

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**17229** *Resolución de 21 de septiembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Tarrasa n.º 2, por la que se suspende la inscripción de la adjudicación de un inmueble mediante procedimiento de venta extrajudicial de finca hipotecada.*

En el recurso interpuesto por doña Y. P. V., en nombre y representación de «Lanusei Investments, S.L.», contra la calificación del registrador de la Propiedad de Tarrasa número 2, don José Luis Hernández Alonso, por la que se suspende la inscripción de la adjudicación de un inmueble mediante procedimiento de venta extrajudicial de finca hipotecada.

#### Hechos

I

Mediante acta autorizada el día 1 de febrero de 2018 por el notario de Terrassa, don Esteban Cuyás Henche, por la representación de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», se practicó requerimiento en ejercicio de acción hipotecaria mediante venta extrajudicial de bien hipotecado, respecto de una finca hipotecada en su día por los deudores don J. T. M. y doña P. R. M.

Tras el procedimiento citado, mediante escritura autorizada el día 23 de julio de 2019 por el mismo notario, formalizó la adjudicación a la cesionaria de remate, la sociedad «Lanusei Investments, S.L.», por el precio de 158.523,40 euros.

Mediante acta complementaria autorizada el día 15 de marzo de 2022 por el mismo notario se hizo subsanación y complemento de los defectos señalados en una calificación negativa precedente, e interesa a los efectos de este expediente, que se expresaba que, en cuanto a la publicación de los anuncios de las subastas, los apartados 3, 4 y 5 del artículo 236-f del Reglamento Hipotecario, «fueron derogados por Sentencia del Tribunal Supremo (sala 1.ª) de 4 de mayo de 1998, en virtud de la subordinación que impone el principio de la jerarquía normativa. Siendo por ende aplicables los artículos 645 y 648 de la LEC».

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Terrassa número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Don José Luis Hernández Alonso, Registrador de la Propiedad de Terrassa número dos, tras calificar el documento presentado en esta oficina con el número de asiento 65 del Diario 73, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria pongo de manifiesto los motivos que impiden su inscripción y su justificación jurídica:

Se acompaña la comunicación al Ayuntamiento de Terrassa a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, a efectos del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana; Acta complementaria autorizada por el Notario de Terrassa, don Esteban Cuyas Henche, el día quince de marzo de dos mil veintidós; Acta de procedimiento de ejecución Hipotecaria extrajudicial autorizada por el Notario de Terrassa, don Esteban Cuyás Henchez, de fecha uno de febrero de dos mil dieciocho.

El documento precedente fue calificado con defectos con el número de asiento 66 del Diario 68, y habiéndose aportado documentación, se subsanan de dicho calificado, los defectos n.ºs 1.º y 2.º, y pongo de manifiesto los motivos que impiden su inscripción y su justificación jurídica:

Hechos:

En el precedente documento, la entidad “Lanusei Investments, S.L.U.” se adjudica la finca registral 24.464, en virtud de procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial.

1.º De conformidad con el artículo 236.f) del Reglamento Hipotecario, respecto a la subasta de la finca, debe determinarse en el precedente documento, si se ha cumplido lo dispuesto en los apartados 3, 4 y 5 del citado precepto que dispone lo siguiente: “3. Los anuncios se fijarán en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y del Registro de la Propiedad y se insertarán en el ‘Boletín Oficial’ de la provincia o de la Comunidad Autónoma en que se practique la ejecución y en el de aquélla o aquéllas en que radiquen las fincas, si el valor que sirve de tipo para la subasta excede de 5.000.000 de pesetas. Si el valor excede de 12.000.000 de pesetas, se publicarán, además, en el ‘Boletín Oficial del Estado’. Asimismo, a petición y a costa del interesado que lo solicite, podrá publicarse en cualquier otro medio. 4. En los anuncios se expresará, de forma concisa, la identificación de la finca, el lugar, día y hora en que ha de celebrarse la subasta, el tipo que servirá de base a la misma y las circunstancias siguientes: Que la documentación y la certificación del Registro a que se refieren los artículos 236-a y 236-b pueden consultarse en la Notaría; que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación; y que las cargas, gravámenes y asientos anteriores a la hipoteca que se ejecute continuarán subsistentes. En prevención de que no hubiere postor en la primera subasta, o de que ésta resultare fallida, se indicará lugar, día y hora para la celebración de la segunda, por otro término de veinte días. De igual forma se anunciará la tercera subasta. 5. El Notario comunicará por correo certificado al titular de la última inscripción de dominio el lugar, día y hora fijados para las subastas”.

La LEC 1/2000 en su Disposición Final 9.ª reinstauró el procedimiento de ejecución extrajudicial en la redacción que dio del artículo 129.2 de la Ley Hipotecaria.

Disposición final novena. Reforma de la Ley Hipotecaria: “Se modifican los artículos 41, 86, 107, 129, 130, 131, 132, 133, 134 y 135 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, que quedarán redactados en los siguientes términos:

#### 4. Artículo 129.

“La acción hipotecaria podrá ejercitarse directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su capítulo V. Además, en la escritura de constitución de la hipoteca podrá pactarse la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, para el caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada. La venta extrajudicial se realizará por medio de notario, con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario.”

Este defecto tiene el carácter de subsanable.

2.º En el citado artículo 236.f) del Reglamento Hipotecario, en su apartado 5, se hace constar que “El Notario comunicará por correo certificado al titular de la última inscripción de dominio el lugar, día y hora fijados para las subastas”.

Dicho extremo no consta acreditado en los documentos que se aportan, todo ello de conformidad con el artículo 236.f del Reglamento Hipotecario.

Este defecto tiene el carácter de subsanable.

## Observaciones:

1. Esta finca se halla gravada, entre otras cargas, por una anotación preventiva de embargo sobre una mitad indivisa de esta finca a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, que causó la anotación letra B con nota marginal de certificación de cargas de fecha tres de abril de dos mil catorce, prorrogada por las letras D y E de fechas veintiocho de marzo de dos mil dieciocho y diez de Febrero de dos mil veintidós, respectivamente; y por una anotación preventiva de embargo sobre una mitad indivisa de esta finca a favor de Anuntis Segundamano España, S.L. que causó la anotación letra C, con nota marginal de certificación de cargas de fecha diez de Agosto de dos mil veinte.

## Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 18, 19, 19 bis de la Ley Hipotecaria y 98 a 102 del Reglamento Hipotecario.

– Ley Hipotecaria.

## Artículo 129.

1. La acción hipotecaria podrá ejercitarse:

a) Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V.

b) O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada.

2. La venta extrajudicial se realizará ante Notario y se ajustará a los requisitos y formalidades siguientes:

a) El valor en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al 75 por cien del valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.

b) La estipulación en virtud de la cual los otorgantes pacten la sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura y deberá señalar expresamente el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la venta extrajudicial el inmueble es vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución.

c) La venta extrajudicial sólo podrá aplicarse a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados de conformidad con lo previsto en el título y con las limitaciones señaladas en el artículo 114.

En el caso de que la cantidad prestada esté inicialmente determinada pero el contrato de préstamo garantizado prevea el reembolso progresivo del capital, a la solicitud de venta extrajudicial deberá acompañarse un documento en el que consten las amortizaciones realizadas y sus fechas, y el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la escritura de constitución de hipoteca.

En cualquier caso en que se hubieran pactado intereses variables, a la solicitud de venta extrajudicial, se deberá acompañar el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la escritura de constitución de hipoteca.

d) La venta se realizará mediante una sola subasta, de carácter electrónico, que tendrá lugar en el portal de subastas que a tal efecto dispondrá la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. Los tipos en la subasta y sus condiciones serán, en todo caso, los determinados por la Ley de Enjuiciamiento Civil.

e) En el Reglamento Hipotecario se determinará la forma y personas a las que deban realizarse las notificaciones, el procedimiento de subasta, las cantidades a consignar para tomar parte en la misma, causas de suspensión, la adjudicación y sus efectos sobre los titulares de derechos o cargas posteriores así como las personas que hayan de otorgar la escritura de venta y sus formas de representación.

f) Cuando el Notario considerase que alguna de las cláusulas del préstamo hipotecario que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que hubiese determinado la cantidad exigible pudiera tener carácter abusivo, lo pondrá en conocimiento del deudor, del acreedor y en su caso, del avalista e hipotecante no deudor, a los efectos oportunos.

En todo caso, el Notario suspenderá la venta extrajudicial cuando cualquiera de las partes acredite haber planteado ante el Juez que sea competente, conforme a lo establecido en el artículo 684 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el carácter abusivo de dichas cláusulas contractuales.

La cuestión sobre dicho carácter abusivo se sustanciará por los trámites y con los efectos previstos para la causa de oposición regulada en el apartado 4 del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Una vez sustanciada la cuestión, y siempre que no se trate de una cláusula abusiva que constituya el fundamento de la venta o que hubiera determinado la cantidad exigible, el Notario podrá proseguir la venta extrajudicial a requerimiento del acreedor.

g) Una vez concluido el procedimiento, el Notario 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, a intereses de demora y a costas, todo ello con aplicación de las reglas de imputación contenidas en el artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Cualquier controversia sobre las cantidades pendientes determinadas por el Notario será dilucidada por las partes en juicio verbal.

h) La Ley de Enjuiciamiento Civil tendrá carácter supletorio en todo aquello que no se regule en la Ley y en el Reglamento Hipotecario, y en todo caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

#### Artículo 134.

El testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, determinarán la inscripción de la finca o derecho a favor del adjudicatario y la cancelación de la hipoteca que motivó la ejecución, así como la de todas las cargas, gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ellas, sin excepción, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento.

Tan sólo subsistirán las declaraciones de obras nuevas y divisiones horizontales posteriores, cuando de la inscripción de la hipoteca resulte que ésta se extiende por ley o por pacto a las nuevas edificaciones.

– Reglamento Hipotecario.

#### Artículo 234.

1. La tramitación de la ejecución extrajudicial prevista por el artículo 129 de la Ley requerirá que en la escritura de constitución de la hipoteca se haya estipulado la sujeción de los otorgantes a este procedimiento y que consten las siguientes circunstancias:

1.<sup>a</sup> El valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta. Dicho valor no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento judicial sumario.

2.<sup>a</sup> El domicilio señalado por el hipotecante para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones. La determinación del domicilio, que no podrá ser distinto del fijado para el procedimiento judicial sumario, podrá modificarse posteriormente con sujeción a lo previsto en el artículo 130 de la Ley.

3.<sup>a</sup> La persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante. A tal efecto podrá designarse al propio acreedor.

2. La estipulación en virtud de la cual los otorgante [sic] hayan pactado la sujeción al procedimiento de ejecución extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura.

#### Artículo 235.

1. La ejecución extrajudicial sólo podrá aplicarse a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados de conformidad con lo previsto en el título y de los gastos de ejecución a que se refiere el artículo 236-k.

2. La ejecución extrajudicial se ajustará necesariamente a lo dispuesto en los artículos siguientes.

#### Artículo 236.

1. La realización extrajudicial de la hipoteca se llevará a cabo ante el Notario hábil para actuar en el lugar donde radique la finca hipotecada y, si hubiese más de uno, ante el que corresponda con arreglo a turno.

Cuando sean varias las fincas hipotecadas y radiquen en lugares diferentes, podrá establecerse en la escritura de constitución cuál de ellas determinará la competencia notarial. En su defecto, ésta vendrá determinada por la que haya sido tasada a efectos de subasta con un mayor valor.

2. La enajenación del bien hipotecado se formalizará en escritura pública después de haberse consignado en acta notarial el cumplimiento de los trámites y diligencias previstos en los artículos siguientes.

3. El acta a que se refiere el apartado anterior no requiere unidad de acto ni de contexto y se incorporará al protocolo en la fecha y bajo el número que corresponda al momento de su terminación o, en su caso, de su suspensión, sin perjuicio de que, en este último supuesto, pueda reanudarse y concluirse en fecha y bajo número posterior.

#### Artículo 236-a.

1. El procedimiento se iniciará mediante requerimiento dirigido al Notario, expresando las circunstancias determinantes de la certeza y exigibilidad del crédito y la cantidad exacta objeto de la reclamación en el momento del requerimiento, especificando el importe de cada uno de los conceptos.

2. El requirente entregará al Notario los siguientes documentos:

a) La escritura de constitución de la hipoteca con nota de haberse inscrito. Si no pudiese presentarse la escritura inscrita, deberá acompañarse con la que se presente nota simple del Registro de la Propiedad que refleje la inscripción.

b) El documento o documentos que permitan determinar con exactitud el interés, ya sea directamente, ya mediante simples operaciones aritméticas, en los casos de hipoteca en garantía de créditos con interés variable.

## Artículo 236-b.

1. El Notario examinará el requerimiento y los documentos que lo acompañan y, si estima cumplidos todos los requisitos, solicitará del Registro de la Propiedad certificación comprensiva de los siguientes extremos:

1.º Inserción literal de la última inscripción de dominio que se haya practicado y continúe vigente.

2.º Inserción literal de la inscripción de la hipoteca en los términos en que esté vigente.

3.º Relación de todos los censos, hipotecas, gravámenes y derechos reales y anotaciones a que estén afectos los bienes.

2. El Registrador hará constar por nota al margen de la inscripción de hipoteca que ha expedido la mencionada certificación, indicando su fecha, la iniciación de la ejecución, el Notario ante el que se sigue y la circunstancia de que aquélla no se entenderá con los que posteriormente inscriban o anoten cualquier derecho sobre la misma finca.

3. La presentación en el Registro del título de cancelación de la hipoteca realizada con posterioridad al asiento a que se refiere el apartado anterior deberá ser inmediatamente comunicada por el Registrador al Notario ante el que se sigue la ejecución.

## Artículo 236-c.

1. Si de la certificación registral no resultan obstáculos a la realización hipotecaria solicitada, el Notario practicará un requerimiento de pago al deudor indicándole la causa y fecha del vencimiento del crédito y la cantidad reclamada por cada concepto y advirtiéndole que de no pagar en el término de diez días se procederá a la ejecución de los bienes hipotecados siendo de su cargo los gastos que ello ocasione.

2. El requerimiento tendrá lugar en el domicilio que, a efectos de aquél, resulte del Registro y se practicará por el Notario, bien personalmente, si se encontrase en él el deudor que haya de ser requerido, o bien al pariente más próximo, familiar o dependiente mayores de catorce años que se hallasen en el mismo y, si no se encontrase nadie en él, al portero o a uno de los vecinos más próximos.

3. Si el Notario no fuera competente por razón del lugar practicará el requerimiento por medio de otro Notario que sea territorialmente competente.

4. Si no se pudiera practicar el requerimiento en alguna de las formas indicadas, el Notario dará por terminada su actuación y por conclusa el acta, quedando expedita la vía judicial que corresponda.

## Artículo 236-d.

1. Transcurridos diez días desde el requerimiento sin que éste hubiere sido atendido, el Notario procederá a notificar la iniciación de las actuaciones a la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio, si fuese distinta del deudor, así como a los titulares de cargas, gravámenes y asientos posteriores a la hipoteca que se ejecuta, para que puedan, si les conviene, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y gastos en la parte asegurada por la hipoteca.

2. Dichas notificaciones se efectuarán en los domicilios de los interesados que figuren en el Registro de la Propiedad y en la forma prevenida por la legislación notarial.

Si los domicilios fueran desconocidos, si no resultase posible la notificación por cédula o por correo con acuse de recibo, o si el Notario dudase de la efectiva recepción de aquélla, se procederá a la notificación por medio de anuncios, que se fijarán en el tablón del Ayuntamiento y del Registro de la Propiedad y se insertarán, cuando el valor de la finca, a efectos de subasta, exceda de 5.000.000 de pesetas, en el 'Boletín Oficial' de la provincia o de la Comunidad Autónoma correspondiente.

3. A efectos de lo dispuesto en el presente artículo, cualquier adquirente de un derecho real, carga o gravamen que recaiga sobre un bien hipotecado podrá hacer constar en el Registro un domicilio en territorio nacional en el que desee ser notificado en caso de ejecución. Esta circunstancia se hará constar por nota al margen de la inscripción del derecho real, carga o gravamen del que sea titular.

#### Artículo 236-e.

1. Si el tercer poseedor paga el importe reclamado en la parte que esté garantizado con la hipoteca, el Notario dará por terminada su actuación y por concluida el acta con la diligencia de haberse efectuado el pago. Dicha acta podrá servir, en su caso, para la cancelación de la hipoteca.

2. Si el pago fuese verificado por uno de los titulares de las cargas, gravámenes o derechos consignados en el Registro con posterioridad a la hipoteca, el Notario le requerirá para que manifieste si desea proseguir o no las actuaciones.

En caso afirmativo, se continuarán éstas, ocupando el que pagó la posición jurídica que correspondía al acreedor satisfecho.

En otro caso, se darán por terminadas las actuaciones y por concluida el acta con la diligencia de haberse efectuado el pago. Dicha acta será título bastante para la consignación en el Registro de la subrogación del pagador en todos los derechos del acreedor satisfecho.

#### Artículo 236-f.

1. Cumplido lo dispuesto en los artículos precedentes y transcurridos treinta días desde que tuvieron lugar el requerimiento de pago y la última de las notificaciones antes expresadas, se procederá a la subasta de la finca ante el Notario.

2. La subasta se anunciará con una antelación de, al menos, veinte días respecto de aquél en que haya de celebrarse.

3. Los anuncios se fijarán en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y del Registro de la Propiedad y se insertarán en el "Boletín Oficial" de la provincia o de la Comunidad Autónoma en que se practique la ejecución y en el de aquélla o aquéllas en que radiquen las fincas, si el valor que sirve de tipo para la subasta excede de 5.000.000 de pesetas. Si el valor excede de 12.000.000 de pesetas, se publicarán, además, en el "Boletín Oficial del Estado". Asimismo, a petición y a costa del interesado que lo solicite, podrá publicarse en cualquier otro medio.

4. En los anuncios se expresará, de forma concisa, la identificación de la finca, el lugar, día y hora en que ha de celebrarse la subasta, el tipo que servirá de base a la misma y las circunstancias siguientes: Que la documentación y la certificación del Registro a que se refieren los artículos 236-a y 236-b pueden consultarse en la Notaría; que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación; y que las cargas, gravámenes y asientos anteriores a la hipoteca que se ejecute continuarán subsistentes.

En prevención de que no hubiere postor en la primera subasta, o de que ésta resultare fallida, se indicará lugar, día y hora para la celebración de la segunda, por otro término de veinte días. De igual forma se anunciará la tercera subasta.

5. El Notario comunicará por correo certificado al titular de la última inscripción de dominio el lugar, día y hora fijados para las subastas.

#### Artículo 236-g.

1. Las subastas se celebrarán en la Notaría donde se sigan las actuaciones o en el local señalado por el Notario al efecto. Cuando hubiere varias Notarías en el lugar de radicación de la finca, la Junta Directiva del Colegio Notarial podrá facilitar un local donde puedan efectuarse las subastas.

2. En la primera subasta el tipo será el pactado en la escritura de constitución de hipoteca. No se admitirá postura alguna que sea inferior a dicho tipo.

3. Si no hubiere postura admisible en la primera subasta, el acreedor podrá pedir, dentro del término de cinco días, la adjudicación de la finca o fincas en pago de su crédito, por el tipo de aquélla, aceptando la subsistencia de las cargas anteriores. La adjudicación podrá solicitarse para sí o en calidad de ceder a un tercero.

4. Si el acreedor no hiciese uso de la mencionada facultad, se celebrará la segunda subasta, cuyo tipo será el 75 por 100 del correspondiente a la primera, y sin que pueda admitirse postura inferior al mismo.

5. Si en la segunda subasta tampoco hubiere postura admisible, el acreedor podrá pedir, dentro del término de cinco días, la adjudicación por el tipo de la segunda subasta en las condiciones previstas en el apartado tercero.

6. Si el acreedor tampoco hiciese uso de este derecho, se celebrará la tercera subasta, sin sujeción a tipo.

7. Celebrada la tercera subasta, si la postura fuese inferior al tipo de la segunda, el acreedor que no hubiese sido rematante, el dueño de la finca o un tercero autorizado por ellos podrán mejorar la postura en el término de cinco días. Si en este plazo no se formula ninguna petición, la finca quedará adjudicada al rematante.

Cuando pidan la mejora, deberá consignar cada uno de aquéllos, excepto el acreedor, el 50 por 100 de la cantidad que sirvió de tipo para la segunda subasta, y el Notario, seguidamente, abrirá nueva licitación entre estos postores y quedará la finca adjudicada al que hiciese la proposición más ventajosa. La licitación se realizará el día señalado por el Notario dentro de los cinco siguientes a aquel en que se hubiera mejorado la postura. Si el primer postor, en vista de la mejora hecha por el segundo, manifestare que renuncia, se prescindirá de la licitación y la finca quedará rematada a favor del segundo.

#### Artículo 236-h.

1. El acreedor podrá concurrir como postor a todas las subastas y no necesitará consignar cantidad alguna para tomar parte en la licitación.

2. Los demás postores, sin excepción, para tomar parte en la primera o en la segunda subasta, deberán consignar en la Notaría o en el establecimiento destinado al efecto una cantidad equivalente al 30 por 100 del tipo que corresponda. En la tercera subasta, el depósito consistirá en un 20 por 100 del tipo de la segunda.

3. En las subastas, desde el anuncio hasta su celebración, podrán hacerse posturas por escrito en pliego cerrado, acompañando el justificante del depósito previo. Los pliegos se conservarán cerrados por el Notario y serán abiertos al comienzo del acto de licitación, no admitiéndose ya posturas verbales inferiores a la mayor de aquéllas.

4. Solo la adjudicación a favor del ejecutante o el remate a favor del mismo o de un acreedor posterior podrá hacerse a calidad de ceder a un tercero. El rematante que ejercitare esta facultad habrá de verificar dicha cesión mediante comparecencia ante el Notario ante el que se celebró la subasta, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago del resto del precio del remate.

#### Artículo 236-i.

1. En los ocho días siguientes al del remate, consignará el adquirente la diferencia entre lo depositado para tomar parte en la subasta y el total del precio.

2. En el mismo plazo deberá aceptar la adjudicación el rematante que hubiere hecho la postura por escrito y, en su caso, efectuarse la cesión del remate.

3. Si el rematante fuera el mismo acreedor, sólo consignará la diferencia entre el importe del remate y la cantidad a que ascienda el crédito y los intereses asegurados por la hipoteca, sin perjuicio de que, cuando se practique la liquidación de los gastos de la ejecución, se reintegre al acreedor, con lo que haya consignado, del importe de los originados, hasta la cantidad asegurada por la hipoteca.

4. Del mismo modo se procederá cuando el acreedor hubiera pedido que se le adjudique la finca o fincas y el importe asegurado por la hipoteca sea inferior al fijado como tipo para la subasta.

#### Artículo 236-j.

1. Las consignaciones de los postores, que no soliciten la devolución y hayan cubierto el tipo de la subasta, se reservarán a fin de que, si el rematante no cumpliera la obligación, pueda rematarse en favor de los que le sigan por el orden de sus respectivas posturas, si así lo consienten. Las cantidades consignadas por éstos se devolverán una vez cumplida la obligación por el adjudicatario.

2. Si en el plazo fijado no consignase el rematante el complemento del precio, se considerará sin efecto el remate principal y se estimará realizado en favor del postor que le hubiese seguido en el orden de su postura, siempre que se hubiese producido la reserva y la aceptación prevista en el apartado anterior y que la cantidad ofrecida por éste, sumada a las consignaciones perdidas por los rematantes anteriores, alcancen el importe del remate principal fallido.

3. El remate se hará saber al postor a los fines previstos en el apartado primero del artículo anterior. Si no hubiesen tenido lugar la reserva y la aceptación o si el segundo o sucesivos postores no cumplen su obligación, se reproducirá la subasta celebrada, salvo que con los depósitos constituidos puedan satisfacerse el crédito y los intereses asegurados con la hipoteca y los gastos de la ejecución.

4. Los depósitos constituidos por el rematante y, en su caso, por los postores a que se refiere el apartado anterior se destinarán, en primer término a satisfacer los gastos que origine la subasta o subastas posteriores y el resto, si lo hubiere, al pago del crédito, intereses y demás gastos de la ejecución.

5. En el caso de ser el propio acreedor ejecutante el rematante o adjudicatario, y de no consignar la diferencia entre el precio del remate o de la adjudicación y el importe del crédito y de los intereses asegurados con la hipoteca en el término de ocho días, contados desde que se le notifique la liquidación de esta diferencia, se declarará también sin efecto, el remate, pero responderá el acreedor de cuantos gastos originen la subasta o subastas posteriores que sea preciso celebrar y no tendrá derecho a percibir intereses de su crédito durante el tiempo que se emplee en verificarlas.

#### Artículo 236-k.

1. El precio del remate se destinará sin dilación al pago del acreedor que haya instado su ejecución en la medida garantizada por la hipoteca.

2. El sobrante, si hubiere acreedores posteriores, se consignará en el oportuno establecimiento público quedando afecto a las resultas de dichos créditos. Esta circunstancia se hará constar en el Registro por nota marginal.

Si no hubiere acreedores posteriores, el sobrante se entregará al dueño de la finca.

3. El Notario practicará la liquidación de gastos considerando exclusivamente los honorarios de su actuación y los derivados de los distintos trámites seguidos.

#### Artículo 236-l.

1. Verificado el remate o la adjudicación y consignado, en su caso, el precio, se procederá a la protocolización del acta y al otorgamiento de la escritura pública por el rematante o el adjudicatario y el dueño de la finca o la persona designada conforme al artículo 234.

2. En la escritura se harán constar los trámites y diligencias esenciales practicados en cumplimiento de lo establecido en los artículos anteriores y, en particular, que se practicaron las notificaciones prevenidas en los artículos 236-c y 236-d; que el importe de la venta o adjudicación fue igual o inferior al importe total garantizado por la hipoteca y, en caso de haberlo superado, que se consignó el sobrante en la forma prevista en el apartado segundo del artículo 236-k.

3. La escritura será título bastante para la inscripción a favor del rematante o adjudicatario así como para la cancelación de la inscripción de la hipoteca ejecutada y de todos los asientos de cargas, gravámenes y derechos consignados en el Registro con posterioridad a ella. Se exceptúan aquellos asientos ordenados por la autoridad judicial de los que resulte que se halla en litigio la vigencia misma de la hipoteca.

Artículo 236-m.

El adjudicatario podrá pedir la posesión de los bienes adquiridos al Juez de Primera Instancia del lugar donde radiquen.

Artículo 236-n.

Si quedaren desiertas las subastas celebradas y el acreedor no hiciere uso del derecho de adjudicarse los bienes ejecutados, el Notario dará por terminada la ejecución y cerrará y protocolizará el acta, quedando expedita la vía judicial que corresponda.

Artículo 236-ñ.

1. El Notario sólo suspenderá las actuaciones cuando se acredite documentalmente la tramitación de un procedimiento criminal, por falsedad del título hipotecario en virtud del cual se proceda, en que se haya admitido querrela, dictado auto de procesamiento o formulado escrito de acusación, o cuando se reciba la comunicación del Registrador de la Propiedad a que se refiere el apartado tercero del artículo 236-b.

2. Verificada alguna de las circunstancias previstas en el apartado anterior, el Notario acordará la suspensión de la ejecución hasta que, respectivamente, terminen el procedimiento criminal o el procedimiento registral. La ejecución se reanudará, a instancia del ejecutante, si no se declarase la falsedad o no se inscribiese la cancelación de la hipoteca.

Artículo 236-o.

En cuanto a las demás reclamaciones que puedan formular el deudor, los terceros poseedores y los demás interesados se estará a lo dispuesto, en cuanto sea de aplicación, en los cinco últimos párrafos del artículo 132 de la Ley Hipotecaria.

– Ley de Enjuiciamiento Civil:

Disposición final novena. Reforma de la Ley Hipotecaria.

“Se modifican los artículos 41, 86, 107, 129, 130, 131, 132, 133, 134 y 135 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, que quedarán redactados en los siguientes términos:

4. Artículo 129

“La acción hipotecaria podrá ejercitarse directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su capítulo V. Además, en la escritura de constitución de la hipoteca podrá pactarse la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, para el caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada. La venta extrajudicial se realizará por medio de notario, con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario.”

A la vista de los anteriores hechos y fundamentos de derecho resuelvo:

Suspender la inscripción del precedente título hasta que se subsane lo anteriormente expuesto.

– La anterior calificación registral negativa podrá (...)

Terrassa, a 22 de Abril de 2022 El Registrador (firma ilegible). Fdo.: José Luis Hernández Alonso.»

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Sabadell número 6, doña Ester Sais Re, quien, con fecha 24 de mayo de 2022, confirmó la calificación del registrador de la Propiedad de Terrassa número 2.

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña Y. P. V., en nombre y representación de «Lanusei Investments, S.L.», interpuso recurso el día 23 de junio de 2022 mediante escrito en el alegaba lo siguiente:

«Consideraciones

Previa. (...)

Segunda. Para centrar el objeto de la controversia, en primer lugar, haremos una exposición en cuanto a la restauración del procedimiento de ejecución extrajudicial que se llevó a cabo en la LEC 1/2000 en su Disposición Final 9.º y su incidencia en cuanto a la nueva redacción del art. 129.2 de la Ley Hipotecaria.

La nueva redacción del art 129, encuadro que ya no se trataba de un procedimiento ejecutivo extrajudicial, suprimió de forma expresa que se tratase de “hacer efectiva la acción hipotecaria”, suprimiendo expresamente que sea aplicable “aún en el caso de que existan terceros”.

Su remisión al Reglamento Hipotecario ya no se refería a los “trámites del procedimiento”, sino a “las formalidades de la venta extrajudicial”.

La nueva redacción del art. 129 de la Ley Hipotecaria confirma la desaparición, de nuestro ordenamiento jurídico, del anómalo “procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria”, y se limitaría a conceder al acreedor hipotecario, mediante pacto expresado con el hipotecante, la simple posibilidad de proceder por subasta ante Notario a la enajenación del bien objeto de la hipoteca.

El art. 129 de la LH, tiene varios puntos en lo que se puede establecer que lo que enmarca es la relación interna entre las partes que otorgaron el contrato de hipoteca, y no a la ejecución de la acción real hipotecaria frente a terceros:

– Su enunciado indica cómo podrá llevarse a cabo la acción hipotecaria, de lo que es el simple pacto para la venta extrajudicial (no habla ya de ejecución ni de acción hipotecaria)

– Acción hipotecaria: “... la acción hipotecaria podrá ejercitarse directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la LEC”

La ley Hipotecaria (art. 104 y siguientes) como la LEC (art. 681 y ss) cuando se habla de acción hipotecaria, y afección a derechos de terceros, siempre se está refiriendo exclusivamente al concreto procedimiento judicial regulado por la LEC.

– El art. 129 de la LH se remite, como fundamento del pacto de venta extrajudicial, no al art. 1876 del CC, sino al art. 1858 que sólo se refiere al contrato de prenda o al de hipoteca, al decir que “es también de esencia de estos contratos que, vencida la

obligación principal, puedan ser enajenadas las cosas en que consiste la prenda o hipoteca para pagar al acreedor.

Tercera. De la inexistencia de impedimento legal que impida la inscripción.

Es de mencionar la incidencia de diversas normas que han revitalizado el procedimiento de venta extrajudicial, y que entrarían en juego en cuanto a la normativa aplicable en lo relativo a la subasta y sus peculiaridades:

– Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. En su disposición final tercera –Desarrollo reglamentario de la ejecución extrajudicial–, el legislador ya introduce que, en breve plazo de tiempo, se aprobaran las normas reglamentarias precisas con el fin de simplificar el procedimiento de venta extrajudicial, las cuales incorporaran, entre otras medidas, la posibilidad de subasta electrónica.

– Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, la cual entró en vigor el 15 de mayo de 2013. Y por la que se hace efectivo en su artículo 3. Modificación de la Ley Hipotecaria, Texto Refundido según decreto de 08 de febrero de 1946, la inclusión de la subasta electrónica en el procedimiento venta extrajudicial al modificar el artículo 129 de la ley Hipotecaria, dándole en su apartado 2.D la siguiente redacción:

2.d) La venta se realizará mediante una sola subasta, de carácter electrónico, que tendrá lugar en el portal de subastas que a tal efecto dispondrá la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. Los tipos en la subasta y sus condiciones serán, en todo caso, los determinados por la Ley de Enjuiciamiento Civil.

– Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Artículos 645 Anuncio y publicidad de la subasta y 648 Subasta Electrónica.

Art. 645 LEC: “Una vez firme la resolución prevista en el artículo anterior, la convocatoria de la subasta se anunciará en el ‘Boletín Oficial del Estado’, sirviendo el anuncio de notificación al ejecutado no personado. El Letrado de la Administración de Justicia ante el que se siga el procedimiento de ejecución ordenará la publicación del anuncio de la convocatoria de la subasta remitiéndose el mismo, con el contenido a que se refiere el artículo siguiente y de forma telemática, al ‘Boletín Oficial del Estado’. Igualmente, y solo a efectos informativos, se publicará el anuncio de la subasta en el Portal de la Administración de Justicia”.

Artículo 648 LEC: La subasta electrónica se realizará con sujeción a las siguientes reglas:

– 1.<sup>a</sup> La subasta tendrá lugar en el Portal dependiente de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado para la celebración electrónica de subastas a cuyo sistema de gestión tendrán acceso todas las Oficinas judiciales. Todos los intercambios de información que deban realizarse entre las Oficinas judiciales y el Portal de Subastas se realizarán de manera telemática. Cada subasta estará dotada con un número de identificación único.

– 2.<sup>a</sup> La subasta se abrirá transcurridas, al menos, veinticuatro horas desde la publicación del anuncio en el “Boletín Oficial del Estado”, cuando haya sido remitida al Portal de Subastas la información necesaria para el comienzo de esta.

Llegado a este punto y teniendo en consideración la regulación expuesta, tenemos que centrarnos, en los requisitos que actualmente tenemos que considerar para llevar a cabo la celebración de la subasta y analizar si los requisitos establecidos en el art. 236-f van en consonancia a la regulación actual y no contraria, con obstaculización a lo pretendido en la última regulación de medida urgentes de protección a los deudores hipotecarios.

En el análisis de los requisitos indicados en el art. 236-f, se ve claramente que dichos requisitos ya no se están indicando en las recientes modificaciones, dado que aparte de

que sólo se establece la celebración de una única subasta, y electrónica para dotar al sistema una mayor celeridad, en el procedimiento de ejecución hipotecaria, como protección al deudor hipotecario.

Ante lo cual, no se puede actuar de conformidad con su redacción, y no se puede extraer como consideración imprescindible los puntos n.º 3, 4, y 5 del art. 236-f porque plantea en el fondo a una interpretación mixta e incoherente sobre dos procesos a seguir para llegar a la celebración de la subasta, causando este requisito una “inseguridad” para cumplimiento de una adjudicación a un tercero que ha cumplido con la observación y requisitos de participación en la subasta, según la actual regulación.

Asimismo, la RDGRN de 25 de febrero de 2014 señala: “respecto de aquellos extremos del procedimiento de venta extrajudicial cuya determinación se remite al Reglamento Hipotecario –art. 129.2.e) de la Ley Hipotecaria– debe entenderse que la regulación reglamentaria actualmente vigente, mientras no sea objeto de la correspondiente modificación, deberá ser aplicada en tanto en cuanto no sea contrario a la Ley 1/2013 o a la Ley de Enjuiciamiento Civil, e interpretada de conformidad con los principios del procedimiento regulado por las mismas, teniendo en cuenta además la aplicación supletoria de la Ley rituarial en lo no previsto específicamente.

Por todo ello, podríamos confirmar que la subasta en el presente procedimiento de venta extrajudicial es válida al haber realizado ajustándose a la ley 1/2013 y la LEC.

Considera esta parte que por el Registrador se ha denegado indebidamente la inscripción del título de venta extrajudicial, habiéndose infringido el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en cuanto a su obligación de calificar debidamente la legalidad formal de los documentos en cuya virtud se pretenda la inscripción. Al exigirse para su inscripción por el Registrador el cumplimiento de una normativa derogada tácitamente por normativa posterior, e infringiendo a su vez los principios de irretroactividad general de las Leyes, el principio de legalidad y el principio de seguridad jurídica, consagrados por el artículo 2.3 del Código Civil y el artículo 9.3 de la Constitución Española respectivamente.»

V

Mediante escrito, de fecha 8 de julio de 2022, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos la disposición final novena de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, y 98 a 102 y 235 y siguientes, en especial el 236-f.5, del Reglamento Hipotecario.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible la adjudicación de un inmueble mediante procedimiento de venta extrajudicial de finca hipotecada en ejercicio de acción hipotecaria en la que concurren los hechos y circunstancias siguientes:

– Mediante acta de fecha 1 de febrero de 2018, por la representación de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», se practicó requerimiento en ejercicio de acción hipotecaria mediante venta extrajudicial de bien hipotecado, respecto de una finca hipotecada en su día por los deudores don J. T. M. y doña P. R. M.

– Mediante escritura de fecha 23 de julio de 2019, se formalizó la adjudicación en cesión de remate a favor de la sociedad «Lanusei Investments, S.L.», por el precio de 158.523,40 euros.

– Mediante acta complementaria, de fecha 15 de marzo de 2022, se hace subsanación y complemento de los defectos señalados en la calificación. Interesa a los efectos de este expediente, que se expresa que, en cuanto a la publicación de los anuncios de las subastas, los apartados 3, 4 y 5 del artículo 236-f del Reglamento Hipotecario, «fueron derogados por Sentencia del Tribunal Supremo (sala 1.ª) de 4 de

mayo de 1998, en virtud de la subordinación que impone el principio de la jerarquía normativa. Siendo por ende aplicables los artículos 645 y 648 de la LEC».

El registrador señala como defecto que el notario comunicará por correo certificado al titular de la última inscripción de dominio el lugar, día y hora fijados para las subastas, y, dicho extremo no consta acreditado en los documentos que se aportan.

La entidad recurrente alega que en el artículo 236-f del Reglamento Hipotecario, se ve claramente que los requisitos de notificación ya no están indicados en las recientes modificaciones, dado que aparte de que sólo se establece la celebración de una única subasta y electrónica para dotar al sistema una mayor celeridad, en el procedimiento de ejecución hipotecaria, no son precisos como protección al deudor hipotecario; y que se trata de una normativa derogada tácitamente por normativa posterior.

2. El artículo 236-f del Reglamento Hipotecario establece lo siguiente: «El Notario comunicará por correo certificado al titular de la última inscripción de dominio el lugar, día y hora fijados para las subastas».

Se debate en este expediente si está vigente o no esta norma. La recurrente alega en su escrito que «en el análisis de los requisitos indicados en el artículo 236-f, se ve claramente que dichos requisitos ya no se están indicando en las recientes modificaciones», y que, en consecuencia, «no se puede extraer como consideración imprescindible los puntos 3, 4 y 5 del artículo 236-f». En ese sentido, en el acta complementaria de 15 de marzo de 2022, se indica que los puntos 3, 4 y 5 del artículo 236-f fueron derogados por la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de fecha 4 de mayo de 1998.

La disposición final novena de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero del año 2000 –posterior a la alegada Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 1998–, dio una nueva redacción al artículo 129 de la Ley Hipotecaria, que establece lo siguiente: «La acción hipotecaria podrá ejercitarse directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su capítulo V. Además, en la escritura de constitución de la hipoteca podrá pactarse la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, para el caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada. La venta extrajudicial se realizará por medio de notario, con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario».

Así, la redacción del artículo 129.2 de la Ley Hipotecaria, que remite a las formalidades del Reglamento Hipotecario, tiene su origen en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero del año 2000, posterior a la citada Sentencia del Tribunal Supremo. De haber pretendido el legislador que se sujetara el procedimiento a las formalidades prevenidas en la propia Ley de Enjuiciamiento Civil –tal como se sostiene en el acta de subsanación de 15 de marzo de 2022, y en el escrito de interposición del recurso– se habría establecido de esa forma en el artículo 129.2 de la Ley Hipotecaria. De esto se deduce la voluntad del legislador de sujetar el ejercicio de dicha acción hipotecaria mediante venta extrajudicial del bien hipotecado a las normas específicas del Reglamento Hipotecario y no a las de la Ley de Enjuiciamiento Civil, atendiendo a la distinta naturaleza del pacto de venta extrajudicial y el procedimiento judicial de ejecución de la hipoteca. Por tanto, la norma debatida debe estimarse válida y vigente, y así se desprende de la propia acta objeto de calificación, que se sujeta a los trámites prevenidos en el artículo 236 del Reglamento Hipotecario.

3. Sentado esto, el artículo 129.2.e) de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: «En el Reglamento Hipotecario se determinará la forma y personas a las que deban realizarse las notificaciones, el procedimiento de subasta, las cantidades a consignar para tomar parte en la misma, causas de suspensión, la adjudicación y sus efectos sobre los titulares de derechos o cargas posteriores, así como las personas que hayan de otorgar la escritura de venta y sus formas de representación».

Y el artículo 236-f.5 del Reglamento Hipotecario dispone: «El Notario comunicará por correo certificado al titular de la última inscripción de dominio el lugar, día y hora fijados para las subastas».

El procedimiento de venta extrajudicial es un procedimiento tasado en la ley; y dicha comunicación no se ha realizado, por lo que debe confirmarse la calificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 21 de septiembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.