

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 292** *Resolución de 22 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Burjassot a inscribir un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas dictados en un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña I. M. L., en representación de «Caixa Popular-Caixa Rural, S. C. de Crédito», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Burjassot, doña Ana Castaño Roca, a inscribir un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas dictados en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Paterna, en el procedimiento de ejecución hipotecaria 427/2016, se dictó decreto de adjudicación el 17 de febrero de 2020, librándose igualmente mandamiento de cancelación de cargas en fecha 16 de junio del mismo año, en el que se dispone, entre otros, la adjudicación de una vivienda, finca registral 27.554, junto con otras dos fincas registrales más identificadas como locales.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Burjassot, fue objeto de calificación en los siguientes términos, resumidamente:

«Hechos.

1.º Se presenta testimonio de fecha cuatro de junio de dos mil veinte, del decreto de adjudicación dictado el diecisiete de febrero de dos mil veinte, por el Juzgado de Primera Instancia Número Siete de Paterna, en el procedimiento de ejecución hipotecaria 427/2016, en unión de mandamiento de cancelación de cargas de fecha dieciséis de junio de dos mil veinte, en el que se dispone, entre otros la adjudicación de la vivienda finca registral 27554, por el cincuenta por ciento de su valor de tasación, si bien, no resulta del registro, ni de la documentación presentada, si se trata o no de la vivienda habitual de los ejecutados, supuesto éste en el que la adjudicación debería hacerse por el setenta por ciento del valor de tasación, o si la cantidad debida por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el sesenta por ciento. Se aporta testimonio de fecha veintisiete de abril de dos mil veintiuno, de la diligencia de fecha diecinueve de abril de dos mil veintiuno, de la que resulta que se desconoce si la finca registral 27554 pudiera ser o no la vivienda habitual de los ejecutados.

2.º Por instancia privada de fecha tres de junio de dos mil veintiuno, con la firma debidamente legitimada, don D. C. D., en nombre y representación de Caixa Popular-Caixa Rural, S.C.C.V, manifiesta que las fincas adjudicadas no se encuentran arrendadas, sin acreditar debidamente dicha representación, pues se acompaña fotocopia de poder, sin valor de documento auténtico.

Fundamentos de Derecho.

1.º Artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: "Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3..."

2.º Necesidad de manifestación de que las fincas transmitidas están libres de arrendatarios, o en caso de que los haya, acreditación de haber sido debidamente notificados a los efectos del ejercicio de los derechos de adquisición preferente que les otorga la Ley de Arrendamientos Urbanos en su artículo 25, según el cual "1. En caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes. [...] 5. Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público". Al tratarse en este caso de una adjudicación en procedimiento judicial de ejecución hipotecaria, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha admitido que dicha manifestación de libertad de arrendamientos pueda ser realizada por el propio adjudicatario, mediante instancia privada con la firma legitimada notarialmente o firmado ante el registrador, acreditando debidamente, en caso de representación, el nombramiento, vigencia y facultades del representante. El artículo 25 citado, es aplicable a los arrendamientos para uso distinto de vivienda, a tenor de lo dispuesto en los artículos 31 y 4.3 de la misma Ley, en defecto de pacto en contrario, que no consta acreditado.

En consecuencia, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento, resuelvo suspender la inscripción solicitada por los motivos expresados.

Dichos defectos se consideran subsanables.

No se practica anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado.

Contra la precedente nota [...]

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Castaño Roca registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Burjassot a día veintiuno de mayo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña I. M. L., en representación de «Caixa Popular-Caixa Rural, S. C. de Crédito», interpuso recurso ante esta Dirección General atendiendo a los siguientes argumentos, resumidamente:

«Primera [...].

Segunda. De los trámites y visitas realizados y de las conversaciones mantenidas con el Registro de la Propiedad de Burjassot con carácter previo a la presentación del testimonio del decreto de adjudicación de 4 de junio de 2020 dictado por el JPI n.º 7 de Paterna.

Desde que fue notificado a esta parte el testimonio del decreto de adjudicación por el JPI n.º 7 de Paterna y se estuvo en disposición de presentarlo en el Registro junto con el

mandamiento de cancelación de cargas, han sido numerosos los trámites y visitas realizados así como las conversaciones que se han mantenido con el personal del Registro con tal de presentar una solución ante la negativa de la registradora a inscribir a favor de Caixa Popular cada uno de los 3 inmuebles que se le adjudicaron en el seno de la ejecución hipotecaria n. 427/2016.

De hecho, no es esta la primera calificación desfavorable que se obtiene por parte de la señora registradora si bien, por lo que se expondrá, esta parte se ha visto en la obligación de volver a solicitar la inscripción para poder presentar ante esta Dirección General el presente recurso gubernativo con tal de buscar auxilio y, además, de proponer una solución que permita conseguir dicho objetivo. Aprecie esta Dirección General que ya hubo un antecedente el 9 de abril de 2021, [...]

A lo largo de las gestiones realizadas con el Registro, las soluciones que se han propuesto por el personal del Registro han sido, posteriormente, corregidas, rectificadas o desestimadas por el propio Registro y las que han sido ofrecidas por esta parte han sido, hasta el momento, rechazadas.

En un primer momento y tras la primera de las calificaciones desfavorables, la registradora concluyó que la solución debía pasar –necesariamente– porque el Juzgado aclarase o completase el decreto de adjudicación indicando en éste que la finca registral n.º 27554 del Registro de la Propiedad de Burjassot no tenía el carácter de vivienda habitual.

Presentada una solicitud al Juzgado por parte de Caixa Popular a la que se acompañó la calificación desfavorable emitida por el Registro, el Juzgado resolvió – mediante la Diligencia de Ordenación de 25 de octubre de 2021– no subsanar o completar el Decreto de adjudicación [...] bajo un doble argumento: (i) la calificación desfavorable del Registro puede ser recurrida y; (ii) No se interpuso por Caixa Popular ningún recurso frente a dicho Decreto de adjudicación (en los 5 días habilitados al efecto por la Ley); algo innecesario porque: (a) a juicio de esta parte, el decreto de adjudicación es correcto y; (b) no se tuvo la necesidad de solicitar al Juzgado ninguna subsanación o complemento hasta que a Caixa Popular le fue denegada la inscripción; momento en el que había transcurrido –más que de sobra– el plazo para recurrir [...]

Tras dicha resolución, se realizaron nuevas gestiones con el Registro de la Propiedad para ver si existía alguna posibilidad de solución que no tuviese que pasar, necesariamente, por el Juzgado.

Es entonces cuando el propio registro propuso a Caixa Popular la posibilidad de que los ejecutados firmasen en presencia de la propia señora registradora un escrito por el que reconociesen que esa finca registral n.º 27554 de Burjassot no era su vivienda habitual para, de esa forma, poder inscribirla a nombre de mi representada y, junto con ella, las otras dos fincas que le fueron adjudicadas por medio del Decreto de adjudicación.

Pues bien, atendiendo a tales indicaciones, mi representada citó a los ejecutados con tal de proponerles la firma de dicho documento ante la registradora y, cuando ya estaban las negociaciones bastante avanzadas para ello, desde el propio Registro cancelaron/rechazaron/anularon dicha posibilidad por ellos mismos propuesta porque la señora registradora había, sencillamente, reconsiderado su planteamiento y cambió de opinión.

Ante dicha situación, Caixa Popular propuso otra serie de posibilidades como, por ejemplo, proceder a la inscripción parcial del decreto de adjudicación puesto que, como podrá apreciar esta Dirección General, por medio del decreto de adjudicación se adjudicaron a mi representada 3 inmuebles: [...]

2 de los cuales no presentan problema ninguno para su inscripción puesto que se trata de locales comerciales, tal y como se acredita con estos extractos de notas simples en su día obtenidas [...]

Una posibilidad que también fue rechazada por el Registro bajo el argumento (peregrino, a juicio de esta parte) de que como el decreto de adjudicación contiene un defecto (quod non) imposibilita la inscripción de cualquiera de los inmuebles que le fueron adjudicados a mi representada por medio de esa misma resolución judicial.

La otra posibilidad que se planteó por esta parte fue la de presentar como documento ante el Registro de la Propiedad, el procedimiento de desahucio por precario que tuvo que interponerse ante el JPI n.º 3 de Paterna (Valencia) y por el que mi representada solicitó al juzgado que procediera al lanzamiento de los ocupantes que, sin título, vivían en la finca registral n.º 27.554 de Burjassot y que, como se acreditará posteriormente a esta Dirección General, no eran los deudores, son personas tercera.

Sin embargo, esta posibilidad también fue rechazada por el Registro, pese a que – como esta parte informó – en dicho procedimiento había intervenido Servicios Sociales del Ayuntamiento acreditando quien residía en el inmueble; el Servicio Común de Notificaciones y Embargos para, por un lado, emplazar la demanda en dicho domicilio, constatando la existencia de terceros poseedores del inmueble que no tenían nada que ver con la parte ejecutada y que a la hora de proceder al lanzamiento y entrega de la posesión a mi representada, se constató que dicha vivienda estaba prácticamente vacía de enseres resultando, por tanto, imposible que los ejecutados residiesen allí.

¿Qué otra prueba más objetiva que esta para poder acreditar y, a su vez, tomar razón de un hecho cierto por parte del Registro con el que poder validar la inscripción de la finca 27.554 de Burjassot a favor de mi poderdante? A esta parte, sinceramente, no se le ocurre ninguno.

Con toda esta realidad, se presenta esta parte ante esta Dirección General para que aprecie que, ante la inacción del Juzgado y la negativa de la señora registradora a tratar de buscar una alternativa sólida que permita la inscripción con plena seguridad jurídica, Caixa Popular está en una situación de absoluta indefensión cuando resulta que mi representada lleva desde el año 2016 pleiteando y ha obtenido el derecho a inscribir a su nombre la adjudicación de dichos inmuebles.

Tercera. Circunstancias que acreditan que la finca registral n.º 27554 del Registro de la Propiedad de Burjassot no es la vivienda habitual de los ejecutados.

A criterio de esta parte concurren –de forma indubitable– una serie de circunstancias y de hechos objetivos que acreditan que la finca registral n.º 27554 del Registro de la Propiedad de Burjassot no es la vivienda habitual de los ejecutados. A lo largo de esta alegación tratará de acreditarse esa realidad ante esta Dirección General con los datos que obran en otro procedimiento de ejecución hipotecaria, en el propio procedimiento de ejecución hipotecaria en el que fue dictada la resolución cuya inscripción se deniega; así como en el procedimiento de desahucio por precario anteriormente referido.

3.1 De la existencia de otro procedimiento de ejecución hipotecaria por el que Caixa Popular subastó la vivienda habitual de los ejecutados.

Además del procedimiento de ejecución hipotecaria del que trae causa el decreto de adjudicación que ha sido calificado negativa o desfavorablemente, Caixa Popular interpuso otro procedimiento de ejecución hipotecaria frente a los mismos deudores.

Dicho procedimiento se tramitó ante el JPI n.º 1 de Paterna (Autos 126/2016) y, por éste, Caixa Popular ejecutó la que sí que es la vivienda habitual de los deudores: la finca registral n.º 27.556 del Registro de la Propiedad de Burjassot.

Tal realidad puede acreditarse a través de los siguientes documentos:

a) El propio título ejecutivo: la escritura pública de préstamo hipotecario de 10 de julio de 2013 ante el notario de Valencia don José Luis Pavía Sanz al n.º 846 de su protocolo [...] en la que expresamente se manifiesta por los prestatarios (vid. Folios 21 vuelto y 27) [...]

Se recuerda a esta Dirección General que, en la fecha de constitución de dicho préstamo hipotecario, ya había entrado en vigor la Ley 1/2013 por la que se modificó la Ley Hipotecaria y, por tanto, era obligatorio hacer constar en la escritura de constitución de hipoteca el carácter habitual de la vivienda hipotecada, en caso de que así fuese; como en este caso ocurrió.

b) El edicto de subasta de la finca hipotecada [...]

Dicha referencia catastral se corresponde con la vivienda ubicada en [...] del inmueble sito en [...] de Burjassot: [...]

Puede apreciarse con claridad cómo dicha finca registral es distinta a la que ha sido objeto de adjudicación a favor de mi representada en el procedimiento de ejecución hipotecaria 427/2016 y cuya inscripción se ha denegado, puesto que esta última se corresponde con la ubicada en el piso [...] del referido edificio, tal y como se desprende del propio decreto de adjudicación dictado por el JPI n.º 7 de Paterna y que la señora registradora se niega a inscribir: [...]

Una referencia que se corresponde con la vivienda ubicada en la puerta [...] del inmueble sito en la Calle [...] de Burjassot: [...]

Por tanto, queda acreditado a través de este otro procedimiento de ejecución hipotecaria que la vivienda habitual de los ejecutados no es la que ha sido adjudicada a Caixa Popular en la ejecución hipotecaria 427/2016 que se tramitó por el JPI n.º 7 de Paterna y, por tanto, habría lugar a su inscripción.

3.2 De la existencia de una serie de circunstancias en el cauce de la ejecución hipotecaria 427/2016 que acreditan que la finca registral n.º 27554 de Burjassot no es la vivienda habitual de los ejecutados.

Existen en el propio procedimiento de ejecución hipotecaria del que deriva el decreto de adjudicación de 4 de junio de 2020 cuya inscripción a favor de mi representada se deniega por la señora registradora, que acreditan que la finca registral n.º 27554 de Burjassot -adjudicada a mi representada- no es la vivienda habitual de los ejecutados.

a) El propio título ejecutivo: la escritura pública de préstamo hipotecario de 28 de diciembre de 2007 y su posterior ampliación y modificación de 20 de febrero de 2013 (Documentos n.º 8 y 9), en la comparecencia de los prestatarios:

- a.1.) Escritura de 2007: [...]
- a.2.) Escritura de febrero de 2013: [...]

Es buen momento para poner en relación las escrituras de préstamo hipotecario que fueron firmadas por los ejecutados en el año 2013 para extraer una conclusión objetiva, indubitable y, por tanto, absolutamente esclarecedora a los fines que interesan.

En esta primera, la de febrero de 2013, nada se dice de que la vivienda que hipotecan (la registral 27554 de Burjassot) sea su vivienda habitual.

Sin embargo, dichas manifestación sí que se realizó por los prestatarios en la escritura de préstamo hipotecario de julio de 2013, es decir, una escritura cuya firma tuvo lugar apenas 5 meses después de aquélla y en la que manifiestan los ejecutados que su vivienda habitual es la finca 27.556 de Burjassot y, por tanto, no así el que está pendiente de inscripción a favor de mi representada.

b) Las notas simples registrales que se acompaña al título ejecutivo:

- b.1.) Escritura de 2007: [...]
- b.2.) Escritura de febrero de 2013: [...]

c) El propio decreto de adjudicación puesto que, a juicio de esta parte no contiene ningún error ya que, habiendo sido acreditado que ninguno de los inmuebles hipotecados en garantía de la devolución de este préstamo hipotecario era la vivienda habitual de los ejecutados (2 locales comerciales y la vivienda de la planta [...] la registral 27554 de Burjassot), la adjudicación de todos ellos es correcta en virtud del artículo 671 LEC; esto es, por el 50% del valor de tasación a efectos de subasta: [...]

Un Decreto, en cuya parte dispositiva tiene en cuenta el indicado precepto para valorar el concreto porcentaje por el que adjudicar a mi poderdante cada uno de los inmuebles [...]

Y por el que, en cumplimiento de la Ley, adjudica la registral 27554 de Burjassot a Caixa Popular por el importe correspondiente al 50% de su valor de tasación a efectos de subasta [...]

No existe, a criterio de esta parte, ningún argumento por el que cuestionar la adjudicación que se ha producido a favor de mi representada de dicha finca registral en el cauce de dicha ejecución hipotecaria, puesto que ésta se ha producido conforme a Ley y, por tanto, no existe ningún argumento para poder denegar la inscripción con respecto a dicha finca.

La prueba más evidente del cumplimiento de la legalidad por parte del Juzgado es que dicho decreto de adjudicación devino firme, puesto que no fue recurrido por mi representada ni tampoco por la parte ejecutada, aun estando personada en las actuaciones por medio de procurador y defendida de letrado. Por tal circunstancia fue dictada la Diligencia de Ordenación de 4 de junio de 2020 por la que: [...]

3.3 De la existencia de una serie de circunstancias en el cauce de juicio verbal por desahucio por precario (Autos 248/2021 JPI n.º 3 de Paterna) que acreditan que la finca registral n.º 27554 de Burjassot no es la vivienda habitual de los ejecutados.

Tras serle adjudicado el inmueble a mi representada, Caixa Popular intentó tomar posesión de éste. En un primer momento, ni siquiera pudo tenerse acceso al edificio pues, aun habiendo sido entregadas las llaves de dicha vivienda por los ejecutados, el bombillo de la cerradura del portal del edificio se había cambiado. Conviene recordar en este punto que todo el edificio pertenecía en su día a los ejecutados y que, además, en él aún mantienen su vivienda habitual en la finca registral n.º 27556 de Burjassot [...]

Aprovechando la entrada al edificio por uno de los vecinos, pudo accederse al exterior (rellano) de la vivienda, pero, al instante, se comprobó que el bombillo de ésta también había sido sustituido por otro; circunstancia que impidió que Caixa Popular pudiese tomar posesión del inmueble adjudicado en su día.

Sin embargo, sobre dicha finca no existía ninguna carga inscrita, ni con carácter previo a su adjudicación ni con posterioridad; por ello, la posesión debía de haber sido entregada a mi poderdante sin mayor incidencia.

Ante tal circunstancia, Caixa Popular interpuso un nuevo procedimiento judicial; en este caso, un desahucio por precario y frente a ignorados ocupantes que fue tramitado bajo el número de Autos 248/2021 por el JPI n.º 3 de Paterna.

Tras el procedimiento establecido, el Juzgado dictó la Sentencia n.º 130/21, de 26 de julio [...] en la que quedó claro que dicha vivienda estaba siendo ocupada, sin título por la señora L. R. (que no es la parte ejecutada); circunstancia que acredita que no era la vivienda habitual de los ejecutados [...]

Pese al sentido del Fallo y puesto que la ocupante estaba obligada a desalojar el inmueble, ésta no cumplió con la parte dispositiva de la Sentencia y Caixa Popular tuvo que presentar una demanda de ejecución de título judicial que fue tramitada bajo el número de Autos 1015/2021 por el mismo JPI n.º 3 de Paterna.

Por si lo hasta ahora acontecido no fuera suficiente, la ocupante presentó oposición al lanzamiento por vulnerabilidad que, en este caso, le fue desestimada mediante Auto n.º 27/2022, de 18 de enero [...]

En su escrito de oposición, la ocupante presentó un informe de los Servicios Sociales de Burjassot [...] con el que puede concluirse que los ejecutados no tenían su domicilio habitual en la finca registral n.º 27.554 de Burjassot, puesto que en ella estaba residiendo, de forma irregular, la señora R. L. [...]

Con motivo de la oposición, el lanzamiento hubo de postergarse hasta febrero de 2022.

Llegado el 24 de febrero de 2022 y cuando se acordó entregar la posesión del inmueble a Caixa Popular, ocurrió que en la vivienda de Caixa Popular había otra persona diferente: D. J. M. V. M., quien manifestó vivir allí y solicitó medidas sociales. Se acompaña la Diligencia de Posesión por la que se le concedió a este otro morador sin título un plazo de 30 días para abandonar el inmueble [...]

Esta circunstancia acredita que el inmueble propiedad de mi poderdante ha sido sucesivamente ocupado por una serie de terceras personas que no guardan relación con la parte ejecutada; es decir, que la finca registral n.º 27.554 de Burjassot no era la vivienda habitual de los ejecutados.

Finalmente, el 28 de noviembre de 2023 tuvo lugar el lanzamiento y la entrega de la posesión de dicho inmueble a Caixa Popular [...]. En este caso y de forma bastante sospechosa, se constató por las fuerzas de seguridad y por la comisión judicial que la ocupante del inmueble en aquel momento era doña M. C. S. G., la hija de los ejecutados, lo que hace pensar que los anteriores moradores habían sido autorizados a ocupar el inmueble por los ejecutados o por sus familiares con tal de retrasar que Caixa Popular pudiera tomar posesión del inmueble.

Cuarta. Conclusiones.

Con motivo de los procedimientos judiciales interpuestos por Caixa Popular desde el año 2016 frente a los ejecutados y frente a los ignorados ocupantes de la finca registral n.º 27554 de Burjassot, se ha podido acreditar documental y sobradamente a esta Dirección General que dicho inmueble no es la vivienda habitual de los ejecutados y que, por tanto, la calificación negativa emitida por la señora registradora de Burjassot y que por medio del presente, parcialmente se recurre, debe ser revocada en su punto primero para ordenar la inscripción de esta finca registral a favor de mi representada.

Se solicita a esta Dirección General el amparo que mi mandante necesita ante la situación de indefensión en la que se halla, habida cuenta la ausencia de voluntad de la señora registradora a querer que Caixa Popular le instruya y documente la realidad de lo ocurrido pues, apréciese la circunstancia de que toda esta documentación que se acompaña bien pudiera haberse exhibido y/o entregado por copia (o testimoniada, previa petición a los Juzgados) directamente a la señora registradora si así lo hubiera querido.

Por todo lo anterior, se solicita a esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que tenga por presentado este escrito junto con la documentación que lo acompaña y, teniendo por interpuesto en nombre de Caixa Popular recurso gubernativo frente a la nota de calificación de 21 de mayo de 2025 del Registro de la Propiedad de Burjassot, dicte resolución por la que:

1. Revoque la calificación desfavorable de 21 de mayo de 2025 firmada por la señora registradora de Burjassot, doña Ana Castaño Roca, con respecto a la no inscripción de la finca registral n.º 27554 de Burjassot, al haber quedado acreditado que no es la vivienda habitual de la parte ejecutada y que, por tanto, el decreto de adjudicación cuyo testimonio se presentó para su inscripción es conforme a Derecho y no adolece de defecto alguno que impida la inscripción de esta registral ni de las otras 2 fincas registrales que fueron adjudicadas a Caixa Popular en virtud de esa misma resolución judicial.

2. Subsidiariamente a lo anterior, que, en caso de ser desestimado el presente recurso con respecto a la inscripción de la finca registral n.º 27554 de Burjassot, se dicte resolución por la que se permita la inscripción parcial de dicha resolución testimoniada a favor de Caixa Popular y, en concreto, con respecto a las fincas registrales sobre las que no existe controversia ya que, al ser locales comerciales no pueden ser vivienda habitual y, en consecuencia, la adjudicación ha sido conforme a Derecho. En concreto, se solicita la inscripción a favor de mi poderdante de las fincas registrales n.º 27552 y 27553 de Burjassot.

3. Subsidiariamente a lo anterior, y si esta Dirección General entendiese que, pese a la prueba presentada, desestima el recurso y entiende que la única forma de que puedan inscribirse a favor de mi representada cualquiera de las fincas que le fueron adjudicadas a Caixa Popular en virtud del Decreto de adjudicación presentado al Registro de la Propiedad, es mediante el complemento o aclaración de dicha resolución judicial, deje perfectamente indicado en su resolución tal circunstancia para que, de esa

forma, pueda Caixa Popular tratar de que el JPI n.º 7 de Paterna rectifique dicha resolución de manera que permita su inscripción.»

IV

La registradora de la Propiedad de Burjassot, doña Ana Castaño Roca, emitió su informe en el que mantuvo íntegramente su calificación, formando el oportuno expediente que ha elevado a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 3, 18, 19 bis, 21.3, 38, 40 y 130 de la Ley Hipotecaria; 579, 654 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 13 de enero de 2015, 21 de noviembre de 2017 y 15 de diciembre de 2021, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 8 de febrero de 1999, 12 de abril de 2000, 22 de marzo y 6 de julio de 2001, 23 de septiembre y 20 de diciembre de 2002, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 28 de febrero, 7 de marzo, 20 de julio y 8 de noviembre de 2012, 30 de agosto de 2013, 13 de febrero, 11 de marzo, 14 de mayo y 31 de julio de 2014, 14 de mayo y 28 de julio de 2015, 12 y 29 de febrero, 12 de mayo, 1 y 17 de junio y 1 de julio de 2016 y 3 de mayo y 9 de junio de 2017.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria y que afecta a tres fincas (vivienda y dos locales). La registradora aprecia dos defectos en su calificación, de los que solo se recurre el primero. Dicho defecto consiste en que se realiza la adjudicación de la vivienda finca registral 27.554, por el 50% de su valor de tasación, si bien, no resulta del registro, ni de la documentación presentada, si se trata o no de la vivienda habitual de los ejecutados.

La recurrente aporta una serie de documentos con su escrito con los que pretende acreditar que dicha finca registral no constituía la vivienda habitual de los ejecutados, entendiendo que estaba correctamente realizada la adjudicación por el cincuenta por ciento del valor de tasación. Y, subsidiariamente solicita que, caso de no prosperar su recurso, se acceda a la inscripción de las otras dos fincas que son locales y que de ninguna manera pueden calificarse como vivienda habitual.

2. Con carácter previo, debe este Centro Directivo advertir nuevamente que, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

La recurrente acompaña al escrito del recurso una serie de documentos que no fueron presentados en el Registro al tiempo de emitir la calificación ni posteriormente, una vez recaída esta, a efectos de intentar la subsanación de los defectos apreciados. Por lo tanto, no pudieron ser analizados por la registradora para efectuar la calificación recurrida. En consecuencia, como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

Esta doctrina se ha visto recogida en la reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que señala en su fundamento tercero: «De tal forma que, en un caso como el presente, respecto de lo que constituye la función calificadora de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC, en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado. Con todo lo anterior

hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de estos requisitos del art. 155.4 LC fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos».

3. Entrando en el fondo de la controversia, tras la reforma operada por la Ley 1/2013 de 14 de mayo, el artículo 21.3 de la Ley Hipotecaria, con el objeto de ahondar en las medidas de protección de la vivienda habitual, impone que en las escrituras de préstamo hipotecario sobre viviendas se haga constar expresamente el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque presumiéndose, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial del inmueble éste tendrá condición de vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución.

Sin embargo, en los casos de escrituras otorgadas e inscritas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, toda vez que no necesariamente contenían aquéllas por disposición de ley manifestación expresa sobre la condición de la finca hipotecada relativa a ser o no vivienda habitual del deudor, habrá de pasarse por la declaración que sobre el extremo realice el letrado de la Administración de Justicia que resuelve el procedimiento de ejecución directa como presupuesto básico en orden a fijar el valor de adjudicación salvo que surja un obstáculo del Registro, esto es, que del propio Registro resulte que la finca tiene carácter de vivienda habitual del deudor.

4. A la fecha en que si dictó el decreto de adjudicación (17 de febrero de 2020) el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su párrafo primero, tenía la siguiente redacción: «Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3».

De esta redacción se desprende que la determinación de que el bien objeto de la subasta que ha quedado desierta es la vivienda habitual del ejecutado, implica que el acreedor no podía en ningún caso solicitar la adjudicación por una cantidad inferior al sesenta por ciento del valor de tasación de la finca. Por eso, como ya señaló este Centro Directivo en su Resolución de 13 de febrero de 2014, «en los casos de escrituras otorgadas e inscritas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013 y ejecutadas conforme a la legislación anterior, toda vez que no necesariamente contenían aquéllas por disposición de ley manifestación expresa sobre la condición de la finca hipotecada relativa a ser o no vivienda habitual del deudor, habrá de pasarse por la declaración que sobre el extremo realice el secretario judicial que resuelve el procedimiento de ejecución directa como presupuesto básico en orden a fijar el valor de adjudicación salvo que surja un obstáculo del Registro, esto es, que del propio Registro resulte que la finca tiene carácter de vivienda habitual del deudor».

5. En el supuesto objeto de recurso no consta en el decreto de adjudicación una manifestación específica acerca de si la finca ejecutada descrita como vivienda es o no la vivienda habitual del ejecutado.

Con posterioridad, mediante diligencia de ordenación de 19 de abril de 2021, la letrada de Administración de Justicia aclaró que «De los datos no se desprende que no pudiera tener la condición de vivienda habitual, máxime que esta letrada no dictó el decreto de adjudicación y que si ello debe apreciarse por los indicios del procedimiento, lo que se certifica es que se requirió a los deudores en el domicilio indicado, sin que se

conozca por esta letrada si esa dirección es exactamente coincidente con la de la finca 27554, y por tanto pudiera ser vivienda habitual, dado que la dirección a efectos de requerimientos que se fijó en el préstamo hipotecario, lo era de la entidad Mercantil Mármoles y Granitos Burjassot, SL».

Ciertamente la falta de claridad del decreto de adjudicación y de la posterior diligencia de ordenación justifican las dudas de la registradora, dado que sería deseable una mayor precisión sobre este extremo tan determinante del régimen jurídico aplicable al procedimiento.

Sin embargo, no debe olvidarse, por un lado, que este Centro Directivo ha sido bastante flexible a la hora de admitir expresiones ambiguas a estos mismos efectos. Así, la Resolución de 9 de junio de 2017 señaló: «puesto que no consta que en el seno del procedimiento se haya hecho valer por el deudor el carácter habitual de la vivienda, sólo puede el letrado de la Administración de Justicia pronunciarse conforme a lo que resulte en autos y teniendo en cuenta estas circunstancias la expresión «no consta en autos que la finca hipotecada constituya vivienda habitual del deudor», reúne la claridad necesaria a estos efectos».

Pero, sobre todo, ha de tenerse en cuenta que el letrado de la Administración de Justicia, en el Fundamento de derecho único del decreto de adjudicación, después de transcribir el artículo 671 de la ley rituaria, señaló: «Así ha tenido lugar en el presente caso, el que habiendo hecho uso el ejecutante de esta facultad legal, resulta procedente adjudicar el bien subastado a dicho ejecutante». A este respecto, no puede olvidarse que la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2021 declaró de forma clara que «excede de la función calificadora del registrador revisar la valoración realizada por el juzgado al aplicar esta regla del artículo 671 LEC. Se trata de una cuestión de fondo, que perjudica a una de las partes en el procedimiento, el ejecutado, que en su caso puede recurrir el decreto de adjudicación para que sea revisado por el juez. Es, pues, el LAJ la autoridad competente para dictar el decreto y para interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación. Decreto que el registrador de la propiedad calificará, pero que no puede revisar ni forzar su revisión, puesto que ello solo corresponde a la autoridad judicial, en el ejercicio de la potestad jurisdiccional, mediante el correspondiente recurso».

Por todo ello, y aun reconociendo la ambigüedad del decreto de adjudicación de la diligencia aclaratoria, ha de entenderse que existe un pronunciamiento del letrado de la Administración de Justicia que no es susceptible de revisión por la registradora en su calificación, no siendo posible mantener el defecto impugnado.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de Derecho.

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

Madrid, 22 de septiembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.