

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 11856** *Resolución de 11 de octubre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad interina de Castellón de la Plana n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución directa de hipoteca y consiguientemente la práctica de las cancelaciones ordenadas en el correspondiente mandamiento.*

En el recurso interpuesto por doña E. M. P. A., procuradora de los Tribunales, en representación de la entidad «Bankia, S.A.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad interina de Castellón de la Plana número 2, doña Inmaculada García Fabra, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución directa de hipoteca y consiguientemente la práctica de las cancelaciones ordenadas en el correspondiente mandamiento.

#### Hechos

##### I

En Procedimiento judicial de ejecución hipotecaria número 392/2012 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Castellón a instancia de «Bankia, S.A.» contra don J. M. B. R., se dictó por la secretaria judicial doña M. V. G. O. decreto de 13 de diciembre de 2012 por el que se adjudican al ejecutante «Bankia, S.A.» las fincas hipotecadas, registrales 30.264 y 30.260/1 del Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana número 2.

##### II

Presentados el 3 de junio de 2013 en el Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana número 2 testimonio del referido decreto y correlativo mandamiento de cancelación de cargas, ambos de fecha 12 de febrero de 2013, fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «Nota de calificación desfavorable conforme al artículo 18 de la ley hipotecaria –reformado por ley 24/2001 de 27 de diciembre– y 98 y siguientes del reglamento hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del testimonio expedido el 12 de febrero de 2013, del decreto de adjudicación dictado el 13 de diciembre anterior, ya firme, en ejecución de los autos seguidos a instancia de Bankia, S.A, sucesora de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, contra don J. M. B. R., con el número 392/2012 en el Juzgado de 1.ª Instancia número 9 de Castellón y del mandamiento dado por duplicado en dichos autos el mismo día que el testimonio, presentados el 3 de junio último, bajo el asiento 505 del Diario 91, en unión de instancia señalando que las fincas adjudicadas están libres de arrendamientos y de justificante del envío por correo de la comunicación de dicha transmisión al Ayuntamiento de Castellón conforme al artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Primero.– En el citado decreto testimoniado se aprueba la adjudicación de las fincas 30264 y 30260/1 de este Distrito Hipotecario a favor de la ejecutante; ordenándose en el mandamiento la cancelación de la hipoteca ejecutada y de todas las cargas posteriores, incluso las posteriores a la nota de expedición de certificación del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; cumpliendo ambos documentos con todos los requisitos exigidos

por los artículos 132, 133 y 134 de la Ley Hipotecaria. Segundo.—No se hace referencia a la puesta en posesión del inmueble a favor del adquirente ni a la interposición o no de incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las nuevas causas de oposición previstas en el apartado 7.º del artículo 557.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 4.º del artículo 695.1 de dicha Ley. Fundamentos jurídicos: -Artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, sobre los extremos a los que debe extenderse la calificación del Registrador. -Disposición transitoria cuarta —Régimen transitorio en los ejecución— de Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para procesos de reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social conforme a la cual: 1. «Las modificaciones de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, introducidas por la presente Ley serán de aplicación a los procesos de ejecución iniciados a su entrada en vigor, únicamente respecto a aquellas actuaciones ejecutivas pendientes de realizar. 2. En todo caso, en los procedimientos ejecutivos en curso a la entrada en vigor de esta Ley en los que haya transcurrido el periodo de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán de un plazo preclusivo de un mes para formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las nuevas causas de oposición previstas en el apartado 7.º del artículo 557.1 y 4.º del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil». —Estas causas, introducidas por la misma Ley, se refieren a la existencia de cláusulas abusivas en el título, o en el contrato que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible—. «El plazo preclusivo de un mes se computará desde el día siguiente a la entrada en vigor de esta Ley y la formulación de las partes del incidente de oposición tendrá como efecto la suspensión del curso del proceso hasta la resolución del incidente, conforme a lo previsto en los artículos 558 y siguientes y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Esta Disposición transitoria se aplicará a todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 3. Asimismo, en los procedimientos ejecutivos en curso en los que, a la entrada en vigor de esta Ley, ya se haya iniciado el periodo de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán del mismo plazo preclusivo de un mes previsto en el apartado anterior para formular oposición basada en la existencia de cualesquiera causas de oposición previstas en los artículos 557 y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 4. La publicidad de la presente Disposición tendrá el carácter de comunicación plena y válida a los efectos de notificación y cómputo de los plazos previstos en los apartados 2 y 3 de este artículo, no siendo necesario en ningún caso dictar resolución expresa al efecto.» Del artículo 675 LEC, que regula la posesión judicial del inmueble, distinguiendo si el mismo está o no ocupado, previendo en este último caso el lanzamiento, se desprende que la puesta en posesión del inmueble a favor del adjudicatario no es inmediata. Por ello, suspendo la inscripción de la adjudicación de las fincas 30.264 y 30.260/1 de este Registro a favor de Bankia, S.A. —y consiguientemente la práctica de las cancelaciones ordenadas en el mandamiento, por deberse despachar ambos documentos conjuntamente—, por el defecto subsanable de no haberse acreditado la puesta en posesión de las fincas adjudicadas en favor del adjudicatario, o, en caso de no haber tenido ésta lugar, no haberse hecho constar que en el nuevo plazo legal, que finalizó el 16 de junio de 2013, no se ha formulado el incidente de oposición previsto por la Ley 1/2013 de 14 de mayo, para alegar la existencia de cláusulas abusivas en el título que constituya el fundamento de la ejecución hipotecaria, o que formulada la oposición, ha sido desestimada por resolución firme. Se advierte que este requisito es exigible por tratarse de un procedimiento iniciado antes de la entrada en vigor de la nueva ley, ya que en los procedimientos iniciados tras su entrada en vigor, se podrán alegar las cláusulas abusivas en el curso normal del procedimiento. No se ha tomado la anotación de suspensión prevista en el artículo 42.9 del Reglamento Hipotecario por no haberse solicitado. Contra esta (...). Castellón de la Plana, 18 de junio de 2013. La Registradora Interina (firma ilegible y sello del Regsitro). Fdo: Inmaculada García Fabra.».

## III

La anterior nota de calificación es recurrida gubernativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por doña E. M. P. A., procuradora de los Tribunales, en representación de «Bankia, S.A.» en virtud de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana número 2 el día 30 de julio de 2013 por el que alega extralimitación en la calificación del decreto puesto que en él se realizan todas las menciones de los artículos 132 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario y se da fe de que se han respetado los trámites procesales y los plazos, por lo que si en el decreto de adjudicación firme no se hace constar que los ejecutados no han hecho uso del incidente extraordinario de oposición previsto por la Ley 1/2013, es porque no lo han promovido y no es necesaria discusión o adición expresa alguna a efectos registrales, máxime cuando se han cumplido los requisitos del artículo 132 de la Ley Hipotecaria.

## IV

La registradora emitió informe el día 5 de agosto de 2013, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada y alegando, además, extemporaneidad en la interposición del recurso por haber sido notificada la nota de calificación el día 18 de junio de 2013, circunstancia que no acredita.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 207, 524, 557, 674 y 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 3 y 82 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios; 3, 4, 6, 7 y anexo de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993; Disposición Transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de de 14 de junio de 1996, 27 de noviembre de 2002, 29 de noviembre de 2004, 4 de octubre de 2012 y 19 de abril de 2013.

1. Como cuestión procedimental previa, plantea la registradora en su informe la extemporaneidad del recurso por haber sido interpuesto más de un mes después de la notificación de la nota de calificación recurrida. No obstante, no resultando del expediente suficientemente acreditada la referida notificación en la fecha alegada por la Registradora, de conformidad con la doctrina sentada por este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 19 de abril de 2013), en atención al principio «in dubio pro accione» no puede concluirse que el recurso haya sido interpuesto fuera de plazo.

2. En cuanto al fondo del asunto, se debate en el presente expediente sobre si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa de hipoteca y cancelables las cargas según se ordenan en sus respectivos mandamientos complementarios, dictados ambos antes del día 15 de mayo de 2013 –fecha de entrada en vigor de la Ley 1/2013– sin que se justifique la puesta en posesión del inmueble al adjudicatario de la finca objeto de ejecución antes de esa fecha, cuando el testimonio que los documenta y acredita su firmeza es anterior al día 16 de junio de 2013.

3. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil mientras no sean firmes o aún siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por dicha Ley para ejercitar la acción de rescisión de las resoluciones judiciales o de secretarios judiciales dictadas en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las resoluciones judiciales o de secretarios judiciales que permitan la inscripción o cancelación de asientos en el Registro de la Propiedad, estableciendo el artículo 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil literalmente que «Son resoluciones firmes aquéllas contra las que no

cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado».

Por su parte, en el ámbito de la ejecución, la Disposición Transitoria cuarta de la Ley 1/2013 de 14 de mayo concede un plazo preclusivo de un mes para formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia del carácter abusivo de la cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que haya determinado la cantidad exigible (artículo 695.1.4.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil) para todo procedimiento ejecutivo que a la entrada en vigor de aquella Ley –esto es, según se señalaba anteriormente, el propio día 15 de mayo de 2013– no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Así, toda vez que la puesta en posesión judicial del inmueble contenida en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se prevé como trámite eventualmente posterior a la expedición del testimonio del decreto de adjudicación y del consiguiente mandamiento de cancelación de cargas regulados en el artículo 674 del mismo Cuerpo Legal, y puesto que, al estar fundado en una causa de oposición a la ejecución, este incidente extraordinario recogido en la Disposición Transitoria cuarta podría provocar, de prosperar, el sobreseimiento de la ejecución efectuada y declarada firme previamente, con la consiguiente ineficacia del decreto que adjudicaba la finca, debe considerarse la situación de los decretos de adjudicación declarados firmes antes del 15 de mayo de 2013 en que no conste que se ha procedido antes de esta fecha a la puesta en posesión de la finca al adquirente y cuyos títulos ejecutivos sean susceptibles de contener cláusulas abusivas –definidas en el artículo 82 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios– como equiparable al estado de las sentencias declaradas firmes pendientes de un posible recurso de rescisión a instancias del rebelde, de modo que, en tanto no se realice la declaración de firmeza después de transcurrido el plazo preclusivo señalado –esto es, a partir del día 16 de junio de 2013– o se declare que pasado ese plazo no se ha formulado por el ejecutado el referido incidente extraordinario de oposición o que, habiéndose formulado, la resolución dictada no afecta a la eficacia de la adjudicación, sólo cabrá la anotación preventiva del referido documento sin que pueda procederse a la inscripción y cancelación definitivas, tal como prevé el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para la sentencias dictadas en rebeldía.

4. En consecuencia, en el caso que ocupa al presente expediente, a pesar de haberse realizado por el secretario judicial –que ostenta la fe pública judicial conforme al artículo 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil– declaración expresa de firmeza de las resoluciones presentadas a inscripción, habiendo sido dicha declaración verificada el 12 de febrero de 2013 y siendo el ejecutado susceptible de ser considerado consumidor y por tanto de padecer cláusula abusiva (artículos 3 y 82 de la Ley General de Consumidores y Usuarios), en tanto no quede justificada judicialmente la puesta en posesión de la finca antes del 15 de mayo de este año o, en su caso, la no formulación en plazo o formulación insatisfactoria del incidente relacionado por parte del ejecutado, no puede procederse a la inscripción del decreto presentado, sin perjuicio de la posibilidad de que se tome anotación preventiva.

5. No se entra a valorar ahora, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, por no haber sido objeto de la nota de calificación (de fecha 18 de junio de 2013) el testimonio del decreto del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Castellón (de fecha 23 de julio de 2013), que se acompaña con el escrito de interposición del recurso (de fecha 29 de julio de 2013), en el que dice literalmente que «si en el Decreto de adjudicación no se hace mención de que los ejecutados han interpuesto el incidente extraordinario de oposición previsto por la Ley 1/2013, es porque no lo han promovido y no es necesaria discusión o adición expresa a efectos registrales» y que podría servir para la fácil subsanación del defecto advertido que ahora se confirma.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 11 de octubre de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.