

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13720 *Resolución de 30 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Fuenlabrada n.º 4 a inscribir un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. F. G., Procuradora de los tribunales, en nombre y representación de la sociedad «Buildingcenter, S.A.U.», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Fuenlabrada número 4, doña Aurora del Monte Arrieta, a inscribir un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

En decreto de adjudicación, de fecha 28 de febrero de 2014, recaído en procedimiento de ejecución hipotecaria número 952/2009, seguido ante el Juzgado Primera Instancia número 2 de Fuenlabrada, se adjudicó la finca registral número 15.987 del Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 4 a la sociedad «Buildingcenter, S.A.U.», habiéndose despachado ejecución, según consta en el citado documento, por auto de fecha 13 de julio de 2009 por las siguientes cantidades: 181.687,53 euros de principal, intereses ordinarios y moratorios vencidos, más otros 17.850 euros presupuestados para intereses y costas de la ejecución.

II

Presentado testimonio del citado decreto, expedido el día 11 de junio de 2015, junto con mandamiento de cancelación de cargas del mismo Juzgado, librado en la misma fecha, en el Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 4, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Fuenlabrada n.º 4 La Registradora de la Propiedad firmante, previo examen y calificación del documento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Fuenlabrada, n.º de autos 952/2009, que causó el asiento 431 del diario 101, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 y siguientes de su Reglamento, ha resuelto suspender la inscripción del mismo, por haber observado el/los siguiente/s defectos que impide/n su práctica: 1.º Falta acreditar si se ha puesto en posesión del inmueble al adquirente, y en caso contrario, si 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. Para lo cual puede aportarse certificación del Secretario. 2.º Falta concretar la cantidad reclamada por costas, con distinción de la cantidad reclamada por intereses, en cuanto que unos y otros se encuentran limitados en el supuesto de ejecución hipotecaria de vivienda al 5% de la cantidad total reclamada, y al triple del interés legal del dinero, conforme a lo dispuesto por el artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria. 3.º Falta incorporar al mandamiento de cancelación la certificación del Secretario acreditativa del precio del remate y de la deuda pendiente por todos los conceptos con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas. F.J Resulta de la Disposición Transitoria. 4.ª de la Ley 1/2013, Real Decreto-ley 11/2014, y la Ley 9/2015 que tratándose de procedimientos ejecutivos ya iniciados a la entrada en vigor de la Ley, se reconoce al ejecutado un plazo preclusivo de un mes, contado desde la entrada en vigor de la Ley, para abrir un incidente extraordinario de oposición fundado en la existencia de cláusulas abusivas. De la referida DT, resulta la posibilidad de que tal incidente puede

ser planteado por el ejecutado en todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente y, por tanto, se ha de entender, aun cuando ya se haya dictado el decreto de adjudicación, si todavía no se ha producido el lanzamiento. El art. 675 LEC: El adjudicatario tiene la facultad, no la obligación, de solicitar la puesta en posesión, que en caso de estar ocupada la finca implica el lanzamiento. Por lo tanto no es lo mismo puesta en posesión que lanzamiento. Este lleva consigo aquella, pero la puesta en posesión puede efectuarse sin que haya lanzamiento. Esta Disposición expresamente afirma su carácter retroactivo. La literalidad de la misma es incuestionable “se aplicara a todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme lo previsto en el artículo 675 de la LEC”. No se hace diferencia alguna si el adjudicatario ha pedido o no la puesta en posesión, por lo tanto si no hay puesta en posesión se aplica esta disposición. En la medida en que 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. La Dirección General de los Registros y del Notariado ha entendido que debe aplicarse esa misma solución a estos nuevos supuestos, por considerar que existe identidad de razón entre ellos y el supuesto de hecho del artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en este sentido, la resolución de 11 de octubre de 2013 declara acerca de la disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013 que “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”); si el decreto de remate o adjudicación es de 17 de junio de 2013 o posterior, pero anterior a 9 de octubre de 2014 (es decir, a la terminación del plazo preclusivo de un mes que estableció el Real Decreto-ley 11/2014 para interponer recurso de apelación frente al auto desestimatorio de la oposición a la ejecución basada en la existencia de cláusulas abusivas), para que se pueda practicar su inscripción es necesario que en el testimonio del decreto de remate o adjudicación conste cualquiera de las circunstancias siguientes: Que en su momento no se formuló oposición a la ejecución basada en la existencia de cláusulas abusivas (sea en el plazo ordinario de diez días de oposición a la ejecución o en el plazo extraordinario de un mes que estableció la Ley 1/2013). O que sí se formuló oposición a la ejecución basada en la existencia de cláusulas abusivas y se dictó resolución, pero ésta no afecta a la eficacia del remate o adjudicación. En este último supuesto es necesario, además, que conste cualquiera de las circunstancias siguientes: Que a la fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 11/2014 (es decir, el 7 de septiembre de 2014) ya se había puesto en posesión del inmueble al rematante o adjudicatario (pues en tal caso se excluye la posibilidad de interponer recurso de apelación contra el auto desestimatorio de la oposición). Que durante el plazo preclusivo de un mes establecido por el Real Decreto-Ley 11/2014 (es decir, desde el 8 de septiembre hasta el 8 de octubre de 2014) no se interpuso recurso de apelación contra el auto desestimatorio de la oposición. O que sí se interpuso este recurso de apelación y se dictó resolución, pero ésta no afecta a la eficacia del remate o adjudicación. 2.º Conforme al apartado 1 bis del artículo 575 de la LEC: “1 bis. En todo caso, en el supuesto de ejecución de vivienda habitual las costas exigibles al deudor ejecutado no podrían superar el 5 por cien de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva”. 3.º La LEC en su capítulo IV regula el procedimiento de apremio y en su sección quinta y sexta en los artículos 654.3 y 655 fija una regla de imputación de pagos aplicable en el momento de la ejecución y establece que “3. En el caso de que la ejecución resultase insuficiente para saldar toda la cantidad por la que se hubiera despachado ejecución más los intereses y costas devengados durante la ejecución, dicha cantidad se imputará por el siguiente orden: intereses remuneratorios, principal, intereses monitorios y costas. Además el tribunal

expedirá certificación acreditativa del precio del remate y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, intereses de demora y costas. Contra esta calificación negativa podrá: (...) Fuenlabrada diecisiete de agosto del año dos mil quince.–La registradora (firma ilegible).–Fdo. Aurora del Monte Arrieta”».

III

Contra la anterior calificación, doña M. P. F. G., Procuradora de los tribunales, en nombre y representación de la sociedad «Buildingcenter, S.A.U.», interpuso recurso, mediante escrito de fecha 7 de septiembre de 2015, en el que expone: «Hechos. Primero.–El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente el Decreto de adjudicación (...) entre otros defectos, que no se concreta la cantidad reclamada por costas, las cuales se encuentran limitadas en el supuesto de ejecución hipotecaria de vivienda al 5% de la cantidad total reclamada, conforme el art. 575.1. bis LEC. Segundo.– Considera la parte recurrente que el Sr. Registrador de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no tiene en cuenta que la Ley 1/2013, de 14 de mayo, en virtud de la cual se modificó el art. 575.1.bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil, entró en vigor el 15 de mayo de 2013 y las costas en el procedimiento en que se dictó el Decreto de adjudicación calificado, –las cuales ascienden a 17.614,75 euros, siendo pues superiores al 5% de la cantidad reclamada en el procedimiento, que asciende a 182.211,15 euros– se aprobaron en fecha de 11 de abril de 2013 (...), luego no se les puede aplicar una limitación de un artículo, el 575.1.bis LEC, que todavía no estaba en vigor cuando dichas costas fueron aprobadas. En relación a ello la Disposición Transitoria 1.ª de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, establece: “Esta Ley será de aplicación a los procesos judiciales y extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubieran incoado a la entrada en vigor de la misma, en los que no se hubiera ejecutado el lanzamiento” Y precisa la Disposición Transitoria Cuarta “Las modificaciones de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil introducidas por la presente Ley serán de aplicación a los procesos iniciados a su entrada en vigor, únicamente respecto a aquellas actuaciones ejecutivas pendientes de realizar”. Luego dado que el Decreto aprobando las costas es de fecha de 11 de abril de 2013, es decir, anterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, se trata pues de una actuación procesal ya realizada cuando dicha ley entró en vigor, a la que no sería aplicable la limitación del art. 575.1 bis de la LEC. A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho I.–(...) IV.–Resulta de aplicación lo dispuesto en los arts. 583 LEC, Disposición Transitoria 1.ª, Disposición Transitoria 4.ª y la Disposición Final Cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, en relación con el art. 2 del Código Civil. En su virtud, (...) solicito que, (...) se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa del defecto impugnado, teniéndolo por no puesto».

IV

La Registradora emitió su informe, manteniendo la calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 575.1 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 11 de octubre y 18 de diciembre de 2013; 9 de enero de 2014, y 27 de abril y 28 de julio de 2015.

1. Se recurre única y parcialmente el segundo de los defectos de la nota de calificación, pues el escrito de recurso solamente hace referencia a la disconformidad de la recurrente con la calificación en cuanto hace alusión a la falta de concreción de la cantidad reclamada por costas por cuanto en el supuesto de ejecución hipotecaria de vivienda no podrá exceder del 5% de la cantidad total reclamada.

Se trata de dilucidar si la limitación establecida en el artículo 575.1 bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil es aplicable a un decreto de adjudicación de fecha 28 de febrero de 2014 dictado en sede de un procedimiento iniciado en 2009, anterior por lo tanto a la citada Ley.

2. La Ley 1/2013 introduce un apartado 1 bis al artículo 575 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en los siguientes términos: «En todo caso, en el supuesto de ejecución de vivienda habitual las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el 5 por cien de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva». El resto del citado artículo 575 regula las cantidades en concepto de intereses y costas por las que se despacha o inicia la ejecución, que no podrán exceder del 30% de lo reclamado en la demanda y que serán objeto de ulterior liquidación y tasación por el juzgado al final del proceso, será en este momento cuando se determinen los intereses y costas realmente devengados. El apartado 1 bis hace referencia a estas costas de la ejecución es decir las que resultan de la tasación aprobada por el juzgado al final del proceso con carácter definitivo.

Por su parte la disposición transitoria primera de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, establece: «Esta Ley será de aplicación a los procesos judiciales y extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubieran incoado a la entrada en vigor de la misma, en los que no se hubiera ejecutado el lanzamiento».

La defensa a los deudores hipotecarios pretendida por el legislador pretendió extenderse al mayor número de procedimientos posibles y de ahí la clara vocación retroactiva que se desprende de esta disposición transitoria. No obstante esta previsión genérica se atempera en el resto de disposiciones y así en la disposición transitoria cuarta se establece «las modificaciones de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil introducidas por la presente Ley serán de aplicación a los procesos iniciados a su entrada en vigor, únicamente respecto a aquellas actuaciones ejecutivas pendientes de realizar».

Del contenido de la documentación presentada no resulta si se ha ejecutado o no el lanzamiento ni si se ha llevado a cabo la fijación definitiva de las costas de ejecución, por lo que es de aplicación el efecto retroactivo antes señalado. En consecuencia el defecto debe ser confirmado.

3. Bien es cierto que la recurrente alega que mediante decreto de fecha de 11 de abril de 2013, por tanto anterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, se aprobaron las costas, tratándose pues de una actuación procesal ya realizada cuando dicha ley entró en vigor, a la que no sería aplicable la limitación del artículo 575.1 bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Pero dicho decreto se ha aportado mediante fotocopia, sin firma y junto al escrito de recurso, por lo que no puede tenerse en cuenta para la resolución de este expediente, ya que además de no cumplir los requisitos que en cuanto a la documentación que accede al Registro señala el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, es doctrina constante de este Centro Directivo que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, no pueden admitirse documentos que el registrador no haya tenido a la vista a la hora de emitir su calificación y que de haberse presentado en forma y plazo podrían haber ocasionado otra decisión.

No obstante el defecto es de fácil subsanación, ya que, como afirma la registradora en su informe, mediante una nueva presentación de la documentación calificada junto con el original o testimonio del decreto de fecha 11 de abril de 2013 debidamente formalizado quedará acreditada la no aplicabilidad del artículo 575.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en los términos antes relacionados.

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 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, 30 de noviembre de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.