

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10151 *Resolución de 13 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de San Javier n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de una plaza de garaje, a falta de postores, por importe inferior al 50% de su valoración para subasta.*

En el recurso interpuesto por don F. A. C. R., en nombre y representación de la mercantil «C.E.F. Almacén de Material Eléctrico. S.A.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de San Javier número 2, don José Luis Alfonso Salar, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de una plaza de garaje, a falta de postores, por importe inferior al 50% de su valoración para subasta.

Hechos

I

Mediante decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación, expedidos por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 7 de San Javier, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 51/2011, seguido a instancia de «C.E.F. Almacén de Material Eléctrico. S.A.», se adjudicó la finca registral número 30.357 de San Pedro del Pinatar a favor de la nombrada entidad por la totalidad de las cantidades reclamadas, esto es, por el precio de 5.097,49 euros, cantidad que resulta inferior al 50% de su valor de tasación, que fue de 12.350,00 euros, y se ordenó cancelar «la anotación preventiva de embargo preventivo letra "B", prorrogada, por segunda vez, por la letra "F", y las cargas e inscripciones posteriores, incluso aquellas posteriores a la certificación de cargas».

II

Presentada el día 13 de febrero de 2019 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de San Javier número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Examinado el precedente documento, Ejecución Hipotecaria 51/2011, que fue presentado en este Registro el día 13 de febrero de 2019, con el Asiento 1034 del Diario 73, el Registrador que suscribe suspende la inscripción solicitada, con arreglo a los hechos y fundamentos de derecho siguientes:

Hechos:

Se presenta en este Registro Testimonio de Decreto de Adjudicación y Mandamiento de Cancelación, expedidos por el Juzgado de 1.ª Instancia E Instrucción N.º 7 de San Javier, en Procedimiento de Ejecución Hipotecaria número 51/2011, seguido a instancia de C.E.F. Almacén Material Eléctrico, S.A., por los que se adjudica la finca registral 30.357 de San Pedro del Pinatar, a favor de la nombrada entidad, con C.I.F. (...), y se ordena cancelar "la anotación preventiva de embargo preventivo letra 'B', prorrogada, por segunda vez, por la letra 'F', y las cargas e inscripciones posteriores, incluso aquellas posteriores a la certificación de cargas".

No se puede practicar la inscripción del Decreto de Adjudicación y Mandamiento de Cancelación que precede con arreglo a los siguientes hechos:

1. La mencionada finca 30.357 de Pinatar, se adjudica por la totalidad de las cantidades reclamadas, esto es, por el precio de 5.097,49 €, sin embargo, dicha cantidad

resulta inferior al 50% de su valor de tasación, que fue de 12.350,00 euros, no pudiendo adjudicarse la repetida finca por una cantidad inferior a dicho 50% del tipo de subasta.

Fundamentos de Derecho:

– Artículos 651, 670 y 671 de la LEC: "Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, 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..."

– Resolución de 13 de febrero de 2014 de la DGRN "... supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de que en el procedimiento en que se dictan, los titulares registrales que pueden ser afectados han tenido la intervención prevista por la ley" para evitarles la indefensión procesal. – Resolución de la DGRN de 20 de septiembre de 2017.

– Resolución de la DGRN de 20 de abril de 2018 "... en base a una interpretación sistemática y ponderada del artículo 671 de la LEC de forma conjunta con el artículo 651 de la LEC, no habiendo postores, 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 por ciento del valor de tasación de la finca. La DGRN ha tenido, ocasión de considerar esta interpretación razonada del artículo 671 de la LEC en Resolución de fecha 20 de septiembre de 2017, de la que resulta que la interpretación de dicho artículo 671 no puede ser la puramente literal –es decir, que el acreedor pueda pedir la adjudicación por el 50 por ciento del valor de tasación o por la cantidad que se le daba por todos los conceptos–, ya que producirla un resultado distorsionado, pues admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50 por ciento del valor de tasación supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de ejecución 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–".

– Resolución de la DGRN de 23 de marzo de 2018 (...)

– Reiteradas en Resolución de 6 de septiembre de 2018 "... 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 39.064,53 euros, equivalente al 27,47% del 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." – Por todo lo expuesto se reitera la calificación anteriormente señalada, confirmada por la DGRN, así como por diversos Juzgados de Primera Instancia – Sentencia de 4 de octubre de 2018 del Juzgado de Primera Instancia N.º 9 de Santa Cruz de Tenerife y Salas de nuestras Audiencias como puede verse en el Auto de la AP de 6 de Toledo de 7 de marzo de 2017, en el Auto de la AP de Castellón (Secc. 3.ª) de 11 de diciembre de 2017 y con nuevos argumentos, en el Auto de la AP de Valencia (Secc. 9.ª) de 26 de junio de 2017 donde se sostiene que "esta interpretación ponderada y razonable del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que logra la íntegra satisfacción del derecho del ejecutante y que evita un gran perjuicio para el deudor pues seguiría pendiente una parte de deuda que el acreedor podría seguir reclamándole en el procedimiento correspondiente, no comporta, en modo alguno, imponer –pues la ley no lo ha querido así– una dación de la finca en pago de la

deuda reclamada cuando el importe de ésta se encuentre entre el 60% y el 70% del valor de subasta de aquella, ya que en ningún caso estaríamos ante el derecho del ejecutado de imponer tal dación en pago, sino ante el derecho del ejecutante a solicitar la adjudicación de la finca por tal importe, si así le conviene, o de no hacerlo en caso contrario".

No se practica anotación de suspensión por no haberse solicitado.

La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota de calificación negativa cabe (...)

San Javier, a 20 de febrero de 2019 El Registrador. Fdo: José-Luis Alfonso Salar.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. A. C. R., en nombre y representación de la mercantil «C.E.F. Almacén de Material Eléctrico. S.A.», interpuso recurso el día 21 de marzo de 2019 mediante escrito en los siguientes términos:

«(...) Que, frente a la referida calificación negativa, el compareciente, en nombre y representación de la mercantil adjudicataria y al amparo de lo dispuesto en los arts. 324, s.s. y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes

Hechos

Primero.—Por el titular del Registro de la Propiedad n.º 2 de San Javier, se emite calificación negativa de fecha 20 de febrero de 2019, en relación a la inscripción del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación expedidos por el Juzgado de 1a Instancia e Instrucción n.º 7 de San Javier en el Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales n.º 51/2011, seguido a instancia mi representada contra D. A. C. A., por los que se adjudica la finca registral 30.357 de San Pedro del Pinatar a favor de C.E.F. Almacén Material Eléctrico, S.A., y se ordena cancelar la anotación de embargo preventivo letra "B", prorrogada por segunda vez con la letra "F", y las cargas e inscripción posteriores, incluso aquellas posteriores a la certificación de cargas.

Segundo.—Por el Sr. Registrador se aduce como causa que imposibilita la inscripción la siguiente:

"La mencionada finca de 30.357 de Pinatar, se adjudica porta totalidad de las cantidades reclamadas, esto es, por el precio de 5.097,49 €, sin embargo, dicha cantidad resulta inferior al 50% de su valor de tasación, que fue de 12.350 €, no pudiendo adjudicarse la repetida finca por una cantidad inferior a dicho 50% del tipo de subasta."

Funda su calificación negativa en lo resuelto por la DGRN en diversas resoluciones (20/4/2018; 23/3/2018; 6/9/2018) que transcribe parcialmente, así como en varias resoluciones judiciales (AAP de Toledo, de 7/3/ 2017; AAP de Castellón, de 11/12/2017; AAP de Valencia, de 26/6/2017).

Tercero.—Con carácter previo a enunciar las causas en las que su funda este recurso gubernativo, conviene dejar constancia de que, como se ha señalado más arriba, el referido decreto de adjudicación se en un proceso de ejecución de títulos judiciales ordinario y no —como se reseña en la nota de calificación que se recurre— en un proceso de ejecución hipotecaria. La citada ejecución de títulos judiciales tuvo su origen en un proceso cambiario (autos 141/2011 del meritado Juzgado de San Javier) en el seno del cual, obviamente, el demandado fue notificado de la demanda interpuesta por mi representada, del embargo preventivo acordado sobre la finca registral n.º 30.357 de San Pedro del Pinatar, del despacho de ejecución contra su patrimonio y, ya dentro del proceso de ejecución antedicho, del anuncio en subasta pública del citado bien inmueble, de la correspondiente tasación de costas y liquidación de intereses practicada

por el Ldo. de la Administración de Justicia y, finalmente, del decreto de adjudicación que nos ocupa.

Mi representada es una empresa dedicada a la comercialización de materiales y componentes utilizados en el sector de las instalaciones eléctricas, la deuda reclamada judicialmente al Sr. C. lo fue por el impago de una o varias facturas y el bien inmueble adjudicado a CEF Almacén Material Eléctrico, S.A. mediante el correspondiente decreto es una plaza de garaje.

Por lo tanto, en rigor, no pueden ser tomadas en consideración para la resolución de este recurso, ni la doctrina de nuestro Tribunal Constitucional sobre la ejecución hipotecaria que se transcribe en la nota de calificación impugnada, ni las disposiciones de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social ni, por ende, cualesquiera resoluciones de la DGRN que se funden de modo esencial en dicha doctrina y/o en la referida Ley. A mayor abundamiento y por los mismos motivos, el dicente tampoco entiende procedente la invocación al art. 3 de nuestro Código Civil (al margen de que, aunque estuviésemos ante una genuina ejecución hipotecaria, y en base a los argumentos técnicos que se desarrollan más abajo, resultaría más que dudosa esa procedencia).

Cuarto.—Causas en las que se funda el presente recurso.

1.^a El Registrador ha excedido los límites que legal y reglamentariamente se hallan previstos para la calificación de los documentos judiciales.

Conforme a lo dispuesto en el art. 18 de la Ley Hipotecaria (...)

Por su parte, el art. 100 del Reglamento Hipotecario, establece que (...)

En consecuencia, a la vista de ambos preceptos, resulta meridiano que entre las facultades del Registrador no se encuentra la de verificar la validez de los actos dispositivos acordados en resoluciones judiciales, pues, en primer lugar, el referido artículo 18 LH restringe la calificación a la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

A mayor abundamiento, aunque un decreto de adjudicación no constituye un "documento expedido por la autoridad judicial", si cuando estamos ante una resolución administrativa el Registrador no puede ampliar el alcance de su calificación (art. 99 RH) a la ejecutividad y la presunción de validez y eficacia de la que legalmente gozan los actos administrativos, no puede ofrecer dudas lo inaceptable de que el alcance de su calificación de una resolución o documento judicial —expedido en el seno de un procedimiento judicial por quien legalmente tiene atribuida esa competencia y bajo la tutela directa del órgano jurisdiccional que conoce de la ejecución—, sea superior al que tendría la calificación registral de un documento administrativo.

En su sentencia de 21 de noviembre de 2017 (STS, Pleno Sala 1.^a, resolución a la que se alude en la nota de calificación impugnada y que aquí también se reproduce), nuestro Tribunal Supremo, tras fijar tajantemente que "la función calificadora no le permite revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es, no puede juzgar sobre su procedencia", establece la posibilidad de que el Registrador "pueda 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". En esta sentencia, el Alto Tribunal, conociendo de la venta a tercero de una unidad productiva aprobada judicialmente en el seno de un concurso de acreedores, considera procedente la calificación negativa emitida por el Registrador (y ratificada por la DGRN) por no constar en el mandamiento de cancelación que se hubiesen respetado los requisitos previstos en el art. 155.4 en relación al acreedor hipotecario afectado por la venta directa de uno de los bienes inmuebles integrados en dicha unidad productiva: "... respecto de la función calificadora de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC. en relación a los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado". Con todo lo

anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial de estos requisitos del art. 155.4 LC fue correcta..."

Asimismo, no puede desconocerse la doctrina contenida en la sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3.ª, de 16 de abril de 2013 –que se transcribe más abajo en lo que aquí interesa–, la cual, tras recoger el criterio de la DGRN (entre otras, resolución de 3 de marzo de 2011) en relación a la obligación del Registrador de calificar determinados extremos de las resoluciones judiciales (concretamente, examinar si se ha notificado del procedimiento a quienes el Registro concede algún derecho que pueda verse afectado por la sentencia), matiza aquél y refiere que "tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito jurisdiccional", añadiendo que, en todo caso, resulta inaceptable que en los supuestos de ejecución judicial "la simple oposición registral –con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación– se convierta automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional".

Por lo tanto, y en base a la doctrina jurisprudencial expuesta, la calificación registral relativa a los derechos de titulares de asientos que pudieran resultar afectados por la resolución judicial de que se trate, juega para garantizar el tracto sucesivo y responder a la necesidad de evitar situaciones de indefensión cuando el afectado por el acto inscribible no haya sido parte en el correspondiente procedimiento ni haya tenido posibilidad de intervención en el mismo.

En consecuencia, resulta difícilmente aceptable que, como en el caso que nos ocupa, el Registrador, a través de su potestad calificadora, pueda velar por los derechos de quienes, como demandados de ejecución, han sido parte en el correspondiente procedimiento y, en consecuencia, han tenido la oportunidad de hacer una tutela efectiva de sus intereses legítimos, habiéndose cumplido por el tribunal de modo escrupuloso con las exigencias de la necesaria contradicción procesal excluyente de la indefensión. Por lo que tal actuación quedaría en todo caso fuera del ámbito propio del Registrador de la Propiedad.

2.ª En particular, el Registrador no es competente para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un decreto de adjudicación.

El Registrador de la Propiedad no es competente para revisar la conformidad a Derecho del decreto de adjudicación presentado a inscripción. No puede ofrecer dudas que esta potestad se atribuye por ley de modo exclusivo a los juzgados y tribunales competentes para conocer de los recursos (que obviamente pueden formular cualesquiera titulares de derechos que puedan verse afectados por una posible vulneración de normas o interpretación errónea en la que pueda incurrir el Ldo. de la Administración de Justicia) que contra dicho decreto sean admisibles en el ámbito de un procedimiento judicial de ejecución, resultando irrelevante a estos efectos que el Ldo. de la Administración de Justicia carezca de potestad jurisdiccional. Por lo tanto, dicha competencia en ningún caso puede ser atribuida al Registrador de la Propiedad y, por ende, tampoco a la DGRN o al Juzgado que pueda conocer de la impugnación de la calificación emitida.

Como apunta la Sentencia de la A.P. de las Palmas, de 30 de octubre de 2018, que se reproduce en los fundamentos de derecho de este recurso gubernativo, "ello comporta que, incluso si compartiéramos la muy razonable interpretación de los artículos 670 y 671 de la LEC que hace la DGRN respecto a cuál ha de ser el precio mínimo de adjudicación al acreedor en la subasta de una vivienda habitual (...) no podría esta Sala –como no podía el Juzgado, ni la DGRN, ni el Registrador– variar el Decreto

firme dictado en un procedimiento seguido ante un Juzgado en el que se haya dado audiencia a todos los interesados conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación (se hayan personado o no dichos interesados en el procedimiento, puesto que tuvieron la oportunidad de hacerlo), se hayan cumplido las formas extrínsecas para el dictado del título objeto de inscripción y no existan obstáculos nacidos del propio Registro para la inscripción".

Conclusiones que, no podría ser de otro modo, comparte la A.P. de Córdoba en su sentencia de fecha 25 de Octubre de 2018, igualmente reproducida más abajo: "el hecho es que se trata con la calificación negativa emitida de proteger al titular de vivienda –de evitar su indefensión– pues va a perder la vivienda a fin de que obtenga una mayor rebaja de su deuda o la extinción más allá de lo que el citado precepto dispone, el 50% del tipo de tasación, que será el 60%, caso de vivienda. Pero lo cierto es que está protegiendo a una persona que es parte en ese procedimiento y es él quien tiene la defensa de sus derechos, faltando el presupuesto de la actuación del Registrador de la Propiedad para evitar situaciones de indefensión: aquí no se trata de titular de asiento posterior que resulte afectado por la ejecución, es el propio titular del bien como hipotecante no deudor, y, muchas veces, reuniendo las dos cualidades. Así, dice esa resolución (DGRN, de 23/3/2018) que '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'. Aquí se está protegiendo, no a terceros titulares de asientos posteriores, sino a quien precisamente por ser parte tiene la posibilidad de defenderse, y para ello lo que hace es entrar en el fondo de la resolución, pues el estimar si procede la adjudicación en tales o cuales términos no es otra cosa que una decisión sobre el fondo que sólo al Tribunal compete (aquí en un sentido amplio, integrando al Ldo. de la Administración de Justicia, competente para estas actuaciones), estando sometida a los recursos correspondientes, de forma que si bien gana firmeza por no ser recurrida, o si se confirma tras los oportunos recursos, se le está dando una segunda oportunidad a los intereses concretos del afectado por la adjudicación, y contrariando una resolución revestida de la autoridad de la cosa Juzgada" (...) Por lo tanto, y concluyendo, ni el ejecutado está en una situación de indefensión tutelable por el Registrador de la Propiedad, cuidando de ello el Tribunal, ni cabe entrar en revisar el fondo de la decisión judicial de cuya inscripción se trata".

Pues bien, el supuesto de hecho que nos ocupa es idéntico al que examina la precitada sentencia de la A.P. de Córdoba: la calificación del Registrador responde no un obstáculo que surja del Registro de la Propiedad, sino a una comprobación de lo que aquél entiende como la interpretación adecuada y/o correcta de las normas aplicadas por el Juzgado, labor que, evidentemente, no corresponde al Registrador de la Propiedad.

Es por ello que, como no podría ser de otro modo, las resoluciones judiciales que se citan en el escrito de calificación que se recurre (AAP de Toledo, de 7/3/2017; AAP de Castellón, de 11/12/2017; AAP de Valencia, de 26 de junio de 2017), tienen su origen en los recursos planteados por los ejecutados ante los Juzgados que conocieron de esos procesos de ejecución, impugnando los correspondientes decretos de adjudicación o de cesión de la adjudicación a tercero. En ninguna de dichas resoluciones se conoce de la impugnación judicial de una nota de calificación negativa y/o de una resolución desestimatoria emitida por la DGRN.

3.^a El Registrador realiza una interpretación desajustada a Derecho del art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Como se ha referido más arriba, el Sr. Registrador funda su calificación en diversas resoluciones de la DGRN y varias resoluciones judiciales que, en los supuestos de subastas sin postores, vienen a entender aplicables los límites previstos en el art. 670.4 de la LEC, y no los establecidos en el art. 671 de nuestra Ley Rituaria, que es el precepto que regula específicamente dichos supuestos. Basan dicha conclusión en criterios de equidad e interpretación conjunta y teleológica de los distintos

preceptos de la LEC sobre subastas de bienes muebles e inmuebles (en particular, los ya referidos y el art. 651 del mismo Cuerpo Legal)

Ciertamente, la cuestión no es pacífica y ha generado controversia en el ámbito de la jurisprudencia menor.

Pues bien, a partir de lo concluido al respecto por numerosas Audiencias Provinciales (A.P. de Almería, sección 1.ª, auto de 15 de febrero de 2017, A.P. de Córdoba, sección 1.ª, auto de 20 de noviembre de 2013 y sentencia de 25 de octubre de 2018; A.P. de La Rioja, sección 1a, auto de 13 de abril de 2018; A.P. de Málaga, sección 5.ª, auto de 21 de abril de 2016; A.P. de Cádiz, sección 8.ª, auto de 15 de diciembre de 2015; o A.P. de Barcelona, sección 14.ª, auto de 15 de diciembre de 2015), esta recurrente entiende que la interpretación literal del referido artículo 671 de la LEC es la más ajustada a Derecho y que el legislador, al redactar dicho precepto, ha querido expresamente permitir que la adjudicación de inmuebles se haga por menos del 50% del valor de tasación, siempre que cubra la cantidad que se deba por todos los conceptos.

Y en base a ello hacemos nuestros los argumentos y razonamientos jurídicos acogidos en las mentadas resoluciones judiciales.

Fundamentos de Derecho

I. Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la DGRN, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. Concorre legitimación en el compareciente, en su condición de representante legal de la mercantil adjudicataria del bien inmueble que nos ocupa (art. 325 a de la Ley Hipotecaria).

III. El presente recurso se interpone dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efecto de notificaciones el domicilio de la mercantil recurrente, que figura en el encabezamiento de este escrito.

IV. Los arts. 9 y 10 de la Constitución Española. En particular, el apartado tercero del referido artículo 9: "la Constitución garantiza el principio de legalidad, la jerarquía normativa, la publicidad de las normas, la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales, la seguridad jurídica, la responsabilidad y la interdicción de la arbitrariedad".

Asimismo el art. 118 de nuestra Carta Magna: "es obligado cumplirlas 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".

Los arts. 18 y 100 de la Ley Hipotecaria.

Igualmente, los arts. 99 y 100 del Reglamento Hipotecario.

El artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

V. Doctrina jurisprudencial y de la DGRN.

1.º Ámbito de calificación del Registrador de la Propiedad e incompetencia del mismo para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un Decreto de Adjudicación. "Tercero.–Resolución de los recursos.

4. (...) Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora 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 si 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" (STS, Sala 1.ª, Pleno, de 21/11/2017; EDJ 2017/243504)".

"Séptimo. (...) La doctrina registral establecida en la Resolución citada (DGRN, de 1 de marzo de 2013) es la siguiente:

‘4. Como ya dijera la DGRN en su Resolución de 7 de noviembre de 2002 (y en las posteriores de 2 de junio de 2006, 16 de julio de 2010 y 3 de marzo de 2011), el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos los Registradores de la Propiedad la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido citados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con el objeto de evitar su indefensión, proscrita por el art. 24 de la Constitución Española y su corolario registral del art. 20 de la Ley Hipotecaria

(...)

Esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción.

Será, pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para –en cada caso concreto– determinar si ha existido –o no– la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria; pero, lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que –insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como en el que nos encontramos– la simple oposición registral –con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación–, se conviertan automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional (STS, Sala 3.ª, de 16 de abril de 2013; EDJ 2013/68013).

"Tercero.–(...) Pues bien, el artículo 18 de la Ley Hipotecaria regula la calificación registral y, respecto a los documentos de ‘toda clase’ sólo alcanza la calificación a la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos y a la capacidad de los otorgantes. La posibilidad de calificar los Decretos de aprobación del remate por el Registrador no alcanza a la validez del acto dispositivo aprobado (ya que el art. 18 de la Ley Hipotecaria limita la calificación a la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y los asientos del Registro). Y ello porque tradicionalmente la potestad calificadora del Registrador sobre los documentos que aprueban actos de transmisión del dominio en subastas administrativas y judiciales (no sólo las judiciales, en consecuencia) se desarrolla y concreta por el Reglamento Hipotecario. El artículo 99 del Reglamento Hipotecario regula el alcance –limitado– de la

calificación de documentos administrativos, y el artículo 100 del Reglamento Hipotecario el también limitado de la calificación de documentos judiciales. Disponen estos preceptos que:

Artículo 99 (...).

Artículo 100 (...).

La similitud de ambos preceptos es evidente, y si bien ha entendido la jurisprudencia que goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo respecto del judicial y, en particular, si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, ello no le permite ampliar el alcance de sus calificación ya que dada la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos, el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el titular registral y a los obstáculos que surjan del propio Registro, todo lo anterior con el exclusivo objeto de que cualquier titular registral pueda verse afectado si en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista la por Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal. Entre otras, así lo ha declarado la propia DGRN en su resolución de 25 de abril de 2018.

Pues bien, incluso si se admitiera que habiéndose redactado el artículo 100 del Reglamento Hipotecario cuando aún se reservaba a los Juzgados o Tribunales la competencia para el dictado del auto de aprobación del remate y adjudicación y se concluyera que los Decretos dictados por los Secretarios Judiciales (actualmente Letrados de la Administración de Justicia) no son 'expedidos por la autoridad judicial' en sentido estricto –por estar reservado el ejercicio de la potestad jurisdiccional a Juzgados y Tribunales conforme a lo dispuesto en el art 117 de la CE–, resultaría indudable que lo que no podría aceptarse en ningún caso es que el alcance de la calificación registral del documento expedido por el Letrado de la Administración de Justicia (en el seno de un procedimiento judicial seguido ante el Juzgado y bajo la tutela directa del órgano jurisdiccional que conoce de la ejecución, no se olvide) sea superior al que tendría la calificación registral del documento administrativo.

Más aún cuando es al menos discutible el que pueda considerarse el Decreto del Secretario Judicial un documento no judicial sino (que es dictado por la Administración en el ejercicio de sus potestades de autotutela de sus intereses, lo que no sucede en relación con el documento expedido por el Letrado de la Administración de Justicia) desde que ya por ley 13/1/2009 de 3 de noviembre y posteriormente por ley 19/1/2015 de 13 de julio se modificó la redacción de los artículos 673 y 674 de la LEC que disponen que:

"Artículo 673. Inscripción de la adquisición: título (...)"

"Artículo 674. Cancelación de cargas (...).

2.º Incompetencia del Registrador de la Propiedad para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un Decreto de Adjudicación.

"Cuarto... La competencia para revisar la conformidad a Derecho del Decreto de Adjudicación presentado a inscripción corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales competentes para conocer de los recursos que contra dicho Decreto (y eventualmente su confirmación por el Juzgado) sean admisibles en el seno del procedimiento judicial de ejecución. Resulta irrelevante a estos efectos que el Secretario o LAJ carezca, como carece, de potestad jurisdiccional.

Es desde esta perspectiva desde la que ha de examinarse el recurso interpuesto contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia que conoció de la impugnación en juicio verbal de la calificación registral confirmada por la Dirección General de los Registros y el Notariado, partiendo, como se ha expuesto, de que la competencia para el dictado del decreto, aprobación del remate y adjudicación corresponde al Ldo. de la Administración de Justicia y de que la competencia para revisar su conformidad a Derecho (que obviamente puede instar cualquier titular de derechos que puedan verse afectados por una posible vulneración de normas o interpretación errónea en que pueda incurrir el LAJ) se atribuye por la ley al Juzgado que tramita el procedimiento –o la Audiencia Provincial al recurrir en apelación la resolución judicial dictada por el Juzgado que tramita el procedimiento de ejecución hipotecaria, que pueda confirmar la resolución del LAJ–. No al Registrador de la Propiedad y, en consecuencia, tampoco a la DGRN ni al Juzgado que pueda conocer de la revisión de la calificación registral emitida.

Ello comporta que, incluso si compartiéramos la muy razonable interpretación de los artículos 670 y 671 de la LEC que hace la DGRN respecto a cuál ha de ser el precio mínimo de adjudicación al acreedor en la subasta de una vivienda habitual (doctrina sostenida también por cierto por varias Audiencias Provinciales al conocer no de recursos contra las sentencias dictadas en juicios verbales de revisión de la calificación sino de recursos contra los Decretos de aprobación del remate y adjudicación confirmados o no por el Juzgado que conoce del proceso de ejecución), no podría esta Sala –como no podía el Juzgado, ni la DGRN, ni el Registrador– variar el Decreto firme dictado en un procedimiento seguido ante un Juzgado en el que se haya dado audiencia a todos los interesados conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación (se hayan personado o no dichos interesados en el procedimiento, puesto que tuvieron la posibilidad de hacerlo), se hayan cumplido las formas extrínsecas para el dictado del título objeto de inscripción y no existan obstáculos nacidos del propio Registro para la inscripción. Que es lo que sucede en el presente caso, en el que la calificación negativa se funda en una pretendida infracción de las normas materiales reguladoras del precio mínimo de remate por interpretación errónea de los artículos 670 y 671 de la LEC en el supuesto de adjudicación al acreedor en subasta declarada desierta de una vivienda habitual subastada por el 60% del valor de tasación en el caso de que lo debido por todos los conceptos sea superior al 60% del valor de tasación e inferior al 70%. Ya pueda resultar perjudicado por esa interpretación el titular de la vivienda habitual subastada (lo sea el deudor o el hipotecante no deudor), ya lo puedan resultar titulares de otros derechos Inscritos sobre ese inmueble (lo que resulta cuando menos difícil puesto que la interpretación defendida por la DGRN comportaría que el precio de adjudicación lo sería la deuda por todos los conceptos, superior al 60% pero inferior al 70% –sin que quedara por tanto deuda pendiente de cobro pero tampoco existiera sobrante del remate sobre el que pudieran tener derecho terceros titulares de derechos inscritos en el Registro–), habrán de serlos interesados los que se personen en el procedimiento de ejecución que se sigue ante el Juzgado impugnen el Decreto de aprobación del remate y adjudicación por los trámites legalmente previstos en el seno de ese mismo procedimiento.

El registrador podría objetar la inscripción (como podría haberlo hecho también en el caso de que se tratara de un auto de aprobación del remate y adjudicación emitido por la autoridad judicial y no un decreto) si no resultare del título que se haya oído a los titulares de derechos inscritos en el procedimiento conforme a lo establecido en la ley (procesal y/o hipotecaria). Pero no es lo que ha hecho en este procedimiento en el que no objeta que se pueda ocasionar indefensión alguna a los titulares de derechos sobre la vivienda subastada, en cuanto consta en el auto de 30 de septiembre de 2015 –folio 179 de las actuaciones– que el 2 de agosto de 2013 fue practicado el requerimiento de pago en el domicilio pactado al/los ejecutado/s, conforme a los arts. 662, 683 y 686 de la LEC y que efectuado el requerimiento judicial el deudor dejó transcurrir el término legal sin acreditar el pago de la deuda y sin que se tramitara incidente de oposición. En suma, el propietario de la vivienda subastada tuvo conocimiento del seguimiento del

procedimiento y pudiendo hacerlo no se personó en el mismo ni formuló oposición a la ejecución ni recurrió el Decreto de aprobación del remate y adjudicación por el 60% del precio de subasta, precio inferior al 70% pero también al de la deuda por todos los conceptos, y el único motivo aducido para la calificación negativa por el Registrador es su discrepancia con la interpretación que de los artículos 670 y 671 de la LEC hizo el LAJ respecto a sí el precio de adjudicación mínimo habría de ser o no la deuda por todos los conceptos cuando ésta tiene un valor inferior al 70% del precio de subasta y superior al 60% de dicho precio de subasta, excediendo así claramente los límites de la potestad calificadora establecidos no sólo por el artículo 100 del Reglamento Hipotecario sino incluso si se entendiere que 'documento expedido por la autoridad judicial 'lo es tan sólo el expedido por el titular de la potestad jurisdiccional, los límites que para calificar documentos administrativos establece el artículo 99 del Reglamento Hipotecario.'

(S.A.P. de Las Palmas, de 30 de octubre de 2018; EDJ 2018/650972; IdCendoj: 35016370042018100406).

"Segundo—.Por cuestiones lógicas nos hemos de referir en primer lugar a este tema pues lo que se plantea con carácter inicial a propósito de la interpretación del art. 671, ha de tener como presupuesto que, una vez que también se discute el ámbito de calificación del Registrador de la Propiedad conforme al art. 100 del Reglamento Hipotecario, pueda entrar a considerar improcedente la adjudicación acordada, procediendo a la interpretación de dicho precepto.

(...)

Efectivamente, el art. 100 del Reglamento Hipotecario establece que la calificación del registrador se limitará a verificar la competencia del juzgado o tribunal, la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan en el Registro de la Propiedad.

El Tribunal Supremo en sentencia de 21/11/2017, recurso 1209/2015, vino a decir que 'la 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'

La propia Dirección General de Registros y del Notariado (entre otras, su resolución de 31/5/2015), tras recordarla obligación de todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos los registradores, de cumplir las resoluciones judiciales, añade que puede calificar ciertos extremos 'entre los cuales no está el fondo de la resolución – remitiéndose a la sentencia del Pleno del Tribunal Supremo, Sala I, de 21/11/2017– pero si los obstáculos que surjan del Registro y «entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial', aunque también matiza este ámbito de actuación (citando al efecto su resolución de 8/10/2013 y la sentencia del Tribunal Supremo, Sala III, de 16/4/2013) diciendo que 'tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de comprender, necesariamente, el ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Será pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para –en cada caso concreto– determinar si ha existido o no la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria; pero lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que –insistimos. en un supuesto de

ejecución judicial como el en el que nos encontramos— la simple oposición registral —con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación—, se conviertan automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional'. Así en esa concreta resolución se acepta que el obstáculo registral —no intervención de titulares posteriores de inscripciones de hipoteca que no habían intervenido en el procedimiento judicial que dispone su cancelación —se encuentra saldada con el traslado conferido a los mismos en el expediente judicial, sin que nada alegaran sobre lo allí acordado. En esa misma línea la Resolución de 14.3.2018, vino a entender que el no haberse demandado al tercer poseedor posterior a la inscripción de la hipoteca, no era obstáculo para inscribir finalmente la adjudicación acordada pues 'ha tenido posibilidad de intervención directa en el procedimiento de ejecución' excluyendo una situación de indefensión. Por lo tanto, la calificación registral relativa. Por lo tanto, la calificación registral relativa a los derechos de los titulares de asientos que pudieran resultar afectados porta resolución judicial de que se trate, juega para garantizar el tracto sucesivo y responder a la necesidad de evitar situaciones de indefensión cuando "el afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido al menos legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento" (RDGRN de 19.6.2018 con remisión a la de 9.7.2013). En este sentido, la sentencia del Tribunal Supremo de 30/11/2011, recurso 1114/2004, niega la posible indefensión que justificaría una calificación negativa cuando el titular registral ha intervenido en el procedimiento.

(...)

Por lo tanto, aquí se puede decir que si con la calificación se trata de proteger al titular de la vivienda afectada por el decreto de adjudicación, éste ha sido parte y es él, no el registrador de la propiedad, quien debe defenderse, y es el Tribunal el que ha de velar por que no sufra indefensión, pues la función del Registrador no es otra que la de defender al titular de asientos que no ha intervenido en el procedimiento o no ha tenido posibilidad de hacerlo, pero cuando se da esa intervención o posibilidad, se trata de actuación que queda fuera del ámbito de calificación del Registrador de la Propiedad

(...)

El hecho es que se trata con la calificación negativa emitida de proteger al titular de la vivienda —de evitar su indefensión— pues va a perder la vivienda a fin de que obtenga una mayor rebaja de su deuda o la extinción más allá de lo que el citado precepto dispone, el 50% del tipo de tasación, que será el 60%, caso de vivienda. Pero lo cierto es que se está protegiendo a una persona que es parte en ese procedimiento y es él, quien tiene la defensa de sus derechos, faltando el presupuesto de la actuación del Registrador de la Propiedad para evitar situaciones de indefensión, aquí no se trata de titular de asiento posterior que resulte afectado por la ejecución, es el propio titular del bien como hipotecante no deudor, y, muchas veces, reuniendo las dos cualidades. Así dice esa resolución (RDGRN de 23/3/2018) que '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'. Aquí se está protegiendo, no a terceros titulares de asientos posteriores, sino a quien precisamente por ser parte tiene posibilidades de defenderse, y para ello lo que hace es entrar en el fondo de la resolución, pues el estimar si procede la adjudicación en tales o cuales términos no es otra cosa que una decisión sobre el fondo que sólo al Tribunal compete (aquí en un sentido amplio, integrando al Ldo. de la Administración de Justicia, competente para estas actuaciones) estando sometida a los recursos correspondientes, de forma que si bien gana firmeza por no ser recurrida, o si se confirma tras los oportunos recursos, se le está dando una segunda oportunidad a los intereses concretos del afectado por la adjudicación, y

contrariando una resolución revestida de la autoridad de la cosa juzgada. Lo que aquí se da no es un obstáculo que surja del Registro de la Propiedad, sino una comprobación de la adecuada interpretación de las normas aplicadas por el Tribunal, labor que, a juicio de esta Sala, no corresponde al Registrador de la Propiedad. Por lo tanto, y concluyendo, ni el ejecutado está en una situación de indefensión tutelable por el Registrador de la Propiedad, cuidando ya de ello el Tribunal, ni cabe entrar en revisar el fondo de la decisión judicial de cuya inscripción se trata."

(S.A.P. de Córdoba, n.º 657/18, de 25/10/2018 (VLEX-759208797).

3.º De la correcta interpretación y/o aplicación del art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

"Cuarto.–(...) Hay que partir de que el artículo 691.4 Ley de Enjuiciamiento Civil remite a la subasta de bienes inmuebles, lo que nos remite al artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil.

Se trata en suma de interpretar este artículo 671.1 Ley de Enjuiciamiento Civil para el caso de subasta sin postores.

2. Lo primero que debemos decir es que la regulación que contempla el artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil es omnicomprensiva, esto es, el precepto regula con minuciosidad y vocación de exclusividad y plenitud el supuesto de que no haya postores en la subasta en sede de una ejecución de bienes inmuebles.

No hay en su regulación ninguna laguna que deba ser colmada acudiendo a una improcedente aplicación analógica de normas.

Por lo tanto, no precisa en absoluto ser completado por el artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que regula el supuesto de la ausencia de postores en la ejecución de bienes muebles.

Huelga decir que estamos ante una ejecución hipotecaria. El artículo 691.4 establece claramente que la subasta de bienes hipotecados, sean muebles o inmuebles, se realizará con arreglo a lo dispuesto en esta Ley para la subasta de bienes inmuebles.

Es patente pues la voluntad del legislador de excluir las reglas de la subasta de bienes muebles en sede de ejecución hipotecaria, puesto que establece que deben aplicarse las reglas de las subastas de bienes inmuebles aunque el bien hipotecado sea un bien mueble.

La subasta de bienes inmuebles está regulada por el artículo 671 y es el único que debemos aplicar. No estamos ante una ejecución de bienes muebles, y por lo tanto, no se puede aplicar el artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil con el fin de sostener una interpretación del artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil contraria a su literalidad

3. Centrándonos por lo tanto en el artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, su redacción deriva de la Ley 1/13 de 14 de mayo. Observamos que en él se distinguen dos supuestos: (i) por un lado si se trata de vivienda habitual; (ii) por otro, si es una subasta de inmueble que no es vivienda habitual.

(...)

(ii) El caso de que el bien inmueble no sea vivienda habitual, la solución es distinta. Es mucho menos tuitiva. Ello es lógico, pues en estos [sic] caso no juega el principio inspirador de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, principalmente proyectado a la protección de los deudores cuando la ejecución se proyectase sobre vivienda habitual.

En este caso de subasta sin postores en caso de inmuebles que no son vivienda habitual, el artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción aplicable (que es la otorgada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, aplicable en virtud de lo prevenido en la D.T.4.ª), establecía que si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación del bien, y si no se trata de la vivienda habitual del deudor, el acreedor puede entonces pedir la adjudicación del bien «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."

Adelantamos ya que la conjunción disyuntiva "o" (...), a nuestro juicio deja bien claro en el precepto que el Legislador, en caso de vivienda no habitual, permite al acreedor en caso de subasta sin postores optar por cualquiera de estas dos alternativas:

- a) pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, o bien
- b) pedir la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.

La decisión de optar por una u otra es del ejecutante.

El Juzgado no puede imponer ninguna de estas dos soluciones al acreedor. Y ya hemos dicho que el acreedor BBVA habla optado claramente por la segunda de estas dos alternativas.

4. A este respecto, por ejemplo, el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona sección 14 del 21 de mayo de 2015 (ROJ: AAP B 726/2015 – ECLI:ES:APB:2015:726A) razona (...)

Por su parte, resulta muy claro el Auto de la Audiencia Provincial de Málaga, Sección 5.ª de 21 de abril de 2016, (ROJ: AAP MA 81/2016 – ECLI:ES:APMA:2016:81A), cuando refiriéndose al artículo 671 de la precitada Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil en caso de inmueble que no sea vivienda habitual razona que (...)

Por su parte, el Auto de la Audiencia Provincial de Cádiz, sección 8.ª, del 15 de diciembre de 2015 (ROJ: AAP CA 200/2015 – ECLI:ES:APCA:2015:200A) razona lo siguiente: (...)

En igual línea, el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona sección 14 del 12 de febrero de 2015 (ROJ: AAP B 221/2015 – ECLI:ES:APB:2015:221A) establece: (...)

Los argumentos de todas estas resoluciones los hacemos nuestros".

(A.A.P. de La Rioja, de 13 de abril de 2018, sección 1.ª; EDJ 2018/529920): (...)

S.A.P. de Córdoba, de 25 de Octubre de 2018, más arriba referida).

Finalmente, la reciente Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Murcia, n.º 211/2018, de 4 de enero de 2019, que además de transcribir en sus fundamentos de derecho buena parte de la anterior sentencia de la A.P. de La Rioja por considerarla particularmente significativa, efectúa las siguientes consideraciones: (...).»

IV

Mediante escrito, de fecha 26 de marzo de 2019, el registrador mantuvo su calificación negativa, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que con fecha 21 de marzo de 2019, y a los efectos prevenidos en el párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria se notificó, «con acuse de recibo, al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 [sic] de los de San Javier la interposición del recurso, a los efectos de que realice las alegaciones que estime oportunas», y que no se habían recibido alegaciones por parte del organismo autorizante.

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, 16 de febrero, 20 de abril, 6 de septiembre y 26 de octubre de 2018 y 22 de febrero (2.^a), 22 y 28 de marzo y 5 y 25 de abril de 2019.

1. El registrador rechaza la inscripción de un decreto de adjudicación de una finca, que no es vivienda, sino una plaza de garaje, por el defecto de que «se adjudica por la totalidad de las cantidades reclamadas, esto es, por el precio de 5.097,49 €, sin embargo, dicha cantidad resulta inferior al 50% de su valor de tasación, que fue de 12.350,00 euros, no pudiendo adjudicarse la repetida finca por una cantidad inferior a dicho 50% del tipo de subasta».

La entidad adjudicataria de dicha finca recurre alegando, en síntesis:

a) que «el Registrador ha excedido los límites que legal y reglamentariamente se hallan previstos para la calificación de los documentos judiciales»; b) en particular, que «el Registrador no es competente para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un decreto de adjudicación», y c) que «el Registrador realiza una interpretación desajustada a Derecho del art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil» porque «esta recurrente entiende que la interpretación literal del referido artículo 671 de la LEC es la más ajustada a Derecho y que el legislador, al redactar dicho precepto, ha querido expresamente permitir que la adjudicación de inmuebles se haga por menos del 50% del valor de tasación, siempre que cubra la cantidad que se deba por todos los conceptos».

2. 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 varias de las Resoluciones antes citadas y nuevamente reiterada en la más reciente de 25 de abril de 2019, 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 consagrada 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 número 625/2017, de 21 de noviembre, del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, 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 interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas» parece que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado.

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, 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 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 261/2015, de 13 de enero, de la Sala Primera del Tribunal Supremo: «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. Alega el recurrente que no es de aplicación la doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado ya que no constituye jurisprudencia. 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 con valor 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 sentencia 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».

7. De lo razonado hasta ahora, resulta, a modo de resumen, que la doctrina más reciente y reiterada de este Centro Directivo sobre la cuestión planteada puede sintetizarse en la idea, ya expresada y que se transcribe ahora de nuevo, de que «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».

En el presente caso, la nota de calificación recurrida, si bien fundamentada en diversas Resoluciones de este Centro Directivo que transcribe parcialmente, señala como defecto simple y llanamente el de que «no puede adjudicarse la finca por una cantidad inferior a dicho 50% del tipo de subasta», omitiendo toda referencia a la posible actuación del letrado de la Administración de Justicia en cuanto a la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes al caso, de forma que, oídas las partes y firme el decreto de aprobación del remate, nada obstaría para la inscripción de la adjudicación por cantidad inferior al 50% del valor de subasta, como consecuencia de la interpretación integradora de los preceptos citados conforme se ha expuesto anteriormente.

Por tanto, ese defecto señalado en la nota de calificación, tal y como consta redactado, ha de ser revocado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 13 de junio de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.