

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9172 *Resolución de 5 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Almería n.º 4, por la que se suspende la inscripción de la adjudicación de una finca y la cancelación de cargas posteriores decretada en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña M. B. S. M., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Banco Santander, S.A.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Almería número 4, doña María Luisa Fernández Núñez, por la que se suspende la inscripción de la adjudicación de una finca y la cancelación de cargas posteriores decretada en procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

Mediante testimonio y mandamiento expedidos el día 2 de septiembre de 2016 por don M. M. M., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 7 de Almería, en procedimiento de ejecución hipotecaria número 58/2015, tramitado a instancias de «Banco Santander, S.A.» frente a don B. P. S., se acordó la adjudicación de la vivienda habitual del deudor, finca registral número 3.953 de Almería, hoy por traslado 7.485 del Registro de la Propiedad de Almería número 4, a favor del ejecutante, y se decretó la cancelación de la inscripción 2ª de hipoteca, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieren verificado después de ser expedida la certificación prevenida en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La finca fue tasada a efectos de subasta en 108.800 euros. La cantidad debida por todos los conceptos era de 74.946,38 euros, lo cual supone el 68,9 % de precio de subasta. Y la finca se adjudicó al ejecutante conforme a la redacción literal de artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en tan sólo el 60% del precio que sirvió de tipo a la subasta.

II

Presentados dichos títulos judiciales en el Registro de la Propiedad de Almería número 4, fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «Tipo documento: Testimonio y Mandamiento. Libro Entrada: 476. Libro Diario: Asiento 1175, Diario 44, fecha veintisiete de Febrero del año dos mil diecisiete. Previo examen y calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento del testimonio y del mandamiento expedidos el día 02/09/2016, por el Juzgado de Primera Instancia N° 7 de Almería, presentados en este Registro el veintiséis de septiembre del año dos mil dieciséis por Gestores Administrativos Reunidos SA, junto con comunicación dirigida al Ayuntamiento de Almería relativa al Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana, instancia por la que se hace constar la situación arrendaticia de la finca, suscrita en Madrid, el 12 de septiembre último, por don A. N. G. y don I. F. N., con firma legitimada notarialmente, testimonio literal de la escritura de poder autorizada en Santander, el 3 de junio de 2014, por su notario don Juan de Dios Valenzuela García, nº 1044 de protocolo, y diligencia de ordenación del mismo Juzgado, de fecha 30 de noviembre de 2016, por la que se hace constar que no ha lugar a la adición del decreto de adjudicación dictado en fecha 11 de mayo de 2016 pues fue dictado de conformidad con lo interesado por la parte y lo dispuesto en el art. 671 de la LEC; la Registradora de la Propiedad que suscribe ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados, en base a los siguientes: Hechos

Por los documentos que motivan la presente nota de calificación se acuerda en el procedimiento de Ejecución hipotecaria 58/2015, tramitado a instancia de Banco Santander SA, frente a don B. P. S., la adjudicación de una vivienda, finca registral 3953 de Almería, hoy por traslado 7485 de Almería Sec. 2ª, a favor del ejecutante, y se decreta la cancelación de la inscripción 2ª de hipoteca, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieren verificado después de ser expedida la certificación prevenida en el artículo 688 de la Ley procesal. La finca, que según los documentos calificados constituye la vivienda habitual del deudor, fue tasada a efectos de subasta en 108.800 euros, y se ha acordado la adjudicación, por la suma de 65.280 euros, que es igual al 60% de su valor de tasación, ya que la cantidad debida por todos los conceptos –64.646,11 euros de principal, 7.067,97 euros de intereses de demora y 3.232,30 euros de costas–, en total 74.946,38 euros, es inferior al 70% del valor de tasación –esto es 76.160 euros–; por lo que la adjudicación se ha realizado conforme a la aplicación literal del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Pero dado la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, la interpretación de referido artículo ha de hacerse en consonancia con el artículo 670.4.2 del mismo texto legal, para evitar un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la ley, por lo que la adjudicación habría de realizarse por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta. Así mismo, hay que advertir expresamente que, en caso de subsanación de los documentos que ahora se califican, si el precio de adjudicación fuese igual a las cantidades reclamadas en la ejecución, no sería procedente la inscripción de la especialidad prevista en la letra b) del artículo 57 9.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tal y como se ordena en repetidos documentos. Fundamentos de Derecho. Conforme al artículo 98 del Reglamento Hipotecario: «El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según La Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad». En virtud del artículo 100 del Reglamento Hipotecario: «La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro». El artículo 671 de la sección VI del capítulo IV del título IV del libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, establece la cantidad por la que el acreedor podrá pedir la adjudicación de los bienes, si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, de la siguiente forma: «Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien». Pero además, hay que tener en cuenta, la Resolución de 12 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil que señala que «las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas» parece, que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado, cuando, como es el caso del presente expediente, por el hecho de que la deuda sea ligeramente inferior al 70% del valor de subasta, se permita al acreedor

adjudicarse la finca por el 60% y seguir existiendo un saldo a su favor, o deuda pendiente a cargo del ejecutado que se ve privado de su vivienda habitual, siendo así que si la deuda fuera del 70% la adjudicación se realizaría por dicho importe, quedando pagada la deuda, mientras que si el saldo de la deuda fuera algo inferior al 70% del valor por el que hubiera salido a subasta, la adjudicación se produciría por el 60%. Por ello, debe también atenderse al espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, –por la que se modifica, entre otras–, la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil–, que fue la de aumentar la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual, así como a los criterios de interpretación sistemática y contextual, comparando la redacción de los artículos 670 y 671 citados, y concluyendo que la redacción literal del artículo 671 ha de ser interpretada en el mismo sentido que la del artículo 670, es decir, que el ejecutante tiene derecho a pedir la adjudicación del inmueble por el 70% del valor de subasta, o si la cantidad que se le deba por conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se debe por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de subasta.... En base a todo lo expuesto, y concretos efectos que la ley confiere a las Resoluciones de este Centro Directivo, se estima que la interpretación ponderada y razonable del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para evitar un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la ley, habrá de ser la de que «si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta». Como consecuencia de lo expuesto se suspende la práctica de la inscripción y de las cancelaciones ordenadas. La presente calificación lleva consigo, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días a contar desde la última notificación, y ante la misma podrá el interesado (...) Almería, a catorce de marzo del año dos mil diecisiete La registradora (firma ilegible) Fdo.: María Luisa Fernández Núñez».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. B. S. M., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Banco Santander, S.A.», interpuso recurso el día 21 de abril de 2017 mediante escrito en el que efectúa las siguientes alegaciones: «Alegaciones Primero.–(...) Segundo.–(...) En primer lugar, el art 671 de la ley establece «(...)» Del tenor literal del artículo, podemos observar que si la deuda es inferior al 70% se podrá solicitar la adjudicación por el 60%, dicho artículo fue reformado por el apartado 70 de art único de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil («B.O.E.» 6 octubre). Si la intención del Legislador hubiera sido que la adjudicación tenía que ser por toda la deuda como límite inferior el 60%, tal y como argumenta la Registradora, hubiera sido el momento de especificarlo así, si bien, no se modifica en ese aspecto, por lo que es totalmente legal y válido la adjudicación por el 60%, es más, dicho artículo no da lugar a interpretaciones y mucho menos, todo sea con el debido respeto y en defensa de los intereses de mi mandante de un organismo que no tiene competencias para legislar (...) A mayores la ley 1/2013 modifica el art 671 en el sentido de que si la deuda es menor al 70% del valor de tasación cabe la adjudicación por el 60, es decir, es válido y legal, solicitar la adjudicación por el 60% y debe de ser inscribible, la finalidad de la ley 1 /2013 es clara en su modo de proceder, no cabe interpretación alguna si es la misma ley la que modifica dicho artículo. En absoluto la finalidad del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil impone una dación de la finca en pago de la deuda reclamada cuando el importe de esta se encuentre entre el 60% y el 70% del valor de subasta de aquella, ya que en ningún caso estaríamos ante el derecho del ejecutado de imponer tal dación en pago, sino ante el derecho del ejecutante a solicitar la adjudicación de la finca por tal importe, si así le conviene. Y esta es la intencionalidad de la calificación negativa que ahora se recurre, la imposición de una dación en pago. Por otro lado, con la aplicación de la interpretativa en la calificación negativa dictada, que

ahora se recurre, se infringe el principio de legalidad sobre la primacía de las leyes y el principio de seguridad jurídica del art. 9.3 de la CE que requiere que las actuaciones de los poderes públicos estén sometidas al principio de legalidad. El principio de legalidad es un principio imprescindible al cual todo ejercicio de potestades debe sustentarse en normas jurídicas que determinen un órgano competente y un conjunto de materias que caen bajo su jurisdicción. Por esta razón se dice que el principio de legalidad asegura la seguridad jurídica. Por otro lado, dado que la solicitud por el 60% está previsto y regulado por la ley, no se produce ningún menoscabo al deudor, ni mucho menos un enriquecimiento sin causa ni injusto y ello es avalado por la doctrina del supremo, con cita de la Sentencia 750/2005, de 21 de octubre, que, con carácter general: «el enriquecimiento sin causa no puede ser aplicado a supuestos previstos y regulados por las leyes, pues entre otras razones, no está a disposición del juzgador corregir, en razón de su personal estimación sobre lo que sea justo en cada caso, las resultas de la aplicación de las normas. Y esta Sala ha dicho que el enriquecimiento sin causa solo puede entrar en juego en defecto de previsión normativa, que aquí se produce y se ha explicado. (Sentencias de 18 de enero de 2000, de 5 de mayo de 1997, de 4 de noviembre de 1994, de 19 de febrero de 1999, entre otras muchas)». Con la calificación negativa, se frustra el derecho a de mandante que ha cumplido con la extrema legalidad vigente al impedirle la inscripción de una resolución que a mayores es firme, viéndose vulnerado el derecho a la tutela judicial efectiva, por la ofuscación de no poder hacer efectiva la inscripción de la finca a favor de mi mandante. Por lo tanto, procede rectificar la calificación negativa de la Registradora e inscribir la adjudicación de la finca a favor de mi mandante».

IV

Mediante escrito, de fecha 4 de mayo de 2017, la registradora se ratificó en su calificación negativa, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que, tras haber dado traslado del recurso al órgano judicial que expidió los documentos calificados, no se recibieron alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo, 21 de septiembre y 21 de octubre de 2016.

1. La cuestión objeto de este expediente es determinar si es inscribible un testimonio de decreto de adjudicación y de mandamiento de cancelación de cargas dictados en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que, tras quedar desierta la subasta, se adjudica la finca hipotecada al acreedor por el 60% de su valor de tasación, dado que el importe total de lo adeudado no alcanza el 70% de dicho valor, aunque sí que excede del 60%, quedando en consecuencia un remanente de deuda pendiente de abono al acreedor. La finca subastada es la vivienda habitual del deudor.

La registradora, invocando la doctrina sentada por este Centro Directivo, entiende que la adjudicación ha de ser por cantidad igual o superior al 70% de su valor de tasación para subasta, o si la cantidad que se deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje (como ocurre en el presente caso en que tal cantidad asciende al 68,9% del tipo de la subasta), entonces se lo adjudique por dicha cantidad, es decir, por la suma de lo que se deba por todos los conceptos, siempre que esa cantidad, como ocurre en el presente caso, sea superior al 60% de su valor de tasación para subasta.

La recurrente considera que se ha cumplido con exactitud lo establecido en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y que no es competencia de la registradora revisar el criterio interpretativo recogido en el decreto de adjudicación.

Esta cuestión es idéntica a la abordada por este Centro Directivo en sus Resoluciones de 12 de mayo, 21 de septiembre y 21 de octubre de 2016, y debe por tanto aplicarse ahora ese mismo criterio.

2. En cuanto a la competencia del registrador para calificar la suficiencia en cuanto al precio de adjudicación de la finca en un procedimiento de ejecución hipotecaria, es doctrina de este Centro Directivo que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes (cfr. artículo 118 de la Constitución Española), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de que en el procedimiento en que se dictan, los titulares registrales que pueden ser afectados han tenido la intervención prevista por la ley y en las condiciones exigidas según el caso, a fin de garantizar que no sufran en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal. En estos términos ha de ser entendido el artículo 100 del Reglamento Hipotecario cuando determina el ámbito de la calificación registral a efecto de los documentos judiciales, de modo que no puede el registrador revisar la legalidad de aquellos trámites procesales prevenidos para el concreto procedimiento seguido que no estén directamente encaminados a hacer efectivo ese derecho de intervención conferido a los titulares registrales.

En este sentido, de acuerdo con lo previsto en el artículo 682 de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil, el precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta constituye –junto con el domicilio fijado por el deudor para la práctica de requerimientos y notificaciones– uno de los requisitos esenciales que han de constar en la escritura de constitución de hipoteca para que en caso de incumplimiento de la obligación garantizada puedan seguirse las particularidades del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados recogidas en los artículos 681 y siguientes de la ley procesal.

Siendo la inscripción de la hipoteca uno de los pilares básicos de la ejecución hipotecaria (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria), la fijación de un domicilio a efectos de notificaciones y la tasación, son elementos esenciales sobre los cuales gira la licitación, confiriendo distintos derechos al postor, al ejecutado y al ejecutante en función del porcentaje que la postura obtenida en la puja represente respecto del valor, en los términos recogidos por los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo determinante dicho precio para la evaluación acerca de si el valor de lo adjudicado ha sido igual o inferior al importe total del crédito del actor y de la existencia y eventual destino del sobrante, extremos éstos expresamente calificables por el registrador al amparo de lo dispuesto en el artículo 132.4.º de la Ley Hipotecaria.

3. Sentado pues que puede y debe calificar el registrador si el efectivo importe de adjudicación de la finca en el procedimiento se acomoda al previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, procede ahora evaluar si en el presente caso, y puesto que la subasta quedó desierta por falta de licitadores y se trata de vivienda habitual, la adjudicación debió realizarse por el 60% del valor de tasación, como sostiene el recurrente, o por la cantidad que se ha liquidado como debida al ejecutante por todos los conceptos, que en el presente caso es inferior al 70% pero superior al 60% del valor de subasta. En concreto, dicha cantidad debida equivale al 68,9% del valor de subasta de la finca.

El sistema español de ejecución hipotecaria ha sido objeto de una profunda revisión legislativa materializada a través 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 referida ley procede a modificar la Ley Hipotecaria, así como la Ley de Enjuiciamiento Civil con el fin de potenciar los derechos y garantías de los deudores hipotecarios.

Como expresamente se proclama el Preámbulo de la Ley 1/2013, las circunstancias excepcionales que atraviesa nuestro país, motivadas por la crisis económica y financiera que exigen la adopción de medidas que «contribuyan a aliviar la situación de los deudores hipotecarios». La ejecución (hipotecaria u ordinaria) de la vivienda habitual viene a constituir una subespecie del proceso de ejecución inmobiliaria general, dadas las

peculiaridades y derechos específicos para el ejecutado que entraña. Así y siguiendo con el Preámbulo de la citada ley señala que «en particular, como medida de gran relevancia, se establece la posibilidad de que si tras la ejecución hipotecaria de una vivienda habitual aún quedara deuda por pagar, durante el procedimiento de ejecución dineraria posterior se podrá condonar parte del pago de la deuda remanente, siempre que se cumpla con ciertas obligaciones de pago. Además, se permite que el deudor participe de la eventual revalorización futura de la vivienda ejecutada. Por otro lado, se facilita el acceso de postores a las subastas y se rebajan los requisitos que se imponen a los licitadores, de modo que, por ejemplo, se disminuye el aval necesario para pujar del 20 al 5 por cien del valor de tasación de los bienes. Asimismo se duplica, en idéntico sentido, el plazo de tiempo para que el rematante de una subasta consigne el precio de la adjudicación. Se introducen determinadas mejoras en el procedimiento de subasta, estableciéndose que el valor de tasación a efectos de la misma no podrá ser inferior al 75 por cien del valor de tasación que sirvió para conceder el préstamo. Anteriormente no existía ningún límite para el tipo de subasta. Además, en caso de que la subasta concluyera sin postor alguno, se incrementan los porcentajes de adjudicación del bien. En concreto, se elevaría del 60 por cien hasta un máximo del 70 por cien, siempre para los supuestos de vivienda habitual».

En concreto, para el caso de ejecución de bienes inmuebles existiendo postores, el artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento civil señala que «cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 por ciento del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante. Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70% de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura».

Y para el caso de subasta sin ningún postor, el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción dada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, señala que «si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien».

De la comparación entre los artículos 670.4, párrafo segundo, y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, resultan algunas similitudes, pero también algunas diferencias de redacción, según haya postores o no, en cuanto al importe por el que el ejecutante puede adjudicarse la finca ejecutada.

En base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil que señala que «las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas» parece, que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado, cuando, como es el caso del presente expediente, por el hecho de que la deuda sea ligeramente inferior al 70% del valor de subasta, se permita al acreedor adjudicarse la finca por el 60% y seguir existiendo un saldo a su favor, o deuda pendiente a cargo del ejecutado que se ve privado de su vivienda habitual, siendo así que si la deuda fuera del 70% la adjudicación se realizaría por dicho importe, quedando pagada la deuda, mientras que si el saldo de la deuda fuera algo inferior al 70% del valor por el que hubiera salido a subasta, la adjudicación se produciría por el 60%. Por ello, debe también atenderse al espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que fue la de aumentar

la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual, así como a los criterios de interpretación sistemática y contextual, comparando la redacción de los artículos 670 y 671 citados, y concluyendo que la redacción literal del artículo 671 ha de ser interpretada en el mismo sentido que la del artículo 670, es decir, que el ejecutante tiene derecho a pedir la adjudicación del inmueble por el 70% del valor de subasta, o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le debe por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de subasta.

4. Ese resultado distorsionado, ajustado a la mera literalidad del precepto, pero no a su espíritu y finalidad, es el que se ha producido en el presente caso, ya que según resulta del decreto de adjudicación, la finca hipotecada, que es la vivienda habitual del deudor, fue tasada a efectos de subasta en 108.800 euros. La cantidad debida por todos los conceptos, una vez liquidada fue de 74.946,38 euros, lo cual supone el 68,9 % de precio de subasta. Y finalmente, la finca se adjudica al ejecutante conforme a la redacción literal de artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en tan sólo el 60% del precio que sirvió de tipo a la subasta.

De este modo, se produce un gran perjuicio para el deudor ya que seguiría existiendo deuda pendiente que el acreedor podría seguir reclamándole en el correspondiente procedimiento como alega la registradora en su nota de calificación.

Por otra parte, como ha sostenido algún sector doctrinal, tampoco puede ignorarse que uno de conceptos o elementos integrantes de la cantidad que se deba al ejecutante es la resultante de la tasación de costas, la cual, antes de ser aprobada por el Juzgado, ha de ser propuesta por el propio ejecutante, y por tanto, puede resultar un importe total que no ascienda al 70% del valor de subasta, siendo ligeramente inferior a dicho porcentaje, y así acogerse a la opción que ofrece la literalidad del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de adjudicársela por tan sólo el 60% del valor de subasta.

Tal hipótesis, aunque no concurren efectivamente en el caso presente, sí que refuerzan la necesidad de interpretar de modo general el artículo legal de modo que no se produzca ese «error de salto» que sólo beneficiaría al ejecutante en claro y correlativo perjuicio del ejecutado que va a verse privado de su vivienda habitual.

Por otra parte, el artículo 579.2, a efectos de continuación de la ejecución por la responsabilidad personal en caso de vivienda habitual, parte del presupuesto de que el importe del remate fuese insuficiente para «lograr la íntegra satisfacción del derecho del ejecutante». Por tanto, no tendría sentido reconocer los beneficios que se establecen en este artículo cuando con la correcta interpretación del artículo 671 que aquí se sostiene sí que se logra ya esa íntegra satisfacción del derecho del ejecutante.

Finalmente, ha de destacarse que esta correcta interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no supone, en modo alguno, imponer –pues la ley no lo ha querido así– una dación de la finca en pago de la deuda reclamada cuando el importe de ésta se encuentre entre el 60% y el 70% del valor de subasta de aquélla, ya que en ningún caso estaríamos ante el derecho del ejecutado de imponer tal dación en pago, sino ante el derecho del ejecutante a solicitar la adjudicación de la finca por tal importe, si así le conviene, o de no hacerlo en caso contrario.

Debe tenerse en cuenta, por último, que los mandatos legales sobre interpretación y aplicación de las normas jurídicas no sólo están dirigidos a los jueces y tribunales, sino también a todas las autoridades públicas que tengan atribuidas funciones y responsabilidades en su aplicación, como sin duda ocurre, con los registradores de la Propiedad a través de su calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y con las atribuciones de este Centro Directivo al revisar por vía de recurso, tales calificaciones, y todo ello sin perjuicio del siempre superior criterio que adopte el órgano jurisdiccional.

En base a todo lo expuesto, y a los concretos efectos que la ley confiere a las Resoluciones de este Centro Directivo, se estima que la interpretación ponderada y razonable del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para evitar un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la ley, habrá de ser la de que «si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos

es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 5 de julio de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.