

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10962 *Resolución de 21 de abril de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Corcubión-Muros a inscribir un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria y el correspondiente mandamiento de cancelación.*

En el recurso interpuesto por don F. y doña L. T. F. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Corcubión-Muros, doña María Belén Avanzini Antón, a inscribir un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria y el correspondiente mandamiento de cancelación.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Muros se tramitó el procedimiento de ejecución hipotecaria número 81/2017 en el que se dictó decreto de adjudicación de las fincas ejecutadas el día 17 de junio de 2021. La adjudicación se aprobó en favor de la actora («Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA») en calidad de ceder el remate a un tercero. Con posterioridad, se suscribió acta de cesión de remate de las referidas fincas a favor de don F. y doña L. T. F. el día 5 de mayo de 2022, acta que fue aprobada mediante decreto de fecha 24 de mayo de 2022.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros testimonio del decreto de aprobación de la cesión de remate de fecha 24 de mayo de 2022, rectificado mediante otro decreto de fecha 8 de noviembre de 2022, así como el oportuno mandamiento de cancelación, de fecha 3 de noviembre de 2022, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por doña M. C. R. M., el día 22/11/2022, bajo el asiento número 449, del tomo 59 del Libro Diario y número de entrada 8014, que corresponde a testimonio del auto de adjudicación dictado en Corcubión, el ocho de noviembre del año dos mil veintidós, y de mandamiento de cancelación de cargas dictado en Muros, el día tres de noviembre del año dos mil veintidós, por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N. 1 de Muros, autos de Ejecución Hipotecaria n.º 81/2017, seguidos por Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA, contra Prmociones [sic] Beirada do Porto, SL, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes

Hechos y fundamentos de Derecho:

Presentado mandamiento en que se ordena cancelar hipoteca y cargas posteriores en procedimiento de ejecución hipotecaria en unión de testimonio de decreto de 8 de

noviembre por el que se rectifica el decreto de 24 de mayo de cesión de remate que se encuentra incluido en el mandamiento referido:

1) No se aporta testimonio del decreto de adjudicación del remate al acreedor del que resulten conforme al artículo 673 LEC todas las circunstancias precisas según la legislación hipotecaria.

2) Constando que el valor de lo adjudicado ha sido superior al importe del crédito del actor no consta haberse consignado el exceso a favor del demandado. Artículo 654 y 674 Lec y 132 LH.

3) Existe incongruencia en el título presentado en tanto expresa que se adjudica y cede el remate por el 50% del valor de tasación, si bien, los 74.945 euros señalados son una cantidad menor al 50% del valor de tasación de las fincas ejecutadas.

4) En caso de adjudicarse por el importe señalado en el testimonio de cesión de remate el mismo no cumpliría los términos del artículo 671 Lec en tanto no es el 50% del valor de tasación, ni se expresa, en su caso, que sea por todos los conceptos debidos.

5) No constan las circunstancias personales de los adquirentes tales como estado civil y en su caso régimen económico matrimonial y carácter de la adquisición. Artículo 9 Lh y 51 y 93 y ss RH.

6) No consta declaración de estar o no la finca arrendada a efectos del posible derecho de tanteo y retracto. Artículo 25 LAU.

En este sentido el artículo 673 LEC expresa “Será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio, expedido por el Letrado de la Administración de Justicia, del decreto de adjudicación, comprensivo de la resolución de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada, y en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria”.

Se completa con el artículo 674 que dispone “A instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación.

Asimismo, el Letrado de la Administración de Justicia mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados.

También se expresarán en el mandamiento las demás circunstancias que la legislación hipotecaria exija para la inscripción de la cancelación.

A instancia de parte, el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se remitirán electrónicamente al Registro o Registros de la Propiedad correspondientes”.

La ley hipotecaria en el artículo 133 establece “El testimonio expedido por el Secretario judicial comprensivo del decreto de remate o adjudicación y del que resulte la consignación, en su caso, del precio, será título bastante para practicar la inscripción de la finca o derecho adjudicado a favor del rematante o adjudicatario, siempre que se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas a que se refiere el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El mandamiento de cancelación de cargas y el testimonio del decreto de remate o adjudicación podrán constar en un solo documento en el que se consignará, en todo caso, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior y las demás circunstancias que sean necesarias para practicar la inscripción y la cancelación”.

Las circunstancias necesarias que deben ser objeto de calificación son conforme al artículo 132 de la misma:

1.º Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento.

2.º Que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación.

3.º Que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria.

4.º Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores”

Además, en términos generales conforme al artículo 100 RH “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro”.

El artículo Artículo [sic]130 Lh establece que “el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo”.

Finalmente, conforme al artículo 654 de la Lec “1. El precio del remate se entregará al ejecutante a cuenta de la cantidad por la que se hubiere despachado ejecución y, si sobrepasare dicha cantidad, se retendrá el remanente a disposición del tribunal, hasta que se efectúe la liquidación de lo que, finalmente, se deba al ejecutante y del importe de las costas de la ejecución. 2. Se entregará al ejecutado el remanente que pudiere existir una vez finalizada la realización forzosa de los bienes, satisfecho plenamente el ejecutante y pagadas las costas”.

En el presente caso se aporta tan solo incorporado al mandamiento testimonio de decreto de 24 de mayo de 2021 de cesión de remate y adjudicación pero no incorpora el de 17 de junio de 2021 por el que se aprueba el remate a favor del acreedor ejecutante en posición de cederlo a un tercero.

Es en dicho decreto donde constan las circunstancias de haberse cumplido los requisitos del artículo 670 y 671 de la LEC.

En particular, estando las fincas 6880 y 6883 de Carnota tasadas en 128.101,63 y 140.911,72 euros, respectivamente, se señala en el título presentado que se adjudican por el 50% del valor de tasación que sería 64.050,81 y 70.455,86, respectivamente, y no 74.945 como se señala en el documento presentado.

Por ello existen dudas de la congruencia del documento en este sentido, siendo posible que las mismas se aclaren por medio de la presentación del título completo.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado por el presentante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley Hipotecaria.

Contra la anterior nota de calificación (...).

Corcubión, a 3 de enero 2022 [sic] La registradora (firma ilegible), Fdo.: María Belén Avanzini Antón.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. y doña L. T. F. interpusieron recurso el día 1 de febrero de 2023 atendiendo, resumidamente, a los siguientes argumentos:

«(...) Se recuerda que el Registrador deberá notificar la calificación negativa al presentante y al notario autorizante, y, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido, de conformidad con lo previsto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas (el art. 322 LH hace referencia a los arts. 58 y 59 de la Ley 30/1992, pero dicha Ley ha sido derogada por la Ley 39/2015, que regula las notificaciones en los arts. 40-46).

Queremos dejar constancia que con esta forma de proceder se ha incumplido la obligación de efectuar una calificación global unitaria del documento además consecuentemente se ha efectuado fuera del plazo de quince días hábiles.

Según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria: El plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación. El Registrador en la nota a pie de título, si la calificación es positiva, o en la calificación negativa deberá expresar inexcusablemente la fecha de la inscripción y, en su caso, de la calificación negativa a los efectos del cómputo del plazo de quince días.

En este sentido no se ha seguido y observado la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública:

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública,

Sobre la inadmisibilidad de una duplicidad de calificación de un mismo título. La calificación ha de ser global y unitaria.

La conducta de la registradora respecto del documento causante del asiento de presentación emitiendo dos sucesivas notificaciones de suspensión de la inscripción por defectos..., aduciendo en la segunda nuevos defectos que no fueron recogidos en la primera calificación del documento... cuya inscripción se pretende una vez subsanado ése, vulnera el artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria que dispone:

La calificación del Registrador, en orden a la práctica de la inscripción del derecho, acto o hecho jurídico, y del contenido de los asientos registrales, deberá ser global y unitaria.

Y en el mismo sentido se vulnera el artículo 127 del Reglamento Hipotecario, que establece:

La calificación del Registrador, en orden a la práctica del asiento de presentación y de la inscripción del derecho, acto o hecho jurídico, y del contenido de los asientos registrales deberá ser unitaria y deberá incluir todos los motivos por los cuales proceda la suspensión o denegación del asiento solicitado...

Y asimismo se infringe la constante doctrina de la DGRN respecto de los supuestos de doble calificación relativas a la suspensión de la inscripción por defectos al defender el carácter unitario que ha de tener la calificación exige que se incluyan en ella todos los defectos existentes en el documento, por lo que no es admisible someter dicho título a sucesivas calificaciones parciales, de suerte que, apreciado un defecto no se entre en el examen de la posible existencia de otros.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado 29 de octubre de 2011:

“2. Respecto a la cuestión objeto del recurso, suspensión de la calificación por falta de acreditación de la liquidación del impuesto, ya ha sido reiteradamente resuelta por este Centro Directivo. En todo caso, la suspensión de la calificación por esta causa constituye una decisión de la registradora y como tal acto es susceptible de impugnación mediante el recurso que se ha interpuesto, por lo que debe mencionarse en la nota, la

correspondiente explicación de los recursos que procedan, así como el órgano ante el que hubieren de presentarse y los plazos para el ejercicio de su derecho.

Así pues, aun cuando no pueda entenderse que, en puridad, comporte una calificación de un defecto relativo a la legalidad de la forma extrínseca del título, a la capacidad de los otorgantes o a la validez del acto dispositivo contenido en el mismo (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria), lo cierto es que se trata de una decisión de la registradora acerca del destino del título que se presenta a inscripción, por lo que un mero principio de proscripción de la indefensión obliga a que este acto pueda ser objeto de revisión. Por el contrario, si se entendiera que se trata de una mera advertencia o notificación de la suspensión –por imperativo legal– del plazo para calificar dicho título, podría ocasionar la situación de indefensión por el simple hecho de que la registradora, por error o inadvertencia, opusiera para realizar la calificación (y lo mismo podría decirse respecto de la suspensión de la inscripción) que no se acredita el pago del impuesto o la presentación a liquidación tributaria del título, a pesar de que en el supuesto concreto se acompañara el documento correspondiente que, en su caso, fuera suficiente para justificar debidamente dicho pago o presentación.

Este criterio es el que ha mantenido reiteradamente esta Dirección General, no sólo en las resoluciones más recientes, sino numerosas ocasiones anteriores (cfr., por todas, la de 21 de diciembre de 1987, en un supuesto de suspensión de la calificación). Por ello, el acto impugnado debería reunir los requisitos formales que debe tener toda decisión de la registradora sobre el rechazo de la operación solicitada respecto del título presentado a inscripción, con especificación de los medios de impugnación.

3. En segundo lugar, debe determinarse si la referencia contenida en el artículo 255 de la Ley Hipotecaria a la suspensión de 'la calificación y la inscripción u operación solicitada', para el caso de falta de pago del impuesto, impide que, presentado el título a inscripción, la registradora haga constar no sólo el rechazo a la inscripción por dicho motivo de índole tributaria sino cualquier otro defecto que considere obstativo a la misma.

Según la referida doctrina de esta Dirección General, los artículos 254 y, esencialmente, el 255 de la Ley Hipotecaria, deben interpretarse en un sentido favorable al administrado, lo que impide que puedan ser admitidas decisiones como la ahora recurrida, que se limita suspender la calificación, pues implicaría, sin más, que cuando nuevamente se presentara el título acompañado de la autoliquidación y pago o declaración de no sujeción o exención, la registradora lo calificaría, pudiendo esgrimir defectos que, perfectamente, puede hacer valer al tiempo de su presentación. Lo expuesto, asimismo, beneficia la agilidad del tráfico y su seguridad, pues el otorgante del título o cualquier interesado en su inscripción podrán conocer la totalidad de los defectos que afectan a éste, sin necesidad de esperar a nuevas y sucesivas decisiones de la registradora. De ese modo, y para el supuesto de que el legitimado activamente discrepara de la decisión adoptada, podría recurrirla en momento oportuno imprimiendo al tráfico la necesaria agilidad sin merma o afección a las causas que fundan los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria.

Esta fue la razón que llevó a este Centro Directivo a afirmar en su Resolución de 1 de marzo de 2006 (con criterio reiterado en otras posteriores) la imposibilidad de que el registrador esgrimiera en una primera calificación la falta de liquidación del título presentado a inscripción con base en los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, para calificar de modo ulterior aduciendo otros defectos del mismo título.

Por idéntica razón, en la Resolución de 31 de enero de 2007, tras recordar en qué consistieron las reformas introducidos en el procedimiento registral por las Leyes 24/2001, de 27 de diciembre y 24/2005, de 18 de noviembre, se afirmaba que el carácter unitario que ha de tener la calificación (cfr. artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria y 127 de su Reglamento), según la doctrina reiterada de esta Dirección General, exige que se incluyan en ella todos los defectos existentes en el documento, por lo que no es admisible someter dicho título o sucesivas calificaciones parciales, de suerte que, apreciado un defecto (aunque sea la falta de liquidación fiscal al amparo de lo previsto

en los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria –cfr. Resolución de 1 de marzo de 2006–) no se entre en el examen de la posible existencia de otros en tanto aquél no sea subsanado.

La precedente tesis, además, en modo alguno contraría la finalidad que subyace a los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, pues –con independencia de que tuviera un origen determinado cuando la Administración no contaba con los medios técnicos actuales–, lo cierto es que actualmente la aplicación de los preceptos de la Ley 30/1992 y de las reformas introducidas en el procedimiento registral exigen que tales artículos se interpreten sistemáticamente, no pudiendo admitirse una interpretación excesiva e infundadamente literal que ampare un perjuicio para el interesado. Así, la mencionada interpretación de este Centro Directivo, por una parte puede considerarse también ajustada en lo esencial a la propia letra del precepto, si se entiende que, realmente, lo que proscribía el artículo 255 de la Ley Hipotecaria es la calificación que comporta la instantánea inscripción, es decir la denominada calificación positiva (que se trata de una actividad intelectual que no tiene reflejo alguno separado de la inscripción y, por ende, fuera del supuesto de la que realiza el registrador sustituto ex artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, por lo que sólo puede expresarse mediante la práctica del asiento y la extensión de la nota de despacho al pie del título conforme al párrafo primero de este último precepto citado). Y es que dicha norma establece que “se suspenderá la calificación y la inscripción... mientras que si pretendiera suspender toda calificación, incluida la negativa, sobraría la referencia cumulativa a la inscripción. Pero, además, esta conclusión es la que se desprende claramente de una interpretación teleológica de la norma y de una aplicación de la misma conforme a las actuales exigencias de la realidad social a las que atienden también otras normas legales recientes.

Lo expuesto queda corroborado asimismo, si se atiende a la finalidad perseguida por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, al introducir las nuevas tecnologías en el quehacer diario de las notarías y de los registros. La razón de esa notable modificación fue agilizar el procedimiento registral y la actuación notarial sin modificar su esencia. Así, se regula el procedimiento de presentación telemática y el acceso telemático al contenido de los libros del Registro.

Por ello, no puede admitirse la inicial suspensión de la calificación con posibilidad de una ulterior calificación negativa del mismo documento, cuando en un solo trámite pueden exponerse todos los obstáculos que impidan su inscripción (artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, y 74 y 75 de la Ley 30/1992). Y es que, además, implicaría un perjuicio real para la viabilidad del procedimiento de presentación telemática de títulos, en clara contradicción con el fundamento de las últimas modificaciones introducidas en la Ley Hipotecaria.

En suma, la interpretación que ha de darse al artículo 255 de la Ley Hipotecaria es la ya expuesta con reiteración por esta Dirección General, esto es, la que debe conducir a la registradora a rechazar la práctica de la inscripción del título pero expresando en una única calificación que cumpla con los requisitos exigidos por el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria la totalidad de los obstáculos o defectos que impidan la inscripción de dicho título. Se cumple así con la finalidad de los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, en garantía de las diferentes Administraciones Tributarias y, del mismo modo, no se perjudica al interesado en la inscripción que conocerá todos los posibles obstáculos que impidan la inscripción del título, dotando al procedimiento registral de la necesaria garantía, agilidad y celeridad.”

Dicho esto,

Queremos dejar constancia de que, en este mismo procedimiento Judicial, ejecución Judicial 81/2017, y en el mismo edificio, se han efectuado diez adjudicaciones de inmuebles, de las que ya están despachadas en el Registro de la Propiedad de Corcubión ocho de ellas, sin que se hayan señalado los defectos que recurrimos, pese a ser la documentación presentada esencialmente idéntica.

Se trata de las fincas registrales 6.893, 6.901, 6.887, 6.900, 6.884, 6.909, 6.890, 6.905, (cuatro apartamentos y cuatro plazas de garaje) inscritas en virtud de Decretos

de 19 de abril de 2022 y 18 de abril de 2022 (éste para las fincas 6.884 y 6.909) dictados en el mismo procedimiento de ejecución 81/2017 y radicantes en el mismo edificio, y presentados en unión de sendos mandamientos de cancelación de 7 de junio de 2022.

Dichos documentos judiciales han sido despachados e inscritos por el Registro de la Propiedad de Corcubión.

Recalamos la disparidad en la calificación de documentos idénticos presentados en el mismo Registro en un breve espacio de tiempo.

Artículo 100 del Reglamento Hipotecario: “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro”.

El Registrador no puede entrar a calificar el fondo de la resolución judicial, ni los trámites procesales, salvo aquéllos que tienen que ver con la debida intervención del titular registral, que se consideran obstáculos derivados del Registro. R. 16 de Marzo de 2005, R. 5 de Mayo de 2006 o R. 20 de octubre de 2009.

En cuanto al defecto número uno “no se aporta testimonio del decreto de adjudicación del remate al acreedor del que resulten conforme al artículo 673 LEC todas las circunstancias precisas según la legislación hipotecaria”.

No es necesaria dicha presentación a esos efectos, porque todas las circunstancias de la Sareb ya constan en las inscripciones registrales.

Recalamos que dicha documentación no fue exigida a los otros adjudicatarios.

Además, no es ese el título inscribible.

El artículo 647.3 LEC dispone: “Solo el ejecutante o los acreedores posteriores podrán hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero. La cesión se verificará mediante comparecencia ante el Secretario judicial responsable de la ejecución, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago o consignación del precio del remate, que deberá hacerse constar documentalmente. Igual facultad corresponderá al ejecutante si solicitase, en los casos previstos, la adjudicación del bien o bienes subastados.”

Los únicos títulos exigibles son los aportados, el mandamiento de cancelación y el decreto de adjudicación.

Defecto número dos: “Constando que el valor de lo adjudicado ha sido superior al importe del crédito del actor no consta haberse consignado el exceso a favor del demandado. Artículo 654 y 674 LEC y 132 LH.”

Si la reclamación del actor es de 360.456,75 euros de principal, e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más otros 108.000 euros fijados prudencialmente para intereses y costas de ejecución y los apartamentos objeto del procedimiento son seis, más cuatro plazas de garaje, es evidente que no ha habido exceso ninguno a favor del demandado.

Se trata de un error cometido en el mandamiento de cancelación de cargas, de forma inadvertida por el Juzgado. Y es un error que resulta de la simple lectura del decreto de adjudicación.

Esperamos que la registradora haya cumplido con su obligación de notificar la calificación al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Muros. No obstante, por nuestra parte también lo hemos puesto en conocimiento de dicho Juzgado.

Significamos que en otros cuatro documentos se ha cometido el mismo error material, fácilmente detectable y que por ello la Registradora no lo ha tenido en cuenta a la vista del conjunto de la documentación.

El valor de lo adjudicado a la Sareb, que es el 50% del valor de tasación de las fincas, no es en ningún caso superior al crédito del actor.

La registradora no ha tenido en cuenta la Resolución de 7 de junio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado:

“5. Finalmente, en cuanto al defecto (no constar en el mandamiento de cancelación ‘que lo entregado al acreedor en pago del crédito, de los intereses devengados y de las

costas causadas no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria' conforme dispone el artículo 132 de la Ley Hipotecaria en relación artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), según ha sido planteado también ha de ser revocado.

Ciertamente el artículo 130 de la Ley Hipotecaria dispone que 'el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo'. Por su parte el artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que 'el precio del remate se destinará, sin dilación, a pagar al actor... sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria'. El artículo 132.3.º y 4.º de la Ley Hipotecaria reconoce la competencia del registrador de la Propiedad para calificar dichos aspectos y rechazar la inscripción de aquellos decretos de adjudicación y cancelación de cargas de los que resulte que lo entregado al actor excede de las respectivas coberturas hipotecarias en detrimento de los acreedores posteriores y del dueño de la finca. Este Centro Directivo ha tenido oportunidad en numerosas ocasiones (vid 'Vistos') de confirmar la competencia del registrador proclamada por el artículo 132 de la Ley Hipotecaria pero también de expresar que su actuación debe acomodarse a las circunstancias del caso concreto de modo que cuando no exista interés protegible no se puede rechazar la inscripción como ocurre en aquellos supuestos en que habiendo sobrante no es preciso depositarlo a favor de acreedores porque estos no existen o existiendo, son posteriores a la nota marginal de expedición de certificación a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y no se han personado en el procedimiento (Resoluciones de 12 de abril de 2000 y 20 de febrero y 23 de septiembre de 2002).

Del expediente resulta que las fincas ejecutadas se han adjudicado al actor ante la ausencia de postores y por el 50% del valor de tasación, por lo que es evidente que el importe total de la adjudicación es inferior a la cantidad reclamada por principal y a la responsabilidad hipotecaria global sobre este concepto, por lo que no existe sobrante ni posibilidad de calificar si el mismo está o no consignado debidamente en beneficio de acreedores posteriores que, por otro lado, no consta si existen según lo consignado en la calificación. Y tampoco se ha señalado en la nota que el valor de adjudicación de alguna de las fincas exceda de la cantidad que por principal constituya el límite de cobertura hipotecaria".

Defecto número tres: "Existe incongruencia en el título presentado en tanto expresa que se adjudica y cede el remate por el 50% del valor de tasación si bien, los 74.945 euros señalados son una cantidad menor al 50% del valor de tasación de las dos fincas ejecutadas".

El Sareb sí se ha adjudicado el remate por el 50% del valor de tasación, (previsto en el art. 647,11 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Y lo ha hecho además en calidad de ceder el remate a un tercero.

Pero en el acta de cesión de remate se recoge expresamente que los importes por los que se cede el remate son inferiores al importe por el que se han adjudicado los lotes a la Sareb.

No es cierto lo que se dice por la registradora en la nota de defectos puesto que no se nos ha cedido el remate por el 50% del valor de tasación.

La Registradora no ha leído bien el documento judicial, algo que sí ha hecho en cuatro ocasiones anteriores en este mismo procedimiento judicial y cuya documentación ya está inscrita.

Defecto número cuatro. "En caso de adjudicarse por el importe señalado en el testimonio de cesión de remate el mismo no cumpliría los términos del art. 671 LEC en tanto no es el 50% del valor de tasación, ni expresa, en su caso, que sea por todos los conceptos debidos".

Este defecto decae a la vista de lo expresado en el párrafo anterior, ya que consta que el Sareb se adjudicó los bienes por el 50% del valor de tasación. Si bien los cedió por un importe inferior.

La registradora parece confundir el 50% del valor de tasación para la adjudicación al Sareb, con las cesiones posteriores al 50% a favor de los adquirentes, es decir por mitad y proindiviso.

Este defecto tampoco existió en las cuatro adjudicaciones anteriores.

En los fundamentos de derecho del decreto de adjudicación se dice expresamente: Después de citar el art. 647.3 de la L.E.C. sigue: Por consiguiente habiéndose verificado dichas circunstancias en las presentes actuaciones, procede ceder el remate de las fincas descritas en el antecedente de hecho primero de la presente resolución el 50% a favor de don F... con DNI... con domicilio... y el 50% a favor de doña L... con DNI... con domicilio... por la suma de 74.945 euros.

Defecto número cinco. En cuanto al defecto 5, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Muros omitió parte de las circunstancias personales de los adquirentes, aunque tuvo disponibles las capitulaciones matrimoniales, por lo que no habrá inconveniente en subsanarlo, acompañando las respectivas escrituras de capitulaciones matrimoniales. Este defecto no se recurre.

Defecto número seis. "No consta declaración de estar o no la finca arrendada a efectos del posible derecho de tanteo y retracto. Art. 25 LAU".

No consta inscrito ningún contrato de arrendamiento.

El propio documento judicial presentado dice textualmente: En las presentes actuaciones no consta la existencia de arrendatarios u ocupantes de las fincas adjudicadas.

A mayor abundamiento, en ambas diligencias de lanzamiento Judicial de fecha 17 de noviembre de 2022, se constata que las viviendas están vacías, sin muebles y sin pintar.

Por otro lado, no consta inscripción alguna de arrendamiento en el Registro de la Propiedad, de ninguna de las dos fincas.

La reciente Resolución de 15 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, BOE de 5 de diciembre, anterior a la nota de calificación, tampoco ha sido tenida en cuenta por la Registradora. Dicha Resolución dice:

La Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de noviembre de 2020, con cita explícita de la doctrina fijada por esta Dirección General, declaro lo siguiente: "En este sentido, las RRRGN de 24 de marzo de 2017 (BOE 7 de abril de 2017) y de 11 de octubre de 2018 (BOE 5 de noviembre de 2018) señalan que, en casos de enajenación forzosa, el derecho del arrendador y el propio contrato de arrendamiento se extinguen *ipso iure* conforme a lo dispuesto en el artículo 13.1 LAU, salvo que dicho contrato se hubiese inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad al derecho de hipoteca ejecutado (...)". Todo ello sin perjuicio de que las partes interesadas (adjudicatario y arrendatario), en ejercicio del principio de autonomía de la voluntad y libertad contractual (cfr. artículo 1255 del Código Civil), puedan acordar la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento, o incluso, de la posibilidad de continuar en posesión de la vivienda en concepto de precario, supuesto al que específicamente se refiere la mencionada sentencia del Tribunal Supremo.

Asimismo, resulta indudable que la doctrina expuesta y fijada por este Centro Directivo respecto del retracto arrendaticio se aplica de igual modo al derecho tanteo, en tanto que tales derechos, tanteo y retracto, derivados ambos del contrato de arrendamiento celebrado, no sólo se encuadran en la categoría de derechos de adquisición preferente, constituyendo dos fases de un mismo derecho, en función de si su ejercicio se realiza antes (derecho de tanteo) o después (derecho de retracto) de la consumación del acto traslativo que genera su nacimiento (cfr. artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Resolución de esta Dirección General de 26 de abril de 2019), sino que, en todo caso, tienen la consideración de derechos accesorios del contrato de arrendamiento, por lo que extinguido éste se extinguen también sus derechos accesorios, y, en especial, los derechos de adquisición preferente vinculados al mismo en su doble vertiente, de tanteo y retracto.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 155, 161, 670, 671, 686 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18, 130, 132, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo número 625/2017, de 21 de noviembre, 866/2021, de 15 de diciembre, y 869/2021, de 17 de diciembre; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo y 16 de octubre de 2013, 13 de febrero de 2014, 9 de julio de 2015, 9 de junio de 2017 y 10 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de noviembre de 2021 y 26 de enero, 8 de febrero, 28 de marzo, 18 de julio, 10 de agosto y 8 de septiembre de 2022.

1. El presente recurso tiene como objeto la inscripción de una cesión de remate de una adjudicación realizada en un procedimiento de ejecución hipotecaria. El decreto de adjudicación de las fincas ejecutadas se dictó el día 17 de junio de 2021. La adjudicación se aprobó en favor de la actora («Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA») en calidad de ceder el remate a un tercero. Con posterioridad, se suscribió acta de cesión de remate de las referidas fincas a favor de los ahora recurrentes el día 5 de mayo de 2022, acta que fue aprobada mediante decreto de fecha 24 de mayo de 2022. Se presentan ahora en el Registro testimonio del decreto de aprobación de la cesión de remate de fecha 24 de mayo de 2022, rectificado mediante otro decreto fecha de 8 de noviembre de 2022, así como el oportuno mandamiento de cancelación de fecha 3 de noviembre de 2022.

La registradora suspende la calificación por no haberse acreditado el cumplimiento de las obligaciones fiscales correspondientes y, una vez solventado tal extremo, expide nota de calificación apreciando la existencia de una serie de defectos, de los cuales son objeto de recurso los siguientes:

«1) No se aporta testimonio del decreto de adjudicación del remate al acreedor del que resulten conforme al artículo 673 Lec todas las circunstancias precisas según la legislación hipotecaria.

2) Constando que el valor de lo adjudicado ha sido superior al importe del crédito del actor no consta haberse consignado el exceso a favor del demandado. Artículo 654 y 674 Lec y 132 LH.

3) Existe incongruencia en el título presentado en tanto expresa que se adjudica y cede el remate por el 50% del valor de tasación, si bien, los 74.945 euros señalados son una cantidad menor al 50% del valor de tasación de las fincas ejecutadas.

4) En caso de adjudicarse por el importe señalado en el testimonio de cesión de remate el mismo no cumpliría los términos del artículo 671 Lec en tanto no es el 50% del valor de tasación, ni se expresa, en su caso, que sea por todos los conceptos debidos (...)

6) No consta declaración de estar o no la finca arrendada a efectos del posible derecho de tanteo y retracto. Artículo 25 LAU.»

2. Antes de entrar en el fondo de los problemas planteados, han de resolverse dos cuestiones previas.

En primer lugar, alegan los recurrentes que la registradora ha infringido el deber de realizar una calificación unitaria, pues ha emitido una primera calificación respecto a la necesidad de acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales y, posteriormente, una nueva en la que ha consignado los defectos que ahora son objeto de impugnación.

A este respecto debe recordarse la doctrina ya consolidada de este Centro Directivo respecto de la menara de proceder que han de observar los registradores cuando no consta acreditado el cumplimiento de las obligaciones fiscales que determinan el cierre registral. Así, podemos citar la Resolución de 25 de noviembre de 2021: «El artículo 254 de la Ley Hipotecaria dispone en su punto primero que “ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir». Igualmente, el artículo 54.1 del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados –así como el Reglamento de dicho Impuesto, en su artículo 122.1 dispone que «ningún documento que contenga actos o contratos sujetos a este impuesto se admitirá ni surtirá efecto en Oficina o Registro Público sin que se justifique el pago de la deuda tributaria a favor de la Administración Tributaria competente para exigirlo, conste declarada la exención por la misma, o, cuando menos, la presentación en ella del referido documento (...)”.

En sentido amplio, la calificación registral abarca varios momentos sucesivos: en un primer momento, el registrador ha de calificar y decidir si practica o no el asiento de presentación en el Libro Diario de operaciones; en un segundo momento, a continuación del anterior, ha de calificar si concurre o no alguna causa legal por la que deba suspenderse la calificación sobre el fondo del documento, como podría resultar de la aplicación de los artículos 18, párrafo segundo, y 255 de la Ley Hipotecaria; y finalmente, pero siempre dentro del plazo legal para ello, ha de calificar en su plenitud y de manera global y unitaria el documento presentado a fin de decidir si procede o no practicar los asientos correspondientes en los libros de inscripciones (véase Resolución de 24 de mayo de 2017).

De ello se deduce que el artículo 254 de la Ley Hipotecaria impone un veto a cualquier actuación relativa al fondo de la calificación, si no se han cumplido previamente las obligaciones fiscales. Sólo se permite durante la pendencia de la acreditación del pago, exención o alegación de la no sujeción, la práctica del asiento de presentación, suspendiéndose mientras tanto la calificación y la inscripción.»

Consecuentemente, la registradora ha actuado correctamente al suspender inicialmente la calificación para, una vez acreditado el cumplimiento de las obligaciones fiscales, realizar la calificación íntegra del título presentado.

3. La segunda cuestión previa que ha de ser resuelta es la relativa a las alegaciones que hacen los recurrentes en relación con el hecho de que «en este mismo procedimiento Judicial, ejecución judicial 81/2017, y en el mismo edificio, se han efectuado diez adjudicaciones de inmuebles, de las que ya están despachadas en el Registro de la Propiedad de Corcubión ocho de ellas, sin que se hayan señalado los defectos que recurrimos, pese a ser la documentación presentada esencialmente idéntica».

Conviene recordar la doctrina reiterada del Centro Directivo según la cual el registrador no queda vinculado por calificaciones efectuadas por otros registradores, como resulta del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que dispone que el registrador califica bajo su responsabilidad. En este sentido, según la Resolución de 11 de diciembre de 2020, reiterada por la de 13 de enero de 2021, constituye doctrina reiterada de esta Dirección General que el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos (cfr., por todas, las Resoluciones de 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012, 22 de febrero, 7 de marzo, 3 de abril y 24 de junio de 2013 y 25 de julio y 13 de noviembre de 2017). De lo anterior no resulta un perjuicio para la seguridad jurídica, ya que los mecanismos previstos en el ordenamiento para la revisión de las decisiones de los registradores garantizan a los interesados la defensa de su posición jurídica en términos que su derecho a la inscripción sea revisado y, en su caso, confirmado, así como el establecimiento de criterios uniformes de actuación.

4. Entrando ya en el fondo de la calificación, señala el primero de los defectos que no se aporta testimonio del decreto de adjudicación del remate al acreedor del que resulten conforme al artículo 673 de la Ley de Enjuiciamiento Civil todas las circunstancias precisas según la legislación hipotecaria.

Señala el artículo 673 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio, expedido por el Letrado de la Administración de Justicia, del decreto de adjudicación, comprensivo de la resolución de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada, y en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria. El testimonio expresará, en su caso, que el rematante ha obtenido crédito para atender el pago del precio del remate y, en su caso, el depósito previo, indicando los importes financiados y la entidad que haya concedido el préstamo, a los efectos previstos en el artículo 134 de la Ley Hipotecaria».

Por otro lado, el artículo 132 de la Ley Hipotecaria dispone: «A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes: 1.º Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento. 2.º Que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación. 3.º Que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria. 4.º Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores.»

En el presente caso se han presentado en el Registro testimonio del decreto de aprobación de la cesión de remate de fecha 24 de mayo de 2022, rectificado mediante otro decreto de fecha 8 de noviembre de 2022, así como el oportuno mandamiento de cancelación de 3 de noviembre de 2022. Pero no se ha aportado testimonio del decreto de adjudicación dictado el día 17 de junio de 2021.

Como resulta de los preceptos transcritos, es éste el título inscribible en los casos de ejecuciones hipotecarias. Aunque se haya presentado el decreto que aprueba la cesión de remate, solo aportando el decreto de adjudicación inicial puede el registrador cumplir con la obligación de calificar los extremos que recoge el artículo 132 de la Ley Hipotecaria.

Debe, en consecuencia, confirmarse este primer defecto.

5. El segundo defecto objeto de recurso alude a que constando que el valor de lo adjudicado ha sido superior al importe del crédito del actor, no consta haberse consignado el exceso a favor del demandado.

Debe también confirmarse este defecto.

Sin perjuicio de lo que en su caso recoja el decreto de adjudicación que no ha sido aportado, de los documentos presentados resulta con claridad que el valor de lo adjudicado ha sido superior al crédito del ejecutante, sin que conste el destino de dicho exceso y si ha quedado consignado a disposición de los acreedores posteriores o, en defecto de estos, del propio deudor ejecutado.

Así resulta de lo que señala el artículo 132 de la Ley Hipotecaria antes transcrito y de lo que dispone el artículo 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «El precio del remate se destinará, sin dilación, a pagar al actor el principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas, sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria; el exceso, si lo hubiere, se depositará a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o

anotados sobre el bien hipotecado. Satisfechos, en su caso, los acreedores posteriores, se entregará el remanente al propietario del bien hipotecado. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el propietario del bien hipotecado fuera el propio deudor, el precio del remate, en la cuantía que exceda del límite de la cobertura hipotecaria, se destinará al pago de la totalidad de lo que se deba al ejecutante por el crédito que sea objeto de la ejecución, una vez satisfechos, en su caso, los créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca y siempre que el deudor no se encuentre en situación de suspensión de pagos, concurso o quiebra».

6. El tercer y el cuarto defecto objeto de impugnación están referidos al correcto cumplimiento de las normas que regulan la adjudicación de los bienes ejecutados cuando no han concurrido postores a la subasta, y que se recogen en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Se debe comenzar aclarando que, tras las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo número 866 y 869/2021, de 15 y 17 de diciembre, respectivamente, ha quedado muy delimitada el ámbito de la calificación que puede efectuar el registrador en relación con el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 671 para las adjudicaciones en favor del acreedor ejecutante.

Entiende el Alto Tribunal que no puede el registrador revisar la interpretación que el letrado de la Administración de Justicia ha hecho de dicho precepto al aprobar la adjudicación, por muy razonable que pudiera ser el criterio de fondo sostenido en la propia nota de calificación. No obstante, eso no quiere decir que el registrador no siga teniendo la obligación de comprobar la congruencia de la decisión adoptada por el decreto de adjudicación y su encaje en los presupuestos previstos en el precepto citado.

Por ello resulta esencial, como ya se ha señalado antes, la aportación del testimonio del decreto de adjudicación, y que este recoja fielmente todos los datos necesarios para que el registrador pueda comprobar si se da o no estricto cumplimiento a lo establecido en el artículo 132 de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso se deduce de los documentos presentados que se ha aprobado la adjudicación por el 50% del valor de tasación, pero es necesario que se concrete el importe exacto de ese 50%, puesto que un mal cálculo sería controlable por la calificación registral en tanto no supone revisar el fondo de la resolución judicial.

Solo teniendo a la vista el testimonio del decreto de adjudicación será posible valorar si se ha ajustado o no a lo establecido en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siempre dentro de los límites que para la calificación ha definido el Tribunal Supremo en las dos Sentencias antes citadas. Ambos defectos han de confirmarse.

7. El último de los defectos recogidos en la nota de calificación impugnada alude a que no consta declaración de estar o no la finca arrendada a efectos del posible derecho de tanteo y retracto.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, en los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y que, por consiguiente, es necesario para su inscripción que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación sobre la libertad de arrendamientos de la finca adjudicada.

Sentado lo anterior, resulta esencial para la resolución del presente recurso tener en cuenta los diversos cambios legislativos que ha experimentado la Ley de Arrendamientos Urbanos, por tratarse de una edificación urbana.

Respecto de los contratos de arrendamiento concertados con posterioridad a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, cuya entrada en vigor se produjo el día 6 de junio de 2013, como puso de relieve la Resolución de 24 de marzo de 2017, y reiteraron las de 14 de septiembre y 11 de octubre de 2018, 4 de julio de 2019 y, más recientemente, las de 8 de febrero y 10 de agosto de 2022, deberá tenerse en cuenta, para determinar la existencia del derecho de retracto, si el arrendamiento ha tenido acceso o no al Registro de la Propiedad, puesto que de este extremo dependerá la continuación o no del arrendamiento tras la adjudicación de la finca.

La modificación operada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, alcanzó también al artículo 13.1, relativo a la resolución del derecho del arrendador, de modo que quedó con la siguiente redacción: «Si durante la duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, quedará extinguido el arrendamiento. Conforme a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 7 y en el artículo 14, se exceptúan los supuestos en los que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendado. En este caso continuará el arrendamiento por la duración pactada. Cuando se trate de un arrendamiento sobre finca no inscrita se estará a la duración establecida en el apartado 4 del artículo 9».

Por su parte, el artículo 7.2, en su redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, disponía que «en todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad».

De una interpretación conjunta del citado artículo y de lo dispuesto en el artículo 13.1 antes transcrito, resulta la extinción del contrato de arrendamiento salvo que se hubiese inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad al derecho, en este supuesto la hipoteca que se ejecuta y que determina la extinción del derecho del arrendador y en consecuencia del propio contrato de arrendamiento y con él sus derechos accesorios como el derecho de retracto.

Consecuentemente con lo anterior y en cuanto al ejercicio de retracto, habrá que distinguir si el contrato de arrendamiento tuvo o no acceso al Registro de la Propiedad y si lo hizo «con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador». Esto es, con anterioridad a la hipoteca o al embargo que se ejecuta.

En este último caso, la persistencia del arrendamiento tras la adjudicación de la vivienda provocará que el arrendatario pueda, en su caso, ejercitar su derecho de retracto contra el adjudicatario en los términos previstos en el artículo 25.

En el caso de que el arrendamiento se haya inscrito en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la inscripción de la hipoteca, o a la anotación preventiva del embargo o a la inscripción derecho que provoque la resolución de la titularidad del arrendador, puesto que el contrato de arrendamiento se extinguirá «*ipso iure*» conforme a lo dispuesto en el artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos antes transcrito, no habrá lugar a retracto.

Si el arrendamiento de vivienda no ha accedido al Registro de la Propiedad, lógicamente no habrá lugar a derecho alguno.

8. La doctrina expuesta no será aplicable cuando se trate de arrendamientos de vivienda concertados, bien antes de entrar en vigor de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, esto es, el día 6 de junio de 2013; o bien tras la entrada en vigor el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, es decir, a partir del día 6 de marzo de 2019.

El artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, conforme a la redacción vigente hasta el 6 de junio de 2013, disponía un plazo mínimo de subsistencia para el arrendamiento de vivienda de cinco años, plazo que habría de respetarse, aunque se produjera la ejecución de la hipoteca que gravaba la finca y aunque el arrendamiento no figurase inscrito en el Registro: «Si durante los cinco primeros años de duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años, sin perjuicio de la facultad de no

renovación prevista en el artículo 9.1. En contratos de duración pactada superior a cinco años, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada».

Incluso para los arrendamientos de vivienda derivados de estos contratos anteriores al día 6 de junio de 2013, debe aclararse que, a partir del día 6 de junio de 2018, es decir, una vez transcurridos los cinco años de plazo mínimo a que se refería este precepto, quedarán extinguidos cuando se resuelva el derecho del arrendador como consecuencia de una ejecución de hipoteca u otro procedimiento de ejecución forzosa, siendo por tanto ya innecesario exigir la declaración arrendaticia a los efectos de los derechos de tanteo y retracto regulados en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El vigente artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, modificado por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, dispone, en similares términos a los anteriores, lo siguiente:

«1. Si durante los cinco primeros años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años o siete años respectivamente, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1. En contratos de duración pactada superior a cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, o los primeros siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedará resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada.»

De este modo, y de conformidad con lo previsto por el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, deberá rechazarse la inscripción de la adjudicación de la vivienda si no se acredita, debidamente, bien que se han llevado a cabo las notificaciones previstas, bien que se ha realizado la oportuna manifestación de que la finca se encuentra libre de arrendatarios.

Se confirma también este último defecto.

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

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 abril de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.