.A.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Murcia número 1, don José María García Urbano, por la que deniega la inscripción de una escritura de venta extrajudicial en realización de un derecho de hipoteca.

Hechos

I

Por el notario de Murcia, don Pedro Martínez Pertusa, se autorizó el día 24 de febrero de 2014, número 327 de protocolo, escritura de venta extrajudicial de fincas hipotecadas en la que compareció don P. G. G., abogado, tanto en representación del titular registral del dominio como de la entidad «Altamira Santander Real Estate, S.A.». De la escritura resulta, entre otras circunstancias no relevantes para la presente y en relación a las veintinueve fincas rústicas que constan en su expositivo: que están hipotecadas a favor de «Banco Santander, S.A.»; que el préstamo garantizado está vencido anticipadamente en fecha 24 de mayo de 2012 por impago de la sociedad deudora; que la entidad acreedora requirió al notario autorizante, en fecha 4 de octubre de 2012, para llevar a cabo su subasta de conformidad con los trámites previstos en la norma; que, tras el cumplimiento de los procedentes (que se detallan adecuadamente), se adjudicaron las fincas a la entidad acreedora quien cedió el remate a la sociedad recurrente, y que, en consecuencia, se produce la compraventa a favor de la sociedad cesionaria por los precios especificados para cada finca.

Se acompaña a la anterior, acta de protocolización de venta extrajudicial de bienes hipotecados autorizada por el mismo notario el día 7 de febrero de 2014, número 231 de protocolo.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Murcia número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «63/2017 Registro de la Propiedad de Murcia N.º 1 Entrada N.º: 4376 del año: 2.016 Asiento N.º: 1.840 Diario: 289 Presentado el 19/12/2016 a las 14:10 Escritura otorgada el 24 de febrero de 2014, ante el Notario de Murcia, don Pedro Martínez Pertusa, número 231 [sic] de protocolo. El documento fue calificado negativamente según nota extendida el 8 de abril de 2014, que consta al margen del asiento 321 del Diario 284. Con fecha 16 de junio de 2016, fue reiterada la nota de defectos, según nota al margen del asiento 1294 del Diario 288. Con fecha 16 de julio de 2016, se confirmó la calificación negativa, por el Registrador de la Propiedad de Santomera. Se acompaña acta de protocolización venta extrajudicial de bien hipotecado autorizada por el Notario de Murcia Don Pedro Martínez Pertusa el 7 de febrero de 2014, número de protocolo 231, comprensiva de todos los trámites y diligencias practicados en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 236, letras a a I del Reglamento Hipotecario. Examinado nuevamente el documento en unión de la documentación aportada, se

confirma la nota de defectos extendida con fecha 8 de Abril de 2014, por cuya razón se suspende la inscripción a que el mismo se refiere por las siguientes causas impeditivas basadas en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: I.–Hechos.–1º.–El documento presentado recoge los trámites y diligencias esenciales del procedimiento, se acompaña copia autorizada del acta notarial de protocolización. La primera y la segunda subasta, quedaron desiertas. En el epígrafe 19) se hace constar que mediante comparecencia ante el Notario el 6 de mayo de 2013, con anterioridad a la hora fijada para la celebración de la tercera subasta, la entidad acreedora Banco de Santander, S.A., solicitó la suspensión de la subasta durante un periodo de seis meses a contar desde el citado 6 de mayo de 2013, reservándose la entidad, durante el expresado plazo, el derecho de instar nuevamente la realización de la subasta o subastas que procedieran. E incluso de desistir si se estimara suficiente. Epígrafe 22) Mediante Acta de fecha 31 de octubre de 2013, la entidad acreedora Banco de Santander, S.A., solicitó la convocatoria y celebración de la tercera subasta y la continuación del procedimiento que había quedado suspendido. Se realizan las publicaciones y, el 19 de diciembre de 2013 se procedió a la tercera subasta, adjudicándose las fincas hipotecadas a Banco de Santander [sic], S.A., como postor, en calidad de ceder el remate a un tercero, lo que hizo efectivo a favor de la sociedad Altamira Santander Real Estate, S.L. II.–Fundamentos de Derecho.–1º. En la tramitación del procedimiento, no se cumple lo dispuesto en el artículo 236-f, según el cual “1.–Cumplido lo dispuesto en los artículos precedentes y transcurridos treinta días desde que tuvieron lugar el requerimiento de pago y la última de las notificaciones expresadas, se procederá a la subasta de la finca ante Notario. 2.–La subasta se anunciará con una antelación de, al menos, veinte días respecto de aquel en que haya de celebrarse. 4.–.... En prevención de que no hubiere postor en la primera subasta, o de que ésta resultare fallida, se indicará lugar, día y hora para la celebración de la segunda, por otro término de veinte días. De igual forma se anunciará la tercera subasta...”, en relación con el artículo 236-ñ, que prevé como causas de suspensión cuando se acredite documentalmente la tramitación de un procedimiento criminal, por falsedad en virtud del cual se proceda, en que se haya admitido querrela, dictado auto de procesamiento o formulado escrito de acusación. En la fecha en que el Notario acuerda la suspensión de la tercera subasta a solicitud de la entidad ejecutante, no estaba prevista esta posibilidad en la legislación, ya que según el entonces vigente artículo 129 de la Ley Hipotecaria “la venta extrajudicial se realizará por medio de notario, con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario”, y el Reglamento Hipotecario sólo prevé la suspensión del procedimiento en el supuesto previsto en el artículo 236, ñ. Para el procedimiento de ejecución directa, la Ley de Enjuiciamiento Civil establece en el artículo 697 que “fuera de los casos a los que se refieren los dos artículos anteriores, los procedimientos a que se refiere este Capítulo sólo se suspenderán por prejudicialidad penal, cuando se acredite, conforme a lo dispuesto en el artículo 569 de esta Ley, la existencia de causa criminal sobre cualquier hecho de apariencia delictiva que determine la falsedad del título, la invalidez o ilicitud del despacho de la ejecución”. Es cierto que, tras la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013, los notarios deben suspender las ejecuciones extrajudiciales de hipotecas, en los casos en los que haya sido admitida a trámite una demanda por cláusula abusiva. También suspenderán las ejecuciones extrajudiciales en las que un juzgado admita a trámite una solicitud de medidas cautelares de suspensión del procedimiento por cláusula abusiva. Pero no parece ser este el caso. Tras la entrada en vigor de la Ley 1/2013 el nuevo artículo 129 de la Ley Hipotecaria en su apartado f) establece que “Cuando el Notario considerase que alguna de las cláusulas del préstamo hipotecario que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que hubiese determinado la cantidad exigible pudiera tener carácter abusivo, lo pondrá en conocimiento de deudor, acreedor y en su caso avalista e hipotecante no deudor, a efectos oportunos. En todo caso, el Notario suspenderá la venta extrajudicial cuando cualquiera de las partes acredite haber planteado ante el Juez que sea competente, conforme a lo establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil, el carácter abusivo de las cláusulas contractuales. La cuestión sobre dicho carácter abusivo se sustanciará por los trámites y con los efectos

previstos para la causa de oposición regulada en el apartado 4 del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Una vez sustanciada la cuestión, y siempre que no se trate de una cláusula abusiva que constituya el fundamento de la ejecución, el Notario podrá proseguir la venta extrajudicial a requerimiento del acreedor». Tampoco con la nueva Ley, es potestativo del acreedor pedir la suspensión de la subasta y continuar más adelante con la ejecución, ya que las normas de procedimiento son de derecho necesario y no son negociables. Teniendo en cuenta que la causa de suspensión, solicitud de la entidad acreedora, no es de las reconocidas en la Ley, la suspensión de la ejecución no amparada en una causa legal, determina la nulidad del procedimiento. Recursos: Contra la precedente calificación (...) Murcia, a 27 de Enero de 2017. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. G. G., abogado, en nombre y representación de la sociedad «Altamira Santander Real Estate, S.A.», interpuso recurso el día 21 de febrero de 2017 en virtud de escrito en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Primero.—Que la nota de calificación se fundamenta en la letra ñ del artículo 236 del Reglamento Hipotecario, si bien la interpretación que lleva a cabo el registrador no se ajusta a su espíritu y finalidad, conforme a los artículos 3 y 7 del Código Civil. Dicho artículo se refiere a los supuestos de suspensión obligatoria en perjuicio de los intereses del ejecutante. El precepto no priva al ejecutante de la posibilidad de, voluntariamente, solicitar la suspensión, siempre sin causar perjuicio al deudor o a terceros interesados; Que no ocurriendo en el supuesto de hecho ninguno de los casos tasados de suspensión obligatoria pueden darse, como ocurrió, innumerables supuestos en que sea procedente la suspensión, siempre sin perjuicio del deudor o terceros, y Que la sociedad deudora fue debidamente notificada del acuerdo de suspensión del notario, sin que mostrase oposición pues, bien al contrario, entregó la posesión a la sociedad recurrente, como resulta de la documentación que se acompaña; Segundo.—Que el derecho de suspensión, que se enmarca en la venta extrajudicial, es una forma pactada de hacer efectivo el derecho del acreedor a enajenar el bien hipotecado sin que resulte la imposibilidad de suspender la subasta, tratándose de un acto de jurisdicción voluntaria tal y como lo entendía el artículo 1881 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; Que el notario ha preservado íntegramente las garantías y derechos del deudor ejecutado, tal y como es procedente dentro de su actuación; Que la situación es semejante a la quiebra de la subasta: Que el propio artículo 336 j.3 del Reglamento Hipotecario prevé la reproducción de la subasta, y Que, igualmente, el artículo 76 de la Ley del Notariado prevé la suspensión de la subasta en los casos que contempla, lo que debe ser interpretado en el sentido de que sólo en tales supuestos el acreedor verá frustrado su derecho, lo que no es trasladable a los supuestos en que el acreedor de forma voluntaria decida suspender la subasta. También el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil permite a las partes la suspensión del proceso siempre que no perjudique al interés general o a tercero, y Tercero.—Que la ejecución es un derecho que asiste al acreedor, un camino que la Ley le otorga, que debe cumplir las garantías y requisitos legales, pero que puede modalizar en su ejercicio siempre que no haya perjuicio para el deudor o terceros; Que el artículo 129 de la Ley Hipotecaria se remite a la Ley de Enjuiciamiento Civil, la cual, en su artículo 649, redactado por la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, claramente admite y regula la suspensión de la subasta, y Que, en definitiva, en el supuesto de hecho sólo hubo un postor, el ejecutante, por lo que no ha existido perjuicio ni para el deudor ni para tercero, sin que aquél se haya opuesto en modo alguno a la suspensión.

IV

El registrador, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 7 de marzo de 2017, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que, notificado del recurso interpuesto el notario autorizante, no ha realizado alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 12, 18, 40, 82, 104 y 129 de la Ley Hipotecaria; 56 de la Ley 22/2003, de 9 julio, Concursal; 234 a 236 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de febrero de 1912, 12 de noviembre de 1913, 3 de julio de 1920, 1 de julio de 1930, 24 de marzo de 1986, 11 de febrero, 5 de septiembre y 29 de diciembre de 1998, 26 de febrero de 2000, 28 de mayo de 2001, 13 de febrero de 2004, 19 de julio y 1 y 20 de octubre de 2010, 23 de julio de 2011, 30 de enero, 27 de febrero, 5 de marzo, 13 de abril y 13 de septiembre de 2012, 10 y 17 de enero y 5 de julio de 2013, 5 de marzo de 2014, 20 de mayo y 4 de septiembre de 2015 y 18 de febrero, 17 de marzo (Servicio Notarial resolviendo consulta) y 13 de octubre de 2016.

1. El 4 de octubre de 2012, (por tanto, antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013), se inicia un procedimiento de venta extrajudicial de finca hipotecada, conforme a la redacción entonces vigente del artículo 129 de la Ley Hipotecaria, y tras haber quedado desiertas las dos primeras subastas celebradas el acreedor y titular de la hipoteca, mediante comparecencia ante el notario el 6 de mayo de 2013, con anterioridad a la hora fijada para la celebración de la tercera subasta, solicitó la suspensión de la misma durante un período de seis meses a contar desde el citado 6 de mayo de 2013, reservándose la entidad acreedora, durante el expresado plazo, el derecho de instar nuevamente la realización de la subasta o subastas que procedieran.

El notario accedió a esa suspensión, y el 31 de octubre de 2013, (y por tanto, estando ya en vigor la Ley 1/2013, de 14 de mayo), la entidad acreedora solicitó la convocatoria y celebración de la tercera subasta y la continuación del procedimiento que había quedado suspendido, la cual subasta se celebró el 19 de diciembre de 2013, resultando adjudicada la finca al único postor, que fue el propio acreedor, que cedió el remate a un tercero.

El registrador suspende la inscripción de la adjudicación y venta de la finca por entender que en la tramitación del procedimiento, no se ha respetado lo dispuesto en el Reglamento Hipotecario y que «la suspensión de la ejecución no amparada en una causa legal, determina la nulidad del procedimiento».

El recurrente por el contrario entiende que, junto con los supuestos de suspensión obligatoria, en perjuicio del acreedor ejecutante, éste ostenta un «derecho de suspensión» que «se enmarca en la venta extrajudicial». Sostiene asimismo que «la ejecución es un derecho que asiste al acreedor, (...) que debe cumplir las garantías y requisitos legales, pero que puede modalizar en su ejercicio siempre que no haya perjuicio para el deudor o terceros» y que en definitiva «la situación es semejante a la quiebra de la subasta».

Con carácter previo, debe recordarse que de conformidad con la previsión del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, determinado el objeto de la presente, no se tendrán en cuenta documentos distintos de los que provocaron la calificación impugnada y que han sido objeto de acompañamiento al escrito de recurso.

2. Constituye doctrina reiterada de este Centro Directivo que la facultad del acreedor hipotecario para instar la enajenación forzosa del bien objeto de garantía forma parte del contenido estructural del derecho de hipoteca. La atribución del «ius vendendi» al acreedor no es un elemento añadido o circunstancial, sino que integra el contenido esencial de su derecho (Resolución de 13 de abril de 2012).

Esta misma doctrina, amparada sólidamente en el derecho positivo, pone de manifiesto que el ejercicio de esa facultad consustancial del derecho del acreedor no puede ser llevada a cabo por su titular de forma unilateral dada la proscripción en nuestro Derecho

del pacto comisorio (artículos 1858 y 1884 del Código Civil), por lo que es preciso que su ejercicio se acomode a los procedimientos legalmente preestablecidos ya sean judiciales o extrajudiciales. Sólo de este modo la actuación del acreedor en ejercicio de su derecho recibe el amparo del ordenamiento jurídico y obtiene el reconocimiento de las consecuencias de él derivadas.

3. La realización del valor del bien hipotecado para su conversión en dinero está sujeta así a estrictos controles de legalidad que tienen como finalidad equilibrar los distintos intereses en juego: los propios del acreedor, pero también los del deudor incumplidor, los del propietario de la cosa hipotecada y aquéllos de los eventuales terceros que acrediten derechos sobre el bien. Tan compleja trama de intereses ha sido objeto históricamente de una cuidadosa regulación a fin de que el ejercicio ponderado de las facultades inherentes al derecho real de hipoteca favorezca el crédito territorial mediante la utilización de los bienes inmuebles como respaldo de la actividad económica.

En caso de incumplimiento de la obligación garantizada, el acreedor puede ejercer el «*ius distrahendi*» inherente a su derecho mediante el ejercicio de la acción directa o de la ordinaria previstas en la norma ritual sujetas al control de jueces y tribunales. De este modo se hace efectiva la responsabilidad del deudor sobre el bien objeto de garantía desembocando en su enajenación forzosa por la vía de apremio.

Junto al ejercicio en el ámbito judicial del «*ius distrahendi*», nuestro ordenamiento contempla la posibilidad de su ejercicio extrajudicial cuyo fundamento no es ya el ejercicio coercitivo por el ordenamiento de la responsabilidad del deudor, sino el previo consentimiento que éste presta para que se venda la finca y se realice su valor en caso de incumplimiento. Para garantizar en este ámbito que se respete el equilibrio de intereses a que se ha hecho referencia el ordenamiento exige que el ejercicio extrajudicial se lleve a cabo bajo el control y dirección de un funcionario público, el notario, cuya actuación está fuertemente regulada. Es cierto que el ejercicio extrajudicial ha planteado a nuestras más altas instancias severas dudas de adecuación al orden constitucional (por todas, Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 2009) pero no lo es menos que dichas dudas vienen referidas a la regulación anterior a la promulgación de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil quedando disipadas por el amparo legal que la misma le confirió al modificar el contenido del artículo 129 de la Ley Hipotecaria: «La acción hipotecaria podrá ejercitarse directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V. Además, en la escritura de constitución de la hipoteca podrá pactarse la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, para el caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada. La venta extrajudicial se realizará por medio de notario, con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario».

La redacción actual del precepto (que se debe a la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social), no modifica el conjunto de afirmaciones anteriores: «1. La acción hipotecaria podrá ejercitarse: (...) b) mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada».

Y más adelante: «e) En el Reglamento Hipotecario se determinará la forma y personas a las que deban realizarse las notificaciones, el procedimiento de subasta, las cantidades a consignar para tomar parte en la misma, causas de suspensión, la adjudicación y sus efectos sobre los titulares de derechos o cargas posteriores así como las personas que hayan de otorgar la escritura de venta y sus formas de representación».

Por su parte, la disposición transitoria quinta, venta extrajudicial, estableció en su primer párrafo que «lo previsto en el artículo 3 apartado Tres» por el cual se dio nueva redacción al artículo 129 de la Ley Hipotecaria «se aplicará a las ventas extrajudiciales que se inicien con posterioridad a la entrada en vigor de la esta Ley, cualquier que fuese la fecha en que se hubiera otorgado la escritura de constitución de hipoteca».

En el presente caso, en el que el procedimiento de venta extrajudicial se inició el 4 de octubre de 2012, resulta de aplicación la anterior redacción del artículo 129 de la Ley Hipotecaria, con la única salvedad de que, conforme al párrafo segundo de la misma disposición transitoria citada, «en las ventas extrajudiciales iniciadas antes de la entrada en vigor de la presente Ley y en las que no se haya producido la adjudicación del bien hipotecado, el Notario acordará su suspensión cuando, en el plazo preclusivo de un mes desde el día siguiente a la entrada en vigor de esta Ley, cualquiera de las partes acredite haber planteado ante el Juez competente, conforme a lo previsto por el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, el carácter abusivo de alguna cláusula del contrato de préstamo hipotecario que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que determine la cantidad exigible».

Debe recordarse que la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, con entrada en vigor el 15 de mayo de 2013, es decir, con anterioridad a la celebración de la tercera subasta que tuvo lugar en diciembre de 2013, estableció una única subasta de carácter electrónico, que tendrá lugar en el portal de subastas que a tal efecto dispondrá la Agencia Estatal «Boletín Oficial del Estado», habiendo manifestado este Centro Directivo en Resolución de 17 de marzo de 2016, resolviendo consulta, en relación con la reforma llevada a cabo por la Ley 19/2015, de 13 de julio, que «ante el silencio de la Ley del Notariado sobre la específica cuestión aludida, entiende este Centro Directivo que procede aplicar por analogía el régimen transitorio que articula el cambio de las subastas judiciales presenciales por las de formato electrónico que deban celebrarse a través del Portal de Subastas del «Boletín Oficial del Estado». Tal extremo se haya regulado en la disposición transitoria primera de la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, en los siguientes términos. «Las subastas de los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, cuya publicación se haya acordado, continuarán sustanciándose conforme a las normas procesales vigentes en la fecha de presentación de la demanda». En función del criterio fijado por la norma procesal, debe entenderse que las subastas notariales cuya publicación se hubiera acordado con anterioridad al día 15 de octubre de 2015 deberán celebrarse conforme al sistema previsto en los artículos 234 a 236 del Reglamento Hipotecario, mientras que las correspondientes a expedientes que no hubieran alcanzado ese estadio de tramitación habrán de convocarse y celebrarse con arreglo al nuevo método previsto en los artículos 72 a 77 de la Ley del Notariado. De lo expuesto, cabe deducir que la disposición transitoria primera de la Ley 19/2015 no se puede obviar, y por tanto la regla general tiene que ser la en ella prevista (esto es, que siga sustanciándose el procedimiento conforme a las normas anteriores), pero se admite la posibilidad (no imperatividad) de que las subastas en el procedimiento iniciado y tramitado conforme a la ley anterior se hagan electrónicamente, en cuyo caso, como se señalaba en la Instrucción de 12 de enero de 2016 tienen que celebrarse obligatoriamente a través del Portal de Subastas Electrónicas del «Boletín Oficial del Estado»».

4. Por otra parte, en la transmisión derivada de la venta extrajudicial el ordenamiento toma precauciones para que la transmisión obedezca a una justa causa que salvaguarde los derechos de los interesados exigiendo un conjunto de formalidades cuya cumplimentación se exige al notario. Como resulta de la anterior redacción del artículo 129, aplicable al caso que nos ocupa, «la venta extrajudicial se realizará por medio de notario, con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario».

De este modo la presunción de exactitud y veracidad que emana de la inscripción de dominio a favor del titular registral de la finca hipotecada y que está bajo la salvaguardia de los tribunales sólo puede destruirse procediendo a la inscripción a favor de un nuevo titular si el negocio de venta extrajudicial reúne todos los requisitos para provocar la transmisión del dominio derivada del ejercicio del «ius vendendi» por persona distinta del titular registral.

5. Establecido el marco conceptual y normativo en el que se inicia el procedimiento de la venta extrajudicial de finca hipotecada ante notario, en el cual se preveían hasta tres

subastas presenciales sucesivas, la cuestión a resolver se centra en determinar si la suspensión de la tercera subasta, por causa no prevista reglamentariamente, sino instada voluntariamente por el acreedor, implica o no una violación de las normas de actuación que conlleve la nulidad de lo actuado y la consecuente imposibilidad de inscribir la venta finalmente efectuada.

Esta Dirección General ha desarrollado una completa doctrina al respecto en la que ha insistido en la necesidad de atenerse de modo estricto a las previsiones normativas en todas aquellas cuestiones de procedimiento en que puedan verse comprometidas las normas protectoras de la posición del deudor, del propietario de inmueble, así como de los terceros afectados (véase Resoluciones citadas).

Para resolver la cuestión planteada es preciso analizar la trascendencia que dentro del procedimiento tiene la posible suspensión de alguna de las subastas previstas.

Al respecto dispone el artículo 236-ñ del Reglamento Hipotecario lo siguiente: «1. El Notario sólo suspenderá las actuaciones cuando se acredite documentalmente la tramitación de un procedimiento criminal, por falsedad del título hipotecario en virtud del cual se proceda, en que se haya admitido querrela, dictado auto de procesamiento o formulado escrito de acusación, o cuando se reciba la comunicación del Registrador de la Propiedad a que se refiere el apartado tercero del artículo 236-b. 2. Verificada alguna de las circunstancias previstas en el apartado anterior, el Notario acordará la suspensión de la ejecución hasta que, respectivamente, terminen el procedimiento criminal o el procedimiento registral. La ejecución se reanudará, a instancia del ejecutante, si no se declarase la falsedad o no se inscribiese la cancelación de la hipoteca».

A este supuesto habría que añadir el contemplado en la ya citada disposición transitoria quinta de la Ley 1/2013.

En ambos casos, resulta con claridad que la suspensión se produce en perjuicio del interés del acreedor a quien corresponde instar la reanudación de la realización suspendida en caso de decaimiento de su causa.

6. Pero lo determinante es analizar si, como afirma el recurrente, el acreedor que insta el procedimiento reglado de venta extrajudicial ostenta además la facultad o derecho de «modalizar» el procedimiento, pudiendo pedir su suspensión cuando lo crea conveniente, «siempre que no haya perjuicio para el deudor o terceros». Y analizar también si es cierta su afirmación de que en definitiva «la situación es semejante a la quiebra de la subasta».

Y a estos efectos resulta muy relevante tener en cuenta la previsión de la letra n del artículo 236 del Reglamento Hipotecario, que establece que «si quedaren desiertas las subastas celebradas y el acreedor no hiciere uso del derecho de adjudicarse los bienes ejecutados, el Notario dará por terminada la ejecución y cerrará y protocolizará el acta, quedando expedita la vía judicial que corresponda».

En el presente caso ya habían quedado desiertas por falta de postores las dos primeras subastas convocadas. Y precisamente poco antes de la hora fijada para la celebración de la tercera subasta, que curiosamente iba a tener lugar pocos días antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, el acreedor solicitó, y el notario accedió a ello, que dicha tercera subasta quedara en suspenso hasta seis meses.

Es posible que tal solicitud tuviera por finalidad evitar la eventualidad, más que probable, de que la tercera subasta también quedara desierta como las dos anteriores.

También es posible que la intención del acreedor al pedir la suspensión fuera intentar obtener una mayor concurrencia de postores para cuando se reanudara el procedimiento y se celebrara por fin la tercera y última subasta, de modo que se alcanzase presumiblemente un mayor precio de venta, beneficiando así, simultáneamente, tanto el interés del acreedor como el del deudor.

Pero también es posible que la intención del acreedor al pedir la suspensión para evitar que la tercera subasta quedara desierta fuera simplemente eludir la aplicación de la regla n antes transcrita, que, en caso de celebrarse la subasta ya anunciada y quedar de nuevo desierta, le obligaba a optar entre adjudicarse el bien ejecutado por el tipo de la segunda subasta –véase la regla g del artículo 236 del Reglamento Hipotecario, lo cual

hubiera favorecido al deudor-, o que el notario diera por terminado el procedimiento –lo cual también hubiera favorecido al deudor pues no se habría visto privado de su propiedad-. Por tanto, no es en absoluto concluyente la afirmación del recurrente de que el aplazamiento de la subasta sea semejante a la quiebra de la subasta.

Además, si el notario hubiese dado por terminado ese concreto procedimiento de venta extrajudicial que fue iniciado antes de la Ley 1/2013, y tras ello el acreedor quisiera iniciarlo de nuevo ante notario, ese nuevo procedimiento notarial ya sí que estaría sujeto de lleno a la aplicación de la reforma operada por dicha Ley, con la consecuencia, entre otras, de que «la venta se realizará mediante una sola subasta, de carácter electrónico, que tendrá lugar en el portal de subastas que a tal efecto dispondrá la “Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado”» (lo cual favorece a los terceros, pues facilita su concurrencia).

Además, «los tipos en la subasta y sus condiciones serán, en todo caso, los determinados por la Ley de Enjuiciamiento Civil» (lo cual también favorece, no sólo a los terceros, porque se reduce la cantidad que han de consignar para tomar parte en la subasta –véase el nuevo artículo 647 de la Ley de Enjuiciamiento Civil-, sino también al deudor, pues a mayor facilidad para la concurrencia de postores, mayores expectativas de obtener un precio razonable en la enajenación de su finca).

Por lo tanto, siendo muy dudoso afirmar que el procedimiento pueda quedar suspendido por causas distintas de las previstas taxativamente en la ley y en el Reglamento, resulta seguro descartar la premisa que sostiene el recurrente de que en el presente caso la suspensión instada unilateralmente por el acreedor y aceptada por el notario cumpliera efectivamente el requisito, que el propio recurrente comparte, de «que no haya perjuicio para el deudor ni para terceros».

Por otra parte, no resulta irrelevante el dato de que cuando finalmente, a petición del acreedor, se reanudó el procedimiento y se celebró por fin el 19 de diciembre de 2013 la tercera subasta que había quedado aplazada, no se produjo el aumento hipotéticamente pretendido en el número de postores concurrentes, sino que el acreedor fue el único postor concurrente a esa subasta presencial, y como tal único y necesariamente mejor postor se adjudicó la finca, que luego cedió a un tercero.

Y resulta que, si en lugar de haberse conseguido, vía suspensión discrecional, esta ultraactividad de la aplicación de la regulación anterior, se hubiera sometido a la aplicación de la nueva normativa resultante de la Ley 1/2013, los tipos y condiciones de subasta hubieran debido ser los determinados por la Ley de Enjuiciamiento Civil, y entre tales condiciones figura la de que, conforme al artículo 647.2 «el ejecutante sólo podrá tomar parte en la subasta cuando existan licitadores, pudiendo mejorar las posturas que se hicieren».

Por todo lo expuesto, de conformidad con la doctrina reiterada de este Centro Directivo acerca de que los trámites del procedimiento de venta extrajudicial no pueden ser modificados, máxime si conllevaran riesgo de perjudicar al deudor, al propietario o a terceros, debe concluirse que una suspensión unilateral del procedimiento a criterio y conveniencia del acreedor vicia la tramitación del mismo, y violenta el alcance del poder de representación que conforme al artículo 234.1.3.^a del Reglamento Hipotecario se confirió en su día para el otorgamiento de la escritura de venta tras la conclusión de un procedimiento con trámites reglados, indisponibles, y a cuyo respeto estricto se remitió y confinó de manera implícita, pero evidente, el propio apoderamiento conferido.

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

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, 18 de mayo de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.