

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 15551** *Resolución de 9 de agosto de 2019, 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 Madrid n.º 25, por la que se suspende inscripción de un auto de adjudicación dictado en autos de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña S. V. S., en representación de «Buildingcenter, S.A.U.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Madrid número 25, don Juan Carlos Rubiales y Moreno, por la que se suspende inscripción de un auto de adjudicación dictado en autos de ejecución hipotecaria número 1252/2011, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid.

Hechos

I

En decreto de adjudicación en pública subasta de fecha 6 de febrero de 2014 y el de rectificación del mismo de 10 de octubre de 2017, del Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid, autos de ejecución hipotecaria número 1252/2011, seguidos a instancia de la entidad «CaixaBank, S.A.», sucesora de la «Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona», contra la entidad «Paco Gavela, S.L.» y doña C. V. L., se adjudica la finca 15.898 del Registro de la Propiedad de Madrid número 25, a la entidad «Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona», cuyo remate fue cedido a la entidad «Buildingcenter, S.A.U.».

II

Presentada la anterior documentación junto con el mandamiento cancelatorio de fecha 22 de enero de 2018, por el que se ordena la cancelación de la hipoteca objeto de ejecución y las cargas posteriores y una instancia suscrita en Barcelona el 31 de enero de 2018 por don F. B. C., en nombre de la entidad cesionaria «Buildingcenter, S.A.», por la que manifiesta que en el momento de la adjudicación, la finca se hallaba libre de arrendatarios y testimonio de 18 de abril de 2018 de un decreto de 26 de marzo de 2018, por el que se adicionan el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas expedidos en dicho procedimiento para hacer constar que la fecha en la que se efectuó la cesión de remate de la parte actora a favor de la mercantil cesionaria, fue el 20 de diciembre de 2017, plazo que se acordó en el decreto de 10 de octubre de 2017, por el que se rectifica el decreto de 6 de febrero de 2014, en el Registro de la Propiedad de Madrid número 25, fue objeto de la siguiente calificación: «Calificados nuevamente y conjuntamente el testimonio de 22 de enero de 2018 del decreto de adjudicación en pública subasta de 6 de febrero de 2014 del Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid y del de rectificación del mismo de 10 de octubre de 2017, autos de ejecución hipotecaria número 1252/2011 seguidos a instancia de la entidad CaixaBank, S.A., sucesora de la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, contra la entidad Paco Gavela, S.L., y doña C. V. L., por el que se adjudica la finca 15.898 de este Registro de la Propiedad, a la entidad Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, cuyo remate fue cedido a la entidad Buildingcenter, S.A.U., y el mandamiento cancelatorio de igual fecha 22 de enero de 2018, por el que se ordena la cancelación de la hipoteca objeto de ejecución y de las cargas posteriores, con las cartas de pago

correspondientes a la autoliquidación de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, a nombre de Buildingcenter, y la comunicación realizada a los efectos del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, cuyos testimonio y mandamiento han de despacharse conjuntamente. Se acompaña una instancia suscrita en Barcelona el 31 de enero de 2018 por don F. B. C., en nombre de la entidad cesionaria Buildingcenter, S.A., con la firma legitimada el mismo día por el Notario de Barcelona don Gonzalo Veciana García Boente, por la que manifiesta que en el momento de la adjudicación, la finca se hallaba libre de arrendatarios; se acompaña testimonio de 18 de abril de 2018 de un decreto de 26 de marzo de 2018, por el que se adicionan el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas expedidos en dicho procedimiento para hacer constar que la fecha en la que se efectuó la cesión de remate de la parte actora a favor de la mercantil cesionaria, fue el 20 de diciembre de 2017, plazo que se acordó en el Decreto de 10 de octubre de 2017, por el que se rectifica el decreto de 6 de febrero de 2014. A los documentos indicados se acompaña un duplicado del testimonio del decreto de adjudicación, y dos duplicados del mandamiento cancelatorio, ambos de fecha 29 de enero de 2019, junto con una diligencia de la presentación telemática de la declaración tributaria correspondiente al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, correspondiente a la autoliquidación de la cesión de remate efectuada por Buildingcenter, SAU, de fecha 4 de febrero de 2019. Y se acompaña una instancia de 11 de marzo de 2019 suscrita por don C. B. G., en nombre y representación de Buildingcenter, SAU, en la que hace constar que esta parte aporta dos liquidaciones, una en la que se liquida la transmisión por enajenación en subasta judicial al adjudicatario del remate, y una segunda transmisión patrimonial no sujeta al impuesto por la transmisión del cesionario." A la vista de los documentos indicados se suspende la inscripción y las cancelaciones ordenadas por los siguientes Hechos, Defecto y Fundamentos de Derecho: Hechos: Los referidos testimonio del decreto de adjudicación y Mandamiento cancelatorio fueron presentados en este Registro el día 13 de febrero de 2018, según los asientos 634 y 635 del Diario 124, los cuales fueron calificados con fecha 7 de marzo de 2018, y aportado posteriormente el testimonio de 18 de abril de 2018 del decreto de adición de 26 de marzo de 2018, fueron calificados nuevamente con fecha 22 de mayo de 2018. Los asientos 634 y 635 del Diario 124 caducaron y fueron cancelados, y los documentos se presentaron nuevamente el día 6 de febrero de 2019, motivando los asientos de presentación 1370 y 1371 del Diario 127. Se acompañó el mismo día el duplicado del testimonio del decreto de adjudicación, y dos duplicados del mandamiento cancelatorio, ambos de fecha 29 de enero de 2019, junto con la diligencia de la presentación telemática de la declaración tributaria correspondiente al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, correspondiente a la autoliquidación de la cesión de remate efectuada por Buildingcenter, SAU, de fecha 4 de febrero de 2019. La instancia suscrita en Barcelona el 31 de enero de 2018 por la que se indica que la finca se hallaba libre de arrendatarios, anteriormente indicada, fue recibida en este Registro el día 26 de febrero de 2019. Y día 13 de marzo actual se recibió en este Registro la instancia suscrita por don C. B. G., en nombre y representación de Buildingcenter, SAU, el 11 de marzo de 2019. Defectos y fundamentos de Derecho: 1.- Como se indicó en las notas de calificación de fecha 7 de marzo y 22 de mayo de 2018, según el decreto de adjudicación de fecha 6 de febrero de 2014 y el de rectificación del mismo de 10 de octubre de 2017, la finca se adjudicó a la entidad ejecutante Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, actualmente Caixabank, S.A., y se le concedió el plazo de cuarenta días a fin de que pudiera ceder el remate a un tercero en la forma establecida en el apartado 3 del art. 647 de la LEC; según el testimonio de fecha 22 de enero de 2018, el remate fue cedido a Buildingcenter, SAU; y según el testimonio de 18 de abril de 2018 del decreto de adición de 26 de marzo de 2011, la fecha en la que se efectuó la cesión de remate de la parte actora a favor de la mercantil cesionaria, fue el 20 de diciembre de 2017, plazo que se acordó en el decreto de 10 de octubre de 2017,

por la que se rectificaba el decreto de 6 de febrero de 2014. Pero resulta que entre el 10 de octubre de 2017, fecha del decreto de rectificación, y el 20 de diciembre de 2017, fecha de la cesión, han transcurrido más de cuarenta días hábiles, por lo que dicha cesión de remate es extemporánea, pues debería haberse efectuado en el plazo de los cuarenta días siguientes a la fecha del remate, previa o simultáneamente al pago del precio del remate, o incluso, como se indica, desde la fecha del decreto de rectificación de 10 de octubre de 2017 (art. 655.2 y 647.3 LEC). El pago debe hacerse en el plazo señalado por la ley desde la adjudicación (art 671 y 670 LEC), es decir, dentro de los 40 días siguientes al cierre de la subasta. Cuando se trata de cesiones de remate temporáneas el auto de adjudicación sustituye la escritura pública por el mismo motivo que el Juez sustituye forzosamente Al deudor realizando una sustitución instrumental y librando al efecto un título inscribible en el Registro de la Propiedad, pero en las cesiones extemporáneas el Letrado de la Administración de Justicia no puede sustituir al adjudicatario y cesionario, por lo que es necesaria escritura pública por tratarse de una venta voluntaria. En las adjudicaciones en subasta en las que el remate se cede a un tercero, como ocurre en el presente caso, se entiende la existencia de una transmisión cuando la declaración de esta circunstancia se haga antes o simultáneamente a la adjudicación, pero si se realiza con posterioridad le consideran producidos dos hechos imponible. En este caso, el primero de ellos no se ha autoliquidado, (artículo 254 LS), por lo que no puede practicarse ninguna inscripción. En este sentido, el artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales dice: “Si la enajenación tuviere lugar en subasta judicial y el postor a quién se adjudiqué el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo; en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para ceder se formula después de celebrada la subasta, no tendrá lugar lo dispuesto en este apartado y se, liquidarán dos transmisiones distintas: una al adjudicatario del remate y otra al cesionario de aquél.”. Si bien, se acompañan duplicados del testimonio y del mandamiento, junto con una diligencia de presentación telemática de la declaración tributaria del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, correspondiente a la autoliquidación de la cesión de remate efectuada por Buildingcenter, SAU, de fecha 4 de febrero de 2019, y la instancia suscrita por don C. B. G., en nombre y representación de Buildingcenter, SAU, el 11 de marzo de 2019, en la que hace constar que “esta parte aporta dos liquidaciones, una en la que se liquida la transmisión, por enajenación en subasta judicial al adjudicatario del remate, y una segunda transmisión patrimonial no sujeta al impuesto por la transmisión del cesionario.”; ello no solventa el problema de fondo señalado, puesto que al ser una cesión extemporánea, el Letrado de la Administración de Justicia no puede sustituir al transmitente y adquirente, por lo que es necesaria una escritura pública. Artículos 18, 30 y 132 de la Ley Hipotecaria, 98, 100 del Reglamento Hipotecario, 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción dada por el Real Decreto-Ley 8/2011 de 1 de julio, BOE 7 de julio, artículo 20 de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y normas concordantes. 2.–La instancia suscrita por don C. B. G., en nombre y representación de Buildingcenter, SAU, el 11 de marzo de 2019, a la que acompañan los poderes que se indican en la misma, además de ser insuficiente, según ha quedado expuesta, no tiene la firma legitimada notarialmente, por lo que no puede tener acceso al Registro, conforme los artículos 3, 103 penúltimo de la Ley Hipotecaria, 110 y 166.1 del Reglamento Hipotecario, y normas concordantes. Quedan archivados duplicados del mandamiento en el legajo correspondiente. La presente nota de calificación determina la prórroga del asiento de presentación por 60 días hábiles a partir de la notificación conforme al artículo 323-1.º de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota de calificación podrá (...) Madrid, 20 de marzo de 2019. Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Juan Carlos Rubiales y Moreno con firma electrónica reconocida».

III

Solicitada calificación sustitutoria, ésta recayó en el registrador de la Propiedad de Algete, don Ernesto Calmarza Cuencas, quien después de acordar la inadmisión de la calificación sustitutoria al haberse interpuesto fuera de plazo, señala que, no obstante, en cuanto al fondo del asunto confirma en todos sus extremos la nota de calificación.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña S. V. S. en representación de «Buildingcenter, S.A.U.», interpone recurso en el que resumidamente expone: I.—Que con fecha 22 de enero de 2018, en el seno de la Ejecución Hipotecaria 1252/2011 seguida ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 31 de Madrid a instancia de la entidad Caixabank, S.A., sucesora de la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, contra la entidad Paco Gavela, S.L. y Doña C. V. L., el Letrado de la Administración de Justicia de dicho Juzgado expidió testimonio del Decreto de 6 febrero de 2014 junto con el de rectificación del mismo de 10 de octubre de 2017, por el que se adjudica a la finca 15.898 del Registro de la Propiedad n.º 25 de Madrid a la entidad Buildingcenter, S.A.U., por la suma de ciento doce mil setenta y cinco euros (112.075,00 euros). II.—Que dicho testimonio junto al mandamiento de cancelación de cargas expedido por duplicado en igual fecha (22 de enero de 2018) y las cartas de pago correspondientes a la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados efectuadas por la adjudicataria Buildingcenter, S.A.U. fueron presentados el 13 febrero de 2018 para su Inscripción ante el Registro de la Propiedad de Madrid n.º 25. III.—Que con fecha 9 de marzo de 2018, el Registrador de la Propiedad de Madrid n.º 25 suspendió la inscripción solicitada mediante Calificación Registral Negativa (...) (primera calificación negativa), El defecto puesto de manifiesto en dicha de nota de calificación consistía en que “no consta en dicho testimonio la fecha de cesión de remate, ni, por tanto, si está o no dentro de los cuarenta días desde el decreto de adjudicación o en su caso desde la aprobación de costas y liquidación de intereses, por lo que si no se ha efectuado previa o simultáneamente al remate o en su caso a la aprobación de costas y liquidación de intereses, es decir dentro los cuarenta días siguientes al cierre de la subasta, dicha cesión es extemporánea”. La misma calificación indica cómo debe subsanarse el citado defecto: “Por lo tanto, debe indicarse la fecha de la cesión y esta debe estar dentro del plazo establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil”. IV.—Que a instancia de esta parte, y con objeto de subsanar el defecto transcrito en el apartado anterior, con fecha 26 de marzo de 2018 el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 31 de Madrid dicta un nuevo Decreto por el que se acuerda adicionar el testimonio del decreto de adjudicación y los mandamientos de cancelación de cargas, dictados el 9 de enero de 2018, en los siguientes términos: “La fecha en que se efectuó, la cesión de remate de la parte adora a la mercantil cesión aria, fue el 20 de diciembre de 2017, plazo que se acordó en el Decreto de 10-10-2011, por el que se rectificaba el Decreto de fecha 6-2-2014. Firme la presente resolución, expídase testimonio para que surta los efectos procedentes para su inscripción en el Registro de la Propiedad número 25 de los de Madrid”. V.—Presentado al Registro de la Propiedad de Madrid n.º 25 nuevamente el testimonio descrito en el Antecedente I de este recurso gubernativo, junto con otro testimonio expedido el 18 de abril de 2018 del Decreto de adición descrito en el apartado anterior, con fecha 22 de mayo de 2018 el citado Registro vuelve a suspender la inscripción y las cancelaciones ordenadas por la autoridad judicial mediante Calificación Registral Negativa (...) (segunda calificación negativa) sustentada en siguientes defectos: i. En primer lugar que “...según el testimonio de fecha 22 de enero de 2018 el remate fue cedido a Buildingcenter, S.A.U.; y según el testimonio de 18 de abril de 2018 del decreto de adición de 26 de marzo de 2018, la fecha en la que se efectuó la cesión de remate de la parte actora a favor de la mercantil cesionaria, fue el 20 de diciembre de 2017, plazo que se acordó en el decreto de 10 de octubre de 2017, por el que se rectificaba el decreto de 6 de febrero

de 2014. Pero resulta que entre el 10 de octubre de 2017, fecha del decreto de rectificación, y el 20 de diciembre de 2017, fecha de la cesión, han transcurrido más de cuarenta días hábiles, por lo que dicha cesión de remate es extemporánea, pues debería haberse efectuado en el plazo de los cuarenta días siguientes a la fecha del remate, previa o simultáneamente al pago del precio del remate, o incluso, como se indica, desde la fecha del decreto de rectificación de 10 de octubre de 2017 (art. 655.2 y 647.3 LEC)...

ii. Para a continuación añadir que “En las adjudicaciones en subasta en las que el remate se cede a un tercero, como ocurre en el presenta caso, se entiende la existencia de una transmisión cuando la declaración de esta circunstancia se haga antes o simultáneamente a la adjudicación, pero si se realiza con posterioridad se considerarán producidos dos hechos imponible. En este caso el primero de ellos no se ha autoliquidado, (artículo 254 LH), por lo que no puede practicarse ninguna inscripción. En este sentido, el artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales dice: “Si la enajenación tuviera lugar en subasta judicial, y el postor a quien se adjudique el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para cederse formula después de celebrada la subasta, no tendrá aplicación lo dispuesto en este apartado y se liquidarán dos transmisiones distintas: una, al adjudicatario del remate, y otra, al cesionario de aquél.” iii. Aunque en esta segunda nota de calificación nada se indica acerca de si los defectos puestos de manifiesto son insubsanables o subsanables, desde el Registro de Madrid n.º 25 se indica a los abogados y gestores de Buildingcenter, S.A.U. que el problema es meramente fiscal (art. 254 LH) y que, por tanto, sería subsanable con una instancia dirigida tanto a la Consejería de Hacienda de la Comunidad de Madrid como al Registro de la Propiedad en la que Caixabank, S.A. (como acreedora hipotecaria y ejecutante a cuyo favor se aprueba inicialmente el remate) y Buildingcenter, S.A.U. (como cesionaria del remate), deben reconocer la existencia de una doble transmisión con motivo de la cesión de remate (extemporánea según el Registro n.º 25), acompañando a dicha instancia un nuevo modelo 600/601 de autoliquidación en el que figure como sujeto pasivo Caixabank, S.A. y, de ese forma, se completen las obligaciones tributarias que resultan del decreto de adjudicación que se presenta a inscribir (...) borrador de instancia en blanco que se facilitó por el Registro n.º 25 de Madrid para facilitar la subsanación del defecto y la Inscripción del decreto de adjudicación, en el que A sería la cedente (Caixabank, S.A.) y B la cesionaria (Buildingcenter, S.A.U). VI.—Obviamente Caixabank, S.A. y Buildingcenter, S.A.U. rechazaron tal planteamiento por considerar que el Registrador se estaba extralimitando tanto en lo que respecta al alcance de la función de calificación que legalmente tiene atribuida en el caso de documentos judiciales, como en la del control de la tributación que llevan aparejada dichos documentos judiciales. No obstante, y pese a que, con toda la razón, el Letrado de la Administración de Justicia de Juzgado n.º 31 se negaba a hacer ninguna adición más al Decreto de adjudicación que permitiera su inscripción, sí que accedió a expedir, con fecha 29 de enero de 2019 un segundo testimonio del decreto de adjudicación, junto con dos duplicados del mandamiento de cancelación de cargas, con objeto de poder liquidar ante la Comunidad de Madrid la cesión de remate de Caixabank, S.A. a Buildingcenter, S.A.U. como operación no sujeta por aplicación del mismo artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales que cita el Registro en su segunda calificación negativa, autoliquidación que se efectuó de forma telemática el 4 de febrero de 2019. VII.—Con fecha 6 de febrero de 2019 se presenta por tercera vez el título inscribible con esa nueva autoliquidación de 4 de febrero de 2019, y nuevamente el Registro de Madrid n.º 25 suspende, con fecha 20 de marzo de 2019, la inscripción de la adjudicación y de las cancelaciones acordadas por la autoridad judicial mediante Calificación Registral Negativa (...) (tercera calificación negativa). En esta tercera calificación negativa se reiteran los defectos ya puestos de manifiesto en la segunda acerca de la extemporaneidad de la cesión (arts. 655.2 y 647,3 LEC) y, la existencia de una doble

transmisión y un doble hecho imponible (art. 20 RITP); pero puesto que al haberse aportado dos autoliquidaciones ya no resulta oponible el art. 254 LH se incorporan este nuevo motivo que impide inscribir la resolución judicial: “Cuando se trata de cesiones de remate temporáneas el auto de adjudicación sustituye a la escritura pública por el mismo motivo que el Juez sustituye forzosamente al deudor realizando una sustitución instrumental y librando al efecto un título inscribible en el Registro de la Propiedad, pero en las cesiones extemporáneas el Letrado de la Administración de Justicia no puede sustituir al adjudicatario y cesionario, por lo que es necesaria escritura pública por tratarse de una venta voluntaria.” (...) “Si bien, se acompañan duplicados del testimonio y del mandamiento, junto con una diligencia de la presentación telemática de la declaración tributaria del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, correspondiente a la autoliquidación de la cesión de remate efectuada por Buildingcenter, SAU, de fecha 4 de febrero de 2019, y la instancia suscrita por don C. B. G., en nombre y representación de Buildingcenter, SAU, el 11 de marzo de 2019, (...); ello no solventa el problema de fondo señalado, puesto que al ser una cesión extemporánea, el Letrado de la Administración de Justicia no puede sustituir al transmitente y adquirente, por lo que es necesaria escritura pública.” VIII.—Que se solicitó calificación sustitutiva de acuerdo con lo previsto en los artículos 19 bis de la Ley Hipotecaria y 3.1. y ss. del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto ante el Registro de la Propiedad n.º 1 de Algete, el cual confirmó la calificación del Registrador de la Propiedad de Madrid n.º 25, según escrito de fecha 7 de mayo de 2019 (notificado el 7 de mayo de 2019) (...) IX.—(...) X.—Que los interesados no están conformes con la calificación del Registrador de la Propiedad de Madrid n.º 25. XI.—Que, dentro del plazo de un mes desde la notificación de la calificación del registrador sustituto, se formula el presente recurso contra la Nota de Calificación Negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid n.º 25 de 20 de marzo de 2019 sobre la base de los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes: Antecedentes de hecho: Los Antecedentes de Hecho necesarios para resolución de este recurso son los descritos en los Expositivos I a VIII del presente recurso y los que resultan del título judicial que se pretende inscribir (testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas), a los que cabe añadir los siguientes: I. Debe ponerse en contexto la calificación registral objeto de este recurso señalando que la demanda de ejecución hipotecarla que inició el procedimiento de ejecución hipotecarla 1252/2011 está fechada el 27 de mayo 2011, el Auto por el que se acordó despachar ejecución contra la finca 15.898 del Registro de la Propiedad n.º 25 de Madrid es de fecha 23 de diciembre de 2011 y la fecha en la que se expide el testimonio del Decreto objeto de la calificación negativa que se recurre por medio del presente escrito fue el 22 de enero de 2018. Se trata por tanto de una ejecución hipotecaria cuya tramitación procesal se prolongó durante más de seis años y medio, superando con creces los plazos medios para la tramitación de una ejecución hipotecaria. II. Que a efectos de lo dispuesto en el artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales deben tenerse en cuenta las siguientes fechas: i. La subasta de la finca 15.898 se celebró el 20 de enero de 2014 sin que hubiera postor alguno, dictándose ese mismo día una diligencia de ordenación por la que se concedía a la ejecutante CXB un plazo de veinte días para pedir la adjudicación del bien conforme a lo dispuesto en el art. 671.1 LEC. ii. Al día siguiente, 21 de enero de 2014, Caixabank presentó escrito solicitando la adjudicación a su favor de la finca 15.898 por la cantidad de 112.075,00 (cantidad superior al 50% del tipo de subasta) reservándose expresamente, de conformidad con lo establecido en el art. 647.3 LEC, la facultad de ceder el remate a un tercero, y solicitando al Juzgado que se le concediese plazo para llevar a cabo dicha cesión ante el Secretario Judicial (...).—iii. En cualquier Juzgado la cesión de remate podría haberse llevado a cabo de forma inmediata pero no es ese el criterio de los juzgados de Madrid especializados por razón de materia en la tramitación de ejecuciones hipotecarias (31, 32 y 100): en este caso, el Juzgado de Primera Instancia n.º 31 procedió a liquidar la deuda total objeto de reclamación requiriendo a la parte actora para que, con carácter previo a la cesión de remate se

aportasen las correspondientes facturas de honorarios y suplidos de Letrado y Procurador, así como una propuesta de liquidación de intereses, con objeto de tramitar la correspondiente pieza de tasación de costas y liquidación de intereses, pieza que finalizó por Decreto 4 de julio de 2016. Esta forma de proceder tiene pleno respaldo legal en una interpretación conjunta y sistemática del contenido de los arts. 670.2 y 671.1 LEC en relación con el art. 647.3 LEC. iv. Una vez aprobadas las costas e intereses por Decreto de 4 de julio de 2016 (...), se requirió a la parte actora para que, de conformidad con el art.670.2 LEC consignase la diferencia entre el remate y el total de los adeudado por principal, Intereses y costas; y consignado dicho importe, el Juzgado procedió a la distribución del sobrante entre los acreedores posteriores, extremo éste sobre el que sí que podría extenderse la calificación del Registrador de conformidad con los arts. 18 y 132 LH y 100 RH, no así sobre el plazo en que se ha efectuado la cesión de remate. v. No fue hasta el 26 de julio de 2017 cuando se confiere plazo por primera vez a la parte actora para que pueda ceder el remate a un tercero. Así, por diligencia de ordenación de 26 de junio de 2017, la Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 31 de Madrid acuerda lo siguiente: “Presentado el anterior escrito por la representación de la parte actora, únase a los autos de su razón, siendo firme el decreto aprobando la tasación de costas y liquidación de intereses, vistas las actuaciones y consignada la diferencia del valor de lo adjudicado al crédito reclamado, como se solicita, se concede a la parte actora el plazo de cuarenta días a fin de que pueda ceder el remate a un tercero en la forma establecida en el apartado 3.º del artículo 647LEC (...). vi. El precio de la cesión de remate (112.075 euros) fue satisfecho por Buildingcenter, S.A.U. a Caixabank, S.A. el 7 de septiembre de 2017 según carta de pago (...) Sin embargo, en la comparecencia ante el Letrado de la Administración de Justicia se detectó un error numérico en el Decreto de 6 de febrero de 2014 ya que el importe por el que se aprobaba el remate en dicha resolución era de 122.074,49 euros cuando el importe solicitado en su día por Caixabank, S.A., y por tanto correcto, fue el de 112.075 euros, coincidente con el satisfecho por Buildingcenter, S.A.U. a Caixabank como precio de la cesión de remate. vii. Ese error dio lugar a que por Decreto de 10 de octubre de 2017 que consta testimoniado en el título que se presenta a inscribir, se rectificara el Decreto de 6 de febrero de 2014 fijando como precio correcto de adjudicación la cantidad de 112.075 euros, y que se concediera a la parte actora un nuevo plazo de cuarenta días a fin de que pudiera ceder el remate a un tercero. viii. Pese a que, como veremos seguidamente, el plazo en que se efectuó la cesión de remate en una ejecución hipotecaria excede por completo el ámbito que legalmente tiene conferido un Registrador a la hora de calificar un decreto de adjudicación en subasta, el Letrado de la Administración de Justicia, titular de la fe pública judicial (art 145 LEC) y encargado del control de los plazos del procedimiento, con la facultad de prorrogarlos con carácter excepcional (art. 134.2 LEC) y de declarar precluidos los trámites no realizados en plazo (art. 136 LEC), en respuesta a la primera calificación negativa, dictó un Decreto 26 de marzo de 2018 por el que complementaba el título judicial cuya inscripción se rechaza señalando que “La fecha en que se efectuó, la cesión de remate de la parte actora a la mercantil cesionaria, fue el 20 de diciembre de 2017, plazo que se acordó en el Decreto de 10-10-2017, por el que se rectificaba el Decreto de fecha 6-2-2014. Firme la presente resolución, expídase testimonio para que surta los efectos procedentes para su inscripción en el Registro de la Propiedad número 25 de los de Madrid”. ix. Pese al carácter literosuficiente de dicha expresión, el Registro de la Propiedad n.º 25 de Madrid insiste en que la cesión de remate es extemporánea y rechaza la inscripción del documento judicial. A los anteriores Hechos, le son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho: A) Jurídico-Procesales Único.–Jurisdicción y competencia La calificación registral negativa objeto del presente escrito indica que ésta puede ser recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante, “DGRN”) B) Jurídico-materiales (i) Alcance de la calificación registral en lo que a documentos judiciales se refiere. Como ha reiterado la DGRN en infinidad de ocasiones (Resoluciones de 8 de octubre de 2013 y de 9 de enero de 2014, 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, de conformidad con lo establecido en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario «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». Tratándose de decretos de adjudicación dictados en procedimientos de ejecución, el art. 132 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada al mismo por la actual Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, enumera aquellos extremos a los que los que puede extenderse la calificación registral: A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes: 1.º Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento. 2.º Que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación. 3.º Que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria. 4.º Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores. Como señala la RDGRN de 29 de diciembre de 2008 [sic] atañe a los Registradores el deber de colaborar con Jueces y Tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes (cfr. artículo 118 del Código Civil), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro; estas exigencias constitucionales deben ser coherentes con el también constitucional principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), y ello determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de que en el procedimiento en que se dictan, los titulares registrales que pueden ser afectados han tenido la intervención prevista por la Ley y en las condiciones exigidas según el caso, a fin de garantizar que no sufran en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal. En estos términos ha de ser entendido el artículo 100 del Reglamento Hipotecario cuando determina el alcance de la calificación de los documentos registrales. Pues bien, en el presente caso, la temporaneidad o extemporaneidad de la cesión de remate ni es uno de los extremos que enumera el art. 132 LH, ni es un acto procesal que tenga la más mínima conexión con esa defensa de los derechos de los titulares registrales o de terceros por las debe velar el Registrador en el cumplimiento de su función registral. La cesión de remate es un trámite procesal que en nada afecta ni al titular registral, ni a los titulares de otros derechos Inscritos que deban cancelarse por mandato legal ni a terceros. El único interés digno de protección que parece vislumbrarse en las notas de calificación defectuosas, especialmente en la segunda, es el tributario o fiscal, en el sentido, de todos los documentos que acceden al Registro, deben ir acompañados de los justificantes de haber liquidado los impuestos establecidos por las leyes, obviamente siempre y cuando el acto que se pretende inscribir devengare tales impuestos, algo en lo que la opinión o juicio del Registrador no será más que eso, su opinión, bastando con que el sujeto pasivo autoliquide el impuesto con arreglo a su interpretación de la norma fiscal y Hacienda disponga de todos los

elementos necesarios para poder comprobar y, en su caso, corregir dicha autoliquidación, para que el Registro no pueda rechazar la inscripción por esa causa. Todo lo cual nos lleva a concluir este primer motivo que existe una extralimitación evidente del Registrador al entrar a calificar en una materia que es de competencia exclusiva del Letrado de la Administración de Justicia como es la fecha en que se produjo la cesión de remate, lo cual debe llevar a la estimación del presente recurso y a la revocación de la nota de calificación recurrida. (ii) La respuesta del Registro a la primera subsanación defectos (segunda calificación negativa). La extralimitación denunciada en cuanto a los extremos sobre los que debe versar la calificación registral de un documento judicial se acentúa cuando el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 31 complementa y adiciona el decreto adjudicación indicando que “La fecha en que se efectuó, la cesión de remate de la parte actora a la mercantil cesionaria, fue el 20 de diciembre de 2017, plazo que se acordó en el Decreto de 10-10-2017, por el que se rectificaba el Decreto de fecha 6-2-2014. Firme la presente resolución, expídase testimonio para que surta los efectos procedentes para su inscripción en el Registro de la Propiedad número 25 de los de Madrid”. Pese a la claridad del mandato judicial, el Registrador insiste en que la cesión está fuera hecha fuera de plazo porque “entre el 10 de octubre de 2017, fecha del decreto de rectificación, y el 20 de diciembre de 2017, fecha de la cesión, han transcurrido más de cuarenta días hábiles,...”, desconociendo algo tan básico como el dies a quo para el cómputo de plazo no es fecha de la resolución sino el día en que efectivamente se notifica la misma a la parte a la que se le concede dicho plazo, dato que ni consta el título inscribible ni debe constar, por cuanto que el control de los plazos procesales, la facultad de prorrogarlos excepcionalmente y de declarar precluida la posibilidad de realizar un determinado acto procesal le corresponde al Letrado de la Administración de Justicia y, en su caso, al Juez; pero en ningún caso al Registro de la Propiedad. Se olvida que no estamos en presencia de una solicitud registral efectuada por un particular, ni tan siquiera en presencia de una solicitud formulada, desde su ámbito competencial, por una Administración local. Nos encontramos, por el contrario, ante un mandato jurisdiccional adoptado en el marco de un procedimiento judicial - seguido con todas las garantías procesales- de ejecución de títulos no judiciales. Y que en este contexto la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013 ha manifestado que la doctrina contenida en las resoluciones de la DGRN de 1 de marzo de 2013, de 3 de marzo de 2011, 16 de julio de 2010 y dos junio de 2006 (posibilidad de poner obstáculos de fondo a la Inscripción de una resolución judicial) ha de ser matizada en el sentido que de que tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Será pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para -en cada caso concreto- determinar si ha existido -o no- la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria; pero lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que -insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como en el que nos encontramos- la simple oposición registral -con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación-, se convierta automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional”. Varias resoluciones de la DGRN, entre ellas la de 8 de agosto de 2014,

acogen y desarrollan estos principios del Tribunal Supremo en cuando al alcance de la calificación registral de los documentos con origen jurisdiccional que se presentan a inscribir. Y si eso es así cuando está en entredicho el cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal o los de la citación y llamada de terceros regístrale al procedimiento, cómo no va a ser así en la verificación de un plazo procesal tan nimio e insustancial como es el que establece la Ley de Enjuiciamiento Civil para llevar a cabo la cesión de remate. (iii) La respuesta del Registro a la segunda subsanación defectos (tercera calificación negativa) En su segunda calificación negativa, El Registrador recurrido oponía como obstáculo para inscribir el decreto de adjudicación el carácter extemporáneo de la cesión de remate (pese que el Letrado de Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 31, titular de la fe pública judicial, complementó el decreto diciendo que la misma se había realizado en el plazo acordado por el Decreto de 10 de octubre de 2017) y que, por ende, existía una doble transmisión y un doble hecho imponible; por lo que no estando autoliquidado uno de esos hechos imponibles no procedía la inscripción del documento judicial por aplicación del art. 254 Ley Hipotecario. Nada se decía acerca de que fuese necesario formalizar la cesión de remate en una escritura pública. Debe señalarse que desde el propio Registro se facilitó a gestores de mi poderdante un modelo de instancia (...) por la que, liquidando una segunda transmisión, se inscribiría el decreto de adjudicación. Mi mandante efectuó esa segunda autoliquidación, obviamente como no sujeta, por no estar en absoluto conforme con el carácter extemporáneo de la cesión y con la interpretación que hace el Registro del art. 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. Con ello, quedaba despejado el obstáculo del art. 254 LH y cualquier responsabilidad fiscal en la que temiera poder incurrir el Registrador por la inscripción, no nos cansaremos de repetirlo, de una adjudicación ordenada por una resolución firme. La respuesta da por el Registro a este último intento de subsanación por mí mandante, dichos sea con el debido respeto y en términos de estricta defensa, es un auténtico dislate: “Si bien, se acompañan duplicados del testimonio y del mandamiento, junto con una diligencia de presentación telemática de la declaración tributaria del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, correspondiente a la autoliquidación de la cesión de remate efectuada por Buildingcenter, SAU, de fecha 4 de febrero de 2019, y la instancia suscrita por don C. B. G., en nombre y representación de Buildingcenter, SAU, el 11 de marzo de 2019, (...); ello no solventa el problema de fondo señalado, puesto que al ser una cesión extemporánea, el Letrado de la Administración de Justicia no puede sustituir al transmitente y adquirente, por lo que es necesaria escritura pública.” Aparte de que no es conforme con reiteradísima doctrina de la DRGN ir modificando los defectos o señalando otros nuevos cuando se intentan subsanar los defectos de una calificación negativa previa por ser una práctica registral muy poco ortodoxa y en cambio bastante marrullera, decir que es necesaria una escritura pública porque en una cesión de remate el Letrado de la Administración de Justicia no puede sustituir al transmitente y adquirente es algo que nos produce tal perplejidad que nos lleva directamente a abandonar, después de dos intentos de subsanación fallidos, cualquier intento de solución negociada o amistosa con el Registro. Agotaremos la vía del recurso contra la calificación registral, gubernativo primero y judicial después, hasta que por el Registro n.º 25 se cumpla con el mandato jurisdiccional que ha recibido. Simplemente decir, que una cesión de remate el Letrado de la Administración de Justicia en ningún momento sustituye ni al cedente ni al cesionario: ambos comparecen debidamente representados en la fecha que les indican desde el Juzgado ante el titular de la fe pública judicial, y en presencia suya efectúan la cesión de remate o ratifican una cesión previamente realizada, todo ello de conformidad con el art. 647.3 LEC, sin que quepa acudir a un Notario para la realización de este trámite procesal».

V

El registrador emite su informe confirmando su calificación y forma expediente que eleva a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 132 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario y 647.3, 651, 655.1 y 681.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

1. Se trata de dilucidar en este expediente, como único punto de la nota de calificación a la que hace referencia el escrito de recurso, si, cuando en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria, la cesión del remate se efectúa habiendo transcurrido más de cuarenta días, plazo señalado por la Ley y concedido al ejecutante, es necesario otorgar escritura pública y en consecuencia liquidar las dos transmisiones que se producen, la de la adjudicación en subasta y la posterior derivada de la cesión, al considerar el registrador extemporánea dicha cesión.

2. El artículo 647.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativo a la subasta de bienes muebles, pero aplicable a los procesos de ejecución hipotecaria, por la remisión que realizan los artículos 681.1 y 655.2 determina que «solo el ejecutante o los acreedores posteriores podrán hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero. La cesión se verificará mediante comparecencia ante el Secretario judicial, (hoy letrado de la Administración de Justicia), responsable de la ejecución, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago o consignación del precio del remate, que deberá hacerse constar documentalmente. Igual facultad corresponderá al ejecutante si solicitase, en los casos previstos, la adjudicación del bien o bienes subastados».

Y, una vez anunciada, la cesión debe verificarse previa o simultáneamente al pago del precio del remate en el plazo de 40 días recogido en el artículo 670.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que es el que se concedió a la parte actora en el procedimiento del que dimanen los títulos calificados.

3. El registrador en su nota mantiene que si no se acredita el cumplimiento del plazo legal, no estaríamos ante una cesión de remate que actúa en el seno del procedimiento judicial, sino ante una posterior transmisión del dominio previamente adquirido por el ejecutante, de forma que el decreto de adjudicación no sería título hábil para la inscripción que requerirá la acreditación de título y modo válido, esto es la oportuna escritura pública otorgada entre cedente y cesionario del remate.

4. La cesión del remate, al materializarse dentro de un proceso y producir efectos procesales, es, pues, un contrato típico procesal. Su fundamento, como señala la doctrina, se halla en que, siendo el remate un derecho subjetivo, nuestro ordenamiento permite la transmisibilidad de esa clase de derechos. El ejercicio de la cesión de remate, en los términos previstos en el art. 647.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, determina la existencia de una única transmisión que retrotrae sus efectos a la fecha del decreto de adjudicación. La vigilancia del cumplimiento de los requisitos para efectuarlo corresponde al Letrado de la Administración de Justicia, bajo cuya responsabilidad queda la valoración de la capacidad negocial de las partes, dado que la cesión se realiza mediante comparecencia ante él, sin que se produzca sustitución del transmitente y adquirente que como indica el citado artículo deberán comparecer, verificar la aceptación del cesionario y el plazo durante el cual puede efectuarse.

Será también el letrado de la Administración de Justicia como encargado de la ejecución quien deberá decidir sobre el cumplimiento de los plazos o su preclusión, función atribuida de forma genérica en el artículo 136 de la Ley de Enjuiciamiento Civil “El Secretario Judicial dejará constancia del transcurso del plazo por medio de diligencia y acordará lo que proceda o dará cuenta al tribunal a fin de que dicte la resolución que corresponda”, de forma que si el rematante no consigna el precio en el plazo señalado o si por su culpa deja de tener efecto la venta y no hubiese más postores, la subasta

quebraría. Del mismo modo, corresponde al Letrado aprobado el remate y consignada la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate, dictar el decreto de adjudicación.

5. Visto lo anterior, la cuestión de fondo estriba en determinar si la calificación registral, teniendo en cuenta su limitación cuando se trata de documentos judiciales, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, puede extenderse a la comprobación de extemporaneidad o no de los trámites procesales.

Debe tenerse en cuenta además que, en los supuestos del procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, el ámbito de la calificación se extiende de manera especial a los extremos señalados por el artículo 132 de la Ley Hipotecaria, esto es: 1.º que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento; 2.º que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación; 3.º que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria, y 4.º que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores.

Por lo tanto, entre estos extremos no figura el control del cumplimiento de estos plazos, que se desarrollan íntegramente en sede judicial. En consecuencia, el defecto observado debe decaer.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 9 de agosto de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.