



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 19 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Murcia n.º 7 a inscribir un decreto dictado en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

(BOE de 9 de junio de 2016)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Ejecución hipotecaria de vivienda habitual. Tasación de costas en el procedimiento superior al 5% de la cantidad reclamada en la demanda. La Ley 1/2013 despliega un sistema de protección de los deudores hipotecarios de carácter gradual, estableciendo distintos grados de protección a través de diversas medidas (de diferente intensidad) para diferentes supuestos. En un primer nivel de protección, la norma protectora es de carácter universal (con independencia de que la finca gravada sea o no una vivienda). En un segundo, la norma se aplica solo si la finca hipotecada es la vivienda habitual. Finalmente, en un tercer nivel, la norma exige no solo que la finca hipotecada sea la vivienda habitual del deudor, sino que además el préstamo o crédito garantizado debe tener como destino o finalidad financiar la adquisición de la misma vivienda habitual hipotecada. Dentro del segundo grupo de normas de este sistema de protección se encuadra lo establecido en el apartado 1 bis del artículo 575 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, introducido por la citada Ley 1/2013. La defensa al deudor hipotecario perseguida por el legislador pretendió extenderse al mayor número de procedimientos posibles y de ahí la clara vocación retroactiva que se desprende de su disposición transitoria primera. No obstante, esta previsión genérica se atempera en el resto de disposiciones y así la disposición transitoria cuarta establece que las modificaciones de la LEC serán de aplicación a los procesos iniciados a su entrada en vigor, únicamente respecto a aquellas actuaciones ejecutivas pendientes de realizar. Del contenido de la documentación presentada no resulta si se ha llevado a cabo la fijación definitiva de las costas de ejecución, por lo que es de aplicación el efecto retroactivo. Bien es cierto que mediante decreto anterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, se aprobaron las costas, tratándose pues de una actuación procesal ya realizada cuando dicha ley entró en vigor, a la que no sería aplicable la limitación del artículo 575.1 bis. Pero dicho decreto se ha aportado mediante fotocopia, sin firma y junto al escrito de recurso, por lo que no puede tenerse en cuenta para la resolución de este expediente, ya que, además de no cumplir los requisitos en cuanto a la documentación que accede al Registro, no pueden admitirse documentos que el registrador no haya tenido a la vista a la hora de emitir su calificación y que de haberse presentado en forma y plazo podrían haber ocasionado otra decisión. No obstante, el defecto es de fácil subsanación, ya que mediante una nueva presentación de la documentación calificada junto con el original o testimonio del decreto debidamente formalizado quedar acreditada la no aplicabilidad del artículo 575.1 bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil en los términos relacionados.

PRECEPTOS:

Ley 1/2000 (LEC), art. 575.1.

Ley 1/2013 (medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social), disp. trans. primera y cuarta.



www.civil-mercantil.com

En el recurso interpuesto por don F. J. B. L., Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de «Cajas Rurales Unidas, S.C.C.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Murcia número 7, doña María de los Ángeles Cuevas de Aldasoro, a inscribir un decreto dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Murcia en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

Hechos

I

El día 10 de marzo de 2015 se dictó, por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 13 de Murcia, decreto de adjudicación en el seno del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados número 935/2010. El bien ejecutado constituye la vivienda habitual del ejecutado. Declarada desierta la subasta, la finca se adjudicó al ejecutante por el importe de 122.092,80 euros, correspondientes con el 60% del valor de tasación, de conformidad con el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El importe reclamado por principal asciende a 99.598,65 euros, habiéndose tasado las costas en 7.389,27 y los intereses en 35.389,31 euros.

II

Testimonio del referido decreto, en unión de mandamiento expedido por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 13 de Murcia, librado el día 23 de octubre de 2015, fue presentado en el Registro de la Propiedad número siete de Murcia el 24 de noviembre de 2015, causando el asiento 1969 del Diario 97. Con fecha 16 de diciembre de 2015, dicha documentación fue objeto de calificación negativa en los siguientes términos: «Calificado el precedente documento, se suspende la inscripción interesada y la cancelación ordenada por: Hechos: 1).–En vivienda habitual las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el 5% de la cantidad que se reclama en la demanda ejecutiva. 2).–Al ser el precio de adjudicación inferior al crédito reclamado y tratarse de vivienda habitual de la parte ejecutada, debe aportarse certificación de deuda pendiente y además al ser el precio obtenido insuficiente para el pago de la deuda debe ordenarse la inscripción de lo dispuesto en el artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Fundamentos de Derecho: 1).– Artículo 575, apartado 1 bis, de la Ley de Enjuiciamiento Civil tras la reforma 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. 2).–Artículo 654 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.–Prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde que el interesado tenga noticia de la calificación negativa, en aplicación del art. 323 de la Ley Hipotecaria.–Ante la precedente nota de calificación, pueden los interesados: (...). Murcia, a 16 de diciembre de 2.015.–La registradora (firma ilegible). Fdo.: María Ángeles Cuevas de Aldasoro».

III

Dentro del plazo para ello establecido, se solicitó la calificación sustitutoria en los términos del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, correspondiendo la misma, conforme al cuadro de sustituciones, al registrador de la Propiedad de Águilas, don José Ángel Cardenal

Zubizarreta. Dicha calificación sustitutoria se plantea exclusivamente respecto del primero de los defectos recogidos en la nota de calificación, el cual fue confirmado por el registrador sustituto el día 27 de enero de 2016.

IV

Contra la calificación sustituida, don F. J. B. L., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Cajas Rurales Unidas, S.C.C.», interpuso recurso con arreglo a los siguientes argumentos: «(...) Hechos (...) De la irretroactividad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. Tal y como hemos puesto de manifiesto en el expositivo anterior, el Registro de la Propiedad n.º 7 de Murcia deniega la inscripción del Decreto de Adjudicación por considerar que la tasación de costas practicada y aprobada vulnera la actual redacción del artículo 575.1 bis de la ley procesal. No podemos sino mostrar nuestra disconformidad con dicha calificación, por los motivos y fundamentos de derecho que a continuación exponemos. Tal y como hemos referido, la inscripción de dicho documento se suspende por no venir limitada la tasación de costas de conformidad con lo establecido en el artículo 575.1 bis de la LEC, si bien dicho artículo no se encontraba vigente al momento de la práctica de la tasación de costas y su posterior aprobación. Tal y como puede comprobarse, el decreto de aprobación de la tasación de costas recaído en los autos de ejecución (...) es de fecha 13 de mayo de 2013. Sin embargo, la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social –por la que se introduce el apartado primero bis al artículo 575, esto es, la limitación al 5% de la tasación de costas cuando se trate de supuestos de vivienda habitual– entró en vigor el 15 de mayo de 2013. Ninguna duda cabe albergar en cuanto que a fecha de aprobación de la tasación de costas – 13/05/2013–, el artículo 575.1 bis en el que el Registrador fundamenta la suspensión de la inscripción no se encontraba en vigor. Así las cosas, entendemos que el mandamiento del decreto de adjudicación no debiera haber sido objeto de calificación desfavorable por vulneración del artículo 575.1 bis de la LEC, pues en caso contrario nos encontraríamos ante una vulneración flagrante del principio de irretroactividad de la ley recogido en el artículo 2.3 de la Constitución Española. A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho I) En virtud de los artículos 19 bis y 325 de la Ley Hipotecaria, el presente recurso se interpone por la Cajas Rurales Unidas, Sociedad Cooperativa de Crédito, cuyas circunstancias constan en el encabezamiento del presente escrito. II) En virtud del artículo 326 bis de la Ley Hipotecaria la solicitud se presenta dentro del plazo de un mes, a contar desde la fecha de notificación de la denegación de la calificación sustitutoria, la cual fue notificada el 27 de enero de 2016. III) Para su tramitación habrá de estarse a lo establecido en los artículos 322, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria. IV) La calificación negativa emitida por el Registrador de la Propiedad n.º 7 de Murcia, no se ajusta a derecho –dicho sea con todos los respetos– por haberse vulnerado el propio artículo 575 de la LEC, así como el artículo 9.3 de la Constitución Española. Aplicar como criterio la redacción del artículo 575.1 bis LEC –dada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social– en la que se establece la limitación de la tasación de costas, supondría una vulneración del principio general de irretroactividad de las leyes que rige en nuestro ordenamiento jurídico, consagrado en el artículo 2.3 del Código Civil, amparado igualmente por el artículo 9.3 de la Constitución Española: «Las leyes no tendrán efecto retroactivo, si no dispusieren lo contrario.» Dicho principio viene igualmente recogido en la Disposición Transitoria Segunda de nuestro Código Civil: «Los actos y contratos celebrados bajo el régimen de la legislación anterior, y que sean válidos con arreglo a ella, surtirán todos

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.The text 'Revista práctica del Derecho CEFLegal.-' is written in a white, sans-serif font, positioned below the logo on a dark red background. To the right of the text, there is a partial image of a person in a dark suit holding a pair of golden scales of justice.

www.civil-mercantil.com

sus efectos según la misma, con las limitaciones establecidas en estas reglas.» La propia literalidad del precepto no deja lugar a dudas en cuanto a que, salvo que expresamente se establezca lo contrario, las leyes carecerán de efecto retroactivo. Dicha doctrina es la amparada por el propio Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) en su Sentencia nº 992/11, de 16 de enero: «Como regla general derivada del artículo 2.3 CC (LEG 1889, 27) y párrafo primero de sus Disposiciones Transitorias –que constituyen un criterio interpretativo de Derecho transitorio rector de cualquier cambio de legislación [SSTS de 3 de junio de 1995, RC n.º 226/1992 (RJ 1995, 4595), 16 de mayo de 1996, RC n.º 2841/1992 (RJ 1996, 3785)]– los actos realizados y los derechos adquiridos de conformidad con la ley vigente que les es de aplicación no sufren alteración a consecuencia de una modificación legislativa, salvo que se dispusiera expresamente lo contrario [SSTS de 24 de octubre de 1997, RC n.º 2833/1993 (RJ 1997, 7183), 3 de noviembre de 1997, RC n.º 2836/1993, 8 de noviembre de 1997, RC n.º 2837/1993 (RJ 1997, 7890). (...)] La nueva ordenación no retroactiva debe respetar los efectos jurídicos ya producidos en el pasado (STS de 3 de junio de 1995, RC n.º 226/1992 (RJ 1995, 4595)], incluso si contradicen los principios esenciales un nuevo orden normativo.» De dicho pronunciamiento se han hecho eco nuestras audiencias provinciales, pudiendo destacar a título de ejemplo el Auto n.º 193/2013, de 18 de diciembre de 2013, emitido por la Sección 19.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona cuando dice que: «La aplicación de las normas procesales a los procesos iniciados a la entrada en vigor de la Ley 1/2013 (DT primera y cuarta) no puede suponer una retroacción máxima incluso afectante a actos y situaciones producidas antes de la iniciación del proceso, de forma que tal aplicación retroactiva las deje sin efecto. Es lo que sucede con los títulos hipotecarios y la necesidad de que contenga la determinación del precio de tasación para que sirva de tipo de subasta, según el art. 682 LEC en su modificación llevada a cabo por la mencionada Ley. El título tiene, obviamente, una proyección sobre el proceso pero no es acto de proceso, no es acto producido a raíz de él, al que pueda aplicarse una normativa procesal que contenga innovaciones. Aplicar el criterio del juzgado supondría dejar sin efecto ejecutivo todas las escrituras de hipoteca otorgadas antes de la Ley 1/2013, y que están redactadas conforme a la normativa del momento de su otorgamiento, que desde luego no comprendía la previsión actual del tipo de subasta. Eso, o modificar la escritura, lo que supone la concurrencia del deudor, que, por razones obvias, no siempre estará dispuesto a colaborar, lo que deja a las entidades acreedoras en la indefensión. La interpretación de la eficacia temporal de una ley no puede producir tales efectos pues atentos al principio constitucional de seguridad jurídica. Ver STS de 11/1/2013 (ponente G. B.), que declara que «la seguridad jurídica, principio inspirador del ordenamiento y uno de los valores reconocidos por la Constitución Española (art. 9.3), exige el conocimiento previo de la norma que ha de aplicarse a las situaciones y relaciones jurídicas, de acuerdo con el viejo axioma tempusregitactum. Del mismo ponente, la STS de 26/11/2011 que dice: «certeza, predecibilidad y confianza en el ordenamiento vigente son exigencias por razón de la seguridad jurídica que, de acuerdo con el viejo axioma «tempus...», conducen a establecer el principio general de que las normas son, por regla general, irretroactivas, salvo que excepcionalmente en ellas se diga lo contrario.» Si bien es cierto que se establece de forma expresa y general el carácter no retroactivo de las leyes, no menos cierto es que nuestro ordenamiento jurídico recoge la posibilidad de que las mismas puedan tener excepcionalmente efecto retroactivo siempre y cuando el legislador lo establezca expresamente. Extrapolando la anterior doctrina jurisprudencial al asunto que nos ocupa, es necesario traer a colación no solo el actual artículo 575.1 bis de la LEC, sino la totalidad de la Ley 1/2013 por la que se introdujo dicha disposición. 1. Pues de la propia literalidad del precepto no se deduce si se establece expresamente el carácter retroactivo del mismo. 2. A mayor abundamiento, si atendemos a las disposiciones transitorias de la Ley 1/2013 modificativa del anterior, ninguna de ellas recoge que la inclusión



www.civil-mercantil.com

del apartado primero bis al artículo 575 de la LEC de nueva redacción tendrá efectos retroactivos. Habida cuenta de todo ello compartirá este órgano que la voluntad del legislador no ha sido otra que la de establecer la no retroactividad del precepto aducido. Con todo lo anterior, no cabe albergar duda en cuanto a que el apartado primero bis del artículo 575, redacción dada por la Ley 1/2013, no se encontraba vigente en el momento de aprobación de la tasación de costas, no siendo preceptiva la calificación negativa del mandamiento del decreto de adjudicación por dicho motivo».

V

La registradora de la Propiedad de Murcia número 7 emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, formó el oportuno expediente y lo elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos el artículo 575.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las disposiciones transitorias primera y cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 11 de octubre y 18 de diciembre de 2013, 9 de enero de 2014 y 27 de abril, 28 de julio y 30 de noviembre de 2015.

1. Tiene este expediente por objeto un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación de cargas derivados de un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados que, con el número 935/2010, se sigue en el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Murcia. La registradora se ha opuesto a la inscripción y a las cancelaciones pertinentes, además de por otro defecto que no ha sido objeto de recurso, por el hecho de que la tasación de costas realizada en el procedimiento vulnera lo establecido en el artículo 575.1 bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil (según la redacción que dio a este precepto la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social), en tanto que, tratándose de una ejecución sobre la vivienda habitual de los ejecutados, supera el 5% de la cantidad reclamada en la demanda.

El recurrente considera que este artículo, con la referida redacción, no es aplicable al caso, dado que la tasación de costas fue aprobada con anterioridad a la entrada en vigor de la mencionada reforma introducida por la Ley 1/2013. Para acreditar tal extremo acompaña al escrito de recurso copia obtenida por consulta al sistema de gestión procesal judicial de un decreto de 13 de mayo de 2013, dictado por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 13 de Murcia, por el que se aprueba la correspondiente tasación de costas.

2. La Ley 1/2013, como ha señalado este Centro Directivo, despliega un sistema de protección de los deudores hipotecarios de carácter gradual, estableciendo distintos grados de protección a través de diversas medidas (de diferente intensidad) para diferentes supuestos: a) En un primer nivel de protección, la norma protectora es de carácter universal (con independencia de que la finca gravada sea o no una vivienda). Por ejemplo, en la nueva regulación del vencimiento anticipado por impago de tres mensualidades del artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, o en el caso de la imposición del límite mínimo del 75% de la tasación para el tipo de subasta (artículo 682.2.1.º de la misma Ley); b) En un segundo nivel de protección, la norma se aplica solo si la finca hipotecada es la vivienda habitual (con independencia de la finalidad del préstamo). Por ejemplo, los supuestos de los artículos



21.3 de la Ley Hipotecaria y 671 de la Ley Procesal Civil, y c) Finalmente, en un tercer nivel de protección, la norma exige no solo que la finca hipotecada sea la vivienda habitual del deudor, sino que además el préstamo o crédito garantizado debe tener como destino o finalidad financiar la adquisición de la misma vivienda habitual hipotecada. Este es el caso del artículo 114.3.º de la Ley Hipotecaria (límite de los intereses de demora), y de los demás citados anteriormente.

Dentro del segundo grupo de normas de este sistema de protección se encuadra lo establecido en el apartado 1 bis del artículo 575 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, apartado introducido por el artículo 7.4 de la citada Ley 1/2013: «En todo caso, en el supuesto de vivienda habitual las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el límite del 5 por cien de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva».

3. No muestra disconformidad el recurrente con respecto a la interpretación que se haya de dar al mencionado artículo 575.1 bis. La base de su argumentación se centra en que esta norma no puede aplicarse a casos en los que la tasación de costas se hubiera aprobado judicialmente antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013.

La disposición transitoria primera de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, establece: «Esta Ley será de aplicación a los procesos judiciales y extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubieran incoado a la entrada en vigor de la misma, en los que no se hubiera ejecutado el lanzamiento». Como puso de manifiesto la Resolución de este Centro Directivo de 30 de noviembre de 2015, la defensa a los deudores hipotecarios perseguida por el legislador pretendió extenderse al mayor número de procedimientos posibles y de ahí la clara vocación retroactiva que se desprende de esta disposición transitoria. No obstante esta previsión genérica se atempera en el resto de disposiciones y así en la disposición transitoria cuarta se establece «las modificaciones de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil introducidas por la presente Ley serán de aplicación a los procesos iniciados a su entrada en vigor, únicamente respecto a aquellas actuaciones ejecutivas pendientes de realizar».

Del contenido de la documentación presentada no resulta si se ha llevado a cabo la fijación definitiva de las costas de ejecución, por lo que es de aplicación el efecto retroactivo antes señalado. En consecuencia el defecto debe ser confirmado.

4. Bien es cierto que el recurrente alega que mediante decreto de fecha de 13 de mayo de 2013, por tanto anterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, se aprobaron las costas, tratándose pues de una actuación procesal ya realizada cuando dicha ley entró en vigor, a la que no sería aplicable la limitación del artículo 575.1 bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Pero dicho decreto se ha aportado mediante fotocopia, sin firma y junto al escrito de recurso, por lo que no puede tenerse en cuenta para la resolución de este expediente, ya que además de no cumplir los requisitos que en cuanto a la documentación que accede al Registro señala el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, es doctrina constante de este Centro Directivo que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, no pueden admitirse documentos que el registrador no haya tenido a la vista a la hora de emitir su calificación y que de haberse presentado en forma y plazo podrían haber ocasionado otra decisión.

No obstante, el defecto es de fácil subsanación, ya que mediante una nueva presentación de la documentación calificada junto con el original o testimonio del decreto de fecha 13 de mayo de 2013 debidamente formalizado quedará acreditada la no aplicabilidad del artículo 575.1 bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil en los términos antes relacionados.



www.civil-mercantil.com

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 19 de mayo de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.