

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 8810** *Resolución de 5 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Talavera de la Reina n.º 3, por la que suspende la inscripción de acta de requerimiento para ejecución hipotecaria extrajudicial.*

En el recurso interpuesto por don M. H. G en nombre y representación de la entidad Continental Tires España, S.L., contra la nota de calificación extendida por la Registradora de la Propiedad de Talavera de la Reina n.º 3, doña María-Elena López López, por la que suspende la inscripción del acta de requerimiento para ejecución hipotecaria extrajudicial otorgada ante la Notario doña Lourdes Salinero Cid, con fecha 29 de julio de 2019, con número de protocolo 2327 y su acta de cierre, 3619 de 5 de diciembre de 2019.

#### Hechos

I

Ante la notaria de Talavera de la Reina, doña Lourdes Salinero Cid, se sigue procedimiento de venta extrajudicial de la hipoteca que grava la finca registral 47.343, según consta en acta de requerimiento para ejecución hipotecaria extrajudicial otorgada ante la citada notaria con fecha 29 de julio de 2019, con el número 2327 de protocolo, y en actas de continuación y de cierre de fecha 5 de diciembre de 2019.

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Talavera n.º 3, fue objeto de la siguiente calificación: Se advierte el siguiente defecto que impide su inscripción: Tanto en el «Acta de continuación», como en el «Acta de cierre y conclusión» de la Venta extrajudicial, se hace constar que el deudor ejecutado ha interpuesto recurso judicial en relación a determinadas cuestiones, mediante «demanda de juicio ordinario para que se declare la nulidad del procedimiento extrajudicial de ejecución» y que dicha demanda ha sido admitida a trámite. Dicha situación impide la inscripción del dominio a favor del ejecutante, ya que se ha planteado una situación litigiosa en relación con el procedimiento de venta extrajudicial, que debe ser resuelta definitivamente por vía judicial. La inscripción del dominio a favor del ejecutante, se debe practicar en el Registro, mediante un asiento de inscripción que es en esencia un asiento definitivo, que constata de modo completo la constitución, transmisión o modificación de un derecho real en plena vida o existencia, de manera que solamente se puede practicar respecto de derechos adquiridos en firme. Al haberse interpuesto recurso judicial en relación al procedimiento extrajudicial para la ejecución de la hipoteca, genera una situación conflictiva, contraria a la seguridad jurídica que deben presidir los pronunciamientos del Registro y cuya resolución definitiva depende de la decisión judicial. Por lo tanto, hasta que no desaparezca dicha situación litigiosa, no puede inscribirse el dominio de la finca a favor del ejecutante. Fundamentos de derecho. - Artículos 1, 2 y 9 de la Ley Hipotecaria. Artículos 51 y 99 de su Reglamento. En consecuencia, se suspende ... Contra esta calificación ... Talavera de la Reina a diez de enero del año dos mil veinte. La Registradora. Fdo. María-Elena López López.

## III

Contra la anterior nota de calificación, don M. H. G, en nombre y representación de la entidad Continental Tires España, S.L., interpone recurso en base a las siguientes alegaciones: «Se enumeran y exponen a continuación los contenidos de la calificación que se recurre y los argumentos en contra de tales calificaciones: Primero: “Tanto en el ‘Acta de continuación’, como en el ‘Acta de cierre y conclusión’ de la Venta extrajudicial, se hace constar que el deudor ejecutado ha interpuesto recurso judicial en relación a determinadas cuestiones, mediante ‘demanda de juicio ordinario para que se declare la nulidad del procedimiento extrajudicial de ejecución’ y que dicha demanda ha sido admitida a trámite. Dicha situación impide la inscripción del dominio a favor del ejecutante, ya que se ha planteado una situación litigiosa en relación con el procedimiento de venta extrajudicial que debe ser resuelta definitivamente por vía judicial”. En primer lugar, con el debido respeto y en estrictos términos de defensa, la Registradora de la Propiedad fundamenta la calificación negativa haciendo alusión a determinados artículos de la Ley Hipotecaria y del Reglamento Hipotecario (en adelante RH), más concretamente los artículos 1, 2 y 9 LH y artículos 51 y 99 RH, que nada regulan sobre la calificación negativa, sino que establecen en términos generales, y no para el caso concreto, los títulos sujetos a inscripción en el Registro de la Propiedad, la forma y los efectos de dicha inscripción, las circunstancias de las inscripciones y la calificación registral y sus efectos. Se trata de menciones genéricas que no constituyen una motivación en sí. A tal efecto, hay una falta de motivación por parte de la Registradora de la Propiedad al no justificar la aplicación de los artículos señalados anteriormente al caso concreto. En este sentido por ejemplo se pronuncia la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de octubre de 2005, publicada en el B.O.E. de 25 de noviembre de 2005 (n.º 282) indicando lo siguiente: “Partiendo de que sobre el Registrador pesa el deber ineludible de motivar su calificación negativa, es decir de razonarla conforme a Derecho, pues su consecuencia es la denegación del derecho al ciudadano de alcanzar la protección legal, cuyo presupuesto es el acceso al registro, es dable exigir, como un deber que se impone al funcionario calificador, así como en general a todos los órganos de la Administración, que esa motivación sea tempestiva y suficiente”. Y sigue señalando que “esta Dirección General entiende que para acotar de modo definitivo qué debe entenderse por suficiencia de la calificación negativa, es de plena aplicación la jurisprudencia del Tribunal Supremo que ha interpretado tanto el artículo 43 de la Ley de Procedimiento Administrativo, de 17 de julio de 1958, como el artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. En efecto, no se trata sólo de que la calificación sea un acto de Administración en el sentido ya expuesto, al ser el Registrador un funcionario público que presta una función pública, sino que es el mismo Legislador el que, tras la modificación operada en la Ley Hipotecaria, ha entendido que a dicho funcionario se le debe exigir el mismo deber y extensión en la motivación que a cualquier otro órgano administrativo”. A la vista de ello, falta una mínima concreción del argumento de la Registradora de la Propiedad que explique su entendimiento y aplicación al caso concreto de los artículos antes mencionados, motivando de una manera adecuada su decisión. No basta que “alguien” (en este caso, el titular de la finca ejecutada, hipotecante no deudor y garante solidario de la obligación garantizada con la hipoteca, todo ello según se desprende de la documentación contenida en los documentos calificados) haya interpuesto una demanda pidiendo una (supuesta) nulidad y que dicha demanda se haya admitido a trámite para denegar una inscripción. De seguirse ese criterio, acabaríamos admitiendo que cualquier escritura que se presente a inscripción es susceptible de no ser registrada por el mero hecho de que alguien interponga demanda (fundada o no) contra el contenido de esa escritura. Es cierto que la Ley Hipotecaria no fija unos criterios tasados para que la calificación del registrador sea negativa, pero el estudio de la doctrina permite llegar a la conclusión de que se produce la denegación de la inscripción en aquellos casos en los que faltan algunos de los presupuestos legales de la calificación positiva o por existir obstáculos

derivados de los asientos del Registro (lo que no es aquí el caso). Asimismo, si tenemos en cuenta que los presupuestos legales de la calificación positiva podrían ser la rogación del sujeto legitimado, la regularidad formal del título y de la documentación complementaria, existencia registral de la finca, tracto sucesivo (subjetivo y objetivo) e inexistencia de vicio invalidante alguno en el título presentado, a la vista de su contenido y del de los antecedentes registrales, no se puede apreciar motivo alguno por el que la escritura no deba Inscribirse. Por otro lado, la Notario de Talavera de la Reina Doña Lourdes Salinero Cid, quien se encargó del procedimiento extrajudicial de ejecución y subasta, consideró que, a pesar de tener conocimiento de la demanda de juicio ordinario, no existía ni existe motivo legal ni formal alguno para suspender dicha subasta, y la completó por todos sus trámites. Así lo expone y razona de forma detallada además en el propio documento público presentado a inscripción. Segundo: “La inscripción del dominio a favor del ejecutante se debe practicar en el Registro mediante un asiento de inscripción que es en esencia un asiento definitivo que constara de modo completo la constitución, transmisión o modificación de un derecho real en plena vida o existencia, que solamente se puede practicar respecto de derechos adquiridos en firme”. “Al haberse interpuesto recurso judicial en relación al procedimiento extrajudicial para la ejecución de la hipoteca, genera una situación conflictiva, contraria a la seguridad jurídica que deben presidir los pronunciamientos del Registro y cuya resolución definitiva depende de la decisión judicial”. Se reitera lo dicho en el apartado primero precedente. Además, el hecho de que se esté tramitando un procedimiento judicial en el que se cuestiona la validez del procedimiento extrajudicial de ejecución no impide la inscripción en el Registro de la adjudicación de la finca registral 47.343, toda vez que la Registradora de la Propiedad no puede ejercer las funciones de carácter judicial, es decir que, quien debe dilucidar la validez del procedimiento extrajudicial de ejecución es el Juez, no pudiendo tomar parte en el procedimiento la Registradora. La suspensión de la inscripción es adoptar una medida cautelar que ni siquiera el Juez ha ordenado (no consta, porque no la hay, orden de anotación preventiva de demanda, por ejemplo). La actuación del Registrador no puede favorecer a una de las partes que litigan en el proceso de ejecución, en este caso, la ejecutada, pues no de otra forma puede entenderse que la parte que ha instado el procedimiento de ejecución, que lo ha seguido por todos sus trámites y que se ha visto favorecida por resoluciones firmes –con el control de legalidad formal y material hecho por el Notario autorizante, como consta expresamente además en las escrituras calificadas y que se resume más abajo en este mismo párrafo– que le otorgan la adjudicación del bien, vea cercenadas por un ente extraño al proceso de ejecución sus legítimas expectativas procesales. Obsérvese que en los propios documentos calificados, advertida la notario de la existencia del procedimiento judicial: (1) mediante diligencia de 16.10.2019 accede a lo requerido por la ejecutada-demandante y repite la subasta, y (2) mediante diligencia de igual fecha, y en aplicación del artículo 76 del Reglamento Notarial, razona que ninguno de los motivos alegados en el acta de manifestaciones n.º 1.299 de 11.10.2019 y demanda que en esa misma acta se le comunica (demanda que es la misma que sirve de base a la calificación que aquí se recurre) sirven de base para la suspensión de la subasta, que sigue por tanto adelante –de nuevo y desde el principio del procedimiento– y hasta su conclusión. El Tribunal Supremo, Sala 1.ª, en la sentencia de 21 de noviembre de 2017, recurso, 1209/2015, declaró que: “la función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero si comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal”. Mutatis mutandis, la función calificadora no puede tampoco tomar partido, porque en este caso suspender la inscripción es tanto como dar por anticipado que la razón en el pleito asiste a la parte demandante (y además, insistimos, tomar una medida cautelar que no ha sido ni solicitada ni ordenada por un juez). La propia DGRN (entre otras, en su Resolución de 31 de mayo de 2015), tras recordar la obligación de

todas las autoridades y funciones públicos, incluidos por ende los registradores, de cumplir las resoluciones judiciales, añade que puede calificar ciertos extremos, “entre los cuales no está el fondo de la resolución”. En este sentido también se pronuncia la Resolución de la DGRN de 29 de septiembre de 2015, publicada en el B.O.E. de 22 de octubre de 2015 (n.º 253), expresando que “el Registrador no puede calificar, porque se lo prohíbe la ley, el fondo del asunto, y es lógico que sea así porque el Registrador carece de la jurisdicción y los medios procesales que el derecho positivo concede al juzgador para decidir”. En todo caso, y además, por el demandante se debió haber solicitado una anotación preventiva de demanda como medida cautelar en defensa de su derecho, en virtud de los artículos 727 y 730 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y artículos 42.1 y 165 LH, de modo que la anotación preventiva debió practicarse por mandato judicial, cosa que no se ha llegado a efectuar, ni siquiera a solicitar por el “demandante” en el procedimiento judicial que se cita. Si el demandante no se ha preocupado de tal cosa, cabe concluir que la hoja registral está “limpia” y que no hay motivo legal ni formal alguno para suspender la inscripción de la adjudicación. Adicionalmente a todo lo expuesto, incluso en el supuesto de que hubiese existido esa anotación preventiva, la inscripción deberla haberse llevado a cabo (Resolución DGRN de 18.09.2013, BOE n.º 246 de 14.10.2013); más aún ha de hacerse, pues, cuando no existe ni siquiera tal anotación. Además: la Ley Hipotecaria, en su artículo 79, establece que: Artículo 79. Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas: Primero. Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de las mismas. Segundo. Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado. Tercero. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho. Cuarto. Cuando se declare su nulidad por falta de alguno de sus requisitos esenciales, conforme a lo dispuesto en esta Ley. Es decir, que el demandante tiene la posibilidad, al amparo de la LH, de solicitar judicialmente (en ejecución de Sentencia, si ganase) que se ordene la cancelación total de la inscripción que se debe realizar, pero sólo si finalmente triunfa en su pretensión y se declara nulo de forma definitiva –como pretende en su demanda– el procedimiento de subasta. Es decir, que el orden lógico de las cosas es (1) que se practique la inscripción, (2) que, si gana con carácter definitivo el demandante y consigue la declaración de nulidad que pretende, anule la inscripción registral con base en el artículo 79 LH. Para ello, primero debe triunfar su tesis en el Juzgado, algo que todavía está por ver y en lo que la calificación del Registrador no puede ni debe entrar, y mucho menos en este momento. La mera litispendencia (promovida por quien es parte interesada, simplemente, en la no inscripción) no es motivo de denegación de la inscripción de un título formal y legalmente correcto».

#### IV

La registradora, emite su informe confirmando su calificación y forma expediente que eleva a esta Dirección.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 12, 18, 40, 82, 104 y 129 de la Ley Hipotecaria; el Capítulo V del Título VII de Ley de 28 de mayo 1862, Orgánica del Notariado, los artículos 234 a 236 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de febrero de 1912, 12 de noviembre de 1913, 3 de julio de 1920, 1 de julio de 1930, 24 de marzo de 1986, 11 de febrero, 5 de septiembre y 29 de diciembre de 1998, 26 de febrero de 2000, 28 de mayo de 2001, 13 de febrero de 2004, 19 de julio y 1 y 20 de octubre de 2010, 23 de julio de 2011, 30 de enero, 27 de febrero, 5 de marzo, 13 de abril y 13 de septiembre de 2012, 10 y 17 de enero y 5 de

julio de 2013, 5 de marzo de 2014, 20 de mayo y 4 de septiembre de 2015, 18 de febrero y 13 de octubre de 2016 y 30 de mayo de 2017.

1. Son datos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

Con fecha 29 de julio de 2019, en acta autorizada por doña Lourdes Salinero Cid, con el número 2.327 de protocolo, se recoge el requerimiento de Continental Tires España, S.L., Sociedad Unipersonal, para la tramitación de procedimiento extrajudicial hipotecario sobre la finca número 47.343, especialmente hipotecada por la sociedad Holding DM Carrion, S.L., como hipotecante no deudor, siendo deudora la sociedad Industrial de Neumáticos y Mecánica Talavera, S.L.

Concluida sin pujas la subasta, el día 7 de octubre de 2019 se recibe en la Notaria acta de manifestaciones remitida por la sociedad hipotecante no deudora, Holding DM Carrion, S.L., donde comunica su oposición a la tramitación de la ejecución hipotecaria.

El día 11 de octubre se recibe en la notaria, nueva acta de manifestaciones en la que Holding Carrion, S.L. acredita la interposición de la correspondiente demanda solicitando del juzgado que dicte sentencia «ordenando se repongan las actuaciones al momento de haberse realizado la última notificación de inicio del Acta de Requerimiento, declarando la nulidad de la publicación de la subasta, así como todos los trámites realizados con posterioridad».

En protocolo número 3.006 de 16 de octubre de 2019, de continuación del acta de requerimiento para ejecución hipotecaria extrajudicial, se incorporan las distintas diligencias que recogen la remisión al portal de subastas del edicto anunciando la fecha de la subasta, la publicación del anuncio, su celebración y la recepción de las actas de manifestaciones antes relacionadas. Así mismo mediante diligencia de 16 de octubre de 2019, incorporada junto a las anteriores, la Notaria autorizante hace constar, resumidamente que, aun cuando considera cumplidos correctamente los tramites del procedimiento, procede a reiterar la subasta, señalando que hasta ese punto del expediente, considera cumplidos todos los trámites legalmente exigidos, que no se reiterarán (en especial los requerimientos de pago al deudor y al hipotecante no deudor y las notificaciones respecto del inicio del expediente practicadas a ambos; la notificación al Registro Público Concursal y al Registro de la Propiedad), dejando en cualquier caso a salvo los derechos del titular del bien o de tercero que se considere con derecho a ello, de comparecer oponiéndose a la celebración de la subasta en base a las causas recogidas en el artículo 76 de la Ley del Notariado

El mismo 16 de octubre de 2019, mediante nueva acta de manifestaciones autorizada por el notarios de Madrid don Juan Barrios Alvares, número 1319 de protocolo, se solicita la suspensión del procedimiento en base a la interposición de demanda de juicio ordinario, al objeto de que se declare la nulidad de la venta extrajudicial por los siguientes motivos: A) la nulidad de la imputación de pagos realizada por los demandados mediante contrato de reconocimiento de deuda elevado a público el 6 de junio de 2019 ante el notario don Rafael Cervera Rodilla n.º 1728 de protocolo. B) La nulidad del vencimiento anticipado del préstamo, así como la nulidad del acta de fijación de saldo autorizadas ambas ante el notario de Madrid, don Manuel Mellado Rodríguez el 31 de mayo y 17 de julio de 2019. C) Que la cuota impagada y que da lugar a la reclamación no es exigible. D) que se amortizo el préstamo al vencimiento correspondiente a abril de 2019 por determinado importe. Dicha demanda consta admitida a trámite.

No obstante lo anterior, la Notaria ante quien se sigue el procedimiento, decide la continuidad del expediente por no fundarse la reclamación en ninguna de las causas que recoge el artículo 76 de la Ley del Notariado como determinantes de la suspensión del procedimiento. Y notifica a Continental Tires España, S.L., Holding DM Carrion, S.L. e Industrial de Neumáticos y Mecánica Talavera, S.L.

Conforme al acta de cierre, otorgada por la notaria de Talavera, doña Lourdes Salinero Cid el 5 de diciembre de 2019, n.º 3619, una vez publicada de nuevo la subasta



en la forma legalmente establecida, se celebró el día 2 de diciembre de 2019, sin postores.

Según consta en diligencia extendida el diez de diciembre de dos mil diecinueve, la entidad acreedora, dado que en la subasta no ha existido ningún postor, solicita la adjudicación del bien por el cincuenta por ciento del valor por el que ha salido a subasta.

En el registro de la Propiedad se presentan el acta de requerimiento para ejecución hipotecaria extrajudicial, junto con actas de continuación y de cierre. No se ha otorgado, o al menos no se presenta, escritura pública de venta extrajudicial.

La cuestión planteada en este expediente es si puede practicarse la inscripción derivada del ejercicio de un procedimiento de venta extrajudicial ante notario de finca hipotecada cuando resulta del expediente que se ha interpuesto demanda en relación al procedimiento extrajudicial para la ejecución de la hipoteca inscrita, o si, como señala la registradora en la nota de calificación, no puede practicarse inscripción del dominio a favor del ejecutante, en tanto la situación litigiosa se resuelva definitivamente por vía judicial.

2. Con carácter previo debe examinarse la afirmación del recurrente sobre la falta de motivación de la calificación. Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. art. 19 bis de la L.H. y R.R. 2-10-1998, 22-3-2001, 14-4-2010, 26-1-2011 y 20-7-2012, entre otras muchas). En el supuesto de este expediente, la calificación peca de inconcreción, pues el mero hecho de recogerse en el acta calificada la interposición de una demanda no implica la imposibilidad de inscripción de la venta extrajudicial, como se verá más adelante, debiendo en su caso expresarse las razones concretas por las que la demanda presentada debe, a su juicio, impedir la inscripción. Tampoco pueden invocarse en el informe preceptos legales distintos a los incluidos en la nota de calificación.

Por otro lado, tampoco pueden sostenerse las afirmaciones del recurrente en cuanto al objeto de la calificación. La venta extrajudicial ante notario en cuanto ejecución de un pacto voluntario inter partes, tiene naturaleza bien distinta a la del procedimiento de ejecución judicial, por lo que la calificación registral tiene el mismo alcance que respecto a los demás documentos notariales, con la particularidad en este caso de que la venta se produce como colofón a un procedimiento estrictamente regulado, de carácter esencialmente registral, dado que al igual que ocurre con las transmisiones voluntarias de inmuebles en la transmisión derivada de la venta extrajudicial el ordenamiento toma precauciones para que la transmisión obedezca a una justa causa que salvaguarde los derechos de los interesados exigiendo un conjunto de formalidades cuya cumplimentación se exige al notario. De este modo la presunción de exactitud y veracidad que emana de la inscripción de dominio a favor del titular registral de la finca hipotecada y que está bajo la salvaguardia de los tribunales sólo puede destruirse procediendo a la inscripción a favor de un nuevo titular si el negocio de venta extrajudicial reúne todos los requisitos para provocar la transmisión del dominio derivada del ejercicio del «ius vendendi» por persona distinta del titular registral. De aquí que se exija que sea indubitado el incumplimiento del deudor y que quede acreditado que las partes cuyos intereses están en juego, también los de los titulares de derechos y cargas posteriores que han de ser objeto de purga, hayan tenido la oportunidad de intervenir en la forma prevista por el ordenamiento, oponiéndose y provocando, en su caso la suspensión del procedimiento. Y todos estos requisitos deben ser objeto de calificación.

3. También como cuestión previa, debe advertirse que, según al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso gubernativo ha de ceñirse a las cuestiones que directa e inmediatamente se relacionen con los defectos expresados en la nota de calificación, por

lo que no debe ahora decidirse sobre el hecho de que se haya presentado a inscripción copia del acta notarial en la que consta el cumplimiento de los trámites y diligencias previstos para la ejecución extrajudicial de la hipoteca y no la escritura pública de enajenación del bien hipotecado que ha de otorgarse conforme a los artículos 129 2.º de la Ley Hipotecaria: «En el Reglamento Hipotecario se determinará.... las personas que hayan de otorgar la escritura de venta y sus formas de representación», en los artículos 236.2: «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». y 236 letra I.: «La escritura será título bastante para la inscripción a favor del rematante o adjudicatario» ambos del Reglamento Hipotecario, y el art. 75.4 de la Ley del Notariado «En todos los supuestos en los que la ley exige documento público como requisito de validez o eficacia de la transmisión, subastado el bien o derecho, el titular o su representante, otorgará ante el Notario escritura pública de venta a favor del adjudicatario al tiempo de completar éste el pago del precio. Si el titular o su representante se negaren a otorgar escritura de venta, el acta de subasta será título suficiente para solicitar del Tribunal competente el dictado del correspondiente auto teniendo por emitida la declaración de voluntad, en los términos previstos en el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En los demás supuestos, la copia autorizada del acta servirá de título al rematante.» Y documento público se exige para la transmisión de inmuebles. (Art. 1280 Código Civil).

4. Entrando en el fondo del recurso, constituye doctrina reiterada de este Centro Directivo que la facultad del acreedor hipotecario para instar la enajenación forzosa del bien objeto de garantía forma parte del contenido estructural del derecho de hipoteca. La atribución del derecho de venta al acreedor no es un elemento añadido o circunstancial, sino que integra el contenido esencial de su derecho (Resolución de 13 de abril de 2012).

Esta misma doctrina, amparada sólidamente en el Derecho positivo, pone de manifiesto que el ejercicio de esa facultad consustancial del derecho del acreedor no puede ser llevada a cabo por su titular de forma unilateral dada la proscripción en nuestro derecho del pacto comisorio (artículos 1858 y 1884 del Código Civil), por lo que es preciso que su ejercicio se acomode a los procedimientos legalmente preestablecidos ya sean judiciales o extrajudiciales. Sólo de este modo la actuación del acreedor en ejercicio de su derecho recibe el amparo del ordenamiento jurídico y obtiene el reconocimiento de las consecuencias de él derivadas.

La realización del valor del bien hipotecado para su conversión en dinero está sujeta así a estrictos controles de legalidad que tienen como finalidad equilibrar los distintos intereses en juego: los propios del acreedor, pero también los del deudor incumplidor, los del propietario de la cosa hipotecada y aquéllos de los eventuales terceros que acrediten derechos sobre el bien. Tan compleja trama de intereses ha sido objeto históricamente de una cuidadosa regulación a fin de que el ejercicio ponderado de las facultades inherentes al derecho real de hipoteca favorezca el crédito territorial mediante la utilización de los bienes inmuebles como respaldo de la actividad económica.

En caso de incumplimiento de la obligación garantizada, el acreedor puede ejercer el «ius distrahendi» inherente a su derecho mediante el ejercicio de la acción directa o de la ordinaria previstas en la norma ritual sujetas al control de jueces y tribunales. De este modo se hace efectiva la responsabilidad del deudor sobre el bien objeto de garantía desembocando en su enajenación forzosa por la vía de apremio.

Junto al ejercicio en el ámbito judicial del «ius distrahendi», nuestro ordenamiento contempla la posibilidad de su ejercicio extrajudicial cuyo fundamento no es ya el ejercicio coercitivo por el ordenamiento de la responsabilidad del deudor, sino el previo consentimiento que éste presta para que se venda la finca y se realice su valor en caso de incumplimiento. Para garantizar en este ámbito que se respete el equilibrio de intereses a que se ha hecho referencia el ordenamiento exige que el ejercicio extrajudicial se lleve a cabo bajo el control y dirección de un funcionario público, el notario, cuya actuación está fuertemente regulada.

5. Es cierto que la venta extrajudicial ha planteado a nuestras más altas instancias severas dudas de adecuación al orden constitucional (por todas, Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 2009) pero no lo es menos que dichas dudas vienen referidas a la regulación anterior a la promulgación de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil dudas ya disipadas por el amparo legal que la misma le confirió al modificar el contenido del artículo 129 de la Ley Hipotecaria, como recoge la STS 2017 /2017 de 23 de mayo.

La redacción actual del precepto se debe principalmente a la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, posteriormente ha sido objeto de modificaciones puntuales por el apartado tres de la disposición final primera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y por la disposición final 3.ª de la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil. Recogiéndose en su contenido la posibilidad de apreciación por el notario ante quien se sustancia la venta extrajudicial, de la existencia de cláusulas abusivas contra los consumidores.

El artículo 129 dispone en su apartado 1. La acción hipotecaria podrá ejercitarse: ... 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».

Y más adelante su apartado e) señala: «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». Esta remisión debe entenderse hecha, a falta de una regulación actualizada, a la contenida en los artículos 234 y siguientes del Reglamento Hipotecario, si bien en cuanto no se opongan a la regulación legal actual.

El apartado h) dice: «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».

Por último, la Ley 15/2015, de 2 de julio, de Jurisdicción Voluntaria, introdujo el Capítulo V del Título VII de Ley de 28 de mayo 1862, Orgánica del Notariado. Las disposiciones del Capítulo V del Título VII establecen el régimen de las subastas notariales.

En conclusión, el régimen jurídico actual de la venta extrajudicial de finca hipotecada se encuentra disperso en los distintos textos normativos citados, con el agravante de que existen importantes contradicciones como sucede en la regulación de las notificaciones y subastas.

6. Precisamente esta dispersión normativa está en el fondo del presente expediente, como resulta de la oposición inicial a la subasta y también de la que dio origen a la presentación de la demanda que provoca la negativa a la inscripción.

Respecto a las causas de suspensión, el artículo 129.2 apartado f) de la Ley Hipotecaria dispone: «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».

Este apartado fue redactado por la por la disposición final 3.<sup>a</sup> de la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil. Corresponde al notario, en el caso de que considere que alguna de las cláusulas del préstamo es abusiva, ponerlo en conocimiento de las partes, incluidos el avalista y el hipotecante no deudor. Pero serán las partes quienes deban solicitar el pronunciamiento judicial sobre el carácter abusivo de las estipulaciones. No consta en este expediente que la Notaria ante quien se sigue la venta extrajudicial haya efectuado advertencia o comunicación alguna en ese sentido.

En cuanto otras posibles causas de suspensión, el citado artículo 129.2 apartado e) anteriormente transcrito, las sitúa entre aquellas que deben ser objeto de regulación reglamentaria. A ellas se refiere el artículo 236-ñ del Reglamento Hipotecario: «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.» Tampoco hay constancia de la interposición de procedimiento penal, ni de que se haya cancelado la hipoteca, situación que daría lugar a la comunicación registral a que se refiere el precedente artículo.

El artículo 236-o del Reglamento Hipotecario dispone: «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» La remisión efectuada por el citado artículo reglamentario queda hoy inoperante pues el actual artículo 132 de la Ley Hipotecaria hace referencia a la calificación del registrador a efectos de la inscripción de los autos de adjudicación y mandamientos de cancelación derivados de procedimientos de ejecución directa, dicha referencia debe entenderse actualmente hecha al art. 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que dispone: «1. Cualquier reclamación que el deudor, el tercer poseedor y cualquier interesado puedan formular y que no se halle comprendida en los artículos anteriores, incluso las que versen sobre nulidad del título o sobre el vencimiento, certeza, extinción o cuantía de la deuda, se ventilarán en el juicio que corresponda, sin producir nunca el efecto de suspender ni entorpecer el procedimiento que se establece en el presente capítulo».

Por su parte, el artículo 76 de la Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862 que se añade por la disposición final 11.1 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, establece las siguientes causas de suspensión con referencia expresa a la venta forzosa: 1. La subasta notarial que cause una venta forzosa solo se podrá suspender, y en su caso cerrar el expediente, con base en las siguientes causas:

a) Cuando se presentare al Notario resolución judicial, aunque no sea firme, justificativa de la inexistencia o extinción de la obligación garantizada y en el caso de bienes o créditos registrables, certificación del registro correspondiente acreditativa de estar cancelada la carga o presentada escritura pública de carta de pago o de la alteración en la situación de titularidad o cargas de la finca. El ejecutante deberá consentir expresamente en su continuación pese a la modificación registral del estado de cargas. Tratándose de acciones, participaciones sociales o partes sociales en general, certificación, con firma legitimada notarialmente del administrador o secretario no consejero de la sociedad, acreditativa del asiento de cancelación del derecho real o embargo sobre los derechos del socio. b) Cuando se acredite documentalmente la

existencia de causa criminal que pudiese determinar la falsedad del título en virtud del cual se proceda, la invalidez o ilicitud del procedimiento de venta. La suspensión subsistirá hasta el fin del proceso. c) Si se justifica al Notario la declaración de concurso del deudor o la paralización de las acciones de ejecución, en los supuestos previstos en la legislación concursal, aunque ya estuvieran publicados los anuncios de la subasta del bien. ...d) Si se interpusiera demanda de tercería de dominio, acompañando inexcusablemente con ella título de propiedad, anterior a la fecha del título en el que base la subasta. La suspensión subsistirá hasta la resolución de la tercería. e) Si se acreditare que se ha iniciado un procedimiento de subasta sobre los mismos bienes o derechos. Siendo notarial, esta acreditación se realizará mediante copia autorizada o notificación de los sistemas informáticos del Consejo General del Notariado. Estos hechos podrán ponerse en conocimiento del Juzgado correspondiente, a juicio del Notario.

7. En el supuesto de este expediente la Notaria ante la que se tramita la venta extrajudicial ha considerado que la demanda interpuesta no se corresponde con ninguna de las que son susceptibles de provocar la suspensión. Tampoco la registradora en su nota alude al hecho de que la demanda interpuesta hubiera debido provocar tal suspensión, de forma que no debiera haberse producido la adjudicación.

En consecuencia, celebrada la subasta y efectuada la adjudicación de la finca, procede su inscripción, con la salvedad hecha en el fundamento 3.º respecto del título hábil, escritura pública, para practicarla, sin perjuicio de que se ventile en el juicio correspondiente, cualquier reclamación que el deudor, el tercer poseedor y cualquier interesado puedan formular, como señala el artículo 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil antes transcrito.

Por otra parte, el demandante puede solicitar anotación de demanda para asegurar el resultado del procedimiento incoado, a este respecto debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 236. I del Reglamento Hipotecario cuando dispone: «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».

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en los términos y con las salvedades 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, 5 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.