

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

- 1196** *Resolución de 9 de enero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Estepa, por la que se deniega la inscripción de un testimonio de auto de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don I. G. G., en nombre y representación de la mercantil «Altamira Santander Real Estate, S.A.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Estepa, don Nicolás Fernández Fernández, por la que se deniega la inscripción de un testimonio de auto de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria.

**Hechos****I**

Mediante auto dictado en fecha 14 de mayo de 2013, por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Estepa, en procedimiento de ejecución hipotecaria, a instancia de «Banco de Santander, S.A.», se aprueba la cesión del remate a favor de «Altamira Santander Real Estate, S.A.».

**II**

Presentado testimonio de dicho auto en el Registro de la Propiedad de Estepa, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Documento presentado bajo el asiento número 970 del Diario 134 de fecha 08/08/2013, por “Gestinova 99 Sevilla, S.L.”. Antecedentes de Hecho.—Con fecha 08/08/2013, ha sido presentada/o testimonio auto de adjudicación, dictado el 14 de mayo de 2013, por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Estepa, procedimiento ejecución hipotecaria número 747/2010. En el día de la fecha el citado documento ha sido objeto de calificación por el registrador que suscribe. Fundamentos de Derecho.—Primero. Con arreglo al párrafo 1.º del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Parte Dispositiva.—Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, el registrador que suscribe acuerda: 1) Suspender en el día de hoy, la inscripción solicitada por no constar que a la fecha en que entró en vigor la Ley 1/2013 se había puesto en posesión del inmueble al adquirente; o bien 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. 2) Notificar esta calificación al presentador del documento y al autorizante del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Contra esta (...). Estepa, treinta de agosto del año 2013. El registrador. Fdo. Nicolás Fernández Fernández».

**III**

Contra la anterior nota de calificación, don I. G. G., en nombre y representación de la mercantil «Altamira Santander Real Estate, S.A.», interpone recurso en virtud de escrito

de fecha 17 de octubre de 2013, en base entre otros a los siguientes argumentos: «... Hechos.—Primero. Con fecha 8 de agosto de 2013 se presentó para su calificación e inscripción testimonio auto de cesión y adjudicación de 14 de mayo de 2013 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Estepa, procedimiento de ejecución hipotecaria 747/2010. Segundo.—Por el registrador de la Propiedad, al calificarse el expresado auto de 14 de mayo de 2013 con fecha 31 de agosto de 2013, acordó suspender la inscripción por no constarle que a fecha de la entrada en vigor de la Ley 1/2013 se hubiese tomado posesión de la finca, o que no dándose esa circunstancia, no se ha formulado por el ejecutado incidente de oposición o que habiéndose formulado, no afecta la eficacia de la adjudicación. Tercero.—Entendiendo que la nota es improcedente y que en consecuencia, la nota no se ajusta a derecho por cuanto: a) El auto de cesión y adjudicación a mi mandante, es de fecha 14 de mayo de 2013, un día antes de la publicación y entrada en vigor de la citada y mencionada Ley 1/2013 que fue publicada en “BOE” el 15 de mayo de 2013; b) Que a fecha del citado auto, no se había formulado oposición de ningún tipo parte del ejecutado como se prescribe en los antecedentes de hecho tercero, cuarto y quinto del mentado auto, habiéndose cumplido igualmente con todos los preceptos legales en sede de ejecución que prescribe la LEC y la LH; c) En el régimen transitorio de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 1/2013, se hace mención a una posibilidad que tienen las partes ejecutadas como es el incidente extraordinario de revisión con un plazo preclusivo de un mes a contar desde la fecha de la entrada en vigor. Pues bien, decir que dicha acción tiene carácter potestativo para el ejecutado, la puede iniciar o no (en este caso no la ha iniciado), no puede alegar desconocimiento de la existencia de esta opción que le pueda causar indefensión pues viene determinada por la publicidad de una ley publicada en el “BOE”, por cuanto podemos colegir, que no ha sido su intención utilizar este cauce, repetimos potestativo y no obligatorio, con anterioridad a la fecha del plazo preclusivo para utilizarlo, esto es antes del 15 de junio de 2013; d) Por no estar a nuestro alcance más allá de la obligación de decir verdad y así lo afirmamos, dejamos citado al Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Estepa, para que en relación al procedimiento 747/2010 emita y certifique, pues es a lo que se nos avoca por parte de este Registro, a que en relación a los autos referenciados, expida y certifique que no se ha presentado incidente extraordinario de oposición por parte del ejecutado. Cuarto.—Que por lo anterior, y al objeto de que en su día, se ordene la inscripción mencionada en el auto de 14 de mayo a favor de mi mandante, es por lo que se formula el presente recurso al que sirven de fundamento las siguientes consideraciones legales: Artículo 66 LH; Artículo 325 de la LH en cuanto a la capacidad del que suscribe este escrito para actuar por cuenta de su mandante; Artículos 324, párrafo primero y 327, párrafo primero y especialmente el párrafo tercero en cuanto al lugar de su presentación y demás concordantes de la LH en cuanto a la tramitación a dar para el presente escrito; Disposición Transitoria Cuarta Ley 1/2013».

#### IV

El registrador emitió informe el día 30 de octubre de 2013 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; 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 14 de junio de 1996, 27 de

noviembre de 2002, 29 de noviembre de 2004, 4 de octubre de 2012 y 19 de abril y 8 y 11 de octubre de 2013.

1. Como cuestión procedimental previa plantea el registrador 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. Sin embargo, habiéndose notificado la calificación negativa al presentante por fax, no se ha acreditado, en el expediente, haber consentido dicha forma de notificación al tiempo de la presentación del título (Cfr. artículo 322 de la Ley Hipotecaria), por lo que 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. 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.

3. Como ha reiterado este Centro Directivo en ininidad 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.

4. 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.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 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.

5. En el presente expediente la secretaria judicial manifiesta en el testimonio que el auto es firme. Pero habiéndose expedido dicho testimonio con fecha 13 de junio de 2013, no ha transcurrido el plazo extraordinario de un mes que concedió la Disposición Transitoria 4.ª 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, para formular un incidente extraordinario de oposición basado en el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible (Cfr. artículo 695.1.4.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

En consecuencia, 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 13 de junio 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.

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

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 enero de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.