

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20710 *Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación efectuada por el registrador de la propiedad de Torrevieja n.º 3, por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación hipotecaria y el mandamiento de cancelación de la hipoteca ejecutada y de las cargas posteriores y no preferentes a la misma.*

En el recurso interpuesto por don C. A. L., en nombre y representación de la sociedad «Formalización y Gestión, S.L.», apoderada por la sociedad «Redwood Real Estate Spain, S.L.U.», que a su vez es entidad apoderada de la mercantil «Claysburg, S.L.», contra la nota de calificación efectuada por el registrador de la Propiedad de Torrevieja número 3, don Alejandro María Bañón González, en la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación hipotecaria y el mandamiento de cancelación de la hipoteca ejecutada y de las cargas posteriores y no preferentes a la misma, por razón de no acreditarse que ha concurrido alguna de las situaciones de la disposición transitoria tercera, número 4, de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, en relación con la disposición transitoria 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.

Hechos

I

En virtud de decreto de adjudicación hipotecaria de fecha 16 de abril de 2015, dictado por el Juzgado de Primera Instancia de Torrevieja número 1, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 936/2013, se adjudicó la finca hipotecada al ejecutante «Bankia, S.A.» (luego por admisión de la sucesión procesal la sociedad «Claysburg, S.L.») y se ordenó expedir el mandamiento de cancelación de la hipotecada ejecutada y de todas las cargas posteriores y no preferentes al crédito del actor.

Con fecha 1 de junio de 2018, se dictó auto por el que se acordaba que la sociedad «Claysburg SL ocupe en el presente juicio la posición de demandante en el lugar que venía ocupando Bankia SA», por razón de haber adquirido e inscrito el crédito hipotecario en virtud de contrato de cesión que se acredita.

Posteriormente, por auto de fecha 21 de diciembre de 2021 del mismo Juzgado, en incidente extraordinario de oposición por abusividad, se declaró la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado por abusiva, porque se establecía aquel para el caso de impago de cualquier plazo; no obstante lo cual, se ordenó la prosecución de la ejecución, con base en la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019, ya que, según sus fundamentos de Derecho: «a la fecha de declaración del vencimiento anticipado el incumplimiento del prestatario revestía gravedad, por lo que procede la continuación de la presente ejecución, toda vez que estamos ante el impago de un 3 % del capital prestado al momento de declarar vencido el préstamo».

Finalmente, se emitió por el citado Juzgado una diligencia de ordenación de fecha 31 de julio de 2023, en la que se hacía constar que «no ha lugar la cancelación pretendida, habida cuenta que en las presentes actuaciones sólo se ha resuelto sobre las cláusulas abusivas indicadas en el auto de fecha 21/12/2021 y que cuando fue dictado el decreto de adjudicación, el adjudicatario fue Bankia».

II

Presentados testimonios de los expresados decretos de adjudicación, auto acordando la sucesión procesal, auto de continuación de la adjudicación y diligencia de ordenación complementaria, en el Registro de la Propiedad de Torrevieja número 3, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Alejandro María Bañón González, Registrador del Registro de la Propiedad de Torrevieja Tres.

Calificados los precedentes documentos suspendo su inscripción por los siguientes defectos que considero subsanables:

A la vista de la nueva documentación aportada, esto es, una diligencia de ordenación de 31 de julio de 2023, en la que se hace constar que “sólo se ha resuelto sobre las cláusulas abusivas indicadas en el auto de fecha 21/12/2021...” no resulta de forma directa que se haya acreditado fehacientemente ninguno de los extremos que se solicitaba que fuera justificados en las anteriores notas de calificación de 22 de abril de 2021, 14 de junio de 2021, 28 de julio de 2022, 30 de mayo de 2023.

Se recuerda que en dichas notas de calificación se pedía que se aportara una documentación de la que resultase claramente:

1.º) Que se había dado posesión del inmueble al adquirente antes del 16 de junio de 2019 (fecha en entrada en vigor de la Ley 5/2019).

2.º) O bien, haber tenido lugar alguno de los siguientes supuestos:

a) que en su día se notificó personalmente al ejecutado la posibilidad de formular un incidente extraordinario de oposición por abusividad. Ni del decreto de adjudicación principal ni del mencionado auto de 21 de diciembre de 2021 que se aportó resulta ninguna referencia directa a que se hubiera efectuado una notificación personal a la ejecutada; tan sólo, en el decreto, una alusión al dato objetivo, pero insuficiente, de que no se interpuso recurso por cláusulas abusivas.

b) que se llegó a formular por la parte ejecutada incidente extraordinario de oposición, conforme a lo recogido en la D.T. 4.ª de la Ley 1/2013. De los antecedentes de hecho del auto de 21 de diciembre de 2021 no puede desprenderse nada sobre el origen de la declaración de abusividad que en el auto se contiene, tan sólo que estaba en trámite una ejecución hipotecaria. Nada se dice acerca de que fuera la parte ejecutada la que en concreto reclamara dicha declaración judicial.

c) que se admitió la oposición de la ejecutada con base en la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 29 de octubre de 2015. Debe insistirse en que nada refiere el auto acerca de quién insta la declaración de abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado.

d) o que el juez de oficio ya analizó la abusividad de todas las cláusulas contractuales, según nota al pie del mismo de la que archivo copia. Del segundo párrafo de los fundamentos de derecho resulta expresamente que no se entra por la jueza a valorar la abusividad de todas las cláusulas, sino sólo una de ellas. Y con la diligencia de ordenación de 31 de julio de 2023, lo que se hace constar es que “sólo se ha resuelto sobre las cláusulas abusivas indicadas en el auto de fecha 21/12/2021...”.

Por último, no es claro el texto de la declaración final contenida en el auto de 21 de diciembre de 2021, al establecer que, no obstante calificarse de abusiva la cláusula de vencimiento anticipado, “procede la continuación de la presente ejecución”. Genera la duda de saber en qué estado queda entonces la ejecución, siendo conveniente corroborar que, a pesar de la abusividad declarada, quedaron convalidadas las actuaciones de la ejecución hipotecaria y confirmado el decreto de adjudicación 482/2015 de 16 de abril de 2015.

Todo ello en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos:

I. Decreto de Adjudicación dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Torreveja, el día 16/04/2015, procedimiento ejecución hipotecaria número 936/2013, con entrada número 2033 en el Registro de la Propiedad Número Tres de Torreveja, presentada en el Libro Diario 449 bajo el asiento 50 de fecha 07/03/2024.

II. Testimonio de Auto expedido el día 21 de diciembre de 2021 por el citado Juzgado.

III. Diligencia de Ordenación expedida el día 31 de julio de 2023.

Fundamentos de Derecho.

Los que resultan de los hechos y de los fundamentos de derecho que se reseñaron en la anterior nota de calificación. A saber:

Establece la D.T.3.^a de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario. Régimen especial en los procesos de ejecución en curso a la entrada en vigor 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.

1. En los procedimientos ejecutivos en curso a la entrada en vigor de esta Ley en los que al entrar en vigor la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, hubiera transcurrido el periodo de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán nuevamente del plazo señalado en dicho artículo para formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.^a del artículo 557.1 y 4.^a del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. Dicho plazo preclusivo se computará desde el día siguiente a la notificación de la resolución por la que se comunique a las partes ejecutadas la posibilidad de formular incidente extraordinario en los términos indicados en el apartado anterior. Esta notificación deberá realizarse en el plazo de quince días naturales a contar desde la entrada en vigor de esta Ley.

3. La formulación del incidente de oposición tendrá como efecto la suspensión del curso del proceso hasta la resolución del incidente, conforme a lo previsto en los artículos 558 y siguientes y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

4. Este artículo se aplicará a todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siempre que en su día no se hubiera notificado personalmente al ejecutado de la posibilidad de formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.^a del artículo 557.1 y 4.^a del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ni se hubiera formulado por el ejecutado incidente extraordinario de oposición, conforme a lo recogido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, ni se hubiere admitido la oposición del ejecutado con base en la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 29 de octubre de 2015 o cuando el juez de oficio ya hubiera analizado la abusividad de las cláusulas contractuales.

Contra la presente nota de calificación (...)

Torreveja. El registrador. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alejandro María Bañón González registrador/a de Registro Propiedad de Torreveja 3 a día veintiocho de marzo del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. A. L., en nombre y representación de la sociedad «Formalización y Gestión, S.L.», apoderada por la sociedad «Redwood Real Estate Spain, S.L.U.», que a su vez es entidad apoderada de la mercantil «Claysburg, S.L.», interpuso recurso el día 29 de abril de 2024 mediante escrito con los argumentos siguientes:

«Antecedentes:

(i) Se interpone el presente recurso en representación de Claysburg S.L., al constar la misma debidamente personada en el procedimiento judicial de que trae causa la calificación negativa y ser la verdadera y última afectada por la decisión de ese Registro, en tanto en cuanto se encuentra personada como propietaria de la vivienda adjudicada, en su momento a Bankia S.A, según la resolución dictada en el procedimiento de admisión de la sucesión procesal a favor de Claysburg S.L.

(ii) Dictado decreto de adjudicación a favor de Bankia S.A., se presentó a inscripción en el Registro de la Propiedad y se denegó la inscripción por no acreditarse que al momento de la entrega den vigor de la Ley 5/2019 se hubiera puesto en posesión del bien a la adjudicataria o se hubieran examinado las cláusulas abusivas

(iii) Presentada calificación en el Juzgado y solicitada adición, y a pesar de no ser preceptivo ni procedente dado el momento procesal, el Juzgado efectuó un nuevo examen de la cláusula de vencimiento anticipado, dictando Auto al efecto.

(iv) Presentado dicho Auto a inscripción, el Registro nuevamente califica negativamente porque entiende, entre otras cosas, que no es claro que el referido Auto de 02 de diciembre de 2021 al acordar la continuación sobre quedan convalidadas las actuaciones de la ejecución hipotecaria y confirmado el decreto de adjudicación, y sigue sin cumplirse lo requerido.

Alegaciones:

Única. Sobre la errónea interpretación del Registrador de lo ocurrido - Requisitos judiciales cumplidos para la adjudicación y testimonio - Improcedencia de la revisión de cláusulas tras la adjudicación de la finca.

Expresa la calificación negativa aportada que para que el testimonio y mandamientos expedidos puedan acceder al registro de la propiedad, es preciso que se acredite bien que se ha dado posesión del inmueble, bien que se ha dado traslado a la parte ejecutada para formular incidente extraordinario de oposición por abusividad de las cláusulas, que ya se ha formulado o que se han revisado de oficio por el juzgado.

Pues bien, en el presente procedimiento, no es preceptiva ninguno de los anteriores supuestos ya que la entrega de la posesión se entiende efectuada con el decreto de adjudicación, habiéndose producido la llamada "traditio ficta".

Dicho esto y encontrándose actualmente el procedimiento suspendido, aprovechamos para alegar que por dicho motivo no cabe tampoco el sobreseimiento del procedimiento hipotecario ya que con el decreto de adjudicación se produce la llamada traditio ficta, que equivale a la entrega de la cosa y además, su inscripción en el Registro de la Propiedad presume que el titular tiene tanto el dominio como la posesión de dichos bienes, por lo que procede concluir que, en tal momento procesal, el procedimiento de Ejecución Hipotecaria ya está terminada.

El derecho de propiedad del inmueble adquirido por tercero está protegido por el artículo 34 LH siendo inmune al sobreseimiento que no comporta la cancelación registral del título de adjudicación ni la devolución de los impuestos por parte de la AEAT, etc...

Es jurisprudencia del Tribunal Supremo que la transmisión de la propiedad en las ejecuciones hipotecarias se consuma con la aprobación del Decreto de adjudicación de la finca ejecutada. Y tras ese momento procesal, no procede efectuar control alguno de

las cláusulas incluidas en el título ejecutivo. Así lo ha dispuesto nuestro Tribunal de Justicia de la Unión Europea en Sentencia de 17 de mayo de 2022:

“Cuarta cuestión prejudicial.

53. Mediante su cuarta cuestión prejudicial, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, en esencia, si los artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que se oponen a una legislación nacional que no permite que un órgano jurisdiccional nacional, actuando de oficio o a instancias del consumidor, examine el eventual carácter abusivo de cláusulas contractuales cuando se ha ejecutado la garantía hipotecaria, se ha vendido el bien hipotecado y se han transmitido a un tercero los derechos de propiedad sobre el bien objeto del contrato en cuestión.

54. Procede recordar que, en el apartado 50 de la sentencia de 7 de diciembre de 2017, Banco Santander (C-598/15, EU:C:2017:945), el Tribunal de Justicia declaró que los artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 no se aplican a un procedimiento iniciado por quien obtuvo la adjudicación de un bien inmueble en un proceso de ejecución extrajudicial de la garantía hipotecaria constituida sobre ese bien por un consumidor en beneficio de un acreedor profesional y que persigue la protección de los derechos reales legalmente adquiridos por el adjudicatario, en la medida en que, por una parte, ese procedimiento es independiente de la relación jurídica que une al acreedor profesional y al consumidor y, por otra parte, la garantía hipotecaria ha sido ejecutada, el bien inmueble ha sido vendido y los derechos reales sobre él han sido transmitidos sin que el consumidor haya hecho uso de los recursos legales previstos en este contexto. En particular, el Tribunal de Justicia subrayó, en el apartado 44 de dicha sentencia, que el procedimiento en cuestión no se refería a la ejecución forzosa de la garantía hipotecaria y no se basaba en el contrato de préstamo hipotecario.

55. En cambio, como señaló el Abogado General en el punto 71 de sus conclusiones, el presente asunto se inscribe en el contexto de un procedimiento de ejecución hipotecaria relativo a la relación jurídica existente entre un consumidor y un acreedor profesional que han celebrado un contrato de préstamo hipotecario.

56. Como se desprende de la respuesta dada a las cuestiones prejudiciales primera a tercera, cuando se ha adoptado una resolución judicial en que se despacha ejecución hipotecaria habiendo efectuado un juez con anterioridad un examen de oficio del carácter abusivo de las cláusulas del título que dio lugar a ese procedimiento, pero esa resolución no contiene ningún motivo, siquiera sucinto, que acredite la existencia de tal examen ni indica que la apreciación efectuada por dicho juez al término de ese examen no podrá ya cuestionarse si no se formula oposición dentro del plazo establecido al efecto, no será posible oponer al consumidor, en fases ulteriores de dicho procedimiento -como una reclamación de pago de los intereses adeudados a la entidad bancaria debido al incumplimiento, por el consumidor, del contrato de préstamo hipotecario de que se trate- o en un procedimiento declarativo posterior, ni la autoridad de cosa juzgada ni la preclusión para privarle de la protección contra las cláusulas abusivas conferida en los artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1, de la Directiva 93/13.

57. Dicho esto, en una situación como la del litigio principal, en la que el procedimiento de ejecución hipotecaria ha concluido y los derechos de propiedad respecto del bien han sido transmitidos a un tercero, el juez, actuando de oficio o a instancias del consumidor, ya no puede proceder a un examen del carácter abusivo de cláusulas contractuales que llevase a la anulación de los actos de transmisión de la propiedad y cuestionar la seguridad jurídica de la transmisión de la propiedad ya realizada frente a un tercero.

58. No obstante, en tal situación, el consumidor, conforme a los artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1, de la Directiva 93/13, interpretados a la luz del principio de efectividad, debe poder invocar en un procedimiento posterior distinto el carácter abusivo de las cláusulas del contrato de préstamo hipotecario para poder ejercer efectiva y

plenamente sus derechos en virtud de la citada Directiva, con el fin de obtener la reparación del perjuicio económico causado por la aplicación de dichas cláusulas.

59. En consecuencia, procede responder a la cuarta cuestión prejudicial que los artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que no se oponen a una legislación nacional que no permite que un órgano jurisdiccional nacional, actuando de oficio o a instancias del consumidor, examine el eventual carácter abusivo de cláusulas contractuales cuando se ha ejecutado la garantía hipotecaria, se ha vendido el bien hipotecado y se han transmitido a un tercero los derechos de propiedad sobre dicho bien, a condición de que el consumidor cuyo bien ha sido objeto de un procedimiento de ejecución hipotecaria pueda hacer valer sus derechos en un procedimiento posterior con el fin de obtener la reparación, en virtud de la citada Directiva, de las consecuencias económicas resultantes de la aplicación de cláusulas abusivas.”

Y en este mismo sentido se ha pronunciado claramente la Audiencia Provincial de Barcelona en su Auto 674 de 27 de octubre de 2020 donde se indica literalmente lo siguiente:

“La entidad cesionaria, Lanusei Investments, SL, efectivamente goza de la protección del tercer adquirente de buena fe. Al respecto debe señalarse que el artículo 34 de la Ley Hipotecaria comprende dos grandes supuestos: 1) la adquisición del tercero hipotecario en los términos que constan en el Registro, respecto del correspondiente derecho inscrito, cuando el contenido del Registro es inexacto al tiempo de tal adquisición; y 2) cuando después de tal adquisición se anule o resuelva, o, de otro modo, se derrumbe la titularidad del transferente, por virtud de causas que no constan explícitamente en el Registro. Es el supuesto de los títulos claudicantes del titular registral enajenante. En todo caso, los presupuestos para la aplicación del artículo 34 de la LH son: a) que el tercero adquiera el derecho inscrito en las circunstancias que el mismo artículo 34 establece; b) que el Registro sea inexacto; y c) que las causas de inexactitud del Registro no consten explícitamente en el mismo. En el presente caso no son necesarias más explicaciones para entender que la ejecutante es titular del derecho y que lo adquirió de buena fe, Pero es que incluso, la propia cesionaria, con conocimiento del cedente - aunque no era cesionario - mantiene en la propiedad a los demandados, en virtud de un contrato de arrendamiento suscrito con los mismos. Por lo tanto, lo que debía haber efectuado el juzgado de instancia era mantener la situación existente hasta el momento de dictarse el Decreto de adjudicación, que entregaba la finca a la cesionaria por la suma de 191.924,17 €; y acordar el archivo y finalización del proceso de ejecución por acuerdo extrajudicial, como le habían solicitado las partes personadas, no examinar si concurrían cláusulas abusivas, pues el bien subastado ya se había entregado e incluso inscrito en el Registro de la Propiedad el día 29 de noviembre de 2017, mientras que el Auto recurrido es de 4 de julio de 2019, resolución que realmente nunca debía haberse dictado. En conclusión, deben estimarse los recursos de apelación interpuestos por Lanusei Investments, SL y BBVA, SA contra el Auto de 4 de julio de 2019, dictado por el Il.º Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Igualada, revocándose la misma en el sentido de dejar sin efecto el pronunciamiento relativo a la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado y, al propio tiempo, acordamos el archivo del proceso por satisfacción extraprocésal.”

En consecuencia, siendo la adjudicación anterior a la entrada en vigor de la Ley 5/2019 que se invoca por el Registro, ninguna subsanación debe hacerse en el procedimiento, en tanto en cuanto debemos entender que la adjudicación acordada es el punto “límite” para el control de abusividad de las cláusulas. Es decir, no cabe control de cláusulas por el Juzgado en un momento posterior al decreto de adjudicación dictado. Y en estos términos lo ha entendido el Juzgado de Primera Instancia, al no acceder a lo requerido por el Registro.

No obstante, y a sabiendas de que no procede en el momento procesal en que se encuentra la ejecución, efectuar un control de cláusulas del título ejecutivo, ese Juzgado

accedió a efectuar un control de cláusulas en momento posterior a la adjudicación, y en el que se examinó la validez de la cláusula de vencimiento anticipado.

La calificación negativa recurrida indica que no queda claro si ese Auto dictado sobre cláusulas abusivas viene a confirmar el decreto de adjudicación y la ejecución tramitada, pero lo cierto es que si en ese Auto se acuerda la continuación de la ejecución, literalmente, y en la misma ya se ha acordado la adjudicación, es claro que se entiende válida la adjudicación y convalidadas las actuaciones procesales practicadas en la ejecución. De lo contrario, el propio Juzgado habría dictado resolución que dejara sin efecto la adjudicación e, incluso, la propia ejecución hipotecaria.

En conclusión, esta parte entiende que la Calificación efectuada por el Registrador de la Propiedad, no es ajustada a derecho, debiendo procederse definitivamente la inscripción de la adjudicación acordada.

Por ello, procede estimar el presente recurso, y ordenar al Registrador de la Propiedad de Torrevieja n.º 3 que proceda a la inscripción de la adjudicación acordada conforme a la documentación que ha sido presentada a despacho.

Por lo expuesto,

Suplico al Registro: Se tenga por presentado este escrito junto con sus documentos, en la representación acreditada, tenga por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa de fecha 28 de marzo de 2024, y en ese sentido, acuerde estimar el presente recurso ordenando al Registro de la Propiedad de Torrevieja n.º 3 la inscripción de la adjudicación interesada».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe con fecha 8 de mayo de 2024 manteniendo su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1.3.º, 18, 20, 33, 34, 38, 40, 41, 133 y 134 de la Ley Hipotecaria; 609 y 1462 del Código Civil; 552, 557, 670, 673, 674, 675, 681, 695 y 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la disposición transitoria 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; la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; el artículo 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de enero de 2017, asunto C-421/14, 7 de diciembre de 2017, asunto C-598/15, 26 de marzo de 2019, asunto C-70/17, y 17 de mayo de 2022, asunto C-600/19; las Sentencias del Tribunal Constitucional número 266/2015, de 14 de noviembre, 31/2019, de 28 de febrero, 29 y 32/2020, de 24 de febrero, 80/2022, de 27 de junio, 172/2023, de 11 de diciembre, y 38/2024, de 11 de marzo; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo 17 de diciembre de 2002, de 21 de marzo de 2006, 16 de mayo y 21 de octubre de 2013, 14 de julio de 2015, 18 de febrero de 2016, 21 de noviembre de 2017, 11 de septiembre de 2019, 15 de diciembre de 2021, 10 de noviembre de 2022 y 16 de marzo y 4 y 7 de septiembre de 2023; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de mayo de 2015, 5 de febrero y 14 de marzo de 2018 y 10 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de octubre de 2021, 10 y 21 de junio y 27 de septiembre de 2022 y 9 de enero y 29 de marzo de 2023.

1. La presente Resolución tiene por objeto un decreto de adjudicación hipotecaria y el mandamiento de cancelación de la hipoteca ejecutada y de las cargas posteriores y no

preferentes a la misma, por razón de no acreditarse que ha concurrido alguna de las situaciones de la disposición transitoria tercera, número 4, de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, en relación con la disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo.

Son hechos concurrentes en este expediente los siguientes:

Por auto de despacho de ejecución de fecha 24 de septiembre de 2013 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Torre Vieja, se dio comienzo a la ejecución hipotecaria que nos ocupa, la número 936/2013 de dicho Juzgado. De dicho procedimiento se tomó nota marginal en el Registro de la Propiedad con fecha 14 de octubre de 2013.

Dicha ejecución concluyó en virtud de decreto de adjudicación hipotecaria de fecha 16 de abril de 2015, por el que se adjudicó la finca hipotecada al ejecutante «Bankia, S.A.», decreto en el que se ordenó expedir el correspondiente testimonio de la adjudicación y mandamiento de cancelación de la hipotecada ejecutada y de todas las cargas posteriores y no preferentes al crédito del actor.

Por escritura autorizada el día 5 de agosto de 2015 por el notario de Madrid, don José Luis López de Garayo y Gallardo, número 3.770 de protocolo, inscrita en el Registro de la Propiedad el día 18 de noviembre de 2015, la entidad financiera «Bankia, S.A.» cedió el préstamo hipotecario de referencia a la sociedad «Claysburg, S.L.».

Posteriormente, con fecha 1 de junio de 2018 se dictó auto por el que se acordó que la sociedad «Claysburg SL ocupe en el presente juicio la posición de demandante en el lugar que venía ocupando Bankia SA», por razón de haber adquirido e inscrito el crédito hipotecario en virtud de contrato de cesión, lo que se acredita en el Juzgado.

Por auto de fecha 21 de diciembre de 2021 del mismo Juzgado en incidente extraordinario de oposición por abusividad se declaró la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado por abusiva, porque se establecía aquel para el caso de impago de cualquier plazo; no obstante lo cual, se ordenó la prosecución de la ejecución, con base en la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019, ya que, según sus fundamentos de Derecho: «a la fecha de declaración del vencimiento anticipado el incumplimiento del prestatario revestía gravedad, por lo que procede la continuación de la presente ejecución, toda vez que estamos ante el impago de un 3% del capital prestado al momento de declarar vencido el préstamo».

Por último, se emitió por el citado Juzgado una diligencia de ordenación de fecha 31 de julio de 2023, en la que se hace constar que «no ha lugar la cancelación pretendida, habida cuenta que en las presentes actuaciones sólo se ha resuelto sobre las cláusulas abusivas indicadas en el auto de fecha 21/12/2021 y que cuando fue dictado el decreto de adjudicación, el adjudicatario fue Bankia».

El registrador de la propiedad de Torre Vieja número 3 señala en su nota de calificación que no se ha aportado junto con los títulos presentados a inscripción, la documentación, que ya se había solicitado en notas de calificación anteriores, de la que resultase claramente, bien que antes del 16 de junio de 2019 (fecha en entrada en vigor de la Ley 5/2019) ya se había dado posesión del inmueble al adquirente, o bien, haber tenido lugar alguno de los supuestos recogidos en la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019 de 15 de marzo, respecto al régimen especial en los procesos de ejecución en curso a la entrada en vigor de la citada Ley 1/2013, es decir, que se acredite que se ha dado traslado a la parte ejecutada de la posibilidad de formular incidente extraordinario de oposición por abusividad, que éste ya se ha formulado o que se han revisado de oficio la abusividad por el Juzgado.

Por último, señala que no es claro el texto de la declaración final contenida en el auto judicial de 21 de diciembre de 2021, al establecer que, no obstante calificarse de abusiva la cláusula de vencimiento anticipado, «procede la continuación de la presente ejecución», ya que genera la duda de saber en qué estado queda entonces la ejecución, siendo conveniente corroborar que, a pesar de la abusividad declarada, quedaron convalidadas las actuaciones de la ejecución hipotecaria y confirmado el decreto de adjudicación de 16 de abril de 2015.

En contra de estas afirmaciones, la parte recurrente argumenta, en primer lugar, que el decreto de adjudicación de la finca hipotecada es el «punto límite» para el control

judicial de la abusividad de las cláusulas del préstamo hipotecario, porque el mismo implica que se ha producido la «traditio ficta» y, en consecuencia, la transmisión de la propiedad de la finca. Y, en segundo lugar, que su representada la sociedad «Claysburg, S.L.», en cuanto se encuentra personada como propietaria de la vivienda adjudicada, en su momento a «Bankia, S.A.», y por resolución dictada en el procedimiento de admisión de la sucesión procesal a favor de «Claysburg, S.L.», debe considerarle tercero.

Se rechaza la falta de claridad que la calificación registral achaca al auto dictado sobre las cláusulas abusivas, porque entiende que está fuera de duda que ese auto viene a confirmar el decreto de adjudicación y la ejecución tramitada, pues lo cierto es que si en ese auto se acuerda la continuación de la ejecución, literalmente, y en la misma ya se ha acordado la adjudicación, es claro que se entiende válida la adjudicación y convalidadas las actuaciones procesales practicadas en la ejecución. De lo contrario, el propio Juzgado habría dictado resolución que dejara sin efecto la adjudicación e, incluso, la propia ejecución hipotecaria.

2. Una consideración previa de carácter formal debe hacerse antes de entrar a analizar el fondo jurídico de la calificación registral objeto de este recurso y es que de conformidad con los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 16 de febrero de 2005, 5, 17 y 18 de marzo de 2008 y 1 de agosto de 2014), el objeto del recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa realizada por el registrador titular del Registro es ajustada a Derecho, tanto formal como sustantivamente, o debe inscribirse el negocio celebrado, circunscribiéndose también, exclusivamente, en cuanto a los puntos de la misma que hayan sido objeto del recurso; no pudiendo entrar a valorar otros posibles defectos que pudiera contener la escritura de hipoteca, ni tampoco aquellos que no hubieran sido recurridos.

3. El artículo 695.1.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción tras la Ley 1/2013, de 14 mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, y aplicable a las ejecuciones hipotecarias iniciadas tras su entrada en vigor, incluye entre las causas de oposición a la ejecución hipotecario, en lo que interesa a este expediente, el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible.

De estimarse el carácter abusivo de alguna cláusula, se dispone que el Juzgado deberá acordar el sobreseimiento de la ejecución cuando la cláusula contractual fundamente la ejecución; y, en otro caso, se continuará la ejecución con la inaplicación de la cláusula abusiva.

Por su parte, la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019 de 15 de marzo, respecto al régimen especial en los procesos de ejecución en curso a la entrada en vigor de la citada Ley 1/2013, dispone lo siguiente:

«1. En los procedimientos ejecutivos en curso a la entrada en vigor de esta Ley en los que al entrar en vigor la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, hubiera transcurrido el periodo de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán nuevamente del plazo señalado en dicho artículo para formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.^a del artículo 557.1 y 4.^a del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. Dicho plazo preclusivo se computará desde el día siguiente a la notificación de la resolución por la que se comunique a las partes ejecutadas la posibilidad de formular incidente extraordinario en los términos indicados en el apartado anterior. Esta notificación deberá realizarse en el plazo de quince días naturales a contar desde la entrada en vigor de esta Ley.

3. La formulación del incidente de oposición tendrá como efecto la suspensión del curso del proceso hasta la resolución del incidente, conforme a lo previsto en los artículos 558 y siguientes y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

4. Este artículo se aplicará a todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siempre que en su día no se hubiera notificado personalmente al ejecutado de la posibilidad de formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.ª del artículo 557.1 y 4.ª del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ni se hubiera formulado por el ejecutado incidente extraordinario de oposición, conforme a lo recogido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, ni se hubiere admitido la oposición del ejecutado con base en la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 29 de octubre de 2015 o cuando el juez de oficio ya hubiera analizado la abusividad de las cláusulas contractuales».

Dado que la nota de calificación recurrida parte de la aplicación al supuesto de hecho objeto de este recurso del segundo régimen jurídico expuesto, lo primero que debe resolverse en el mismo debe ser determinar cuál de estos regímenes debe ser aplicado realmente.

4. A este respecto, la Resolución de 10 de octubre de 2019 señaló que según la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019, en los procedimientos ejecutivos en curso a la entrada en vigor de dicha ley (16 de junio de 2019) en los que al entrar en vigor la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (15 de mayo de 2013), hubiera transcurrido el período de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán nuevamente del plazo señalado en dicho artículo para formular un incidente extraordinario de oposición, en los términos señalados en el fundamento de derecho anterior, basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado séptimo del artículo 557.1 y cuarta del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Esta disposición transitoria se aplicará, como ya se ha expuesto, a todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siempre que en su día no se hubiera notificado personalmente al ejecutado de la posibilidad de formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado séptimo del artículo 557.1 y cuarta del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ni se hubiera formulado por el ejecutado incidente extraordinario de oposición, conforme a lo recogido en la disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, ni se hubiere admitido la oposición del ejecutado con base en la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 29 de octubre de 2015 o cuando el juez de oficio ya hubiera analizado la abusividad de las cláusulas contractuales.

Por lo tanto, la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019 se aplicará a los decretos de adjudicación dictados en procedimientos de ejecución hipotecaria siempre que se hayan iniciado antes del 15 de mayo de 2013, fecha de entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, y que la fecha del propio decreto de adjudicación que se dicte sea anterior al 16 de julio de 2019, fecha de entrada en vigor de Ley 5/2019, de 15 de marzo; por lo que de la documentación judicial aportada en el Registro debe resultar que concurre alguna de las circunstancias expresadas en el párrafo anterior, para que sea posible su inscripción.

Por el contrario, cuando el procedimiento de ejecución se haya iniciado con posterioridad a la citada fecha del 15 de mayo de 2013, la propia firmeza del decreto de adjudicación permitirá que éste sea título habilitante para la inscripción, pues, si el procedimiento se desarrolla siguiendo todos sus trámites, el control de oficio de la abusividad de las cláusulas y la eventual oposición del ejecutado por la causa de abusividad, debe presumirse, a efectos registrales, que se han cumplido y resuelto antes de dictarse el decreto de adjudicación.

En el supuesto de este expediente el procedimiento ejecutivo es posterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2013: el 15 de mayo de 2013, pues el auto de despacho de

ejecución es de fecha 24 de septiembre de 2013, y esa es la fecha que determina el comienzo de la ejecución, por lo que pudo ya haber control judicial de oficio de abusividad y el prestatario pudo ejercitar la oposición a la ejecución por razón de abusividad de las cláusulas del préstamo hipotecario, en el momento procesal oportuno, en aplicación de los citados artículos 557 y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En consecuencia, en este punto la calificación registral debe ser revocada por error en el supuesto fáctico de aplicación.

5. Ahora bien, tampoco es correcta la afirmación del recurrente de que la adjudicación realizada en favor de «Bankia, S.A.» sea inatacable porque ya se ha transmitido la propiedad en la ejecución y porque, además, su representada, que ha asumido la sucesión procesal de dicha entidad crediticia, tiene la condición de tercero respecto de la ejecución hipotecaria.

No es correcta, en primer lugar, porque es doctrina de la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17 de mayo de 2022, asunto C-600/19 (asumida por el Tribunal Constitucional en Sentencias de 11 de diciembre de 2023 y 11 de marzo de 2024, y por el Tribunal Supremo en Sentencias de 16 de marzo, 4 de septiembre, y 7 de septiembre de 2023) que no opera en materia de control de las cláusulas abusivas en los contratos con consumidores el efecto de cosa juzgada y la preclusión de las acciones, cuando el juez, al inicio del procedimiento de ejecución hipotecaria, ya ha examinado de oficio el eventual carácter abusivo de dichas cláusulas, pero la resolución judicial en que se despacha ejecución hipotecaria no contiene ningún motivo, siquiera sucinto, que acredite la existencia de tal examen ni indica que la apreciación efectuada por dicho juez al término de ese examen no podrá ya cuestionarse si no se formula oposición dentro del referido plazo. La consecuencia de ello es que a falta de una resolución que exteriorice detalladamente y motive el examen de la abusividad, el juez podrá examinar posteriormente, de oficio o a instancia de parte, el carácter abusivo de las cláusulas contractuales en el marco del mismo procedimiento de ejecución hipotecaria o en un procedimiento declarativo posterior, y el consumidor podrá interponer un incidente extraordinario, incluso transcurrido el plazo legal para formular tal oposición, invocando el carácter abusivo de tales cláusulas en ese mismo procedimiento o también en un procedimiento declarativo posterior.

Esta posibilidad de control extemporáneo de la abusividad, según la misma jurisprudencia citada, solo está limitada en el caso de que la garantía hipotecaria ya se hubiere ejecutado, vendido el bien hipotecado y transmitida a un tercero los derechos de propiedad sobre dicho bien, a condición de que el consumidor cuyo bien ha sido objeto de un procedimiento de ejecución hipotecaria pueda hacer valer sus derechos en un procedimiento posterior con el fin de obtener la reparación, en virtud de la citada Directiva, de las consecuencias económicas resultantes de la aplicación de cláusulas abusivas.

Esta cuestión ya ha sido analizada por este Centro Directivo en las últimas resoluciones relacionadas en los Vistos, centrándose el problema en este expediente en determinar qué derecho ostenta el recurrente, la sociedad «Claysburg, S.L.», sobre la finca hipotecada y si tiene la condición de tercero a efectos de la ejecución hipotecaria.

Pues bien, tal condición de tercero de «Claysburg, S.L.», lo que excluiría un posterior control de abusividad dentro de la ejecución, debe ser negada, primero, porque la adjudicación hipotecaria se hizo en favor de «Bankia, S.A.», como se ha ratificado por el Juzgado en la última diligencia de ordenación de fecha 31 de julio de 2023, entidad que es el propio acreedor ejecutante.

Segundo, porque el derecho transmitido a dicho sociedad ha sido un crédito hipotecario ya inexistente, pues el decreto de adjudicación es de fecha 16 de abril de 2015, fecha que como señala el propio recurrente se transmitió la propiedad del bien hipotecado, mientras que la escritura de cesión del crédito hipotecario es de fecha 5 de agosto de 2015. Por tanto, no teniendo «Claysburg, S.L.» la condición de cesionario de remate ni tampoco de comprador posterior del inmueble subastado, su posición jurídica

exige una rectificación del título adquisitivo directamente entre las partes contratantes extra muros y a posteriori del procedimiento ejecutivo.

Por último, debe recordarse que según se expone en la Resolución de 21 de junio de 2022, a cuyos fundamentos de Derecho octavo y noveno se hace expresa remisión, el cesionario de crédito hipotecario que inscriba, si reúne los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria (título oneroso, buena fe, etc.), tendrá la condición de tercero hipotecario respecto de otros cesionarios crédito hipotecario o adquirentes del inmueble hipotecado que no hubieren asumido el pago de la deuda hipotecaria; pero que esa condición de tercero del cesionario no puede afirmarse frente al deudor del crédito hipotecario cedido pues, aunque conforme dispone el propio artículo 149 de la Ley Hipotecaria, el cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente, y aunque no es preciso el consentimiento y ni siquiera el conocimiento del deudor cedido para que la cesión produzca el efecto traslativo de la titularidad del crédito; también se señala en ese artículo que el deudor no quedará obligado por el contrato de cesión a más que lo estuviere por el suyo.

6. Lo que sí concurre realmente en este supuesto es la aplicación expresa de la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019, dictada en aplicación de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de marzo de 2019, asunto C-70/17, sobre las consecuencias procesales de la declaración de nulidad por abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado que sirvió de fundamento a la ejecución.

Dicha doctrina, que parte de la consideración a la cláusula de vencimiento anticipado como el fundamento del contrato complejo de préstamo hipotecario de larga duración, cuya anulación da lugar a que no pueda subsistir dicho contrato por estar sus causas entrelazadas y ser inescindibles, puede sintetizarse del siguiente modo:

En primer lugar, como parámetro para enjuiciar si una cláusula de vencimiento anticipado es abusiva y, en su caso, el incumplimiento del deudor puede considerarse como grave, se remite al artículo 24.1 de la Ley 5/2019 a que nos venimos refiriendo, que exige: «b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos: i. Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses. ii. Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses».

En segundo lugar, se señala por el Tribunal Supremo que los procedimientos de ejecución hipotecaria en los que «se haya producido la entrega de la posesión al adquirente», se deben considerar firmes e inatacable en todo caso, existiendo consenso en que esa toma de posesión se refiere a la entrega material de la finca del artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por último, respecto a los procedimientos de ejecución hipotecaria en los que no se haya producido la entrega de la posesión al adquirente, el Tribunal Supremo distingue:

a) los procesos en que, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, se dio por vencido el préstamo por aplicación de una cláusula contractual reputada nula, que deberán ser sobreseídos sin más trámite.

b) los procesos en que, con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, se dio por vencido el préstamo por aplicación de una cláusula contractual reputada nula, y el incumplimiento del deudor no reúna los requisitos de gravedad y proporcionalidad antes expuestos, en el momento de interposición de la demanda ejecutiva, deberán ser igualmente sobreseídos.

c) los procesos referidos en el apartado anterior, en que el incumplimiento del deudor revista la gravedad prevista en el artículo 24 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, en el momento de interposición de la demanda ejecutiva, podrán continuar su tramitación.

d) Los autos de sobreseimiento dictados conforme a los apartados a) y b) anteriores no surtirán efecto de cosa juzgada respecto de una nueva demanda ejecutiva basada, no en el vencimiento anticipado por previsión contractual, sino en la aplicación de disposiciones legales (Auto del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 3 de julio de 2019, asunto C-486/16).

7. En el supuesto objeto de este expediente, como se ha expuesto anteriormente, el Juzgado por auto de fecha 21 de diciembre de 2021 en incidente extraordinario de oposición por abusividad declaró la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado por abusiva, porque se establecía tal vencimiento anticipado para el caso de impago de cualquier cuota.

No obstante lo cual, el Juzgado ordenó la prosecución de la ejecución, con referencia expresa en sus fundamentos de Derecho a la referida Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019, ya que, según se indica en esos fundamentos de derecho: «a la fecha de declaración del vencimiento anticipado el incumplimiento del prestatario revestía gravedad, por lo que procede la continuación de la presente ejecución, toda vez que estamos ante el impago de un 3 % del capital prestado al momento de declarar vencido el préstamo».

Teniendo en cuenta que la escritura de préstamo hipotecario es de fecha 6 de noviembre de 2009, y que a la fecha de la ejecución se está en la primera mitad del plazo de vigencia del préstamo hipotecario, el Juzgado considera que el impago del 3 % del capital señalado debe considerarse como un incumplimiento grave y propiciar la prosecución o la consolidación -no sobreseimiento- de la ejecución hipotecaria, que, en consecuencia, será firme e inscribible.

En este ámbito, no se comparten las dudas del registrador de la Propiedad, pues la parte dispositiva de las resoluciones judiciales debe interpretarse a la luz de los fundamentos de derecho empleados y de las conclusiones vertidas en las mismas, lo que conduce a la conclusión antes expuesta, si bien la citada inscripción deberá practicarse a favor de la entidad adjudicataria «Bankia, S.A.» y no de la parte recurrente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación registral negativa recurrida.

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, 26 de julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.