

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12941** *Resolución de 21 de noviembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad interina de Madrid n.º 19, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación.*

En el recurso interpuesto por don F. M. S., en nombre de «Onreto Finance, S.L., unipersonal», contra la calificación de la registradora de la Propiedad interina de Madrid número 19, doña María Luisa Madejón Concejal, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación.

#### Hechos

##### I

Mediante decreto de 2 de septiembre de 2010 expedido por doña P. P. G., Secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid, se adjudica a la entidad ejecutante «Balleto Valores, S.L.», una tercera parte indivisa de una finca, como consecuencia de la ejecución de una hipoteca que la gravaba, haciendo cesión de la adjudicación a favor de «Onreto Alquileres, S.L., unipersonal».

##### II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Madrid número 19 testimonio de dicho decreto de adjudicación, fue calificado con nota del siguiente tenor literal: «Calificado el precedente documento, el Registrador que suscribe suspende su inscripción, lo que se notifica al presentante y al Juzgado de Primera Instancia n.º 31 de Madrid: 1.º–Hechos: Con fecha 18 de julio de 2014, asiento (...) del Diario (...), ha sido presentado en este Registro testimonio del Decreto dictado por el referido Juzgado con fecha 10 de febrero de 2012, por el que en el procedimiento de ejecución hipotecaria seguido bajo el número 989/2009, contra F. M. A. C. y otra, se aprueba el remate de una tercera parte indivisa de la finca registral número (...) a favor de la sociedad "Balleto Valores, S.L.", que cedió tal remate a la sociedad "Onreto Alquileres, S.L., unipersonal". Se acompaña copia del acta autorizada en Madrid a 8 de julio de 2014 de la que resulta la situación arrendaticia de la finca de la que además resulta el cambio de denominación de la sociedad adquirente por el de "Onreto Finance, S.L." unipersonal. No consta certificación del secretario sobre la apertura o no de incidente extraordinario de oposición conforme a la Ley 1/2013 o la toma de posesión del adjudicatario. Tal hecho genera defecto de naturaleza subsanable. 2.º–Fundamentos de Derecho: Resulta de aplicación la Disposición Transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, en la cual se regula el régimen transitorio en los procesos de ejecución, que señala en los puntos 1 a 4: "(...)». El incidente posterior que pudiera plantearse podría provocar el sobreseimiento de la ejecución, con posibles efectos destructivos de la eficacia de la adjudicación, quedando el decreto dictado y testimoniado en situación análoga a la de las sentencias pendientes de un posible recurso de rescisión a instancias del rebelde. Así pues, la inscripción de adjudicaciones decretadas con anterioridad al 16 de junio de 2013 no puede llevarse a cabo sin que el secretario certifique, alternativamente, de alguna de las siguientes circunstancias: a) Que a la fecha en que entró en vigor la Ley 1/2013 se había puesto en posesión del inmueble al adquirente; b) Que no dándose tal circunstancia, no se ha formulado por el ejecutado incidente de oposición por razón de la existencia de cláusulas abusivas o que, habiéndose formulado, la resolución dictada no afecta a la eficacia de la adjudicación. Teniendo en

cuenta que el incidente de oposición puede plantearlo el ejecutado en todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente, hay que entender suspendido el procedimiento en tanto no resulte lo contrario de certificación expedida por el secretario judicial. La razón de ser de este defecto es que, según resulta de los arts. 83 de la Ley Hipotecaria y 174 de su Reglamento, toda resolución judicial que ordene la práctica de alguna inscripción o cancelación registral habrá de ser firme, por no admitir recurso alguno, o haber sido éste desestimado, o haber expirado el plazo legal para promoverlo (así lo ha confirmado igualmente la Dirección General de los Registros y del Notariado en sus Resoluciones de 7-3-2001, 21-4-2005, 23-3-2007 y 4-10-2012). En el presente caso, y a la vista de la disposición transitoria cuarta de la Ley 1-2013, no puede entenderse que el decreto de adjudicación presentado sea firme. En este sentido se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado, la cual en Resolución de 11 de Octubre de 2013, B.O.E de 13 de Noviembre de 2013, señala: "(...)". La precedente calificación (...) Madrid, 31 de julio de 2014.–La registradora interina (firma ilegible y sello del Registro). Fdo.: María Luisa Madejón Concejal».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don F. M. S., en nombre de «Onreto Finance, S.L., unipersonal», interpone recurso en virtud de escrito de fecha 4 de septiembre de 2014, alegando resumidamente: «(...) La interpretación que hace la registradora de la disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, no es correcta, pues de la misma no se deduce que el Decreto de Adjudicación, que es firme, quede sin efecto en perjuicio del tercero adjudicatario que pagó el precio de remate. En virtud de lo establecido en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, el tercero (mi representada) debe ser mantenido en su adquisición. La disposición transitoria citada de la Ley 1/2013 ni modifica ni puede modificar el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, pues lo contrario resquebrajaría la esencia del Registro de la Propiedad. La eventualidad de cláusulas abusivas y las cuestiones que de ella se puedan derivar entre deudor y acreedor, no pueden afectar de ningún modo a mi representado, tercero de buena fe, quien ya ha satisfecho el precio de remate. La recurrente es un tercero ajeno al proceso al que no pueden afectar condiciones contractuales que, además, por ser de naturaleza personal, no acceden al Registro. La disposición transitoria cuarta citada, en su apartado quinto, prevé que en ningún caso el ejecutante deberá devolver las cantidades recibidas, de lo que se deduce que no puede afectar a la transmisión realizada. El procedimiento hipotecario finaliza según entendemos con la firmeza del Decreto de Adjudicación a favor del acreedor o del tercero adjudicatario (que presupone el pago previo de remate), teniendo por finalidad las actuaciones posteriores la de poner el inmueble a disposición del adjudicatario. La posibilidad abierta por la Ley 1/2013 de plantear incidente extraordinario de oposición (de dudosa técnica legislativa) puede tener sentido en los procedimientos donde la adjudicación se hace a favor del acreedor, pero no parece razonable que se extienda dicha posibilidad al supuesto, como el de autos, donde se trata de un tercero que ha satisfecho el precio de remate, y que se vería gravemente perjudicado si se anulase su adjudicación, habiéndose adjudicado el inmueble en el marco de la legalidad y eficacia de un procedimiento hipotecario con todas las garantías. Aun cuando la cuestión ahora sea irrelevante indicar que, en el caso concreto el ejecutado no promovió en plazo legal el incidente extraordinario de oposición. Por tanto, la posibilidad de que pudiera anularse el procedimiento y por ende la adjudicación a favor de mi representada no existe. Por lo expuesto, solicito: Que con estimación de este recurso se revoque y deje sin efectos la nota de calificación de la registradora de la Propiedad n.º 19 de Madrid, y se practique la inscripción interesada».

## IV

La registradora de la Propiedad interina emitió informe el día 18 de septiembre de 2014 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**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 y otras leyes complementarias; 3, 4, 6 y 7 y anexo de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993; la 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; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013, y 17 de julio de 2014, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de octubre y 18 de diciembre de 2013 y 9 de enero de 2014.

1. Se debate en el presente expediente sobre si es inscribible un auto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa de hipoteca dictado 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 lo documenta y acredita su firmeza es anterior al día 16 de junio de 2013.

2. Como ha reiterado este Centro Directivo en infinidad de ocasiones (Resolución de 8 de octubre de 2013, por todas), 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 ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar «la competencia del Juzgado o Tribunal, la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, las formalidades extrínsecas del documento presentado y los obstáculos que surjan del Registro». Esta atribución competencial recogida en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario en desarrollo de las previsiones del artículo 18 de la Ley Hipotecaria no implica una invasión de las que corresponden a jueces y tribunales pues como recientemente ha puesto de manifiesto el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de junio de 2013: «...no se han reconocido al registrador de la Propiedad facultades no previstas en la ley y, en concreto, la de oponerse a dichas resoluciones judiciales. Tampoco se ha sustituido de hecho al juez predeterminado por la ley, con indefensión de la parte recurrente, ni se ha atribuido al registrador el conocimiento del proceso de ejecución en detrimento de las facultades de los jueces y Tribunales, como tampoco se ha admitido la interferencia de un órgano administrativo en el ámbito de competencia de los Tribunales ni se han vulnerado las garantías del proceso, precisamente por ello no ha de apreciarse extralimitación en la actuación del registrador que tuvo en cuenta los obstáculos nacidos del propio contenido del Registro que impedían llevar a cabo lo interesado por el Juzgado que seguía la ejecución».

En aplicación de dicha competencia, los registradores deben rechazar aquellos documentos judiciales cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas o no han tenido la posición jurídica prevista por el ordenamiento de modo que sea patente su indefensión. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido la intervención prevista de modo que debe rechazarse la inscripción de resoluciones judiciales si no

consta que en el respectivo procedimiento los titulares de derechos inscritos que resulten afectados han tenido la intervención establecida por las leyes para su defensa, evitando así que sufran en el mismo Registro las consecuencias de su indefensión procesal.

3. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil mientras no sean firmes o aun 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.<sup>a</sup> 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 contenido 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 el presente expediente el secretario judicial manifiesta en el testimonio que el auto es firme, pero 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 2012 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 2013 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.

Además, actualmente ha de tenerse en cuenta la nueva redacción del artículo 695.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dada por la disposición final tercera del Real Decreto-ley 11/2014, de 5 de septiembre, de medidas urgentes en materia concursal, así como su disposición transitoria cuarta.

5. Respecto a la afirmación que hace el recurrente de que la mercantil «Onreto Finance, S.L., unipersonal» tiene la condición de tercero hipotecario del artículo 34 de la Ley Hipotecaria y que ha de ser mantenido en su adquisición, conviene recordar, sin necesidad de entrar en otras precisiones, que dicho precepto exige que en el tercero concurren los requisitos que en el mismo se establecen, entre ellos el de inscribir su derecho, circunstancia que no se ha producido en dicha entidad mercantil.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 21 de noviembre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.