

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**15769** *Resolución de 26 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad interino de Castellón de la Plana n.º 2, por la que suspende la inscripción de un testimonio de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.*

En el recurso interpuesto por don J. R. R. M., en nombre y representación de la entidad «Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad interino de Castellón de la Plana número 2, don Antonio Manrique Ríos, por la que suspende la inscripción de 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 3 de Castellón se tramitó procedimiento de ejecución hipotecaria número 1286/2012. La finca ejecutada, registral número 879 del Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana número 2, había sido tasada a efectos de subasta en la escritura de hipoteca en la cantidad de 285.593,26 euros. Celebrada la subasta, ésta 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 49.446,50 euros. En esos términos se dictó el decreto de adjudicación, de fecha 3 de noviembre de 2016, a favor de la entidad «Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana».

##### II

Presentado el día 6 de junio de 2018 testimonio del citado decreto, junto con el correspondiente mandamiento de cancelación, en el Registro de la Propiedad Castellón de la Plana número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria –reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre– y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del testimonio expedido el 24 de noviembre de 2016 del decreto de adjudicación dictado el 3 de noviembre anterior, ya firme, en ejecución de los autos seguidos a instancia de la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana, contra Vicente Aguilar Piquer S.L. y Obras Públicas Agui S.L., con el número 1286/2012 en el Juzgado de 1.<sup>a</sup> Instancia número 3 de Castellón y del mandamiento dado por duplicado en dichos autos el mismo día que el testimonio, presentados debidamente liquidados, junto con justificante del cumplimiento de las obligaciones impuestas en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, el 6 de junio último, bajo el asiento 677 del Diario 106, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

## Hechos

Primero. En el citado decreto testimoniado se aprueba la adjudicación de la finca 879 de este Distrito Hipotecario a favor de la ejecutante, Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana: ordenándose en el mandamiento la cancelación de la hipoteca ejecutada y de todas las cargas posteriores, incluso las posteriores a la nota de expedición de certificación.

Segundo. En la constitución de la hipoteca objeto de ejecución y en el propio decreto de adjudicación consta que la finca se tasó a efectos de subasta en 285.593,26 euros.

Tercero. En el decreto consta expresamente que la finca no tiene carácter de vivienda habitual y que, habiendo quedado desierta la subasta, la ejecutante solicitó su adjudicación en pago por la cantidad debida por todos los conceptos, que ascendía a 49.446,50 euros, cantidad inferior al cincuenta por ciento del valor de tasación de la finca.

Cuarto. Se acompaña instancia suscrita el día 24 de mayo de 2018 por un apoderado de la adjudicatario con firma legitimada notarialmente señalando que la finca subastada está libre de arrendamientos.

## Fundamentos jurídicos

Primero. Artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario, sobre los extremos a los que debe extenderse la calificación por el Registrador de documentos expedidos por la autoridad judicial.

Segundo. La Ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que seguía la estela de las reformas ya introducidas en 2012 –principalmente, el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos–, reformó el artículo 671 de la LEC con la finalidad de reducir la deuda remanente que debe abonar el ejecutado. Tal precepto señala que en caso de subsistas sin ningún postor podrá el acreedor pedir la adjudicación del bien, que si no se tratara de la vivienda habitual del deudor se hará por un importe igual o superior al 50 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, La interpretación literal de este precepto ha sido reiteradamente denunciada tanto doctrinal como jurisprudencialmente, por ser incongruente y contraria a la equidad, En este sentido, aplicando artículos sobre interpretación de normas como el 3 del Código Civil que dice 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.», lo DGR ha sentado el criterio de que la interpretación del artículo 671 de la LEC no puede ser la puramente literal, ya que ello puede producir un resultado distorsionado, debiendo interpretarse conjuntamente con el 651 de la misma Ley y atendiendo siempre al espíritu y finalidad de la norma, así, resoluciones como las de 12 de mayo, 21 de septiembre y 21 de octubre de 2016 o la de 5 de Julio de 2017, fijan como importe mínimo de adjudicación en subastas sin postores de vivienda habitual el 60% de su valor de tasación, señalando expresamente la reciente resolución de 16 de febrero de 2018, posterior por tanto a la última calificación del documento que fue el 19 de enero de 2018, que la adjudicación en subastas sin postores de fincas que no constituyan la vivienda habitual del ejecutado no podrá nunca realizarse por una cifra inferior al 50% de su valor de tasación porque ello supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los Intereses de] 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) y que la interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte y el enriquecimiento injusto de la otra. Por ello, suspendo la inscripción de la adjudicación de la finca 879 a favor de la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana, –y consiguientemente la práctica de las cancelaciones ordenadas en el mandamiento, por deberse despachar ambos documentos conjuntamente, conforme señala la resolución de la dirección General de

Registras de 11 de marzo de 2014–, por el defecto subsanable de que la finca se ha adjudicado por cantidad inferior al 50% de su valor de tasación, siendo ello contrario al criterio doctrinal interpretativo del artículo 671 de la LEC que exige que la adjudicación en subastas sin postores de fincas que no tengan carácter de vivienda habitual tenga en todo caso como límite inferior el 50% de su valor de tasación.

Se hacen las siguientes advertencias para el caso de que se subsane el anterior defecto:

– Adjudicada la finca por el importe correspondiente al cincuenta por ciento de su valor de tasación, superior a la cantidad debida por todos los conceptos, deberá indicarse que se dado al sobrante el destino previsto legalmente.

– La hipoteca que se ejecuta es la de la inscripción 6.<sup>a</sup>, existiendo dos hipotecas anteriores también inscritas a favor del actor por las inscripciones 14.<sup>a</sup> y 15.<sup>a</sup>, las cuales serán canceladas no como cargas posteriores, sino, por confusión de derechos, de conformidad con lo previsto en el artículo 190 del Reglamento Hipotecario y si así se solicita expresamente, conforme al principio de Rogación.

No se ha tomado la anotación de suspensión prevista en el artículo 42.9 del Reglamento Hipotecario por no haberse solicitado.

Contra esta decisión (...)

Castellón de la Plana, 21 de junio de 2018.–El Registrador interino (firma ilegible). Firmado: Antonio Manrique Ríos».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. R. R. M., en nombre y representación de la entidad «Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana», interpuso recurso el día 27 de julio de 2018 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Hechos

Primero. Mediante Decreto de Adjudicación de fecha 3 de noviembre de 2016 dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Castellón en autos de ejecución hipotecaria n.º 1 286/12, Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana se adjudicó la finca registral n.º 879, inscrita en el Registro de la Propiedad de Castellón n.º 2, en el tomo y libro 830, folio 16.

El 24 de noviembre de 2016 fue dictado Testimonio de dicho decreto siendo presentado el mismo en el Registro de la Propiedad de Castellón n.º 2 al objeto de inscribir la finca adjudicada a nombre de la adjudicataria, esto es, Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana (...)

Segundo. El 2 de enero de 2017, el Sr. Registrador previo examen y calificación del testimonio resolvió no practicar los asientos solicitados en base a lo siguiente:

"Primero.–En el citado decreto testimoniado se aprueba la adjudicación de la finca 879 de este Distrito Hipotecario a favor de la ejecutante, Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana, ordenándose en el mandamiento la cancelación de la hipoteca ejecutada y de todas las cargas posteriores, incluso las posteriores a la nota de expedición de certificación.

Segundo.–Si bien ambos documentos cumplen con todos los requisitos exigidos por los artículos 132, 133 y 134 de la Ley Hipotecaria, no se hace referencia a la situación arrendaticia de la finca.

Tercero.–Se advierte que la hipoteca que se ejecuta es la de la inscripción 16.<sup>a</sup>, existiendo dos hipotecas anteriores también inscritas a favor del actor por las inscripciones 14.<sup>a</sup> y 15.<sup>a</sup>, las cuales serán canceladas no como cargas posteriores sino, por confusión de derechos, de conformidad con lo previsto en el artículo 190 del Reglamento Hipotecario."

Con ello se acordó suspender la inscripción de la adjudicación de la finca 879 a favor de Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana, por no haberse hecho constar que la finca está libre de arrendatarios (...)

Dada la mencionada calificación, se presentó en el Registro, certificado de libertad de arrendatarios, cumpliendo de este modo con lo requerido por el Sr. Registrador, debiendo por tanto proceder a inscribir la adjudicación a nombre de Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana (...)

Tercero. A pesar de haber cumplido con lo solicitado, el Registrador de la Propiedad volvió a calificar de forma negativa, por un motivo que no se había hecho constar en la calificación anterior:

#### Hechos

Primero. En el citado decreto testimoniado se aprueba la adjudicación de la finca 879 de este Distrito Hipotecario a favor de la ejecutante, Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana: ordenándose en el mandamiento la cancelación de la hipoteca ejecutada y de todas las cargas posteriores, incluso las posteriores a la nota de expedición de certificación.

Segundo. En la constitución de la hipoteca objeto de ejecución y en el propio decreto de adjudicación consta que la finca se tasó a efectos de subasta en 285.593,26 euros.

Tercero. En el decreto consta expresamente que la finca no tiene carácter de vivienda habitual y que, habiendo quedado desierta la subasta, la ejecutante solicitó su adjudicación en pago por la cantidad debida por todos los conceptos, que ascendía a 49.446,50 euros, cantidad inferior al cincuenta por ciento del valor de tasación de la finca.

Cuarto. Se acompaña instancia suscrita el día 24 de mayo de 2018 por un apoderado de la adjudicatario con firma legitimada notarialmente señalando que la finca subastada está libre de arrendamientos (...).

Debemos tener en cuenta, en primer lugar, que en la primera calificación negativa se hizo constar que se cumplían todos los requisitos exigidos, salvo la acreditación de la libertad de arrendatarios:

"Segundo.—Si bien ambos documentos cumplen con todos los requisitos exigidos por los artículos 132, 133 y 134 de la Ley Hipotecaria, no se hace referencia a la situación arrendaticia de la finca."

Recordar que el artículo 258, apartado 5, de la Ley Hipotecaria establece que: «La calificación del Registrador, en orden a la práctica de la inscripción del derecho, acto o hecho jurídico, y del contenido de los asientos registrales, deberá ser global y unitaria.» Por lo tanto, no puede aceptarse la nueva nota de calificación desfavorable, debiendo el Sr. Registrador proceder a la inscripción, ya que de haberse apreciado otros defectos se debían de haber señalado en la nota de calificación desfavorable de 2 de enero de 2017.

Con todo ello, no podemos entender, como subsanado el defecto calificado en primer lugar no procede el Sr. Registrador a inscribir la finca a nombre de Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana, siendo lo que correspondería, si no que vuelve a calificar de forma negativa por un motivo distinto que no se había reflejado anteriormente, circunstancia que provoca graves perjuicios a SGR, ya que no puede inscribir la finca a su nombre, y por tanto, le impide su venta. Además, dicha actuación otorga una grave inseguridad jurídica para el interesado quién cumpliendo con lo exigido, se encuentra nuevas trabas, de las que no se le había informado previamente, y que retrasan o impiden la inscripción de su titularidad.

Cuarta.—Respecto a la segunda nota de calificación desfavorable, cabe decir que, además de considerarla improcedente habida cuenta ya se había expedido una nota anterior negativa, sin que se mencionara dicho defecto, a pesar de que se considera «subsanable» en la nota de calificación, es totalmente insubsanable y contraria a derecho, ya que pretende que se modifique un decreto de adjudicación que ha devenido firme, siendo por tanto inmodificable, y el cual se ha dictado en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que se han respetado todos los derechos y garantías de los deudores hipotecarios.

Con todo ello, solicitamos se acuerde la inscripción del Testimonio del Decreto de Adjudicación sobre la finca 879, habiendo subsanado los defectos que en un primer

momento se calificaron, cumpliendo así todos los requisitos exigidos en la Ley Hipotecaria».

#### IV

El Registrador de la Propiedad titular de Castellón de la Plana número 2, don José Luis Vives García, emitió informe el día 20 de agosto 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, 20 de abril y 6 de septiembre 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 285.593,26 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 49.446,50 euros, equivalente al 17,31% del citado valor de tasación.

El registrador 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.

El recurrente considera que el registrador ha excedido los límites que legal y reglamentariamente están previstos para la calificación de los documentos judiciales, pues pretende que se modifique un decreto de adjudicación que ha devenido firme, dictado en el seno de un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria en el que, a su juicio, se han respetado todos los derechos y garantías de los deudores hipotecarios.

2. Como cuestión previa debe analizarse la alegación del recurrente por las que mantiene que el registrador ha incumplido la obligación de llevar a cabo una calificación global y unitaria, pues el mismo documento fue objeto de una calificación anterior, de fecha 2 de enero de 2017, en la que se señalaba como único defecto impediendo de la inscripción la falta de referencia a la situación arrendaticia de la finca, defecto subsanado con la instancia acompañada al título con ocasión de la presentación que ha dado lugar a la calificación ahora impugnada.

Pues bien, es cierto que conforme al artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, la calificación ha de ser unitaria y global, de modo que el registrador de la propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad. Pero es igualmente cierto que también tiene declarado este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 5 de marzo de 2014) que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de

legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente.

Por otra parte, aunque sean los mismos documentos los que se hubieran presentado a inscripción, cuando haya caducado el asiento de presentación anterior el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite volver a presentar dichos títulos y que estos sean objeto de una nueva calificación, en la que el registrador –él mismo, o quien le suceda en el cargo, como sucede en este caso en que la primera calificación fue extendida por un registrador titular anterior– puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase ajustado a Derecho; el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias.

A ello se añade, como pone de manifiesto el registrador en su informe preceptivo, que la doctrina de este Centro Directivo cuya aplicación invoca el registrador para fundamentar su calificación desfavorable, ahora impugnada, deriva de Resoluciones de fecha posterior a la de la primera calificación del título (en concreto de 16 de febrero, 23 de marzo y 20 de abril de 2018, respecto de los procedimientos de ejecución hipotecaria directa, y de 20 de septiembre de 2017, respecto de los procedimientos de ejecución ordinaria), razón por la cual no pudo ser tenida en cuenta ni alegada dicha doctrina en aquella ocasión.

3. Entrando en el fondo de la cuestión planteada, hay que señalar que el caso objeto de este expediente es semejante al que se analizó en las Resoluciones antes citadas de 20 de septiembre de 2017 y 16 de febrero y 20 de abril de 2018, y nuevamente reiterada en la más reciente de 6 de septiembre 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».

4. 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 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 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, conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), 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).

5. 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».

6. 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.

7. 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 diversos casos de ejecución directa sobre bienes hipotecados, en sus recientes Resoluciones de 16 de febrero, 20 de abril y 6 de septiembre de 2018.

8. 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».

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