

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2735** *Resolución de 16 de febrero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación extendida por la registradora de la propiedad de Lorca n.º 1, relativa a un testimonio de decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don G. G. R., abogado, en nombre y representación de «Sociedad Agraria de Transformación Cuervo 9839-MU», contra la calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Lorca número 1, doña Miren Karmele Monforte Duart, relativa a un testimonio de decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria al que se acompaña el correspondiente mandamiento de cancelación.

#### Hechos

I

Mediante decreto, de fecha 5 de diciembre de 2016, dictado en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 703/2014, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Lorca, a «Sociedad Agraria de Transformación Cuervo 9838-MU» se adjudicó la finca registral número 42.294 del Registro de la Propiedad de Lorca número 1 por la cantidad de 34.373,48 euros, cantidad debida por todos los conceptos, inferior al 50% de su valor de tasación, que es de 74.506,96 euros.

II

Presentado testimonio del referido decreto de adjudicación en el Registro de la Propiedad de Lorca número 1, en unión de mandamiento de cancelación dictado en los mismos autos, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Documentos: Testimonio del decreto de adjudicación, librado en Lorca, el día dieciocho de Octubre de dos mil diecisiete por doña M. S. H., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Dos de Lorca. Ejecución hipotecaria 703/2.014. Datos presentación: N° entrada: 1679/2017.–Asiento número: 530 del Diario 236.–Fecha presentación: dieciséis de Noviembre de dos mil diecisiete. Presentante: Don P. A. B.– Documento complementario: mandamiento de cancelación, dado en Lorca, el día dieciocho de Octubre de dos mil diecisiete por doña M. S. H., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Dos de Lorca, e instancia suscrita en Lorca, el día veintiséis de Julio de dos mil diecisiete por don F. R. N., cuya firma consta legitimada notarialmente, en su condición de apoderado de la entidad adjudicataria, para hacer constar que la finca adjudicada se encuentra libres de arrendatarios. El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento reseñado, en unión de los citados documentos complementarios, ha resuelto suspender, la inscripción del documento objeto del asiento de presentación 530 del Diario 236 de este Registro, por concurrir en el mismo las causas impeditivas siguientes y de acuerdo a los fundamentos de Derecho expresados a continuación: Hechos: Se presenta testimonio expedido por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de 1ª Instancia número Dos de Lorca el dieciocho de Octubre de dos mil diecisiete, en el procedimiento de ejecución hipotecaria 703/2014, conteniendo el decreto de adjudicación, de fecha cinco de Diciembre de dos mil dieciséis por el que se adjudica el pleno dominio de la finca registral 42.294 de la Sección 3ª, a la entidad cesionaria del remate, S.A.T. El Cuervo 9838-MU, por la cantidad de 34.373,48 euros, cantidad debida por todos los conceptos, que es inferior al cincuenta por ciento de su valor de tasación –74.506,96 euros–. Fundamentos de Derecho:

Señala la Resolución de 20 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que para que las adjudicaciones en ejecuciones se hagan por cantidad inferior al 50% del valor por el que el bien hubiere salido a subasta deben de cumplirse los requisitos del 670.4 LEC: que sí haya habido postores en la subasta, y que el letrado justifique la decisión. El artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su primer inciso, dispone: «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». 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 interpretaran 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. En efecto, admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito) y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra. En este sentido, es muy significativo que la propia letrada de la Administración de Justicia que había dictado el decreto de adjudicación, señale en el informe emitido para incorporarse a este expediente, su total conformidad con la interpretación y calificación realizada por la registradora. El legislador no ha tenido la precisión y el acierto de prever en el caso de los bienes inmuebles (artículo 671) una norma similar a la que sí se establece para los muebles (artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 30 por 100 del valor de tasación, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. En ningún caso, ni aun cuando actúe como postor rematante, podrá el acreedor ejecutante adjudicarse los bienes, ni ceder el remate o adjudicación a tercero, por cantidad inferior al 30 por 100 del valor de tasación»). Ello no implica que deba hacerse una interpretación puramente literal del artículo 671. Más bien al contrario, el contenido del artículo 651 permite entender cuál es el verdadero espíritu y finalidad de las normas que regulan la adjudicación de una finca en el procedimiento de apremio cuando la subasta ha quedado desierta. Otra muestra de que el legislador ha querido respetar este equilibrio de intereses en el procedimiento de subasta se puede observar en lo establecido en el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el caso de que existieran postores que concurran a la subasta. En su apartado cuarto se ocupa de aquellos casos en los que las posturas presentadas sean inferiores al 70% del valor de subasta. Parte dispositiva Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Doña Miren Monforte Duart, Registradora de la Propiedad de Lorca 1, acuerda: 1º.—Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho reseñados. 2º.—Suspender, en consecuencia, el despacho del documento presentado.—3º.—Prorrogar el asiento de presentación de conformidad con el art. 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación preventiva a que se refiere el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria.—Contra la presente nota de calificación (...) Lorca, a veintinueve de Noviembre de dos mil diecisiete. La Registradora Fdo. Miren Monforte Duart».

## III

Contra la anterior calificación, don G. G. R., abogado, en nombre y representación de «Sociedad Agraria de Transformación Cuervo 9839-MU», interpuso recurso el día 29 de diciembre de 2017 en el que expone: «Hechos Primero.—Mi representada se adjudicó como rematante la finca 42.294 de la Sección 3ª del Registro de la propiedad N° 1 de Lorca por la cantidad de 34.373,48 €, cantidad debida por todos los conceptos, conforme a lo previsto en el art. 671 LEC y en estricto cumplimiento del mismo, que como es evidente dice lo que dice, y diría otra cosa se así lo hubiera querido el legislador, siendo buen ejemplo de ello los arts. 651 y 670 de la LEC. Por tanto, entendemos, que una resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) no puede cambiar por sí misma la interpretación de una norma, dándole un sentido que según sus términos literales y expresos no tiene. Pues no debemos olvidar que el art. 3 del Código Civil, que la propia resolución de la DGRN cita, establece en primer lugar que las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, resultando al efecto los términos en los que se encuentra redactado el art. 671 bastante claros, sin dejar lugar a dudas o interpretaciones. Si el legislador hubiera querido que la posible adjudicación del bien por cantidad equivalente a lo debido por todos los conceptos debiera ser siempre equivalente o superior al 50% del valor de tasación a efectos de subasta de la finca, así lo hubiera consignado en el precepto, y no hubiera hecho la distinción entre adjudicárselo por dicho 50% o por lo que se le deba al ejecutante-adjudicatario por todos los conceptos, tal y como si distingue en los arts. 651 y 670 de la LEC. A mayor abundamiento no debemos olvidar que el art. 1.6 de nuestro Código Civil atribuye a nuestro Tribunal Supremo la función de completar el ordenamiento jurídico con la doctrina que de modo reiterado establezca al interpretar y aplicar la ley, la costumbre y los principios generales del derecho. Luego, es al Tribunal Supremo a quien corresponde interpretar la ley y no a la DGRN, que tampoco constituye fuente del derecho conforme a lo previsto en el apartado 1 del mismo artículo. Segunda.—Seguidamente queremos hacer constar, que la Resolución de la DGRN de fecha 20/09/2017 en la que la Sra. Registradora pretende amparar su calificación, no puede considerarse en modo alguno análoga al caso que nos ocupa, puesto que en la citada resolución se recoge un caso extremo que poco tiene que ver con el presente. Así las cosas, resulta que en la citada resolución de 20/09/2017 se resuelve una solicitud de inscripción de una finca valorada a efectos de subasta en 189.600 euros, y que el ejecutante se había adjudicado por todos los conceptos adeudados, cuyo importe ascendía a 2.713,06 €, cantidad enormemente alejada de los 94.500 € que hubiera supuesto el 50% del valor de tasación, y que suponía tan solo el 1,43% del referido valor de tasación. Sin embargo, en el caso que nos ocupa, mi representada se ha adjudicado la finca por 34.373,48 €, lo se corresponde con el 46,13% del valor de tasación de la finca, previsto en 74.506,96 €, luego únicamente está alejado del cincuenta por ciento del valor de tasación a efectos de subasta en un 3,87%, o sea, en 2.880 €. Estas magnitudes no son significativas, y por tanto no puede ampararse en las misma la existencia de un perjuicio patrimonial para el ejecutado mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor, con lo que de aplicarse se rompería con ello también el principio de equidad previsto en el art. 3.2 de nuestro Código Civil. A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes, Fundamentos de Derecho Artículo 1 Código Civil 1. Las fuentes del ordenamiento jurídico español son la ley, la costumbre y los principios generales del derecho. 2. Carecerán de validez las disposiciones que contradigan otra de rango superior. 3. La costumbre sólo regirá en defecto de ley aplicable, siempre que no sea contraria a la moral o al orden público y que resulte probada. Los usos jurídicos que no sean meramente interpretativos de una declaración de voluntad tendrán la consideración de costumbre. 4. Los principios generales del derecho se aplicarán en defecto de ley o costumbre, sin perjuicio de su carácter informador del ordenamiento jurídico. 5. Las normas jurídicas contenidas en los tratados internacionales no serán de aplicación directa en España en tanto no hayan pasado a formar parte del ordenamiento interno mediante su publicación íntegra en el «Boletín Oficial del Estado». 6. La jurisprudencia complementará el ordenamiento jurídico con la doctrina que, de modo

reiterado, establezca el Tribunal Supremo al interpretar y aplicar la ley, la costumbre y los principios generales del derecho. 7. Los Jueces y Tribunales tienen el deber inexcusable de resolver en todo caso los asuntos de que conozcan, ateniéndose al sistema de fuentes establecido. Artículo 3 Código Civil 1. 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. 2. La equidad habrá de ponderarse en la aplicación de las normas, si bien las resoluciones de los Tribunales sólo podrán descansar de manera exclusiva en ella cuando la ley expresamente lo permita. Artículo 671 LEC. Subasta sin ningún postor. Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3. Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciera uso de esa facultad, el secretario judicial, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo».

## IV

La registradora emitió informe, manteniendo íntegramente su calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1 y 18 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 651, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 2004, 23 de julio de 2011, 11 y 29 de octubre de 2013, 13 de febrero de 2014, 12 de mayo y 21 de octubre de 2016 y 20 de septiembre de 2017.

1. El objeto de este expediente es un decreto dictado en un procedimiento de ejecución en el que la finca registral 42.294, una vez celebrada la correspondiente subasta que quedó desierta, fue objeto de adjudicación al ejecutante por la cantidad de 34.373,48 euros, cantidad debida por todos los conceptos, inferior al 50% de su valor de tasación, que es de 74.506,96 euros.

La registradora se opone a la inscripción al entender, conforme a la Resolución de este Centro Directivo de 20 de septiembre de 2017, que la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ha de hacerse de forma conjunta con el artículo 651 del mismo cuerpo legal. Ello significa que, no tratándose de una vivienda habitual, aunque el ejecutante solicite la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, dicha adjudicación nunca podrá realizarse por una cifra inferior al 50% del valor de tasación de la finca.

2. Como se señaló en la referida Resolución, el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su primer inciso, dispone: «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».

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 interpretaran 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.

En efecto, admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito) y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra. En este sentido, es muy significativo que la propia letrada de la Administración de Justicia que había dictado el decreto de adjudicación, señale en el informe emitido para incorporarse a este expediente, su total conformidad con la interpretación y calificación realizada por la registradora.

El legislador no ha tenido la precisión y el acierto de prever en el caso de los bienes inmuebles (artículo 671) una norma similar a la que sí se establece para los muebles (artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 30 por 100 del valor de tasación, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. En ningún caso, ni aun cuando actúe como postor rematante, podrá el acreedor ejecutante adjudicarse los bienes, ni ceder el remate o adjudicación a tercero, por cantidad inferior al 30 por 100 del valor de tasación»). Ello no implica que deba hacerse una interpretación puramente literal del artículo 671. Más bien al contrario, el contenido del artículo 651 permite entender cuál es el verdadero espíritu y finalidad de las normas que regulan la adjudicación de una finca en el procedimiento de apremio cuando la subasta ha quedado desierta.

Otra muestra de que el legislador ha querido respetar este equilibrio de intereses en el procedimiento de subasta se puede observar en lo establecido en el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el caso de que existieran postores que concurran a la subasta. En su apartado cuarto se ocupa de aquellos casos en los que las posturas presentadas sean inferiores al 70% del valor de subasta.

Ofrece al ejecutado en primer término la posibilidad de presentar un tercero que presente una postura superior a ese límite. En su defecto, atribuye al ejecutante la opción de solicitar la adjudicación por el setenta por ciento, 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.

El último párrafo del citado artículo 670.4 prevé la posibilidad de aprobar el remate por una cantidad inferior, al disponer: «Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Secretario judicial deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente».

Por lo tanto, existiendo postores cabe la posibilidad de que el remate sea inferior al 50% del valor de tasación siempre que cubra al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Y en este caso, como garantía complementaria la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes, oídas las partes, y establece que, en caso de que se realice el remate en esos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación.

Esta norma especial, prevista por el legislador para circunstancias extraordinarias y con una serie de garantías específicas, parece que debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4 (cfr. artículo 4.1 del Código Civil).

3. Conviene recordar cómo este Centro Directivo (Resoluciones de 12 de mayo y 21 de octubre de 2016) ya ha tenido ocasión de atemperar la literalidad del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, considerando que se estima que la interpretación ponderada y razonable de este artículo, 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».

4. En cuanto a la alegación del recurrente señalando que las Resoluciones de la Dirección General no constituyen fuente del Derecho, es cierto que la jurisprudencia, con arreglo al Código Civil, sólo emana del Tribunal Supremo.

Pero ello no impide la necesaria interpretación por este Centro Directivo de la normativa actualmente aplicable al objeto del recurso en tanto no haya un pronunciamiento jurisprudencial concreto al respecto, teniendo en cuenta que la evolución legislativa es claramente favorable a la protección y defensa de los derechos e intereses del deudor hipotecario.

Como bien dice la registradora en su informe, el propio Tribunal Supremo ha declarado en Sentencia de 29 de enero de 1996 que «habría que dilucidar cuál es la autoridad que se ha de dar a las Resoluciones de la citada Dirección General y, en ese sentido, las sentencias de 22 de abril de 1987 y 15 de marzo de 1991, establecieron que si bien la doctrina de las mismas no es propiamente jurisprudencia dado el carácter administrativo del Centro, sin embargo es usual concederles una reconocida autoridad y sobre todo en los casos en que ninguna otra doctrina o norma se aducen en contra de la opinión fundada de dicho Centro».

Tampoco puede llegarse a una conclusión contraria por el hecho de que la diferencia entre la cantidad por la que se adjudica la finca y la correspondiente al 50% del valor de tasación no sea especialmente significativa, ni de ello puede deducirse que la inexistencia de un daño patrimonial para el ejecutado, todo ello sin perjuicio de que dichas circunstancias sean especialmente apreciadas en el procedimiento conforme a lo dispuesto en el artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil antes relacionado.

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, 16 de febrero de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.