

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**21902** *Resolución de 13 de septiembre de 2023, 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 El Puerto de Santa María n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación dictado en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don S. M. D., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Residencial Murillo, S.A.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2, doña Mariana Toscano Leira, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación dictado en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

#### Hechos

I

Mediante decreto dictado en sede del procedimiento de ejecución hipotecaria número 1107/2015, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Puerto Real, se adjudicaba a la entidad financiera «Residencial Murillo, S.A.» la finca registral número 19.133 del Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2. En dicho título constaba la condición de vivienda de protección oficial de la finca.

II

Presentado testimonio de dicho decreto en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2, fue objeto de la siguiente calificación:

«Título:

N.º entrada: 1278/2023 sientto Diario: 664/61.

Clase: Judicial. Objeto: adjudicación judicial.

Autorizante: Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 1.

Prot./Expte. y fecha: 1107/2015 - 09/06/2022.

Lugar de otorgamiento o expedición: Puerto Real.

Soporte del título presentado, calificado y/o despachado: copia en papel presentada el día 04/05/2023.

Complementarios: 1) Carta de pago del Impuestos. 2) Instancia suscrita en Zaragoza, el día dieciséis de junio de dos mil veintidós, por don J. C. V. S.

Nota de calificación registral.

Antecedentes de hecho:

Primero. Con fecha cuatro de mayo del año dos mil veintitrés se presentó en este Registro de la Propiedad el documento de referencia.

Segundo. En el día de la fecha el/la /Registrador/a que suscribe, previo examen y calificación de la capacidad de los otorgantes y de la validez de los actos dispositivos contenidos en el documento presentado, de sus formas y solemnidades, y de los asientos del Registro con él relacionados, de conformidad con los artículos 18, 19.Bis

y 65 de la Ley Hipotecaria y 98, 99 y 100 de su Reglamento, he dictado la siguiente resolución:

Hechos:

1) No resulta de la escritura [sic] que se haya remitido copia simple de la misma a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, Delegación Territorial en Cádiz.

Fundamentos jurídicos:

1) Dispone el art. 13.3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, sobre medidas para la vivienda protegida y el suelo de Andalucía que “para inscribir en el Registro de la Propiedad las transmisiones efectuadas sobre las viviendas protegidas, deberá acreditarse el cumplimiento de las obligaciones contempladas en el artículo 12 y en el apartado 2 del presente artículo, con los requisitos exigidos en los mismos”, reiterando el artículo 31 del Reglamento de Viviendas Protegidas de Andalucía que “será requisito necesario para proceder a la inscripción registral de las escrituras públicas en las que se formalicen las segundas o posteriores transmisiones, que resulte acreditado el cumplimiento de lo dispuesto (...) en relación con las condiciones de la transmisión y con el régimen de las comunicaciones”.

Dentro de este régimen de comunicaciones, la citada Ley, en su artículo 12.2 impone que, con carácter previo a la formalización de la transmisión, la parte vendedora comunique a la Delegación Provincial su decisión de transmitir, y la parte adquirente sus datos familiares y económicos (art. 28 del Reglamento). Y, con posterioridad al otorgamiento de la escritura de transmisión, también la parte adquirente debe comunicar al mismo órgano, en el plazo de los 30 días naturales siguientes a la transmisión, las condiciones en las que se ha producido la venta (arts. 12.3 de la Ley y 29 del Reglamento). Obligación del adquirente que se impone en todo caso, sin que la excluya el que se hayan realizado las comunicaciones previas, pues el artículo 32 del Reglamento alude expresamente al incumplimiento de la obligación de verificar las comunicaciones previas o posteriores a la transmisión.

El cumplimiento de esta obligación de comunicar a la Delegación Provincial la transmisión formalizada, en la forma y plazos previstos, debe constar expresamente en la correspondiente escritura y reflejarse en la respectiva inscripción registral (arts. 12.5 de la Ley y 5 del Decreto 149/2006 por el que se aprueba el Reglamento), y su incumplimiento por parte del adquirente, además de sancionarse como infracción muy grave con multa y otras sanciones accesorias, determina la nulidad de pleno derecho de la transmisión (arts. 13.4, 20.k), 21 y 22 de la Ley, y 32 de su Reglamento), salvo a efectos del derecho de retracto, siendo también causa suficiente para la expropiación forzosa de la vivienda (art. 14.1.e) de la Ley).

Respecto al modo de acreditar al Notario y al Registrador el cumplimiento de estas comunicaciones previas viene facilitado en los casos en que se ha obtenido resolución expresa de la Delegación Provincial autorizando la transmisión, pero cuando no ha sido así, el artículo 30.1 del Reglamento exige que se acredite al Notario, no sólo que se han practicado las comunicaciones, sino que ha vencido el plazo de un mes desde la recepción de la última de las comunicaciones sin que se haya dictado y notificado resolución sobre la procedencia de la transmisión (art. 28.5 del Reglamento).

Por otra parte, el artículo 13.2 de la Ley impone al Notario autorizante la obligación de remitir copia simple de la escritura de transmisión a la Delegación Provincial de la Consejería, por el procedimiento a que se refiere el artículo 5 del Decreto de la Junta de Andalucía 149/2006, de 25 de Julio, debiendo acreditarse su cumplimiento como requisito añadido para la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad (arts. 13.3 de la Ley y 31 de su Reglamento), aunque su omisión no es causa de nulidad de la transmisión (arts. 13.4 de la Ley y 32 de su Reglamento).

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el/la /Registrador/a que califica acuerda:

1.º Suspender la inscripción del título calificado por el/los defecto/s antes indicado/s.

2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

El Puerto de Santa María. El/la registrador/a. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Mariana Toscano Leria registrador/a de Registro Propiedad de El Puerto de Santa Maria 2 a día dieciocho de mayo del dos mil veintitrés.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, S. M. D., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Residencial Murillo, S.A.», interpuso recurso el día 16 de junio de 2023 en base a lo siguiente:

«Alegaciones:

Primera. Solicitud de inscripción de decreto de adjudicación derivado de ejecución hipotecaria.

Mi representada, Residencial Murillo S.A., solicitó en fecha de 4 de mayo de 2023, la inscripción de la finca registral número 19.133 a su favor, presentando como título habilitante, el Decreto de adjudicación dictado por el Juzgado de Primera instancia e instrucción n.º 1 de Puerto Real, dictado en el seno del procedimiento de Ejecución hipotecaria bajo el número de Autos 1.107/2015, en el que se hacía constar su condición de cesionaria.

En dicho título habilitante se hacía constar la condición de la finca como vivienda de protección oficial, sin que dicha calificación conllevara, a criterio de la autoridad judicial, algún requisito adicional con respecto a la adjudicación de cualquier vivienda libre (...)

Segunda. Calificación negativa de inscripción.

El pasado 24 de mayo de 2023 le fue notificada a mi representada la calificación negativa, por la que se acordaba la suspensión de la inscripción, por entender no se daban los requisitos aplicables a las viviendas de protección oficial, requisitos que esta parte considera no resultan de aplicación a la adjudicación judicial, sino, única y exclusivamente a las transmisiones que provengan de la voluntariedad de ambas partes, transmitente y adquirente (...)

Tercera. Indebida aplicación del régimen de comunicaciones de las viviendas calificadas como VPO al título cuya inscripción [sic] se pretende.

El argumento usado por el Registro de la Propiedad cuya calificación se combate a través del presente recurso, es el de la falta de observancia del régimen de comunicaciones establecido en la Ley 13/20025 de 11 de noviembre sobre medidas para la vivienda protegida y el suelo de Andalucía, y el reglamento que lo desarrolla.

Esta parte no comparte dicho criterio, ya que, de la lectura de la citada Ley, se infiere que resulta imposible su aplicación a una transmisión de carácter forzoso, como es la subasta en la que culmina un procedimiento de Ejecución hipotecaria, en el que ni siquiera ha comparecido el demandado.

El régimen de comunicaciones a que alude la calificación impone, a través del art. 12.2 de la mencionada ley que, con carácter previo a la transmisión, la parte vendedora comunique a Delegación provincial su intención de transmitir y la parte adquirente sus datos familiares y económicos.

Parece evidente que en el caso de una subasta y de una adjudicación judicial, ni la parte transmitente tiene voluntad en transmitir la finca, ni la adquirente ha de presentar sus ingresos como si optara a dicha finca por su calificación de vivienda protegida, por lo que no cabe la aplicación a las adjudicaciones judiciales, que en toda caso [sic] han de entenderse como forzosas.

Entendemos, por tanto, ha de interpretarse que dichas reglas solo operan en el caso de que exista un pacto voluntario entre transmitente y adquirente, que deba someterse a la autoridad administrativa de la Delegación Provincial, y a la posterior conformidad de esta, en la fase de comunicación del adquirente de las condiciones por las que realmente adquirió dicha vivienda.

En este caso en concreto, la adjudicación forzosa ha sido autorizada y verificada por la autoridad judicial, quien, haciendo constar la calificación de vivienda de protección oficial, ha entendido suficiente la documentación presentada sin precisar requisito adicional alguno por tener tal condición.

Tampoco puede hacerse extensiva a la autoridad judicial la obligación impuesta al Notario y al registrador de la comunicación de la Transmisión a la Delegación Provincial, pues no existe en la regulación de la Ley de Enjuiciamiento Civil disposición específica para incluir en el Decreto de adjudicación, la constancia de la verificación de las comunicaciones (que por otro lado, como hemos señalado con anterioridad, atentan contra la naturaleza del procedimiento de ejecución forzosa), como tampoco resulta aplicable a la autoridad Judicial la obligación de remitir copia a dicha Delegación.

Esta interpretación es, precisamente, la que mantiene la Dirección General del registro y el notariado, en su resolución de 12 de diciembre de 2007, en el recurso interpuesto por la «Caja Rural del Jalón, S.C.C.», contra la negativa de la registradora de la propiedad de La Almunia de Doña Godina, a inscribir el testimonio de un auto de adjudicación (...)

Se presenta para su inscripción registral, testimonio judicial del auto firme dictado en procedimiento de ejecución de títulos judiciales, por el que se aprueba el remate de la finca previamente embargada y calificada como vivienda de protección oficial de promoción pública, adjudicándola a la entidad de crédito recurrente.

La Registradora, en su nota, califica las subastas judiciales como contratos forzosos de compraventa estimando aplicables al caso determinados preceptos de la Ley aragonesa 24/2003, de 26 de diciembre, que para inscribir en el Registro de la Propiedad los contratos de cesión, por cualquier título, de viviendas protegidas exigen la obtención del visado administrativo y la autorización expresa de la Administración Promotora a favor de personas que acrediten el cumplimiento de los requisitos aplicables para acceder a viviendas de promoción pública.

Sin embargo, rechaza la D.G.R.N. la calificación registral alegando que:

a) Los preceptos citados de la legislación aragonesa sobre viviendas de protección oficial, cuando aluden a los contratos de transmisión dominical, hacen continua referencia al supuesto de una transmisión voluntaria por acuerdo entre comprador y vendedor y en ningún momento mencionan las transmisiones de propiedad que tengan lugar por el procedimiento de ejecución forzosa regulado en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

b) Es indudable que la subasta pertenece al campo del Derecho procesal y no al del Derecho privado, toda vez que suele reputarse la subasta judicial como acto procesal de ejecución consistente en una declaración de voluntad del Juez, transmitiendo coactivamente al rematante, en virtud de su potestad jurisdiccional, determinados bienes afectos a la ejecución, algo que no tiene encaje alguno en la normativa autonómica citada, pues lo contrario conllevaría la supresión del carácter público de las subastas de viviendas de protección oficial (sólo podrían concurrir a las mismas las personas que

acreditaran los requisitos legalmente establecidos para acceder a la propiedad de aquellas, como podría ser la previa inclusión en el Registro de demandantes de tales viviendas), así como la obligatoriedad de incluir, en el auto de adjudicación, determinadas cláusulas de inserción obligatoria, algo absolutamente fuera de lugar a la vista de la naturaleza de la subasta judicial antes referida.

Entendemos, la anterior argumentación referida a los preceptos de la legislación aragonesa, resulta perfectamente extrapolable a la legislación andaluza, y, por tanto, la normativa de protección oficial no resulta aplicable en sede de adjudicación forzosa.

De hecho, en una lectura profunda de la ley, la única referencia que se hace directamente a las Entidades de crédito se refleja en el art. 10. 3 de dicha ley, según el cual:

Artículo 10. Obligación de las personas promotoras, de las compañías suministradoras de servicios y de las entidades de crédito.

1. Las personas públicas o privadas promotoras de viviendas protegidas están obligadas a comunicar al Ayuntamiento, al solicitar la correspondiente licencia de ocupación, el carácter de viviendas protegidas de la promoción.

2. Las compañías suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones deberán comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda los cambios de titularidad que se realicen en los contratos para el suministro de tales servicios en las viviendas protegidas.

3. Las entidades incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, deberán comunicar la adquisición, por cualquier título, de viviendas protegidas, a la Consejería competente en materia de en el plazo de un mes desde la misma, con indicación de su ubicación. precio, fecha de adquisición y situación administrativa; todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

De una primera lectura se deduce que el cumplimiento de dicha obligación, sin embargo, se refiere a un momento posterior a su adquisición, por lo que, en modo alguno, se hace depender de tal requisito la inscripción o no del inmueble en el registro de la propiedad.

Esto implica que el registro de la propiedad no se verá afectado, en ningún caso, por el cumplimiento o incumplimiento de dicho requisito, ya que se trata de un trámite exclusivamente dirigido a la Consejería, sin dependencia alguna del registro de la propiedad, y estableciendo un plazo de un mes desde su adquisición.

Pero, es que, además, en el presente supuesto, ni siquiera Residencia Murillo estaría obligada a cumplir con dicho trámite, ya que (aunque dicho precepto no lo mencione) ese trámite de comunicación resulta excluido en aquellas transmisiones derivadas de procedimientos hipotecarios.

Así se deduce claramente, de la propia Sede Electrónica de la Junta de Andalucía, en la sección "Catálogo de procedimientos y servicios" de comunicación de adquisiciones de Viviendas de protección oficial y en concreto:

Comunicación por la entidad adquirente de la vivienda protegida en proceso judicial o extrajudicial

Ya que entrando en dicho apartado se hace constar en la descripción:

Transmisiones forzosa [sic], judiciales o extrajudiciales, de las viviendas protegidas, que no resulten de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria (...)

Y mostramos, a continuación, el contenido de dicho trámite:

Catálogo de Procedimientos y Servicios.

Comunicación por la entidad adquirente de la vivienda protegida en proceso judicial o extrajudicial información general.

Título: Comunicación por la entidad adquirente de la vivienda protegida en proceso judicial o extrajudicial Código: 15829 Organismo: Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda Destinatarios: Ciudadanía Empresas.

Estado: Abierto.

Fecha de actualización: 19/07/2022.

Descripción: Transmisiones forzosa [sic], judiciales o extrajudiciales, de las viviendas protegidas, que no resulten de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución [sic] hipotecaria.

La exclusión expresa a los procedimientos de Ejecución hipotecaria, como el presente, y la falta de trámite en la propia sede electrónica de la junta de Andalucía para la comunicación de la transmisión de una vivienda protegida en el seno de la Ejecución Hipotecaria, solo puede conducir a la conclusión de que no existe tal obligación de comunicación en estos casos, (ni previa ni posterior) entendiéndose, por tanto, que el régimen de comunicaciones invocado por el registro de la propiedad número 2 de El Puerto de Santa María, derivado de la Ley 13/2005 de 11 de noviembre sobre medidas para la vivienda protegida y el suelo de Andalucía no resulta aplicable a la solicitud de inscripción de los decretos de adjudicación devenidos, como el presente, de una Ejecución Hipotecaria.

Quedando, por tanto, excluida la aplicación de la Ley andaluza de vivienda de protección oficial al presente supuesto, tan solo quedará el examen de los requisitos propios de inscripción de una vivienda libre, el cual, al parecer, no ha encontrado defecto alguno, por lo que merecerá la calificación positiva y la consecuente inscripción de la finca número 19.133, a favor de Residencial Murillo S.A.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 12 y 13 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo; 33 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero y 7 de julio de 2011, 29 de febrero de 2012, 18 de febrero, 7 de abril y 3, 6 y 9 de octubre de 2014, 17 de mayo y 7 de julio de 2016, 17 de febrero, 14 de julio, 19 de mayo, 13 de septiembre, 7 de noviembre y 12 de diciembre de 2017, 8 de enero, 13 y 22 de febrero, 11 de abril, 21 de mayo, 12 y 21 de junio, 26 de octubre, 21 de noviembre y 5 de diciembre de 2018, 16 de enero, 13 y 21 de febrero y 24 de abril de 2019 y 17 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020, 22, 23 y 30 de diciembre de 2021 y 20 de octubre de 2022.

1. Se presenta en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2, un decreto dictado en sede del procedimiento de ejecución hipotecaria número 1107/2015 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Puerto Real en el que se adjudica a la entidad financiera «Residencial Murillo, S.A.» la finca registral 19.133.

La registradora califica el documento presentado en los siguientes términos:

«No resulta de la escritura [sic] que se haya remitido copia simple de la misma a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, Delegación Territorial en Cádiz.»

Apoya su calificación en los artículos 12 y 13 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, sobre medidas para la vivienda protegida y el suelo de Andalucía que hacen referencia a la transmisión de las viviendas efectuada mediante escritura pública.

El recurrente entiende que hay una indebida aplicación del régimen de comunicaciones de las viviendas calificadas como vivienda de protección oficial al título cuya inscripción se pretende y argumenta sobre la errónea identificación de la transmisión derivada de ejecución hipotecaria con una compraventa forzosa.

2. Se aprecia una clara incongruencia en la fundamentación jurídica de la nota de calificación, de forma que la negativa a practicar la inscripción se justifica en preceptos que no son de aplicación a la operación jurídica contenida en el documento presentado ni desde un punto de vista formal, ya que se trata de un documento judicial y no notarial, ni desde un punto de vista material, ya que se trata de una transmisión derivada de ejecución hipotecaria y no de una compraventa voluntaria.

Hay que recordar en este sentido, que es reiterada la posición de la doctrina científica y de esta Dirección General sobre el carácter global, unitario y total que debe tener la calificación registral, entre otras características, de modo que la persona interesada pueda conocer los hechos alegados por el registrador y los fundamentos de Derecho en que basa su decisión, para que pueda decidir si presenta o no el correspondiente recurso, judicial o potestativo, frente a dicha calificación negativa. Lo contrario dejaría en indefensión al interesado, hipotético recurrente.

Debe recordarse así mismo la doctrina de esta Dirección General por la cual el hecho de que la nota de calificación sea totalmente insuficiente, adoleciendo de una absoluta falta de motivación, es motivo suficiente para la estimación del recurso. Así lo declaró la Resolución de este Centro Directivo de 17 de enero de 2020, reiterada por la de 30 de diciembre de 2021, que revocó la calificación negativa por considerarla totalmente insuficiente.

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, aquella 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. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011 y 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso.

En el supuesto de este expediente la insuficiencia de la motivación de la calificación deriva no tanto de la falta de fundamentos jurídicos como de la errónea aplicación de la legislación reguladora, lo que ha provocado a su vez una argumentación errónea del recurso contra la nota.

3. Por otro lado, la registradora en su informe invoca el artículo 33 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas

Disposiciones de la Ley/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.

Como ha afirmado en reiteradas ocasiones esta Dirección General que el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de suspender o denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe, pues dicho trámite en modo alguno puede ser utilizado para añadir nuevos defectos, ni alterar sustancialmente su fundamentación o formulación básica, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción.

No obstante, es de advertir además que el citado artículo 33 que se refiere a transmisiones forzosas de las viviendas protegidas en supuestos distintos de los contemplados en el Título IX de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, disposición modificada por la Ley 1/2018, de 26 de abril, que regula en su artículo 74 el ejercicio del derecho de retracto en adquisiciones derivadas de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria, y el régimen de notificaciones en su artículo 78.

Dicho artículo 33 dispone: «1. A las transmisiones forzosas, judiciales o extrajudiciales, de las viviendas protegidas, que no resulten de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria, les será de aplicación lo dispuesto en el presente capítulo con las especificaciones contenidas en este artículo».

Por lo tanto, tampoco es de aplicación ya que excluye expresamente de su regulación a las transmisiones forzosas, judiciales o extrajudiciales, de las viviendas protegidas, que resulten de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria, como sucede en este supuesto.

4. En conclusión, dada la errónea motivación de la nota de calificación, el recurso debe estimarse y la calificación revocarse sin que ello signifique proclamar la inscribibilidad del documento calificado (cfr. Resolución de 1 de marzo de 2019); de manera que esto no obsta a que se pueda poner una nueva nota de calificación en los términos que resultan de esta Resolución.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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

Madrid, 13 de septiembre de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.