

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16657** *Resolución de 15 de noviembre 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 Madrid n.º 19 a inscribir un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas dictados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.*

En el recurso interpuesto por don M. A. M. R., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Caixbank, S.A.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 19, doña María Belén Andújar Arias, a inscribir un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas dictados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

#### Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 100 de Madrid se tramitó el procedimiento de ejecución hipotecaria número 665/2013 a instancias de «Caixbank, S.A.». El día 1 de julio de 2016 se dictó decreto de adjudicación a favor del ejecutante, el cual, ante la falta de postores en la subasta, solicitó con arreglo al artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil la adjudicación de la finca ejecutada por el importe de la totalidad de lo adeudado al ejecutante. En atención a lo solicitado, se adjudicó la finca por el importe de 13.098,14 euros, siendo el valor de tasación de la finca, según resulta del Registro, 56.199,64 euros.

II

Presentado testimonio del citado decreto, junto con el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas, en el Registro de la Propiedad de Madrid número 19, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, el Registrador que suscribe suspende su inscripción, lo que se notifica al presentante y al Juzgado de Primera Instancia n.º 100 de Madrid:

Hechos:

Con fecha 3 de julio de 2018, asientos 458 y 459 del Diario 100.º, han sido presentados en este Registro: a) Testimonio de fecha 11 de abril de 2.018 de los Decretos dictados por el referido Juzgado el día 1 de junio de 2.016 y 15 de noviembre de 2.017, por los que en el procedimiento de ejecución hipotecaria seguido bajo el número 665/2013, contra la sociedad "Perforaciones Moyano S.L.", se aprueba el remate de la finca registral número 42.746, a favor de la parte actora, la sociedad "Caixabank, S.A.". b) Mandamiento librado por el referido Juzgado el día 11 de abril de 2.018, por el que en el propio procedimiento se ordena cancelar la hipoteca origen del procedimiento y las cargas posteriores. Se acompañan escrito, con firma legitimada, relativo a la situación arrendaticia de la finca; la comunicación al Ayuntamiento en relación con el Impuesto del Incremento del valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y las correspondientes cartas de pago de la Agencia Tributaria.

Resulta del Registro que la finca fue tasada para caso de subasta en la cantidad de 56.199,64 euros.

De la documentación presentada resulta que la finca objeto de la ejecución no constituye la vivienda habitual del deudor, y que la actora solicitó la adjudicación de la misma por la cantidad total de lo adeudado que asciende a 13.098,14 euros, cuya cantidad es muy inferior al cincuenta por ciento del valor de tasación (28.099,82 euros). Este hecho genera defecto subsanable que, además, impide la práctica de la cancelación ordenada, conforme al artículo 133 de la Ley Hipotecaria.

#### Fundamentos de Derecho:

Partiendo del carácter de la finca hipotecada (que no se trata de vivienda habitual), la adjudicación deberla haberse efectuado por el cincuenta por ciento del valor de tasación de las fincas (28.099,82 euros), y no por el valor total de la deuda (13.098,14 euros), pues siguiendo una interpretación ponderada y conjunta de los artículos 671 y 651 de la LEC, no habiendo postores, aunque el ejecutante solicite la adjudicación por cantidad igual a todo lo adeudado por todos los conceptos, dicha adjudicación nunca podrá realizarse por una cifra inferior al cincuenta por ciento del valor de tasación.

Así la Resolución de la DGRN de 16 de octubre de 2017 estima que en estos casos, la interpretación del artículo 671 de la LEC no puede ser la puramente literal -que el acreedor pueda solicitar la adjudicación por el cincuenta por ciento del valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos-, pues admitir la adjudicación por menos del cincuenta por ciento del valor supone romper el equilibrio entre los intereses del ejecutante -satisfacer su crédito-y del ejecutado -no sufrir un deterioro patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor. En el mismo sentido, entre otras, y últimamente la Resolución de la DGRN de fecha 20 de abril de 2018. Es de destacar, que en esta última resolución el Centro Directivo expresa que la norma especial del último párrafo del artículo 670.4 de la LEC, 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 41. del Código Civil).

La precedente calificación podrá (...)

Madrid, 12 de julio de 2018.-La Registradora (firma ilegible): Firmado. María Belén Andújar Arias».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. M. R., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Caixbank, S.A.», interpuso recurso el día 17 de agosto de 2018 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Alegaciones.

Única.

La finca registral número 42.746 del Registro de la Propiedad número 19 de Madrid, finca objeto de la ejecución hipotecaria 665/2013 seguida ante el Juzgado de Primera Instancia número 100 de Madrid, consiste en un local comercial. Queda claro, pues, que dicha finca es un bien inmueble y no constituye la vivienda habitual del deudor.

Atendiendo a las dos circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, mi mandante se adjudicó en el procedimiento de ejecución de referencia la finca que ha quedado identificada por la cantidad de 13.098,14 Euros, suma ésta que si bien no corresponde al 50% del valor de tasación de la finca a efectos de subasta (el cual ascendía a la suma de 28.099,82 Euros), sí es la cantidad que se le adeuda por todos los conceptos, tras su renuncia expresa ante el Juzgado a practicar tasación de costas y liquidación de intereses.

Mi representada, al solicitar la adjudicación de la finca de referencia por el valor antes referido, se ajustó a lo dispuesto en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuyo tenor literal es el siguiente:

Artículo 671. *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 hiciere uso de esa facultad, el Secretario judicial, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo.

Este precepto de la ley procesal regula sin ambigüedad alguna por qué porcentajes se puede solicitar la adjudicación, en el caso de que la subasta finalice sin ningún postor, como es nuestro caso.

La Registradora de la Propiedad cuya calificación impugnamos suspende la inscripción al interpretar según dice "de forma ponderada y conjunta" (así reza literalmente la calificación) el artículo 671 en relación con el artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Concretamente, el artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil señala lo siguiente:

Artículo 651. *Adjudicación de bienes al ejecutante.*

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.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esta facultad, el Secretario judicial procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado.

El artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil está contenido en el Capítulo IV de dicho cuerpo legal concerniente al procedimiento de apremio, pero se ubica en su Sección 5ª, la cual alude al caso concreto de la subasta de bienes muebles. Este precepto en ningún caso permite al acreedor ejecutante adjudicarse los bienes (muebles) por una cantidad inferior al treinta por ciento del valor de tasación.

La interpretación conjunta de estos dos artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil - el 671 que se contrae exclusivamente a bienes inmuebles y el 651 que se refiere solo a bienes muebles- resulta de todo punto improcedente por ser preceptos que aluden al apremio de bienes de diversa naturaleza, muebles e inmuebles. La interpretación a la que acude la Registradora de la Propiedad, cuya calificación combatimos, no es en absoluto ajustada a derecho.

La Registradora de la Propiedad justifica su calificación trayendo a colación un artículo previsto para la adjudicación de bienes muebles (artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), afirmando que la interpretación del artículo 671 no puede ser literal "pues admitir la adjudicación por menos del cincuenta por ciento del valor supone romper el equilibrio entre los Intereses del ejecutante -satisfacer su crédito- y del ejecutado -no sufrir un deterioro patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor" (cita de la resolución del Centro Directivo de 20 de abril de 2018).

Ahora bien, el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es claro y diáfano y su aplicación está delimitada por magnitudes aritméticas perfectamente definidas que no

son susceptibles de la interpretación a la que acude la Registradora de la Propiedad, ayudándose de un precepto (artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) que, como hemos ya destacado, está previsto solo para la adjudicación de bienes muebles en el procedimiento ejecutivo.

Si el legislador hubiera querido dotar de otro equilibrio o proporcionalidad, distinto al que refiere la Ley, a la situación existente entre las partes ejecutante y ejecutada hubiera alterado los porcentajes que se contienen en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil o directamente se hubiera remitido al artículo 651 de dicha ley procesal. Lo que resulta inadmisibles es que la Registradora de la Propiedad se arrogue la función de legislador y arrastre la aplicación de un precepto de la ley, el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, más allá de su propio ámbito sobre la base de lo que ésta entiende como justo e injusto. Insistimos en que es al legislador a quien incumbe promulgar la ley y esta función no puede apropiársela la Registradora de la Propiedad que califica el título, imponiendo una interpretación que excede ampliamente del cauce de sus facultades.

Además de lo anterior, la calificación que analizamos provoca una total inseguridad jurídica que se proyecta sobre mi mandante toda vez que la interpretación que se pretende altera caprichosamente los porcentajes previstos en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en cuanto a las cantidades por las que se debe pedir la adjudicación para cada caso concreto.

La sentencia del Tribunal Constitucional 46/1990 de 15 de marzo se refiere al principio de seguridad jurídica afirmando que "la exigencia del artículo 9.3 relativa al principio de seguridad jurídica implica que el legislador debe perseguir la claridad y no la confusión normativa, debe procurar que acerca de la materia sobre la que legisle sepan los operadores jurídicos y los ciudadanos a qué atenerse, y debe huir de provocar situaciones objetivamente confusas (...). Hay que promover y buscar la certeza respecto a qué es Derecho y no... provocar juegos y relaciones entre normas como consecuencia de las cuales se introducen perplejidades difícilmente salvables respecto a la previsibilidad de cuál sea el Derecho aplicable, cuáles las consecuencias derivadas de las normas vigentes, incluso cuáles sean éstas".

Lo dicho por el Tribunal Constitucional en la sentencia que referimos en el párrafo anterior es perfectamente aplicable a un operador jurídico cual es la Registradora de la Propiedad autora de la calificación que se impugna, en cuya interpretación de los preceptos de la Ley se observa palmariamente que califica de forma arbitraria y arrogándose una función que no le corresponde en forma de invocar a su albur relaciones entre normas que introducen incertidumbres y quiebra la más elemental previsibilidad en la aplicación de una norma cuyo tenor, por otra parte, es claro, diáfano y no susceptible de interpretaciones.

Igual opinión nos merece la aplicación al supuesto que nos ocupa del apartado 4.º del artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil cuya previsión es la subasta en la que hay postores cuando el supuesto a que se contrae el artículo 671 es una subasta sin postores. Sostenemos que no resulta de aplicación al caso que nos incumbe el apartado 42 del artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y ha de estarse a lo preceptuado por el 671 pues en caso contrario asistimos, y se insiste en ello, a una interpretación jurídicamente inadmisibles que provoca una reescritura del precepto legal por parte de la Registradora de la Propiedad.

Expuesto lo anterior, esta parte concluye que la adjudicación de la finca por la cantidad de 13.098,14 Euros, suma a que asciende la deuda debida por el ejecutado a mi mandante por todos los conceptos, se ajusta al precepto legal aplicable al caso, artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, razón por la que debe prosperar este recurso».

## IV

La registradora de la Propiedad de Madrid número 19, doña María Belén Andújar Arias, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

**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, 6 de septiembre y 26 de octubre 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 56.199,64 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 13.098,14 euros, equivalente al 23,31 por ciento del citado valor de tasación.

La registradora 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 otros preceptos del mismo cuerpo legal conforme a la doctrina de este Centro Directivo. 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 la adjudicación se ha ajustado estrictamente a lo establecido en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. El caso objeto de este expediente es semejante al que se analizó en la Resolución de 20 de septiembre de 2017, y conforme a lo que en ella se sostuvo, y que ha sido reiterado en otros fallos posteriores (Resoluciones de 16 de febrero, 20 de abril, 6 de septiembre y 26 de octubre de 2018), habrá de resolverse el recurso.

Respecto a 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 calificadora 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 70%, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al 60% 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).

4. Es cierto, como afirma el recurrente, que no puede apreciarse enriquecimiento injusto cuando se aplican normas jurídicas. Así lo confirma la Sentencia 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 por ciento 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.

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, 15 de noviembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.