

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16839 *Resolución de 23 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Murcia n.º 7, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.*

En el recurso interpuesto por don C. J. M., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Cajamar Caja Rural, S.C.C.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Murcia número 7, doña María de los Ángeles Cuevas de Aldasoro, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Murcia se tramitó el procedimiento de ejecución hipotecaria número 44/2014. La finca ejecutada, la registral número 5.956 del Registro de la Propiedad de Murcia número 7, había sido tasada a efectos de subasta en la escritura de hipoteca en la cantidad de 172.425 euros. Celebrada la subasta, ésta se declaró desierta, y el acreedor ejecutante solicitó, conforme a lo dispuesto en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y dado que el inmueble no tenía el carácter de vivienda habitual del deudor, que se le adjudicara por la cantidad que se le debía por todos los conceptos, que ascendía a 74.236,98 euros. En esos términos se dictó el decreto de adjudicación, de fecha 26 de septiembre de 2016, subsanado mediante decreto de 6 de julio de 2018 a favor de la entidad «Cajamar Caja Rural, S.C.C.».

II

Presentado el día 25 de junio de 2019 testimonio del citado decreto junto con el correspondiente mandamiento de cancelación, en el Registro de la Propiedad de Murcia número 7, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, se suspende la inscripción interesada y la cancelación ordenada por: Hechos: Se presenta para su inscripción testimonio librado el día 13 de Julio de 2.018, del decreto de adjudicación dictado el día 26 de Septiembre de 2.016 por el Juzgado de Primera Instancia Número Seis de Murcia, –Servicio Común de Ejecución–, dimanante de los autos de ejecución hipotecaria 44/2014, que inserta decreto de aclaración de 6 de Julio de 2.018 del referido Juzgado, y dos ejemplares del mandamiento de cancelación expedidos el día 13 de Julio de 2.018 por el mismo Juzgado, dimanante de los mismos autos, en el que se inserta dicho Decreto. El procedimiento se ha seguido a instancia de “Cajamar, Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito” contra “Vaquería Hijos del Torero, S.L.”, don A. G. C. y doña J. C. M. y la finca objeto de adjudicación es la registral número 5.956 de la Sección 3.ª de este Registro y se ordena la cancelación de la hipoteca objeto de ejecución y de las cargas posteriores. La finca adjudicada no constituye vivienda habitual y fue tasada en la hipoteca objeto de ejecución a efectos de subasta en la cantidad de 172.425 euros. En el Antecedente de Hecho cuarto y en el decreto de aclaración indicado, consta que “cumplidos todos los trámites procesales, se solicitó y acordó anunciar la venta en

pública subasta de la finca, y una vez señalado día y hora para la misma, quedó desierta por falta de licitadores, por lo que la parte ejecutante dentro del término legalmente establecido pidió la adjudicación de la misma por todos los conceptos, que tasadas costas por importe de 5.682,54 euros y liquidados los intereses por 19.430,50, resultó un total de 74.236,98 euros”, –cantidad inferior al 50% del valor de tasación de la finca que es de 86.212,5–. Partiendo del carácter de que la finca adjudicada no es vivienda habitual, la adjudicación deberla haberse verificado por el 50% del valor de tasación de la finca –86.212,5 euros– y no por el total valor de la deuda –74.236,98 euros–, pues en base a una interpretación sistemática y ponderada del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de forma conjunta con el artículo 651 de la misma Ley, 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% del valor de tasación de la finca. La Dirección General de los Registros y del Notariado ha tenido ocasión de considerar esta interpretación razonada del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en diferentes Resoluciones, de las que resulta que la interpretación de dicho artículo no puede ser la puramente literal –es decir, que el acreedor pueda pedir la adjudicación por todos los conceptos, ya que produciría un resultado distorsionado, pues admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50 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–. Fundamentos de Derecho.–Artículos 671 y 651 y 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de septiembre de 2017, 16 de febrero de 2018, 20 de abril de 2018 y 6 de septiembre de 2018, 11 y 26 de octubre de 2018, 15 de noviembre de 2018, 20 y 22 de febrero de 2019, 22 y 28 de marzo de 2019, 5 y 25 de Abril de 2019. Prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde que el interesado tenga noticia de la calificación negativa, en aplicación del art.323 de la Ley Hipotecaria.– Ante la precedente nota de calificación, pueden los interesados: (...).Murcia, a 15 de Julio de 2019.La registradora (firma ilegible) Fdo. M.^a Ángeles Cuevas de Aldasoro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. J. M., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Cajamar Caja Rural, S.C.C.», interpuso recurso el día 30 de julio de 2019 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Primera.–Que en relación a la Calificación emitida por el Registrador de la Propiedad del Registro n.º 7 de Murcia, entendemos que la misma resulta errónea dado que vulnera de manera flagrante los términos establecidos en el art. 671 LEC, precepto que mi mandante cumplió en todos sus términos, tal y como se reseñó de manera expresa en el Decreto de adjudicación de fecha de 26 de Septiembre de 2016 cuya inscripción deniega la calificación recurrida.

En ese sentido, no compartimos la “interpretación ponderada y sistemática” a la que se refiere la calificación discutida, toda vez que la función del Registrador de la Propiedad no es interpretar la Ley, sino limitarse a calificar la legalidad de los documentos cuya inscripción se les solicita, tal y como establece de manera clara y precisa tanto el art. 18 de la Ley Hipotecaria como el art. 100 del Reglamento Hipotecario.

No es por tanto labor del Registrador reinterpretar los preceptos de nuestro Ordenamiento Jurídico y menos aún en sentido contrario a como lo hacen los Jueces y Tribunales, quienes son los que tienen la potestad de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, tal y como establece el art. 117 de la Constitución Española.

De ese modo, la decisión tomada por el Registrador de la Propiedad en la calificación que venimos a discutir, supone una extralimitación de su función calificadora, toda vez

que, en los casos de resoluciones judiciales o mandamientos, el Registrador sólo puede controlar si el documento cumple con las exigencias formales extrínsecas, la competencia del Juez o Tribunal que dicta el mandamiento y en contenido del documento, esto es, si se ha tramitado correctamente el procedimiento y si lo que ordena se ajusta a Derecho, circunstancias todas ellas que, en nuestro caso se cumplen en todos sus términos, tal y como el propio Registrador reconoce en su calificación.

En efecto, en la propia calificación se afirma expresamente que el Decreto de adjudicación se dictó “cumplidos todos los trámites procesales” por lo que, no es un hecho controvertido que la resolución que se pretende inscribir, cumple con la legalidad vigente ajustándose plenamente a Derecho.

Así las cosas, el Registrador en su calificación lo que viene a realizar es una “modificación” del tenor literal de la Ley, función ésta que en modo alguno le corresponde tal y como hemos adelantado anteriormente y menos aún en virtud de una supuesta interpretación “ponderada y sistemática” del art. 671 LEC que no goza de amparo legal o Jurisprudencial alguno.

De hecho, así lo ha entendido nuestra Jurisprudencia en precedentes resoluciones judiciales como es el caso de la AAP Almería, Civil sección 1 del 15 de febrero de 2017 (ROJ: AAP AL 1266/2017 ECLI:ES:APAL:2017:1266AV. Auto: 1 79/2018 (PROY 2018, 206169'): Recurso: 142/2017; Ponente: Juan Antonio Lozano López; o la AAP Córdoba Civil Sección 1 del 20 de noviembre de 2013 (ROJ: AAP CO 24/2013 - ECLI:ES:APC0:2013:24AJ: Auto: 114/2013 (PROY 2014, 1.76034); Recurso: 159/2013; Ponente: José Francisco Yarza Sanz.

Particularmente ilustrativo nos parece la Sentencia 46/18 de fecha de 13 de Abril dictada por la AAPP de La Rioja, la cual reproducimos en parte a pesar de la extensión de la cita:

“Cuarto.-1.-Rechazados así los argumentos del Auto apelado, se trata ahora de resolver el fondo del asunto, cosa que como hemos explicado no hizo el Auto apelado.

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 omnicompreensiva, 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 realizara 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.

(i) En el rimero [sic] caso (vivienda habitual) el acreedor puede adjudicárselo por el 70% del valor de tasación si la suma que se le adeuda por todos los conceptos se superior a este porcentaje. Pero si la suma que se le adeuda por todos los conceptos (incluidos intereses y costas) es inferior al 70% del valor de tasación pero superior al 60%, puede adjudicárselo entonces por el importe de la deuda por todos los conceptos.

Esta es la interpretación de este apartado que sigue, por ejemplo, el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona sección 3 del 11 de diciembre de 2017 (ROJ: AAP CS 531/2017 - ECLI:ES:APCS:2017:531.^a) y es el criterio seguido por la DGRN en resolución de 20 de septiembre de 2017 (BOE 16 octubre 2017).

Hay que significar que esta solución, especialmente tuitiva con el deudor cuando el bien inmueble es vivienda habitual, responde al espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que fue la que introdujo este precepto, cuya "ratio legis" era precisamente el aumentar la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su 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 había 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: "(...) la hipoteca se constituye sobre vivienda no habitual, y las razones de justicia material que acertadamente se argumentan en el auto, no son cuestionadas por esta sala, pero la actuación de los órganos judiciales se ha de regir por el principio de legalidad (artículo 9.3 y 117 CE) al que nos encontramos sometidos jueces y tribunales.

Es al legislador al que corresponde introducir en el ordenamiento jurídico aquellas previsiones que se consideren oportunas para establecer el necesario reequilibrio de intereses en conflicto y dar respuesta legal a los problemas que está generando la actual situación económica en relación a las ejecuciones de hipotecas.

En definitiva, la cuestión objeto de este recurso queda así circunscrita a la interpretación que debe hacerse del artículo 671 de la LEC, el cual resulta aplicable por remisión del art. 691.4, esto es si tras celebrada la subasta sin ningún postor, puede el acreedor hipotecario pedir indistintamente la adjudicación de los bienes por la cantidad que se le deba por todos los conceptos por el 50 por 100 de su valor de tasación. Más

limitadamente si es posible la adjudicación por ese porcentaje (en el caso estudiado por 80.658,33 euros), si la deuda es de 22.826,43 euros y la respuesta debe ser positiva, siempre y cuando, según hemos expuesto se hayan cumplido los preceptos que rigen la adjudicación (670.7 LEC posibilidad de pago hasta momento antes de la adjudicación y 672 LEC entrega del sobrante al resto de acreedores o al deudor en último término).

Quinto.—La opción de la ejecutante, no supone un abuso de derechos ni mala fe en su proceder, sino tan sólo la legítima opción de ejecución de un derecho en el marco y sede de un procedimiento de ejecución hipotecario.

En definitiva no puede acogerse la interpretación que el juzgador de instancia realiza del artículo 671 de la LEC, debiendo en consecuencia ser estimado el recurso y dictar auto de aprobación del remate por las cantidades que resultan y se acreditan en el presente procedimiento de ejecución hipotecaria, previa verificación de la posibilidad de enervación ofrecida al deudor (670.7 LEC)...

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 “la normativa legal establece una disyuntiva en favor de la acreedora ante la no comparecencia de licitadores a la subasta, cual sucedió en nuestro caso, bien la adjudicación de los bienes subastados por el 50% de su valor de tasación ‘o’ la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, quedando patente que la ahora apelada accedió a la segunda de las alternativas que le eran concedidas, sin que, en modo alguno, sea de observar infracción normativa alguna...”

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: “...(Estamos de acuerdo con ese razonamiento, pues nos parece que efectivamente el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no proporciona fundamento para una conclusión distinta ya que establece claramente una disyuntiva y permite al ejecutante optar entre la adjudicación por el 50% del valor por el que el bien salió a subasta o por la cantidad debida por todos los conceptos.

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: “...(la interpretación propuesta en la resolución apelada, aunque sugerente, no podemos compartirla porque es contraria a las más elementales reglas hermenéuticas que disciplinan la interpretación pues vista la literalidad del párrafo 1.º del artículo 671 LEC (‘si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 50 por 100 de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos’) parece evidente que la opción que se contiene en dicho precepto corresponde al acreedor ejecutante y no al órgano judicial. De hecho, en las posteriores reformas de las que fue objeto este precepto el legislador en ningún momento ha cuestionado este derecho de opción del acreedor y sí solo modificó los términos de la misma cuando de la vivienda habitual del deudor se trate, elevando primero al 60% el porcentaje mínimo de adjudicación (art. 2.3 del Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio) y luego al 70% (art. 7 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)”

A mayor abundamiento, a lo anterior debemos añadir que las resoluciones de la DGRN a las que se remite el Registrador en la calificación recurrida, no son fuente de Derecho, sino que se trata de dictámenes que emita la DGRN ante recursos de notas de calificación, hecho este que, no puede servir como referencia a la hora de tratar el supuesto discutido, máxime si el Ordenamiento Jurídico y la Jurisprudencia que lo interpreta y desarrolla, no comparte el argumento expuesto por el Registrador en la calificación recurrida.

Así lo ha considerado incluso el Tribunal Supremo, entre otras resoluciones en STS de 28 de Junio de 2013 cuando establece lo siguiente:

“...no se han reconocido al registrador de la propiedad facultades no previstas en la ley y, en concreto, la de oponerse a dichas resoluciones. Tampoco se ha sustituido de hecho al Juez predeterminado por la Ley, con indefensión de la parte recurrente, ni se ha atribuido al Registrador el conocimiento del proceso de ejecución en detrimento de las facultades de los Jueces y Tribunales, como tampoco se ha admitido la interferencia de un órgano administrativo en el ámbito de competencia de los tribunales ni se han vulnerada las garantías del proceso”.

En definitiva, al Registrador no le compete analizar la legalidad de las disposiciones que ha de aplicar en el ejercicio de su función de control, ni la literalidad de la normativa en vigor, motivo por el que, a la vista de las circunstancias del caso en cuestión, en el que no se trata de la vivienda habitual del ejecutado, la única interpretación posible de la redacción del art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es la literal siguiendo lo establecido en el art. 3 del Código Civil, de manera que no existe óbice alguno en revocar la calificación recurrida y acordar la inscripción del Decreto de adjudicación de fecha de 26 de Septiembre de 2016 en los términos en los que fue dictado, esto es, acordando la adjudicación a mi mandante de la finca registral n.º5.956 del Registro de la Propiedad n.º7 de Murcia, por todos los conceptos.

Segunda.—En conclusión de acuerdo a la argumentación precedente, consideramos que los argumentos aplicados por el Registrador a la hora de dictar la calificación recurrida, vulneran lo establecido en nuestra legislación procesal, así como la doctrina jurisprudencial existente en la materia, motivo por el que resulta procedente la inscripción y la cancelación jurídicamente ordenadas, a través del correspondiente mandamiento al Registrador n.º 7 de Murcia, contenido en Decreto de adjudicación de fecha de 26 de Septiembre de 2016 dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.º6 de Murcia (...)».

IV

La registradora de la Propiedad de Murcia número 7 emitió informe ratificando su calificación en todos los extremos y elevó el expediente 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, 16 de febrero, 20 de abril, 23 de mayo, 6 de septiembre, 26 de octubre y 15 de noviembre de 2018 y 20 y 22 de febrero, 22 y 28 de marzo, 5 y 25 de abril, 13 de junio y 4 y 22 de julio de 2019.

1. El objeto de este expediente es la calificación registral de 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 172.425 euros. Celebrada la correspondiente subasta, esta 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 74.236,98 euros, es decir, un 43,05% de dicho valor.

La registradora suspende 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 no podrá realizarse por una cifra inferior al 50% del valor de tasación de la finca, sin cumplir los trámites previstos en el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El recurrente considera que la interpretación del precepto sostenida en la nota de calificación supone una extralimitación de la función del registrador y del propio Centro Directivo, cuyas Resoluciones no son fuente del Derecho.

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 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, 23 de mayo, 6 de septiembre, 26 de octubre y 15 de noviembre de 2018 y 20 y 22 de febrero, 22 y 28 de marzo, 5 y 25 de abril de 2019, 13 de junio y 4 y 22 de julio de 2019), 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 artículo 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 artículo 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 calificadora que los registradores ejercen respecto de los documentos judiciales, cabe destacar la 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. Afirma la citada Sentencia en su fundamento tercero: «(...) Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el artículo 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el artículo 100 RH. Conforme al artículo 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 artículo 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».

Además, debe tenerse en cuenta lo que establece el artículo 132.4.º de la Ley Hipotecaria: «A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes: (...). 4.º Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores». Es, por tanto, esencial analizar si la adjudicación se ha realizado correctamente, para determinar si hay sobrante que haya de ser consignado a disposición de los titulares de cargas posteriores. No se olvide que esas cargas posteriores están inscritas en el Registro y corresponde al registrador asegurarse de que dichas titularidades registrales no se cancelan sin que se cumplan

todas las garantías que el legislador ha dispuesto en su beneficio: a) que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca (artículo 132.2.º de la Ley Hipotecaria), y, b) que la adjudicación se ha verificado de acuerdo con lo que establece la Ley de Enjuiciamiento Civil y que, en su caso, ha resultado un precio superior al crédito reclamado por el actor ejecutante, quedando en consecuencia una cantidad sobrante a disposición de estos titulares registrales que van a ver cómo se cancelan sus derechos inscritos como consecuencia de la ejecución (artículo 132.4.º de la Ley Hipotecaria).

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».

Con base en 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» resulta 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).

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».

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 y en la Ley 5/2019, de 5 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario) van en la línea de conseguir un mayor equilibrio en la posición de las partes en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

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 sentencias de 22 de abril de 1987 y 15 de marzo de 1991, establecieron que si bien la doctrina de las mismas no es propiamente jurisprudencia dado el carácter administrativo del Centro, sin embargo es usual concederles una reconocida autoridad y sobre todo en los casos en que ninguna otra doctrina o norma se aducen en contra de la opinión fundada de dicho Centro».

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 interpuesto y revocar 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, 23 de octubre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.