

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10460 *Resolución de 28 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Granada n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don R. G. V. L., abogado, en nombre y representación de «Banco Santander, S.A.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Granada número 2, don Juan Lucas García Aponte, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

Mediante decreto de adjudicación, de fecha 21 de marzo de 2014, dictado por el secretario judicial del Juzgado de Primera instancia número 8 de Granada, rectificado por otro decreto de fecha 5 de mayo de 2014, y completado por diligencia de adición de fecha 10 de marzo de 2015, se adjudicaban a «Banco Santander, S.A.» dos fincas radicantes en el distrito hipotecario del Registro de Granada número 2.

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Granada número 2, bajo el asiento 944 del Libro Diario 59, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos.—El día siete de abril de dos mil quince, fue presentado el documento de arriba referenciado causando el asiento número 944 del Diario 59, en el que a instancia de Banco Santander S.A., se sigue procedimiento de ejecución hipotecaria 405/2012, Negociado IA, contra don E. F. R. y doña I. M. M., por el que se adjudica a dicha entidad, las siguientes fincas: registrales números 129 y 41.334-34407 del actual Registro Dos. El mismo va acompañado de: – Instancia suscrita el día trece de Noviembre de dos mil catorce por la adjudicataria sobre la manifestación de la situación arrendaticia de la finca, con firma legitimada por el notario de Madrid don Gonzalo Sauca Polanco el día trece de Noviembre de dos mil catorce. – Diligencia de adición de diez de marzo de dos mil quince dictada por la Secretaria del referido Juzgado. Que el Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del art. 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, emite con esta fecha calificación negativa teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho, Fundamentos de Derecho: 1.º En el testimonio del Decreto de adjudicación objeto de la presente nota de calificación se señala que en virtud de escritura autorizada ante el notario don Antonio Martínez del Mármol Albasini, con fecha veintiocho de septiembre de dos mil nueve, los deudores don E. F. R. y doña I. M. M., junto con la entidad Banco de Santander S.A., concertaron un contrato de préstamo en el que la deuda se garantizaba mediante garantía hipotecaria de las fincas números 129 y 41.334/34.407. Que por auto de fecha nueve de abril de dos mil doce, se despachó ejecución hipotecaria contra los bienes indicados en reclamación de 147.563 euros en concepto de principal, 2.584,47 euros de intereses ordinarios e intereses de demora, más otros 30.000 euros que se fijaron

provisionalmente en concepto de intereses que, en su caso, pudieran devengarse durante la ejecución y las costas de ésta, sin perjuicio de su posterior liquidación. Al ejecutarse conjuntamente por acumulación procesal (ex artículo 555.4 de la L.E.C.) dos hipotecas que gravan cada una de las fincas, es necesario que en dicha resolución, ya que son cargas independientes, conste desglosado para cada finca hipotecada, las cantidades y por los distintos conceptos (principal, intereses ordinarios y de demora y costas y gastos) por las que se despachó ejecución respecto a cada una de ellas y así poder determinar en consecuencia, con exactitud, el importe del remate que está hipotecariamente garantizado por cada uno de esos conceptos, impidiendo por ello la calificación del Registrador sobre la posibilidad de que las cantidades reclamadas por cada uno de dichos conceptos excedan del límite de la respectiva cobertura hipotecaria, así como, de que el valor de lo adjudicado fuese igual o superior al importe total de crédito del actor, y caso de haberlo superado, que se ha consignado el exceso en establecimiento público destinado al efecto. En la diligencia de adición que se acompaña expedida el día diez de marzo de dos mil quince, por doña A. N. P. Secretaria del citado Juzgado, tan solo consta que por Auto de fecha treinta de enero de dos mil catorce se modifica el despacho de ejecución acordado por Auto de fecha nueve de abril de dos mil doce en el sentido de entender dicho despacho en reclamación de 142.565,32 de principal, de los que 140.057,55 euros corresponden a capital, 2.353,78 euros a intereses ordinarios, 153,98 euros a moratorios y 30.000 euros a intereses y costas, pero sin que consten desglosados los distintos conceptos para cada una de las referidas fincas. Artículos 551.2.3.º y 575 de la L.E.C., 119, 132 números 3.º y 4.º de la Ley Hipotecaria. Artículo 216 del Reglamento Hipotecario. 2.º Por otra parte, se dice que el importe de la adjudicación es inferior al crédito del actor, pero no se acompaña certificación del «tribunal» acreditativa, del precio del remate (o adjudicación) de cada una de las fincas por separado, de la que resulte la correspondiente imputación de cantidades por los distintos conceptos garantizados, lo cual tiene especial relevancia en cuanto a las costas, al tratarse de la vivienda habitual de los ejecutados (artículo 575.1 L.E.C.), y acreditativa igualmente de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas tal y como exige el artículo 654.3 de la L.E.C. aplicable por remisión del artículo 671 y 681 de la misma ley, el cual debe ponerse en relación asimismo con el artículo 132 nº 3 y 4 de la Ley Hipotecaria, y teniendo en cuenta también la existencia de acreedores posteriores. Resolución de la D.G.R.N de 31 de julio de 2014 entre otras. 3.º Por su parte la Disposición Transitoria 4a de la Ley 1/2013 de 14 de mayo dispone que: 1. 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 de ejecución iniciados a su entrada en vigor, únicamente respecto a aquellas actuaciones ejecutivas pendientes de realizar. 2. En todo caso, en los procedimientos ejecutivos en curso a la entrada en vigor de esta Ley en los que haya transcurrido el periodo de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán de un plazo preclusivo de un mes para formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las nuevas 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. El plazo preclusivo de un mes se computará desde el día siguiente a la entrada en vigor de esta Ley y la formulación de las partes 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. Esta Disposición transitoria 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. 3. Asimismo, en los procedimientos ejecutivos en curso en los que, a la entrada en vigor de esta Ley, ya se haya iniciado el periodo de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán del mismo plazo preclusivo de un mes previsto en el apartado anterior para formular oposición basada en la existencia de cualesquiera causas de oposición previstas en los artículos 557.» Aunque el Decreto es de fecha posterior al transcurso del citado plazo preclusivo de un mes, hay

que tener en cuenta dicha exigencia en relación también a la posibilidad de interponer recurso de apelación contra la inadmisión a esa oposición extraordinaria cfr. a la Disposición Transitoria 4.^a del Real Decreto-Ley 11/2014, de 5 de septiembre, de medidas urgentes en materia concursal, que establece en su apartado 2 «En todo caso, en los procedimientos de ejecución en curso a la entrada en vigor de este real decreto-ley en los que se hubiere dictado el auto desestimatorio a que se refiere el párrafo primero del apartado 4 del artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por este real decreto-ley, las partes ejecutadas dispondrán de un plazo preclusivo de un mes para formular recurso de apelación basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.» del artículo 557.1 y en el apartado 4. «del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dicho plazo se computará desde el día siguiente a la entrada en vigor de este real decreto-ley». Dado que no consta que la puesta en posesión tras lanzamiento conforme al artículo 675 de la L.E.C. haya tenido lugar, es preciso que se acredite por la autoridad judicial: – Que a la fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 11/2014 (es decir, el 7 de septiembre de 2014) ya se había puesto en posesión del inmueble al rematante o adjudicatario (pues en tal caso se excluye la posibilidad de interponer recurso de apelación contra el auto desestimatorio de la oposición). – Que durante el plazo preclusivo de un mes establecido por el Real Decreto-Ley 11/2014 (es decir, desde el 8 de septiembre hasta el 8 de octubre de 2014) no se interpuso recurso de apelación contra el auto desestimatorio de la oposición. – O que sí se interpuso este recurso de apelación y se dictó resolución, pero ésta no afecta a la eficacia del remate o adjudicación. Acuerdo, se suspende la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados. (...) Contra el presente acuerdo de calificación (...). Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Juan Lucas García Aponte, registrador/a de Registro Propiedad de Granada 2 a día veintidós de abril del año dos mil quince.

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. G. V. L., abogado, en nombre y representación de «Banco Santander, S.A.», interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 15 de mayo de 2015, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: Respecto del primer defecto (desglosar las cantidades reclamadas por cada finca y por cada concepto) argumenta el recurrente que no se trata de un supuesto de acumulación procesal pues no se trata de acumular varias ejecuciones hipotecarias contra la misma finca, sino de una única deuda garantizada con hipoteca sobre dos fincas, y que al tratarse de un solo crédito no procede desglosar entre las fincas hipotecadas las cantidades reclamadas, de acuerdo con los artículos 119 y 122 de la Ley Hipotecaria y la indivisibilidad de la hipoteca. Respecto del segundo defecto (certificación expresiva de la imputación del valor de adjudicación por cada concepto garantizado y de la deuda pendiente por todos los conceptos) argumenta el recurrente que el valor de adjudicación de las fincas es inferior al principal reclamado en la demanda e inferior a la responsabilidad por principal de ambas fincas; que la certificación de deuda pendiente no tiene trascendencia a efectos de inscribir el decreto de adjudicación, sino solo a efectos de la eventual ejecución ordinaria, que no se ha seguido, y que la legislación hipotecaria no exige que se detalle la imputación de pagos, tratándose de una obligación de ámbito estrictamente procesal y para el caso de que deba continuar la ejecución conforme al artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, continuación de la ejecución que es decisión exclusiva del ejecutante y que no debe verse condicionada por la calificación registral, y Respecto del tercer y último defecto (acreditación de la no interposición del recurso de apelación contra la desestimación de la oposición por cláusulas abusivas) alega el recurrente que el decreto de adjudicación es de fecha muy posterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, por lo que no puede sobrevenidamente quedar sin efecto la declaración de firmeza, ya que, debido a su fecha, si se dictó decreto es porque no se formuló dicho incidente o porque el mismo fue desestimado, y que, además, en este caso, consta que se formuló oposición a la ejecución hipotecaria pero que la misma fue inadmitida a trámite, por lo que no cabe interponer el

recurso de apelación, ya que éste está prevista para el caso de desestimación de la oposición, no de inadmisión a trámite.

IV

El registrador emitió informe el día 27 de mayo de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 119 y 132 de la Ley Hipotecaria; 522, 555, 575, 579, 654 y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 216 del Reglamento Hipotecario; la disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013; la disposición transitoria cuarta del Real Decreto-ley 11/2014, de 5 de septiembre; la disposición transitoria cuarta de la Ley 9/2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de octubre y 18 de diciembre de 2013 y 9 de enero y 31 de julio de 2014.

1. Se debate en este recurso la inscripción de un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución de hipoteca sobre dos fincas en el que, a juicio del registrador, existen tres defectos que impiden dicha inscripción.

2. En primer lugar señala el registrador que, dado que se trata de la ejecución de una hipoteca que grava dos fincas registrales, es necesario que el decreto de adjudicación desglose para cada finca y por cada concepto las cantidades por las que se ha despachado ejecución; de otro modo, sostiene, se impide la calificación relativa a que el valor de la adjudicado no exceda la cantidad reclamada ni la respectiva cobertura hipotecaria. Sostiene por su parte el recurrente que no es necesario dicho desglose, en la medida en que se trata de un solo crédito, si bien garantizado con hipoteca sobre dos fincas.

Debe tenerse en cuenta que en el presente caso se da la circunstancia de que las fincas han sido adjudicadas por un valor que es inferior a su respectiva responsabilidad hipotecaria por principal e igualmente inferior a la cantidad reclamada por principal, por lo que, con dicha información (que resulta claramente de confrontar el título presentado y el contenido del Registro) no cabe la posibilidad de que el valor de lo adjudicado exceda ni lo reclamado ni lo garantizado por la hipoteca.

De acuerdo con la anterior consideración, no puede sostenerse el defecto alegado por el registrador. El desglose de las cantidades reclamadas por cada finca en nada contribuye a aclarar la posible existencia de sobrante ya que, de la propia documentación presentada y del contenido del Registro, resulta clara la inexistencia del mismo y que la cantidad por la que se ha verificado las adjudicaciones (130.356,81 euros y 8.491,90 euros, respectivamente) son inferiores a la cantidad reclamada por principal y de sus coberturas hipotecarias.

3. En segundo lugar señala el registrador que el decreto de adjudicación debe acompañarse de una certificación del tribunal acreditativa de la imputación del valor de lo adjudicado por los distintos conceptos garantizados (especialmente relevante en materia de costas, al tratarse una de las fincas de la vivienda habitual de los ejecutados) y acreditativa, igualmente, de la deuda pendiente por todos los conceptos, tal y como exige el artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Alega el recurrente que el valor de adjudicación de las fincas es inferior al principal reclamado en la demanda e inferior a la responsabilidad por principal de ambas fincas; que, además, la certificación de deuda pendiente no tiene trascendencia a efectos de inscribir el decreto de adjudicación, sino solo a efectos de la eventual ejecución ordinaria, que no se ha seguido; y que la legislación hipotecaria no exige que se detalle la imputación de pagos, tratándose de una obligación de ámbito estrictamente procesal y para el caso de que deba continuar la ejecución conforme al artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento

Civil, continuación de la ejecución que es decisión exclusiva del ejecutante y que no debe verse condicionada por la calificación registral.

Para resolver la presente cuestión debemos partir de la inexistencia de sobrante en el procedimiento de ejecución hipotecaria, así como del carácter de vivienda habitual del deudor de una de las fincas adjudicadas.

La inexistencia de sobrante determina que, tras la adjudicación, quede una parte de deuda pendiente que puede reclamarse al deudor en base a su responsabilidad patrimonial universal (artículo 1911 del Código Civil). En este sentido, conviene recordar el artículo 579.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según el cual: «Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución».

Por su parte, el artículo 654.3 de la propia Ley de Enjuiciamiento Civil establece que: «En el caso de que la ejecución resultase insuficiente para saldar toda la cantidad por la que se hubiera despachado ejecución más los intereses y costas devengados durante la ejecución, dicha cantidad se imputará por el siguiente orden: intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas. Además el tribunal expedirá certificación acreditativa del precio del remate, y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas».

Sin olvidar que el artículo 671.1 de la propia Ley de Enjuiciamiento Civil, aplicable a las ejecuciones hipotecarias por remisión del artículo 681.1, se remite igualmente a la regla del artículo 654.3. Y que la redacción actual de tales preceptos, consecuencia de la reforma operada por la Ley 1/2013, estaba vigente y era aplicable a la fecha en que se dictó el decreto de adjudicación (cfr. las disposiciones transitorias primera y cuarta de la Ley 1/2013).

Por tanto, confirmada la aplicación al caso concreto del artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el mismo exige para el supuesto de inexistencia de sobrante que se expida una certificación que asegure al deudor ejecutado que pierde el dominio de la finca hipotecada el importe exacto que le queda por pagar a su acreedor y que este solo podrá exigirle por otras vías distintas a la ejecución hipotecaria. De este modo, en base a la obligatoriedad de dicha certificación (la Ley de Enjuiciamiento Civil afirma que «el Tribunal expedirá»), si no se acredita su expedición no debe inscribirse la adjudicación pues la misma no estaría completa, al no acreditarse a las partes cuál es el importe exacto que ha quedado pendiente, importe que no puede quedar al arbitrio de la parte acreedora, con la correlativa indefensión de la parte ejecutada.

A su vez, la importancia de dicha certificación debe ponerse en relación con lo previsto en el apartado segundo del artículo 579 de la propia Ley de Enjuiciamiento Civil que, tras la modificación operada por la Ley 1/2013, establece una serie de reglas especiales aplicables cuando la ejecución se sigue contra la vivienda habitual del deudor, atribuyendo a éste una posición de especial protección frente a la regla general de la ejecución. Este apartado segundo del artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dispone que «2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, en el supuesto de adjudicación de la vivienda habitual hipotecada, si el remate aprobado fuera insuficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, la ejecución, que no se suspenderá, por la cantidad que reste, se ajustará a las siguientes especialidades: a) El ejecutado quedará liberado si su responsabilidad queda cubierta, en el plazo de cinco años desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación, por el 65 por cien de la cantidad total que entonces quedara pendiente, incrementada exclusivamente en el interés legal del dinero hasta el momento del pago. Quedará liberado en los mismos términos si, no pudiendo satisfacer el 65 por cien dentro del plazo de cinco años, satisficiera el 80 por cien dentro de los diez años. De no concurrir las anteriores circunstancias, podrá el acreedor reclamar la totalidad de lo que se le deba según las estipulaciones contractuales y normas

que resulten de aplicación. b) En el supuesto de que se hubiera aprobado el remate o la adjudicación en favor del ejecutante o de aquél a quien le hubiera cedido su derecho y éstos, o cualquier sociedad de su grupo, dentro del plazo de 10 años desde la aprobación, procedieran a la enajenación de la vivienda, la deuda remanente que corresponda pagar al ejecutado en el momento de la enajenación se verá reducida en un 50 por cien de la plusvalía obtenida en tal venta, para cuyo cálculo se deducirán todos los costes que debidamente acredite el ejecutante. Si en los plazos antes señalados se produce una ejecución dineraria que exceda del importe por el que el deudor podría quedar liberado según las reglas anteriores, se pondrá a su disposición el remanente. El Secretario judicial encargado de la ejecución hará constar estas circunstancias en el decreto de adjudicación y ordenará practicar el correspondiente asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad en relación con lo previsto en la letra b) anterior».

La inscripción de la adjudicación, que implica la pérdida del dominio por su titular, debe realizarse cumpliendo estrictamente todas las garantías legalmente establecidas para la protección de sus derechos, entre los cuales se incluyen las previsiones contenidas en el artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que difícilmente podrían tener operatividad, si la certificación de deuda pendiente prevista en el artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no se hiciera constar en la inscripción de la adjudicación, al objeto de posibilitar calificaciones futuras que permitan acreditar el cumplimiento de las previsiones que en favor del deudor establece el citado artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por todo lo expuesto, debe confirmarse el defecto en los términos en que ha sido redactado.

4. En tercer y último lugar, el registrador, partiendo de que el decreto de adjudicación se dicta con fecha 21 de marzo de 2014, entiende aplicable la disposición transitoria cuarta del Real Decreto-ley 11/2014, considerando por tanto posible que se haya interpuesto recurso de apelación contra la desestimación de la oposición por cláusulas abusivas, de ahí que solicite que se le acredite: a) Bien que a la fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 11/2014 (7 de septiembre de 2014) ya se había puesto en posesión del inmueble al adjudicatario; b) Bien que durante el plazo preclusivo de un mes desde el 8 de septiembre de 2014 no se interpuso recurso de apelación, y c) O bien que sí se interpuso tal recurso de apelación y se dictó resolución, pero ésta no afecta a la eficacia del remate o adjudicación.

El recurrente alega que en loa autos consta que se formuló oposición a la ejecución hipotecaria, pero que la misma fue inadmitida a trámite, por lo que no cabe interponer el recurso de apelación, ya que el recurso está previsto para el caso de desestimación de la oposición, no de inadmisión a trámite.

Para dilucidar la presente cuestión, conviene tener en cuenta las siguientes circunstancias que concurren en el caso concreto: en primer lugar, dado que el decreto de adjudicación se dicta con fecha 21 de marzo de 2014 y no resulta del mismo que se haya puesto en posesión del inmueble al adquirente, efectivamente se entiende aplicable la posibilidad de interponer recurso de apelación contra la desestimación de la oposición por razón de cláusulas abusivas previsto en la disposición transitoria cuarta del Real Decreto-ley 11/2014, de acuerdo con la doctrina sentada por este Centro Directivo en Resoluciones de 11 de octubre y 18 de diciembre de 2013 y 9 de enero de 2014. En segundo lugar, que la diligencia de adición de 10 de marzo de 2015 contiene dos precisiones de suma importancia: la primera, que a dicha fecha (y por tanto, transcurrido el plazo de un mes para interponer el recurso), el decreto de adjudicación es firme; la segunda, que por la parte ejecutada se formuló oposición a la ejecución, siendo inadmitida a trámite la oposición formulada.

Por tanto, a la vista de la afirmación del secretario judicial de que el decreto de adjudicación es firme a 10 de marzo de 2015 y, por tanto, una vez transcurrido con holgura el plazo para interponer el recurso de apelación, el registrador debe pasar por esta declaración, sin exigir mayores aclaraciones de los posibles incidentes procesales que hayan podido tener lugar en el procedimiento. El hecho de que el secretario afirme que el ejecutado planteó oposición a la ejecución y que ésta fue inadmitida a trámite no hace sino

reforzar la tesis anterior: no solo se afirma que el decreto de adjudicación es firme, sino que dicha afirmación se hace teniendo en cuenta que en su día se promovió oposición a la ejecución. Por tanto, la aseveración de la firmeza del decreto de adjudicación se ha realizado (cosa que no es necesaria, dada la fecha de la diligencia de adición) teniendo en cuenta todas las vicisitudes procesales acaecidas, sin que quepa al registrador discutir dicha aseveración de firmeza de acuerdo con los artículos 100 del Reglamento Hipotecario y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por otra parte, no puede ni debe tenerse en cuenta el contenido de la disposición transitoria cuarta de la Ley 9/2015 en la medida en que la misma no estaba en vigor al tiempo presentarse el título en el Registro.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar parcialmente la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 28 de julio de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.