

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7028** *Resolución de 16 de junio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Gandía nº 4, por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña G. V. J. B., actuando en nombre y representación y como administradora única de la sociedad «Gestoría Pinos XXI, S.L.», que actúa en representación de «Bankia, S.A.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Gandía número 4, doña Margarita Aranda Mínguez, por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación hipotecaria.

#### Hechos

I

El día 23 de noviembre de 2015 se presentó en el Registro de la Propiedad de Gandía número 4 testimonio de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, dictado en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 1347/2013 por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Gandía; dicho procedimiento se encontraba iniciado al tiempo de entrada en vigor del Real Decreto-ley 11/2014, de 5 de septiembre, de medidas urgentes en materia concursal, por lo que para su inscripción será necesario que no se haya formulado oposición por el ejecutado por razón de la existencia de cláusulas abusivas, o que, habiéndose formulado y siendo el auto dictado al respecto desestimatorio, haya culminado el procedimiento con la puesta en posesión del inmueble al adquirente. Dicha información no resulta del testimonio presentado ni de la diligencia de adición. Junto con el testimonio y el mandamiento, se presentó justificante de presentación y autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de fecha 22 de julio de 2015, comunicación sobre el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, remitida al Ayuntamiento de Gandía por correo el día 21 de julio de 2015, e instancia de declaración del estado arrendaticio, con firma legitimada notarialmente, suscrita en Madrid el día 20 de julio de 2015, y diligencia de adición, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Gandía el día 30 de octubre de 2015. El auto de adjudicación fue calificado desfavorablemente el día 26 de noviembre de 2015, retirado para su subsanación, y devuelto junto con diligencia de ordenación del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Gandía, reiterándose el defecto tal y como resulta de la nota de calificación precedente. No habiendo sido subsanado el defecto notificado, siguieron su curso los plazos correspondientes para subsanarlo.

II

Presentado el día 3 de marzo de 2016 de nuevo el documento, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Asiento N.º: 228 Diario: 31 Presentado el 03/03/2016 a las 09:00 Presentante: Gestoría Pinos XXI, SL Interesados: Samacasa, SL. Bankia, SA. Naturaleza: Testimonio Judicial Objeto: adjudicación y cancelación cargas Juicio N.º: 1347/2013 de 25/06/2015 Juzgado: Juzgado de Primera Instancia n.º 4, Gandía Complementarios: Junto justificante de presentación y autoliquidación del ITAJD de fecha 22 de julio de 2.015, Comunicación del IIVTNU remitida al Ayuntamiento de Gandía por correo con acuse el día 21 de julio de 2.015 e instancia de declaración del estado arrendaticio, confirma legitimada notarialmente suscrita en Madrid el día 20 de julio

de 2015. Diligencia de adición del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 4 de Gandía, del treinta de octubre de dos mil quince y diligencias de ordenación del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 4 de Gandía, del 20 de octubre de dos mil quince expedidas el 5 y 12 de noviembre de 2015. Notificación 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: La Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento arriba indicado, ha resuelto con esta techa su calificación negativa y se suspende la inscripción, de acuerdo con los siguientes: Hechos - Se presenta testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria número 1347/2013, del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Gandía; dicho procedimiento se encontraba iniciado al tiempo de entrada en vigor del Real Decreto-ley 11/2014, de 5 de septiembre, de medidas urgentes en materia concursal, por lo que para su inscripción será necesario que no se haya formulado oposición por el ejecutado por razón de la existencia de cláusulas abusivas, o que, habiéndose formulado y siendo el auto dictado al respecto desestimatorio, haya culminado el procedimiento con la puesta en posesión del inmueble al adquirente. Dicha información no resulta del testimonio presentado ni de la diligencia de adición. Fundamentos de Derecho: Conforme al Artículo 18 LH los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de los títulos en cuya virtud se solicita la inscripción, y en relación con el caso concreto los artículos siguientes: Respecto de los extremos a los que ha de extenderse la calificación el artículo 100 del Reglamento Hipotecario en desarrollo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria señala que: «la calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.» Tal como puso de relieve la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 21 de noviembre de 2014, dicha competencia no implica una invasión de las que corresponden a Jueces y Tribunales en aplicación de la misma: «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. La disposición transitoria 4.ª de la Ley 9/2015, de 25 de mayo, establece en su punto segundo que: «en los procedimientos de ejecución en curso antes de la entrada en vigor del Real Decreto Ley 11/2014, de 5 de septiembre, de medidas urgentes en materia concursal, en los que se hubiera dictado el auto desestimatorio a que se refiere el párrafo primero del apartado 4 del artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por el citado Real Decreto-ley, que no hayan culminado con la puesta en posesión del inmueble, las partes ejecutadas dispondrán de un nuevo plazo preclusivo de dos meses para formular recurso de apelación basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.º del artículo 557.1 y en el apartado 4.º del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dicho plazo se computará desde el día siguiente a la entrada en vigor de esta Ley.» por lo que, y dada la posibilidad de que aun siendo firme el decreto de adjudicación, en el caso de no haber culminado el procedimiento con la puesta en posesión del inmueble al adquirente, el ejecutado pueda interponer recurso de apelación previsto en la citada disposición transitoria, será necesario que el Letrado de la Administración de Justicia indique que no se ha formulado oposición por el ejecutado por razón de la existencia de cláusulas abusivas o que habiéndose formulado y siendo el auto dictado al respecto desestimatorio haya culminado el procedimiento con la

puesta en posesión del inmueble al adquirente. En este sentido se ha pronunciado la DGRN en resoluciones de 30 de noviembre de 2015 y 25 de enero de 2016. De no ser así e inscribirse el decreto de adjudicación sin conocer dicha información, se estaría vulnerando el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos previstos en el artículo 24 de la Constitución Española. La información requerida no puede entenderse suplida por la manifestación contenida en el hecho octavo del decreto conforme a la cual: «en la tramitación de este procedimiento se han observado todas las formalidades legales incluidas las contenidas como consecuencia de la ley 1/2013 y sus respectivas disposiciones, así como la modificación sufrida por el real decreto Ley 11/2014» dado que se trata de una manifestación genérica de la que no pueden inferirse los extremos señalados; es más, en caso de que se hubiese formulado oposición por el ejecutado y el auto dictado al respecto hubiese sido desestimatorio si el inmueble no hubiese sido en posesión del adquirente dadas las fechas del decreto (veintiocho de mayo de dos mil quince) y del testimonio del mismo (veinticinco de junio del dos mil quince) el ejecutado hubiera podido plantear el incidente de oposición aún con posterioridad a los mismos dado que el plazo concluía conforme a la ley el veintisiete de julio de dos mil quince. Si bien es cierto que las diligencias aportadas con posterioridad se dictaron pasado el veintisiete de julio de dos mil quince de las mismas tampoco puede entenderse subsanado el defecto dado que en ellas no se alude en ningún momento a la firmeza del decreto de adjudicación si no que se limita a insistir en la improcedencia de la información solicitada por la Registradora que suscribe. Todo ello sin obviar que el punto octavo se está refiriendo tan solo a la ley 1/2013 y su modificación de 11/2014 sin referirse en ningún momento a la modificación operada por la Ley 9/2015, de 25 de mayo. Y considerándose un defecto subsanable, se precede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Se notifica esta calificación al funcionario autorizante y al presentante, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la última notificación de este acuerdo (Art. 322 y 323 L.H.). Contra esta decisión (...) En Gandía Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Margarita Aranda Mínguez registrador/a de Registro Propiedad de Gandía 4 a día dieciséis de Marzo del año dos mil dieciséis».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña G. V. J. B., actuando en nombre y representación y como administradora única de la sociedad «Gestoría Pinos XXI, S.L.», que actúa en representación de «Bankia, S.A.», interpuso recurso mediante escrito de fecha 22 de marzo de 2016, en base, entre otros a los siguientes argumentos: «(...) Alegaciones Primera- Que en procedimiento de ejecución hipotecaria con Autos nº 1347/2013, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia de Gandía nº 4 se dictó decreto de adjudicación a favor de Bankia, S.A., y se expidió el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas y testimonio del citado Decreto. Segunda- Que el Registro de la Propiedad de Gandía nº 4 califico desfavorablemente la inscripción del título por considerar que el mismo incurría defecto subsanable consistente en la omisión en el decreto de la mención de «no haberse suscitado oposición en ejecución por concurrencia de cláusula abusiva». Tercera- Que solicitada tal adición al Juzgado de Gandía nº 4, se dictó por este diligencia de ordenación desestimando la solicitud de adición de mencionada declaración, aseverando que en el hecho octavo del decreto, «consta de forma clara y precisa que la tramitación del procedimiento se ha sujetado a lo dispuesto en las leyes y no existiendo precepto legal alguno que ampare la solicitud del registro de la propiedad, no procede expedir la adición interesada, debiendo en su caso la parte optar por los recursos que se establecen en la calificación registral». El Hecho octavo del citado decreto dice: «En la tramitación de este procedimiento se han observado todas las formalidades legales, incluidas las contenidas como consecuencia de la Ley 1/2013 y sus respectivas disposiciones, así como la modificación sufrida por el Real Decreto Ley 11/2014.» Es por lo que entendemos, que la declaración expresa de haberse dado

cumplimiento a las «formalidades legales exigidas como consecuencia de la Ley 1/2013 y sus respectivas disposiciones, así como la modificación sufrida por el Real Decreto Ley 11/2014», da cumplimiento a las exigencias establecidas en la citada Disposición Transitoria 4.ª de la Ley 9/2015, de 25 de mayo. El Registrador debería, pues, a nuestro entender, y una vez comprobados los extremos a que debe extenderse su calificación, haber calificado positivamente el título y procedido a la práctica de la inscripción en el término de quince días como ordena el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, dado que el Hecho octavo cumple con todas las formalidades legales establecidas en la Ley sin que sea preceptivo el libramiento y presentación ante el registro de adición alguna».

## IV

La registradora emitió informe el día 12 de abril de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos los artículos 24 de la Constitución Española; 1875 del Código Civil; 18, 20, 130, 132.1.º y 145 de la Ley Hipotecaria; 575.1, 685, 686 y 695.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las disposiciones transitorias primera y 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; la disposición transitoria cuarta y la disposición final tercera de la Ley 9/2015, de 25 de mayo, de medidas urgentes en materia concursal; el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de octubre y 18 de diciembre de 2013, 9 de enero de 2014, 27 de abril, 28 de julio y 30 de noviembre de 2015 y 25 de enero de 2016.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de inscripción de un testimonio de una adjudicación de una vivienda en un procedimiento de ejecución hipotecaria iniciado en el año 2013 y finalizado en 28 de mayo de 2015, es decir, después de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 11/2014, de 5 de septiembre, de medidas urgentes en materia concursal.

El debate se centra en determinar si es suficiente a efectos del referido Real Decreto-ley y la Disposición transitoria cuarta y Disposición final tercera de la Ley 9/2015, de 25 de mayo, de medidas urgentes en materia concursal, con que manifieste el letrado de la Administración de Justicia en el decreto de fecha 28 de mayo de 2015, en el antecedente de hecho octavo que «en la tramitación de este procedimiento se han observado todas las formalidades legales, incluidas las contenidas como consecuencia de la ley 1/2013 y sus respectivas disposiciones, así como la modificación sufrida por el Real Decreto-ley 11/2014», o, por el contrario, es necesario que el letrado de la Administración de Justicia indique que no se ha formulado oposición por el ejecutado por razón de la existencia de cláusulas abusivas o que habiéndose formulado sea el auto dictado al respecto desestimatorio.

2. Hay que empezar por señalar que para que las resoluciones judiciales sean susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad deben ser firmes, siendo susceptibles únicamente de anotación preventiva aquellas que no gozan de firmeza. Así lo dispone el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil al decir, «mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos».

Consecuentemente con lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sólo las resoluciones judiciales firmes pueden motivar asientos definitivos, como la inscripción, dadas las gravísimas consecuencias que se podrían producir si inscrita una resolución judicial no firme, surgiera un tercero hipotecario y posteriormente la resolución judicial fuera revocada.

3. En relación con la cuestión planteada en el presente recurso y respecto de la firmeza del decreto, recientemente se ha pronunciado este Centro Directivo en Resolución de 25 de enero de 2016 en el siguiente sentido: «de las disposiciones transitorias cuartas de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, del Real Decreto-ley 11/2014, de 5 de septiembre, y de la Ley 9/2015, de 25 de mayo, y en concreto de esta última que dispone: «1. Las modificaciones de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, introducidas por la disposición final tercera de la presente Ley serán de aplicación a los procedimientos de ejecución iniciados a su entrada en vigor que no hayan culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 2. En los procedimientos de ejecución en curso antes de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 11/2014, de 5 de septiembre, de medidas urgentes en materia concursal, en los que se hubiere dictado el auto desestimatorio a que se refiere el párrafo primero del apartado 4 del artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por el citado Real Decreto-ley, que no hayan culminado con la puesta en posesión del inmueble, las partes ejecutadas dispondrán de un nuevo plazo preclusión de dos meses para formular recurso de apelación basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.º del artículo 557.1 y en el apartado 4.º del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dicho plazo se computará desde el día siguiente a la entrada en vigor de esta Ley», resulta, que tratándose de procedimientos ejecutivos ya iniciados a la entrada en vigor de la Ley, como sucede en este supuesto, se reconoce al ejecutado la posibilidad de abrir un incidente extraordinario de oposición fundado en la existencia de cláusulas abusivas que puede ser planteado en todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente y, por tanto, aun cuando ya se haya dictado el decreto de adjudicación, si todavía no se ha producido el lanzamiento. Asimismo, en caso de que se hubiese planteado tal incidente y se hubiese dictado auto desestimatorio, cabe interponer recurso de apelación. Esta disposición expresamente afirma su carácter retroactivo. La literalidad de la misma es incuestionable y de forma que el incidente posterior, de plantearse, podría provocar el sobreseimiento de la ejecución, con los consiguientes efectos en la eficacia de la adjudicación».

Cabe apuntar además que la propia disposición transitoria cuarta de la Ley 9/2015, de 25 de mayo, dispone que «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 el apartado 2 de la misma, no siendo necesario en ningún caso dictar resolución expresa al efecto».

La acreditación del cumplimiento riguroso de este requisito es esencial, máxime cuando la Unión Europea, tras los Pilot 4456/13 y 7373/15, duda de que la legislación española en esta materia se ajuste a la Directiva 93/13/UE dada la ausencia de notificación individual a los consumidores de este derecho de oposición y apelación.

4. Del contenido de la documentación presentada resulta que el decreto de adjudicación y el de cancelación son de fecha 28 de mayo de 2015. La Ley 9/2015, de 25 de mayo, de medidas urgentes en materia concursal, se publicó en el «Boletín Oficial del Estado» de 26 de mayo de 2015, entrando en vigor el día siguiente, 27 de mayo, a partir de cuya fecha se concedió un nuevo plazo de preclusión de dos meses para formular recurso de apelación basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.º del artículo 557.1 y en el apartado 4.º del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A la fecha de expedirse los decretos de adjudicación y cancelación no había transcurrido el plazo de dos meses extraordinario para interponer recurso de apelación, sin que conste en el mismo decreto que no se había formulado oposición por alegarse el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible (artículo 695.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Por ello, no puede afirmarse que el decreto sea firme y pueda motivar asientos definitivos como la inscripción de la adjudicación y las cancelaciones ordenadas, de conformidad con el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil antes dicho, debiendo desestimarse el recurso.

En consecuencia, 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, 16 de junio de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.