

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13016 *Resolución de 6 de septiembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Córdoba n.º 3 a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.*

En el recurso interpuesto por doña E. M. C. L., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de la entidad «Harri Hegoalde 2, S.A.U.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Córdoba número 3, doña Alicia Coronado Teruel, a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Córdoba se tramitó procedimiento de ejecución hipotecaria número 608/2015. La finca ejecutada, registral número 11.250 del Registro de la Propiedad de Córdoba número 3, había sido tasada a efectos de subasta en la escritura de hipoteca en la cantidad de 353.400 euros. Celebrada la subasta, esta se declaró desierta, y el acreedor ejecutante solicitó, conforme a lo dispuesto en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y dado que el inmueble no tenía el carácter de vivienda habitual del deudor, que se le adjudicara por la cantidad que se le debía por todos los conceptos, que ascendía a 140.523,99 euros. En esos términos se dictó el decreto de adjudicación, de fecha 29 de diciembre de 2017, a favor de «Harri Hegoalde 2, S.A.U.», como cesionario del remate.

II

Presentado testimonio del citado decreto, junto con el correspondiente mandamiento de cancelación, en el Registro de la Propiedad Córdoba número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos

Primera. En Decreto dictado por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Dos de Córdoba el día 29 de diciembre de 2017, en procedimiento de ejecución Hipotecaria número 608/2015, se acuerda la adjudicación de la finca registral 11250 y cesión de remate a favor de Harri Hegoalde 2 S.A así como la cancelación de la hipoteca objeto de ejecución y de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Segundo. Testimonio de dicha resolución, firme, fue presentado en este Registro de la Propiedad el día 13 de marzo de 2018, causando el asiento 755 del diario 36, en unión de mandamiento de cancelación librado por el Letrado de Administración de Justicia del citado Juzgado el 5 de marzo de 2018, dimanante de igual procedimiento de ejecución hipotecaria, en que se ordena la cancelación de la hipoteca ejecutada y de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso aquellas posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas a que se refiere el artículo 688 de la

Ley de Enjuiciamiento Civil. Aportado justificante relativo a la liquidación del impuesto y a la comunicación en relación con Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza a que se refiere el artículo 110.6.b) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales

Fundamentos de Derecho

Se ha apreciado, previa su calificación registral –conforme a los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria–, los siguientes defectos:

Primero. En testimonio expedido por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número Dos de Córdoba de diecinueve de enero de dos mil dieciocho procedimiento de ejecución hipotecaria 608/2015, conteniendo el decreto de adjudicación, de fecha veintinueve de diciembre de dos mil diecisiete se adjudica el pleno dominio de la finca registral 11.250, a la entidad cesionaria del remate, Harri Hegoalde 2 S.A. por la cantidad de 140.523,99 euros, cantidad debida por todos los conceptos, que es inferior al cincuenta por ciento de su valor de tasación –353.400 euros–. Una vez celebrada la correspondiente subasta ésta quedó desierta, y fue objeto de adjudicación al ejecutante por la cantidad de euros 140.523,99, cantidad debida por todos los conceptos, inferior al 50% de su valor de tasación –353.400 euros– quien cedió el remate a la entidad antes citada:

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, 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 concurren 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 su basta. 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 no podrá realizarse por una cifra inferior al 50% del valor de tasación de la finca.

Son de aplicación 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, 20 de septiembre de 2017, 27 de febrero de 2018.

Segundo. Ha de tomarse en consideración lo siguiente:

a) de los Libros, de este Registro resulta que la finca registral 11250 garantiza, entre otros conceptos:

– en concepto de principal, una cuantía ascendente a ciento ocho mil euros

b) por su parte, del precedente documento resulta que la finca registral 11250 ha sido adjudicada, sin perjuicio de lo que se indica en el fundamento primero por importe de ciento cuarenta mil quinientos veintitrés euros con noventa y nueve céntimos de los que:

– ciento nueve mil cuatrocientos treinta y cuatro euros con diecinueve céntimos se imputan a principal.

De lo anterior resulta la existencia de un obstáculo derivado del Registro para la práctica del asiento interesado en la medida que el importe entregado al acreedor en pago de principal excede del límite de la cobertura hipotecaria correspondiente a tal concepto, por lo que la práctica de la inscripción y cancelaciones interesadas requerirá que se haga constar, de un modo expreso e indubitado, que el exceso o remanente ha sido consignado en establecimiento público destinado al efecto a favor de los acreedores posteriores, los cuales existen en el presente supuesto. Para facilitar la labor de los interesados, y sin perjuicio de otros medios admitidos en Derecho, para la práctica de la inscripción interesada será preciso que se indique expresamente, por parte de la autoridad judicial, que dicho importe euros ha sido consignado, en establecimiento público destinado al efecto, a favor de los acreedores posteriores al titular del crédito garantizado con hipoteca que ha sido objeto de ejecución.

Son de aplicación los artículos 674.1 y 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18, 34 y 132.3.º de la Ley Hipotecaria; 100 de su Reglamento; así como, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de julio de 1988, 6 de julio de 2001, 17 de enero de 2002 y 11 de marzo de 2014. De esta última Resolución resulta lo siguiente:

“En el presente expediente consta la existencia de titulares de cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta, lo cual determina que la cantidad que ha entregarse al acreedor por cada uno de los conceptos, principal, intereses y costas, no puede exceder del límite de la cobertura hipotecaria, sin perjuicio de lo que se dirá en el siguiente fundamento de Derecho. Respecto a la posibilidad de utilizar el exceso la cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro

concepto, esta Dirección General ha manifestado que el registrador debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares de asientos posteriores. Así se deduce del artículo 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, antes citado, al proscribir expresa y literalmente que ‘lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos (principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas) exceda del límite de la respectiva cobertura Hipotecaria’. Así lo reitera, igualmente, el artículo 132.3 de la Ley Hipotecaria, al extender la calificación registral a ‘que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceda del límite de la respectiva cobertura Hipotecaria’. (...) En virtud de lo expuesto debe confirmarse la nota de alineación, habida cuenta que existen acreedores posteriores a la hipoteca que se ejecuta, pero anteriores a la certificación de cargas, lo que impide, conforme al principio de accesoriedad de la hipoteca respecto del crédito garantizado (cfr. artículos 104 y 105 de la Ley Hipotecaria) y a la limitación de la responsabilidad hipotecaria respecto de terceros (cfr. artículos 12, 114, 130 y 132.3 de la Ley Hipotecaria), la inscripción de la adjudicación por cantidades superiores a las garantizadas por la hipoteca que se ejecuta. Sin que por otra parte pueda inscribirse el testimonio del auto de adjudicación separadamente del mandamiento de cancelación de cargas en el procedimiento de ejecución directa (cfr. artículo 133 de la Ley Hipotecaria)”.

Acuerdo

En su virtud, resuelvo suspender la inscripción y la cancelación interesada por el/los defecto/s que se indica/n en los Fundamentos de Derecho de la presente nota de calificación; asimismo, se hace constar:

a) que conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”; tratándose de documentos Judiciales la calificación se extiende además, según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, a «la competencia del Juzgado o Tribunal, y a “la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado”;

b) que no se ha procedido a la práctica de anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado expresamente (artículo 65, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria);

c) de acuerdo con el artículo 133.1.º de la Ley Hipotecaria, la inscripción de ambos documentos presentados –decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación– ha de ser conjunta (en este sentido, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de marzo de 2012 pone de manifiesto que “sin que por otra parte pueda inscribirse el testimonio del auto de adjudicación separadamente del mandamiento de cancelación de cargas en el procedimiento de ejecución directa (cfr. artículo 133 de la Ley Hipotecaria)”);

d) se archiva una copia del/los documento/s presentado en el legajo anual de su clase con el número correspondiente.

Contra la expresada calificación (...)

Córdoba, 5 de Abril de 2.018. La registradora (firma ilegible). Doña Alicia Coronado Teruel».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. M. C. L., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de la entidad «Harri Hegoalde 2, S.A.U.», interpuso recurso el día 14 de junio de 2018 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Hechos y fundamentos de Derecho

Primero: Mi representada ha sido adjudicataria en procedimiento de ejecución hipotecaria autos 608/2015 del juzgado de 1.^a Instancia n.º 2 de Córdoba, de la finca 2/11.250 del Registro de la Propiedad n.º 3 de Córdoba (nave industrial de los ejecutados), por importe de 140.523,99€ correspondiente a lo debido por todos los conceptos, conforme a lo dispuesto en el artículo 671 LEC.

Segundo: Tras la firmeza del mismo y expedición del testimonio, mi representada se ha dirigido el precitado Registro con el objeto de inscribir el dominio a su favor y la cancelación de carga ejecutada y posteriores, pero se ha obtenido una calificación negativa de fecha 5 de abril de 2018, argumentando que se hace una interpretación extensiva del artículo 671 LEC y no ajustada a su literalidad, por el que no se admite la adjudicación por el importe total del adeudo sino que solo cabría la adjudicación por el 50% del tipo, todo ello por interpretación conjunta del precitado artículo junto con lo dispuesto en 670.4 y 655 Lec.

Tercero: Ante esta manifiesta indefensión que se crea a esta parte por imposibilitarse la inscripción del dominio, nos vemos obligados u interponer el presente recurso gubernativo.

Entiende esta parte que el Registrador de la Propiedad debe cumplir las sentencias y demás resoluciones de Jueces y Tribunales como dispone el artículo 118 de la Constitución Española

Artículo 118.

Es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto.

y debe de inscribir el dominio y derechos reales salvaguardados por los Tribunales salvo inexactitud de lo establecido en la Ley como dispone el artículo 1 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 1.

El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro, en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles.

Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

A mayor abundamiento, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario establece que la función del registrador se limitará a examinar la corrección de la competencia del Juzgado, del procedimiento y resto de formalidades extrínsecas.

Artículo 100.

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.

A este respecto indicaremos, que la interpretación que se realiza en la calificación del Registrador se extralimita de sus funciones ya que el decreto de adjudicación a favor de mi representada se ajusta a la legalidad vigente, como perfectamente ha sido corroborado por el Juzgador de Instancia.

El registrador se ha permitido la licencia de hacer una interpretación tan extensiva que nos lleva a pensar que ha re legislado la norma establecida en el artículo 671 LEC, ya que no se desprende su literal en ningún caso, la adjudicación para el supuesto que nos ocupa por el 50% del tipo, dado que mi representada tiene la libre opción de pedir la adjudicación por el importe total del adeudo.

Se ha efectuado una interpretación amplia y errónea del artículo 671 Lec (subasta sin postor que es el caso que nos ocupa), junto con los artículos 670 Lec -subasta con posteriores, y artículo 655 Lec -subasta de bienes muebles, estos dos últimos preceptos no aplicables a nuestro supuesto. Ya que estamos ante supuesto de subasta sin postores de bienes inmuebles-nave industrial, por lo que la adjudicación por el importe de total adeudo, se ha efectuado a favor de mi mandante conforme a la legislación establecida.

El artículo 3 del Código Civil, permite realizar una interpretación extensiva de las normas cuando estas no están actualizadas a los tiempos, para adecuarlas a la realidad histórico-social-económica de la actualidad.

Para el supuesto que nos ocupa, entendemos que no ha lugar a la aplicación del precitado artículo del Código Civil, dado que hay legislación reciente y en concreto la Ley 1/2013, de 14 de mayo, la cual entró en vigor como se recoge en su exposición de motivos, para adecuar la Ley de Enjuiciamiento Civil y Ley Hipotecaria a la realidad social de crisis económica que vive actualmente España y para proteger los intereses de los deudores hipotecarios.

En la citada Ley 1/2013 se incluyen numerosas medidas protectoras del deudor hipotecario, entre las cuales se destacan:

1. Reducción del aval para la puja en subasta por terceros del 20% del tipo de subasta al 5%.
2. Ampliación de plazo de depositar el remate en subasta por parte de 3.º
3. Se limita en caso de vivienda habitual el porcentaje de costas al ejecutado, fijando un límite máximo del 5% del importe reclamado.
4. Se aumenta el límite mínimo de adjudicación en subasta judicial de las viviendas habituales, del 50% al 60% o 70% del tipo de subasta, según el caso.

Pues bien, el supuesto que nos ocupa el propio legislador ha modificado el artículo 671 LEC en la Ley 1/2013 y de su literal no se desprende lo fundamentado por el Registrador en su calificación negativa, ya que si lo pretendido fuera lo alegado por el Registrador lo hubiera hecho constar el citado literal, con la eliminación del literal adjudicación "o por la cantidad que se deba por todos los conceptos", pero no se ha verificado esta eliminación en la nueva redacción del artículo 671 LEC introducida por la Ley 1/2013 de 14 de Mayo».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 20 de junio de 2018, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 18, 129, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 651, 670 y 671 de la Ley de

Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Constitucional números 41/1981, de 18 de diciembre, 217/1993, de 30 de junio, y 113/2011, de 19 de julio; la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de abril de 1987, 15 de marzo de 1991, 29 de febrero de 1996, 13 de enero de 2015 y 21 de noviembre de 2017, 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, 20 de septiembre de 2017 y 16 de febrero y 20 de abril de 2018.

1. El objeto de este expediente es un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados en el que la finca objeto de adjudicación había sido tasada a efectos de subasta en la escritura de hipoteca en la cantidad de 353.400 euros. Celebrada la correspondiente subasta, ésta quedó desierta, solicitando el ejecutante la adjudicación de la finca (que no constituye vivienda habitual) por la cantidad que se le debía por todos los conceptos, que asciende a 140.523,99 euros, equivalente al 39,76% del citado valor de tasación.

La registradora, además de por otros defectos que no han sido objeto de impugnación, se opone a la inscripción al entender que la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ha de hacerse de forma conjunta con el 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.

La recurrente considera que la registradora ha excedido los límites que legal y reglamentariamente están previstos para la calificación de los documentos judiciales. Además, realiza una serie de alegaciones que tratan de refutar el criterio sostenido por este Centro Directivo en la Resolución de 20 de septiembre de 2017, que ha sido utilizada por la registradora como base de su nota de calificación.

2. El caso objeto de este expediente es semejante al que se analizó en las recientes Resoluciones de 20 de septiembre de 2017 y 16 de febrero y 20 de abril de 2018, y conforme a lo que en ellas se sostuvo habrá de resolverse el recurso.

Respecto de la competencia del registrador para calificar la suficiencia del 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 aquéllas 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 los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Entre esos aspectos sujetos a calificación se encuentra la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado. Es evidente que la privación de la titularidad de una finca como consecuencia de la ejecución de la hipoteca que la grava, sólo puede llevarse a cabo por los trámites de alguno de los procedimientos regulados en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria. Además de la posibilidad de acudir al procedimiento general de apremio regulado en los artículos 571 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el artículo 129.1 de la Ley Hipotecaria prevé: «La acción hipotecaria podrá ejercitarse: a) Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V. b) O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la

hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada».

En el presente caso, el acreedor ejecutante ha optado por utilizar la vía recogida en la letra a) del artículo 129.1 citado, es decir, el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. Dicho procedimiento, según lo dispuesto en el artículo 681.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se regulará por lo establecido en el Título IV de dicha ley, pero con las especialidades que recoge su Capítulo V. El Tribunal Constitucional, en su Sentencia número 113/2011, de 19 de julio, con cita de otras anteriores como las números 41/1981, de 18 de diciembre, y 217/1993, de 30 de junio, afirma que «este tipo de procedimiento [la ejecución hipotecaria] se caracteriza por la extraordinaria fuerza ejecutiva del título y paralela disminución de las posibilidades de oponerse mediante la formulación de excepciones, ya que la presentación de la demanda, la integración del título y la llamada de terceros poseedores y acreedores posteriores son condiciones suficientes para pasar a la fase de realización, y que el deudor, como los terceros poseedores y acreedores posteriores, más allá de detener la ejecución mediante el pago, para lo que la Ley establece que debe hacerse el oportuno requerimiento, apenas tienen posibilidades de oposición, pues al objeto de impedir la suspensión del procedimiento el art. 132 prevé (en la actualidad, artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), salvo en los cuatro supuestos taxativamente fijados, que las demás reclamaciones que puedan aquéllos formular se ventilarán en el juicio declarativo que corresponda. Precisamente, por esta posibilidad, es decir, porque queda abierta a todos los interesados la vía del juicio declarativo para la defensa de sus derechos, este Tribunal Constitucional ha afirmado que la limitación de controversia y demás peculiaridades de este procedimiento no vulneran el derecho a la defensa consagrado en el art. 24.1 CE».

Dicho procedimiento sólo será reconocible si se respetan una serie de garantías básicas que impiden la indefensión del demandado que va a terminar perdiendo la propiedad del bien objeto de ejecución. Entre esas garantías fundamentales está la de que la adjudicación, en caso de que la subasta quede desierta, se haga al ejecutante por una cantidad que respete unos porcentajes mínimos del valor de tasación de la finca hipotecada. Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, y el registrador debe, incluso con más rigor que en el procedimiento ejecutivo ordinario, rechazar el acceso al Registro de la adjudicación.

En relación con la función calificadoradora que los registradores ejercen respecto de los documentos judiciales, cabe destacar la reciente Sentencia de Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, la número 625/2017, de 21 de noviembre, relativa a una Resolución de esta Dirección General. Dicha resolución del Alto Tribunal, no obstante tener un objeto que no tiene que ver con el de este recurso, analiza la función del registrador en torno a los documentos judiciales y la posterior valoración de hechos que no pudieron tenerse en cuenta por el registrador y por la Dirección General. Dice la citada Sentencia en su fundamento tercero: «(...) Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoradora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoradora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los

requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

3. El artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su primer inciso, aplicable al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, 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 con cargo al bien hipotecado), 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.

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).

4. Es cierto, como ha afirmado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), que no puede apreciarse enriquecimiento injusto cuando se aplican normas jurídicas. Así lo confirma la Sentencia número 261 de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 13 de enero de 2015: «El enriquecimiento injusto no puede radicar única y exclusivamente en que el importe en que el bien fue tasado es muy superior al valor de la adjudicación, en concreto, un 50%, porque esto sí que es algo previsto y aceptado expresamente por la Ley. A este respecto, sí que sería de aplicación la citada jurisprudencia, como una exigencia de otro principio general del derecho, el de seguridad jurídica, que siempre ha de ponderarse junto con el de interdicción del enriquecimiento injusto».

Pero hay que entender que la correcta interpretación del 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es la que impide que la adjudicación se haga por un valor inferior al 50% del valor de tasación, a menos que medien las garantías que resultan de la aplicación analógica del artículo 670.4 de la misma ley, conforme antes se ha expuesto. Si se respetan estos límites, no cabrá hablar de enriquecimiento injusto, salvo que, como la propia Sentencia de 13 de enero de 2015 señala, «tras la adjudicación, y en un lapso de tiempo relativamente próximo, el acreedor hubiera obtenido una plusvalía muy relevante».

5. 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».

Por último, debe resaltarse que, aunque Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014 consideró que las disposiciones legales y reglamentarias de un Estado miembro, como las controvertidas en ese caso (artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), quedaban fuera del ámbito de protección de la Directiva 13/93 cuando no existe una cláusula contractual que modifique el alcance o el ámbito de aplicación de tales disposiciones, todas las reformas que se han introducido en los últimos años en la legislación procesal e hipotecaria española (en especial, las recogidas en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los

deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social) van en la línea de conseguir un mayor equilibrio en la posición de las partes en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

6. Es cierto que la doctrina recogida en la Resolución de 20 de septiembre de 2017 estaba referida a un procedimiento de ejecución ordinaria, en el cual la finca es objeto de tasación dentro del propio procedimiento, mientras que el supuesto que motiva este recurso es de ejecución hipotecaria, y la tasación de la finca se efectuó años antes de la infructuosa subasta y la posterior adjudicación al ejecutante. Ahora bien, como ya señaló la Resolución de este Centro Directivo de 20 de abril de 2018, ello no es motivo para no aplicar la misma doctrina en este expediente, dado que el acreedor, si estimaba que al tiempo de comenzar la ejecución se había producido una depreciación muy acusada de la finca respecto del valor de tasación fijado en la escritura, podía haber acudido para la ejecución de la hipoteca al procedimiento ordinario. Como recuerda la Resolución de este Centro Directivo de 1 de febrero de 2017: «Nada obsta sin embargo para que el acreedor, ante el impago de la deuda garantizada con hipoteca, decida no acudir al procedimiento de acción directa sino al procedimiento de ejecución previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil para cualquier título ejecutivo (o incluso al procedimiento ordinario de la propia Ley procedimental). Así resulta de las previsiones de la Ley Hipotecaria (artículos 126 y 127), como de las de la Ley de Enjuiciamiento Civil que tanto en la Ley de 1881 como en la vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, no imponen una restricción al respecto. Así lo ha considerado la doctrina de este Centro Directivo tanto con arreglo a la antigua Ley como a la vigente (cfr. Resoluciones citadas en “Vistos”)».

Al margen de ello, ya ha aplicado este Centro Directivo estas mismas conclusiones a sendos casos de ejecución directa sobre bienes hipotecados, en sus recientes Resoluciones de 16 de febrero y 20 de abril de 2018.

7. En este sentido hay que recordar que si bien las Resoluciones de la Dirección General no tienen alcance jurisprudencial, pues es cierto que la jurisprudencia, con arreglo al Código Civil, sólo emana del Tribunal Supremo, sin embargo 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.

De hecho, 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 tan elevada como la que dio lugar a alguna de las Resoluciones antes citadas, ni de ello puede deducirse 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 interpuesto y confirmar la calificación registral.

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, 6 de septiembre de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.