

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

a) Mediante escritura objeto de la calificación impugnada se formaliza la compra de un inmueble que realiza determinada sociedad, representada por su administrador único. No obstante, en la comparecencia de la escritura se añade que el representante de la sociedad compradora también intervenía en su condición de tutor de determinada persona (detallándose la fecha del Auto de su nombramiento y la de la diligencia de aceptación y juramento del cargo), así como que estaba expresamente autorizado para el otorgamiento por Auto dictado por el Juzgado de 1.ª Instancia número 30 de los de Madrid. Y según la reproducción que en la escritura se incluye del testimonio judicial de dicho Auto, resulta que, con cita del artículo 271, n.º 2 del Código Civil, se autoriza a don Carlos L.O. para que como tutor y representante legal de don Carlos R.T.L. proceda en nombre de la sociedad «Agrícola y Ganadera El Toril, S.L.» propiedad del menor, a la compra del inmueble objeto de la referida escritura.

b) El único defecto que es objeto de este recurso consiste en que, a juicio del Registrador, no se comprende por qué se dice en la escritura que don Carlos L.O., «además interviene en su condición de tutor del menor don Carlos R.T.L.», ya que siendo el compareciente Administrador Único de la sociedad compradora no consta que el representado adquiriera derecho alguno (artículos 1 y 2 de la ley Hipotecaria). Y añade que sólo para el caso de que la referencia a dicha intervención no sea un mero error material, y en este sentido se rectifique, se consideran también defectos otros que se expresan, exigiendo la aportación de determinados documentos.

2. Planteada así la cuestión, se impone la revocación del defecto recurrido toda vez que, como ya tiene declarado este Centro Directivo, al Registrador le está vedado extender su calificación a extremos que carezcan de trascendencia jurídico real inmobiliaria o que, aun careciendo de ella, la Ley no le exija que califique expresamente. Y es que en el caso contemplado, y a la vista del contenido de la escritura, es evidente que en el título otorgado se ha operado una mutación jurídico real inscribible, pues el adquirente del dominio lo es, exclusivamente, una entidad mercantil debidamente representada, siendo también evidente, por lo demás, que en el Registro de la Propiedad (cfr. art. 2 de la Ley Hipotecaria) se inscriben, entre otros, los títulos por los que se transmite la propiedad, algo que claramente aquí ha tenido lugar, por lo que carece de toda cobertura legal la exigencia que se contiene en el primer defecto de la nota.

Con independencia de la mayor o menor claridad y precisión de la redacción de la escritura, en lo que se refiere a la comparecencia en ella del tutor de una persona que no es adquirente del dominio, lo cierto es que pueden concurrir circunstancias que hagan aconsejable la intervención en el instrumento público de que se trate de personas ajenas a la mutación jurídico real solemnizada, pero operada ésta con la concurrencia de todos los requisitos y elementos necesarios para ello no cabe denegar la inscripción, pues ello implicaría una extralimitación –sin base legal– de la calificación registral, la cual ha de ceñirse a los extremos antes indicados.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación registral únicamente respecto del único defecto que ha sido objeto de impugnación.

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, 18 de julio de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

15074 *RESOLUCIÓN de 19 de julio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «Promociones Olba García, S.L.», contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 2 de Santa Coloma de Gramanet a practicar determinadas inscripciones y cancelaciones derivadas de un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por la mercantil «Promociones Olba García, S.L.», contra la negativa del titular del Registrador de la Propiedad número dos de Santa Coloma de Gramanet, don José María Pérez Visus, a practicar determinadas inscripciones y cancelaciones derivadas de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

El Juzgado de Primera Instancia número 6 de Badalona, en autos de procedimiento de ejecución dineraria hipotecaria 832/2004 seguido a instancia de Caixa d'Estalvis del Penedès, dictó Auto en fecha 31 de enero de 2006 por el que aprobó, en favor de la recurrente, el remate de determinados bienes inmuebles que constan inscritos en el Registro de la Propiedad número 2 de Santa Coloma de Gramanet (fincas registrales 16582 y 1656), expidiendo en fecha 29 de marzo de 2006 testimonio de dicha resolución a los efectos de que sirviese de título para su inscripción en el Registro de la Propiedad, complementado aquel con el Mandamiento, de fecha 7 de marzo de 2006, librado al Registro por el mismo Juzgado para la cancelación de la hipoteca que había sido objeto de ejecución en el citado procedimiento, así como de todas las cargas posteriores.

Los reseñados documentos (a los que posteriormente se añade una diligencia de ordenación de fecha 22 de mayo de 2006) fueron objeto de sucesivas presentaciones y calificaciones (la anterior a la que ahora se recurre en fecha 16 de junio de 2006), observándose una serie de defectos, de los que únicamente dos subsistirán tras la última presentación y calificación, a la que más adelante nos referiremos, que es la que motivará el recurso.

Estos dos defectos (primero y sexto de los ocho iniciales que recayeron sobre el auto de aprobación del remate y adjudicación de 31 de enero de 2006, complementado con el ya reseñado mandamiento de cancelación de cargas) son los siguientes:

Existir contradicción entre la valoración de 288.641,94 euros y 21.860,70 euros en que se tasaron respectivamente la finca y participación indivisa de finca en la escritura de constitución de hipoteca y la de 47.509,87 euros y 277,10 euros que consta fijada como valor de los bienes subastados.

No constar distribuido por conceptos el importe de lo reclamado, que no puede exceder de la respectiva cobertura hipotecaria.

Con fecha 4 de septiembre de 2006, el titular del juzgado que conoció de la ejecución dictó un Auto aclaratorio y complementario del inicial de Adjudicación, plasmando en él diversos razonamientos jurídicos en torno a la aplicabilidad de los artículos 657 y 666 de la Ley de Enjuiciamiento Civil al procedimiento que motiva este recurso y a los hipotecarios en general; razonamientos centrados en el primero de los defectos advertidos por el Registrador de la Propiedad, es decir, la existencia de una contradicción entre la valoración de 288.641,94 euros y 21.860,70 Euros, en que se tasaron respectivamente la finca y participación indivisa de segunda finca en la escritura de constitución de la hipoteca, y la de 47.509,87 euros y 277,10 euros que consta fijada como valor de los bienes subastados, exponiendo:

Que una de las novedades introducidas por la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil en relación con la ejecución forzosa de bienes inmuebles es la deducción del avalúo del importe de las cargas existentes para determinar el valor por el que los bienes han de salir a subasta; solución que, como expresa la Exposición de motivos, presenta la ventaja de que asegure que las cantidades que se ofrezcan en la subasta, por pequeñas que sean, van a redundar siempre en beneficio de la ejecución pendiente, lo que no se conseguiría siempre con la tradicional liquidación de cargas.

Que la dicción empleada por el artículo 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil tiene sus antecedentes en el derogado art. 131.9.º de la Ley Hipotecaria, en el cual se indicaba que serviría de tipo para la subasta el pactado en la escritura de constitución de hipoteca y no se admitiría postura alguna que sea inferior a dicho tipo, lo que implicaba ciertamente una particularidad respecto al régimen general de avalúo que la Ley procesal de 1881 contemplaba en materia de ejecución forzosa.

Sin embargo la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil prevé para el régimen general de la ejecución ordinaria un nuevo sistema de valoración del bien a realizar, consistente en deducir del avalúo o valor de mercado de la finca, el importe de las cargas y gravámenes que pesen sobre ella (art. 639.3 Ley de Enjuiciamiento Civil); a su vez, el art. 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil permite a instancia del ejecutante, y también como novedad, la depuración de todos los créditos que consten inscritos con anterioridad al gravamen que se ejecuta, lo que sin duda supone una garantía adicional para el cobro de la deuda, al ver liberado el valor del bien con la minoración o extinción por pago de los mismos.

Que no consideraba que esta nueva disciplina quede excluida de los procedimientos hipotecarios y ello por cuanto en un primer lugar el art. 682.2.1.º Ley de Enjuiciamiento Civil quiere hacer alusión no tanto al valor formal por el que el bien haya de salir a subasta como a la liquidación por acuerdo de las partes del avalúo o precio de la finca como punto de partida para la licitación, sin que ello suponga la renuncia de los beneficios que el art. 666 y 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil comportan para el éxito de la ejecución. Y en segundo término, la nueva previsión no ha implicado una modificación paralela de la legislación hipotecaria con-

forme a la cual la entidad acreedora hipotecaria, de común acuerdo con el deudor o hipotecante, deba proceder a liquidar las cargas anteriores a la hipoteca que se constituye a finca de fijar en la escritura pública notarial el verdadero valor de mercado de la finca hipotecada para que sirva de tipo en la subasta.

En suma, que la particularidad prevista en el art. 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil no resulta a la luz de dicha Ley incompatible con la novedosa previsión contemplada en el art. 666 para el procedimiento de apremio (Cap. IV Título IV).

II

Presentado en el Registro el citado Auto aclaratorio y complementario de fecha 4 de septiembre de 2006, junto con los documentos anteriores (el Auto de Adjudicación y el Mandamiento cancelatorio de cargas inicialmente calificados y las posteriores diligencias de ordenación) para nueva calificación, el Registrador en fecha 10 de octubre de 2006, a la vista de los documentos nuevamente presentados (entre los que se incluye, tal y como expresan las calificaciones, el citado Auto de 4 de septiembre) emite dos notas, recurridas ahora en parte, del siguiente tenor:

A) Por lo que se refiere al Auto de Adjudicación «... se mantiene la calificación y en consecuencia se suspende la inscripción ordenada en el precedente testimonio de auto de fecha 31 de enero de 2.006, librado el día 29 de marzo de 2.006 por el Secretario del Juzgado de Primera Instancia 6 de Badalona, en méritos del citado procedimiento y mandamiento librado por duplicado, el 7 de marzo de 2.006, por el mismo Juzgado en méritos del mismo procedimiento, por lo siguiente: 1.–Se mantiene el defecto 1 por no entenderse subsanado al continuar la contradicción entre la valoración de los bienes hipotecados y subastados; sin haberse tenido en cuenta las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados previstas en el artículo 681 y siguientes de la L.E.C. 2.–Se mantiene el defecto 6, porque al no existir aún importe definitivo de las sumas por intereses y costas del procedimiento sigue sin distribuirse por dichos conceptos y fincas el importe reclamado que no puede exceder de la respectiva cobertura hipotecaria. Prorrogado el asiento de presentación en los términos a que se refiere el artículo 323 de la Ley Hipotecaria...».

B) Y por lo que se refiere al Mandamiento de cancelación «... se mantiene la calificación y en consecuencia se suspende las cancelaciones ordenadas en el citado mandamiento librado por duplicado el 7 de marzo de 2006, por el Juzgado de Primera Instancia 6 de Badalona, en méritos del mismo procedimiento en contestación a la nota de este Registrador de fecha 16 de junio de dos mil seis, se mantiene la calificación, y en consecuencia se suspenden las cancelaciones ordenadas en el citado mandamiento librado por duplicado, el 7 de marzo de 2006 por el Juzgado de Primera Instancia 6 de Badalona –ant. CI-10–, en méritos del procedimiento Ejecución Hipotecaria 832/2004 Sección, promovido por Caixa d'Estalvis del Penedes, contra Monserrat Mendiburu Ambel y Francisco Cirach Mompó, y testimonio de auto de fecha 31 de enero de 2006 librado el día 29 de marzo de 2006, por el Secretario de dicho Juzgado, en mérito del citado procedimiento, por lo siguiente: 1.–Se mantiene el defecto 1 por no entenderse subsanado al continuar la contradicción entre la valoración de los bienes hipotecados y subastados; sin haberse tenido en cuenta las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados previstas en el artículo 681 y siguientes de la L.E.C. 2.–Se mantiene el defecto 6, porque al no existir aún importe definitivo de las sumas por intereses y costas del procedimiento sigue sin distribuirse por dichos conceptos y fincas el importe reclamado que no puede exceder de la respectiva cobertura hipotecaria. Prorrogado el asiento de presentación en los términos a que se refiere el artículo 323 de la Ley Hipotecaria...».

Previamente a la interposición del recurso, la adjudicataria, la mercantil «Promociones Olba García, S.L.» instó, respecto de los citados documentos (Auto de Adjudicación y Mandamiento de Cancelación de Cargas) y al amparo del art. 19 bis de la Ley Hipotecaria, nueva calificación por parte de los Registradores sustitutos (los titulares de los Registros números uno y dos de Mataró) quienes confirmaron la calificación del Registrador mediante sendos acuerdos de fechas 26 y 27 de octubre de 2006.

III

La representación de la entidad «Promociones Olba García, S.L.» interpuso recurso contra el primer defecto de dichas notas de calificación emitidas el 10 de octubre de 2006, alegando, en síntesis:

1. Infracción del artículo 132 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción dada por la Ley 1/2000, ya que el precepto delimita el ámbito al que debe extenderse la calificación del Registrador, a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución hipotecaria, entendiéndose que del citado precepto se deduce que al Registrador le está vedado entrar a revisar o cuestionar los trámites de los procedimientos de ejecución de bienes, en la medida que esta función de

carácter jurisdiccional está reservada en exclusiva a Jueces y Tribunales, por lo que la calificación del Registrador excede manifiestamente los límites de su ámbito competencial.

2. Que en el plano puramente doctrinal, se podría estar de acuerdo o discrepar del criterio del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Badalona, en cuanto a si en los procedimientos de ejecución hipotecaria el valor en que los interesados tasen los bienes hipotecados ha de servir de tipo para la subasta, como podría deducirse de una interpretación literal del –sic– art. 681.2.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, o bien este valor es únicamente el punto de partida para que el Secretario Judicial proceda a la valoración a efectos de subasta, en los términos previstos en el art. 666 en relación al art. 657 de la misma Ley Procesal, indicando que el criterio del Juzgado podía haber sido discutido por las partes en sede del procedimiento de ejecución, pero al no hacerlo ni la actora ni el deudor, la resolución por la que se acordó sacar a subasta las fincas hipotecadas, por el valor resultante de deducir de la tasación el montante de las cargas anteriores, devino firme, con los efectos que la firmeza de una resolución trae consigo tanto frente a las partes como con respecto a terceros.

3. Alegaba, también, infracción de la doctrina más reciente de esta Dirección General, toda vez que de ella se infiere claramente que no le corresponde al Registrador calificar la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, debiendo limitar su calificación al hecho de que quien aparece en el Registro como titular del bien afectado por la actuación judicial de que se trate ha sido parte en el procedimiento y, por tanto, ha tenido la oportunidad de defenderse. En concreto, citaba la doctrina de las Resoluciones de 28 de febrero de 2006, 24 de febrero de 2006 y 21 de junio de 2005.

4. Argumentaba que el título de adjudicación no es nulo, al no serlo los trámites del procedimiento de ejecución hipotecaria, y que aunque se admitiera a efectos dialécticos que se ha podido quebrantar algún trámite procesal, ello no supone que automáticamente deban anularse las actuaciones, añadiendo que aunque el Registrador en sus sucesivos acuerdos de calificación ha entendido que el defecto número 1 es subsanable, en ningún momento ha apreciado nulidad en el Auto de Adjudicación u en otras actuaciones del procedimiento, por lo que las consecuencias prácticas son las mismas que si el defecto fuera realmente insubsanable: no inscripción, toda vez que la pretendida subsanación es legalmente imposible.

En apoyo de su postura citaba los arts. 225.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 238 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, toda vez que para que pueda acordarse la nulidad de una actuación judicial, no basta con que se haya prescindido total y absolutamente de las normas esenciales del procedimiento, sino que es menester que se haya producido indefensión, siendo esta última cuestión únicamente apreciable por los Jueces y Tribunales, oficio o a instancia de parte a través de los recursos establecidos en la Ley (art. 227 Ley de Enjuiciamiento Civil), sin olvidar que, una vez declarada la firmeza de una resolución que ponga fin a un proceso judicial, ni el propio Juez o Tribunal que la hayan dictado pueden acordar su anulación.

Y concluía afirmando que si los Tribunales no pueden apartarse de lo establecido por la Ley mucho menos puede hacerlo el Registrador, cuya función calificadora no puede suponer privar de efectos a una resolución judicial firme, salvo en el supuesto excepcional al que se refieren las resoluciones de esta Dirección General que citaba, en que el titular del derecho inscrito no ha tenido intervención en el procedimiento.

IV

Presentado el recurso, el funcionario calificador dio traslado del mismo al Titular del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Badalona y a la Caixa d'Estalvis del Penedès (titular del derecho de hipoteca que motivó la ejecución), emitiendo su preceptivo informe y remitiendo al expediente al Centro Directivo para su resolución (entrada el 22 de diciembre de 2006). Posteriormente, el funcionario calificador remitió a este Centro Directivo las alegaciones que había recibido del titular del Juzgado de Primera Instancia número 6 de los de Badalona, fechadas el 12 de diciembre de 2006.

En estas últimas, y en relación con el defecto de la nota recurrido y que se fundamentaba por el Registrador en el hecho de que la finca –sic– salió a subasta por el tipo pactado en la escritura de constitución de hipoteca ejecutada, sino por el que resultó tras practicar el Secretario Judicial la liquidación de cargas anteriores, el Magistrado indicaba lo que se transcribe literalmente: «... el Juzgador, consciente de los problemas que estaba provocando la inscripción del auto de adjudicación procedió, con el fin de facilitarla, a emitir auto de fecha 4 de septiembre de 2006 explicativo de la razón de la liquidación de cargas anteriores en los términos que se exponen y al que por constar en el expediente de la recurrente nos remitimos en aras a la brevedad dándolo por reproducido. Debe de tenerse en cuenta que la liquidación de cargas, la publicación de la subasta por el tipo resultante de aquella, la celebración de la subasta, licitación, adjudicación, pago al acreedor y destino del sobrante se efec-

tuó con el conocimiento y aquiescencia de todos los posibles interesados en la ejecución de aquella circunstancia, sin que se hubiese planteado en momento alguno recurso o incidente de nulidad de actuaciones, con lo que la negativa a practicar la inscripción, además de invadir las atribuciones exclusivas de los juzgados y tribunales, convirtiéndose en una suerte de instancia revisora de la actividad procesal, es contraria al aquietamiento demostrado por todas las partes del proceso de ejecución y de los interesados en su resultado. Por todo lo cual concluimos que se debe mantener la procedencia de la inscripción del auto de adjudicación compartiendo en este punto las alegaciones efectuadas por el recurrente».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 238 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 18, 132, 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 100 y 233 de su Reglamento; 225, 227, 657, 666 y 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala 1.ª) de 16 de febrero de 2006 y 7 de febrero de 2007; y las Resoluciones de esta Dirección General de 29 de diciembre de 1998, 8 de febrero de 1999, 12 de mayo de 2001, 21 de junio de 2005, 2 de octubre de 2006, 21 de marzo y 24 de mayo de 2007.

1. En el presente supuesto, según el único de los defectos invocados por el Registrador en su calificación que ha sido impugnado, se deniega la inscripción de determinadas adjudicaciones y cancelaciones como consecuencia de un procedimiento judicial de ejecución de hipoteca porque, a juicio de dicho funcionario calificador lo impide la existencia de contradicción entre la valoración en que se tasaron los bienes ejecutados y la cantidad que consta fijada como valor de los bienes subastados.

2. Como cuestión procedimental, habida cuenta que del informe emitido por el Registrador resulta que éste ha dado traslado del recurso a la entidad acreedora (titular de la hipoteca ejecutada), debe recordarse que tal actuación es de todo punto incorrecta, dada la actual redacción de párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, pues, según esta norma, el Registrador debe dar traslado del recurso, única y exclusivamente, a quien dicho precepto determina.

3. Respecto de la cuestión de fondo, en el presente recurso se plantea, una vez más, la delicada cuestión de precisar el alcance de la calificación registral frente a actuaciones judiciales.

Así, en relación con el primer defecto de las notas de calificación –único recurrido–, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que 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 tanto también los Registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al Registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, como también ha sostenido esta Dirección General en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del Juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario delimita el ámbito de la calificación registral en materia de documentos judiciales, constituyendo el artículo 132 de la Ley Hipotecaria un supuesto especial. Ahora bien, de tales preceptos sí que se deduce un claro límite a la función calificadora del Registrador, y es que la misma nunca puede afectar a la fundamentación del fallo, aunque sí a la observancia de aquellos trámites que están establecidos por Ley y respecto de los cuales se habilite su calificación con la correspondiente norma de cobertura.

Pues bien, la cuestión que se suscita en el defecto primero de la nota de calificación –único recurrido– ofrece, al menos en el caso contemplado en este recurso, unas evidentes peculiaridades. Y es que, como resulta claramente del escrito de alegaciones del Magistrado Titular del Juzgado ejecutante y del Auto por él dictado en fecha 6 de septiembre de 2006 (calificado por el Registrador tal y como pone de manifiesto en las dos notas), es evidente que el obstáculo que el Registrador erige como primer defecto en aquéllas, tiene su origen en un acto procesal emanado de quien legalmente tiene atribuidas las competencias para ello.

Por ello, y con independencia de la opinión que pueda tenerse sobre la cuestión de fondo, procederán, en su caso, los recursos que las leyes determinen. Y aunque se admitiera la posibilidad de que pudiera, a través del procedimiento correspondiente, decretarse eventualmente la nulidad de las actuaciones realizadas en sede judicial por no ajustarse a derecho la decisión en su día adoptada respecto del tipo de salida de la subasta, lo cierto es que mientras que tal hecho no se produzca, y al tratarse de un acto jurisdiccional de aplicación de la ley, habrá que estar al mismo, sin que entre las funciones de la calificación registral, ni tampoco en las revisoras de este Centro Directivo, esté la de ser, como pone de relieve el Magistrado en sus alegaciones, una «suerte de instancia revisora de la actividad procesal», algo que es de competencia exclusiva del orden juris-

diccional y para lo que el artículo 132 de la Ley Hipotecaria, en el caso examinado en este recurso, no proporciona amparo ni cobertura alguna.

Bien es cierto que la jurisprudencia del Tribunal Supremo (cfr. la última sentencia citada en los vistos, cuyo supuesto enjuiciado es anterior a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil) ha proclamado, como principio general, el rigor formal del procedimiento de ejecución hipotecaria, en el que su extraordinaria limitación de la cognición procesal tiene como contrapartida una escrupulosa observancia de los requisitos formales legalmente establecidos, habiendo aludido, por lo que se refiere a la fijación del tipo de la subasta, a la finalidad de la norma y a la función instrumental del procedimiento de ejecución sumaria, que, junto al logro de la satisfacción del interés del acreedor, sitúa la salvaguarda de los derechos de defensa y de los intereses tanto del deudor hipotecario como del tercer poseedor, previniendo el daño patrimonial que pueden experimentar por infracción de las reglas legales, y que la correcta indicación del tipo de la subasta aparece como requisito de ineludible cumplimiento, en evitación del perjuicio económico tanto del acreedor, como del deudor hipotecario y del propietario no deudor, de ahí que deba predicarse la existencia de indefensión insita en el incumplimiento de las exigencias legales.

Ahora bien, también ha declarado que, fuera del perjuicio para el acreedor, para el deudor o para el tercer poseedor, esa consustancial indefensión no puede afirmarse sin examinar las circunstancias de cada caso, aunque –cabría ahora añadir– todo ello habrá de enjuiciarse, en su caso, a la vista de la nueva regulación procesal y sobre la base de la aplicabilidad, o no, de los artículos 657 y 666 de la Ley de Enjuiciamiento Civil a supuestos como el que ahora nos ocupa; cuestiones, todas ellas, que únicamente pueden dilucidarse en sede judicial.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación registral únicamente respecto del único de los defectos que de los expresados en las notas calificatorias ha sido objeto de impugnación, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho.

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, 19 de julio de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

15075 RESOLUCIÓN de 19 de julio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña María del Prado Magdalena Virtudes Ousset, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 3 de Madrid a inscribir un auto de adjudicación.

En el recurso interpuesto por D.ª María del Prado Magdalena Virtudes Ousset contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid n.º 3, D. Juan José Bernal-Quirós Casciaro, a inscribir un Auto de adjudicación.

Hechos

I

Con fecha 2 de septiembre de 2002 el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 20 de Madrid dictó Auto de adjudicación a favor de María del Prado Virtudes Ousset de la finca 26.027, antes 26.075, del Registro de la Propiedad n.º 3 de Madrid, en procedimiento de ejecución de títulos judiciales n.º 478/2001 seguido a instancia de la citada Sra. y de María del Pilar V. O., Julio y Miguel Ángel B. O., Domingo O. D., Purificación O. M. y Ángel O. G. contra Senén y Maura L-P L-R, Esther O. G. y María de los Ángeles G. S.

Según consta en el Auto, el citado procedimiento se inició por demanda en la que se instaba el cumplimiento de la sentencia de fecha 22 de septiembre de 1998, recaída en los autos principales Menor Cuantía n.º 318/1996, en cuyo fallo se acordaba entre otros pronunciamientos declarar disuelta la comunidad de bienes formada por actores y demandados sobre la antedicha finca.

II

El Juzgado de 1.ª Instancia n.º 20 de Madrid expidió con fecha 18 de septiembre de 2002 testimonio del Auto de adjudicación, que fue presentado en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Madrid el día 13 de noviembre de 2006.