

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11319 *Resolución de 10 de agosto de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad accidental de Aldaia, por la que se suspende la inscripción de la adjudicación de una finca, que es vivienda habitual en ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. J. B. R., en representación de Bankia S.A, contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad accidental de Aldaia, doña Paula Chust Mares, por la que se suspende la inscripción de la adjudicación de una finca, que es vivienda habitual en ejecución hipotecaria.

Hechos

I

Por decreto n.º 249/18, dictado con fecha 11/05/18, por don J. F. M. R., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Torrent, complementado por decreto dictado con fecha 14/03/19, y aclarado por decreto de fecha 05/04/19, se acuerda, a falta de postores, la adjudicación a Bankia SA de la finca registral 8134 de Alaquàs, que es vivienda habitual del ejecutado.

La cantidad reclamada (112.916,92 euros) es inferior al 70% del valor de tasación (valor de tasación que fue fijado en 180.342,50 euros), pero es superior al 60% de dicho valor (108.205,50 euros, que es el precio por el que ha sido adjudicada la finca).

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Aldaia, fue objeto de nota de calificación registral negativa de fecha 4 de febrero de 2020 los siguientes términos:

«(...)

Pongo en su conocimiento a los efectos previstos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, que en el título arriba reseñado, se ha extendido nota del tenor literal siguiente:

Hechos:

Primero.

Por decreto n.º 249/18, dictado con fecha 11/05/18, por don J. F. M. R., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Torrent, complementado por decreto dictado con fecha 14/03/19, y aclarado por decreto de fecha 05/04/19, se acuerda la adjudicación a Bankia SA de la finca registral 8134 de Alaquàs.

Segundo.

Se presentan en este Registro de la Propiedad de Aldaia, el día 14/01/2020, causando el asiento 361 del Diario 79, testimonio de dicho decreto, expedido con fecha 13/12/19, y mandamiento de cancelación de cargas, expedido con fecha 03/01/2020, por el citado letrado de la Administración de Justicia, firmados electrónicamente, con CSV (...) y (...), respectivamente, junto con instancia suscrita por don J. J. B. R. en representación de

Bankia SA, con fecha 20/12/19, con la firma legitimada por el notario de Madrid, don Alfonso Madrifejos Fernández, con fecha 26/12/19, manifestando que la finca adjudicada se encuentra libre de arrendatarios.

Fundamentos de Derecho:

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

De conformidad con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario: "(...)".

Primero:

La cantidad reclamada (112.916,92 euros) es inferior al 70% del valor de tasación (valor de tasación que fue fijado en 180.342,50 euros), pero es superior al 60% de dicho valor (108.205,50 euros, que es el precio por el que ha sido adjudicada la finca). Siendo la finca ejecutada la vivienda habitual del deudor, la adjudicación debe realizarse por la total cantidad reclamada.

Se considera aplicable el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

"Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.[...]".

Por su parte, las resoluciones de 12 de mayo de 2016 y 5 de septiembre de 2018 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, estiman que la interpretación ponderada y razonable del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 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".

Segundo:

(...) (se omite aquí su transcripción por haber sido después revocado por la registradora).

Acuerdo

Se acuerda suspender la inscripción del precedente documento, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación; asimismo, se hace constar que no se ha procedido a la práctica de anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado expresamente (artículos 42.9.º y 65, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria).

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra esta decisión ...

Aldaia, a cuatro de febrero de dos mil veinte.—La Registradora Accidental. Paula Chust Mares. (...)».

III

La entidad ejecutante y adjudicataria, Bankia S.A. interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 4 de marzo de 2020 en el que, en esencia, alega lo siguiente:

«Que la calificación registral infringe lo dispuesto en el artículo 671 LEC. A este invoca el recurrente, entre otras, la Sentencia de la Audiencia provincial de Santa Cruz de Tenerife de 14-5-2019, la de la Audiencia provincial de Las Palmas de Gran Canaria de 30-10-2018 y la de la Audiencia provincial de Soria de 7-6-2019.

Que las resoluciones de la DGRN no son fuente del derecho y que "no pueden servir como referencia a la hora de tratar el supuesto discutido"».

IV

La registradora revocó el segundo defecto de su nota de calificación, y se ratificó en el primer defecto, emitió su informe, y remitió el expediente a este Centro Directivo

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 18, 129, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 651, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Constitucional números 41/1981, de 18 de diciembre, 217/1993, de 30 de junio, y 113/2011, de 19 de julio; la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de abril de 1987, 15 de marzo de 1991, 29 de febrero de 1996, 13 de enero de 2015 y 21 de noviembre de 2017; la sentencia de la Audiencia provincial de Santa Cruz de Tenerife de 14-5-2019, la de la Audiencia provincial de Las Palmas de Gran Canaria de 30-10-2018 y la de la Audiencia provincial de Soria de 7-6-2019; 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, 22 de febrero (2.ª) y 25 de abril de 2019 y 8 de enero de 2020, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de julio de 2020.

1. En ejecución hipotecaria, y a falta de postores, se adjudica al ejecutante la finca, que es vivienda habitual del ejecutado.

La registradora suspende la inscripción de la adjudicación por el defecto, además de otro luego revocado, consistente en que «la cantidad reclamada (112.916,92 euros) es inferior al 70% del valor de tasación (valor de tasación que fue fijado en 180.342,50 euros), pero es superior al 60% de dicho valor (108.205,50 euros, que es el precio por el que ha sido adjudicada la finca). Siendo la finca ejecutada la vivienda habitual del deudor, la adjudicación debe realizarse por la total cantidad reclamada», invocando y aplicando la interpretación que la DGRN viene haciendo del art 671 LEC.

El ejecutante y adjudicatario de la finca, y ahora recurrente, alega, en esencia, que la calificación registral infringe lo dispuesto en el artículo 671 LEC y que las resoluciones de la DGRN no son fuente del derecho.

2. Por tanto, la cuestión esencial que se plantea en este recurso se refiere a cuál ha de ser la correcta interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuestión sobre la que la Dirección General de los Registros y del Notariado ya se ha pronunciado en reiteradísimas ocasiones.

Así, por ejemplo, en la Resolución de 8 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, se dice, y procede ahora reiterar, lo siguiente:

«Respecto a la competencia del registrador para calificar los documentos judiciales, es criterio 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 aquellas 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».

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

3. En relación con la calificación registral de los documentos judiciales en el procedimiento de ejecución hipotecaria: Competencia del registrador para calificar la suficiencia en cuanto al precio de adjudicación de la finca en un procedimiento de ejecución (artículos 670 y 671 de la Ley Enjuiciamiento Civil).

El artículo 132 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la disposición final 9.7 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, dispone lo siguiente:

«Artículo 132.

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: 1.º Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento. 2.º 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, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación. 3.º Que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria. 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».

Pues bien, de acuerdo con los apartados tercero y cuarto del artículo 132 de la Ley Hipotecaria no cabe duda que el registrador ha de calificar: «3.º Que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria. 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».

En este sentido, saber el importe en que se ha verificado esa adjudicación, y que dicho importe es el correcto, de acuerdo con los artículos 670 y 671 de la Ley Enjuiciamiento Civil, es determinante no sólo en protección de los intereses del deudor y del hipotecante no deudor, sino también es un dato relevante en aras de proteger los legítimos intereses de los terceros poseedores posteriores, así como de los titulares de otros derechos, cargas o embargos, puesto que cuanto mayor sea el importe de la adjudicación, mayores son sus expectativas a la consignación de un importe sobrante en su beneficio, que como expresamente determina el apartado 4.º del artículo 132 de la Ley Hipotecaria ha de ser calificado por el registrador.

Por ello, no es correcta la afirmación que se realiza por algunos sectores en el sentido de que el registrador carece de competencia para calificar la forma en que se ha celebrado la subasta y el importe en que se ha producido la adjudicación, pues el procedimiento de ejecución hipotecaria va a determinar la cancelación de los asientos del hipotecante y asientos posteriores, cancelación que como ha dicho la reciente Sentencia de Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, la número 625/2017, de 21 de noviembre, relativa a una Resolución de esta Dirección General «(...) 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». Consecuentemente, el registrador tiene competencia para calificar el cumplimiento de los requisitos esenciales de la subasta y de la adjudicación.

Esta Dirección General en sus Resoluciones de 13 de febrero de 2013 y 16 de junio de 2014 (y Resoluciones citadas en los «Vistos»), en relación con esta materia, ya manifestó que «6. En cuanto a la competencia del registrador para calificar la suficiencia en cuanto al precio de adjudicación de la finca en un procedimiento de ejecución hipotecaria, es doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resolución de 13 de febrero de 2013) 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 del Código Civil), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas 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 que en el procedimiento en que se dictan, los titulares registrales que pueden ser afectados han tenido la intervención prevista por la ley y en las condiciones exigidas según el caso, a fin de garantizar que no sufran en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal. En estos términos ha de ser entendido el artículo 100 del Reglamento Hipotecario cuando determina el ámbito de la calificación registral a efecto de los documentos judiciales, de modo que no puede el registrador revisar la legalidad de aquellos trámites procesales prevenidos para el concreto procedimiento seguido que no estén directamente encaminados a hacer efectivo ese derecho de intervención conferido a los titulares registrales. En este sentido, de acuerdo con lo previsto en el artículo 682 de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil, el precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta constituye –junto con el domicilio fijado por el deudor para la práctica de requerimientos y

notificaciones— uno de los requisitos esenciales que han de constar en la escritura de constitución de hipoteca para que en caso de incumplimiento de la obligación garantizada puedan seguirse las particularidades del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados recogidas en los artículos 681 y siguientes de la Ley Procesal. Siendo la inscripción de la hipoteca uno de los pilares básicos de la ejecución hipotecaria (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria), la fijación de un domicilio a efectos de notificaciones y la tasación, son elementos esenciales sobre los cuales gira la licitación, confiriendo distintos derechos al postor, al ejecutado y al ejecutante en función del porcentaje que la postura obtenida en la puja represente respecto del valor, en los términos recogidos por los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo determinante dicho precio para la evaluación acerca de si el valor de lo adjudicado ha sido igual o inferior al importe total del crédito del actor y de la existencia y eventual destino del sobrante, extremos éstos expresamente calificables por el registrador al amparo de lo dispuesto en el artículo 132.4 de la Ley Hipotecaria».

4. Entrando la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dicho artículo dispone lo siguiente: «Subasta sin ningún postor. Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3. Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Letrado de la Administración de Justicia, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo».

La interpretación literal de este precepto presenta graves dificultades, por lo que procede realizar una interpretación siguiendo los criterios hermenéuticos marcados por el artículo 3 del Código Civil.

Para ello se hace preciso analizar los antecedentes legislativos del citado artículo y examinar los preceptos relativos a la adjudicación de bienes en procedimientos de ejecución:

En cuanto a los antecedentes legislativos, la redacción original del artículo 671 de la Ley Enjuiciamiento Civil ha sufrido sucesivas modificaciones: Por Ley 13/2009, de 3 de noviembre; por el artículo 2.3 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio; por Ley 37/2011, de 10 de octubre que añade la disposición adicional sexta, con vigencia desde el 31 de octubre de 2011; por el artículo 7.10 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo; por Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; por la disposición adicional 1 de la Ley Orgánica 7/2015, de 21 de julio, en la que se modifican las referencias a «secretarios judiciales»; y, finalmente se modifica por el artículo único.70 de la Ley 42/2015, de 5 de octubre.

Según la redacción inicial del artículo 671 de la Ley Enjuiciamiento Civil: «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». Es decir, no se hace distinción de bienes inmuebles y la adjudicación, no habiendo postor puede ser por el 50% de la tasación o por lo que se le deba por todos los conceptos.

Según la redacción dada por el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa: «Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la

adjudicación de los bienes por cantidad igual o superior al sesenta por ciento de su valor de tasación». Es decir, se fija importe mínimo de adjudicación.

Escasamente tres meses después la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, añade la disposición adicional sexta, con vigencia desde el 31 de octubre de 2011: «En el caso de las adjudicaciones solicitadas por el acreedor ejecutante en los términos previstos en la sección VI del capítulo IV del título IV del libro III y siempre que las subastas en las que no hubiere ningún postor se realicen sobre bienes inmuebles diferentes de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación de los bienes por cantidad igual o superior al cincuenta por ciento de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Asimismo, en los términos previstos en la mencionada sección y para los citados bienes inmuebles diferentes de la vivienda habitual del deudor, cuando la mejor postura ofrecida sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta y el ejecutado no hubiere presentado postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por ciento o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior a la mejor postura». Con este precepto introducido escasamente tres meses después de la anterior reforma se retorna respecto de los inmuebles que no sean vivienda habitual al régimen existente antes de la reforma realizada por el Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa. Es decir, con esta reforma se perjudica la situación de los deudores cuando el bien adjudicado no sea la vivienda habitual, retornando a la situación de la redacción originaria Ley de Enjuiciamiento Civil.

La Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, da la siguiente redacción: «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». En esta reforma se introduce el contenido de la disposición adicional sexta de la Ley Enjuiciamiento Civil, en el artículo 671, pero no se deroga la citada disposición adicional sexta. Sin embargo, paradójicamente no se incorpora en el artículo 670, la previsión contenida en el apartado segundo de la disposición adicional sexta relativa a los inmuebles que no son vivienda habitual, que como se ha dicho permanece vigente.

De todas estas modificaciones, quizá la más importante, es la que se produce con el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios. En la Exposición de Motivos se dice: «Por otra parte, la situación específica del mercado inmobiliario en España plantea situaciones de especial dificultad para quienes contrajeron préstamos hipotecarios en los momentos de mayor valoración de los inmuebles y se encuentran ahora con la imposibilidad de satisfacer sus obligaciones de pago. Frente a esta situación el Gobierno considera necesario adoptar medidas adicionales de protección para las familias con menores ingresos, así como las reformas necesarias para garantizar que las ejecuciones hipotecarias se realizan sin dar lugar a situaciones abusivas o de malbaratamiento de los bienes afectados; manteniendo plenamente, sin embargo, los elementos fundamentales de garantía de los préstamos y, con ellos, de la seguridad y solvencia de nuestro sistema hipotecario». Este Real Decreto-ley fue convalidado por Resolución de 14 de julio de 2011 del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real

Decreto-ley 8/2011. Entró en vigor el 7 de julio de 2011. Con esta reforma se fija como límite mínimo de la adjudicación en el 70% del valor de la tasación.

Sin embargo, la redacción introducida por esta reforma propiciaba que, pese a adjudicarse la finca hipotecada por el 60%, no quedara pagada la totalidad de la deuda, deuda pendiente que se podría reclamar en procedimiento ejecutivo ordinario.

Quizá para solventar esta situación se modifica el artículo 671, por Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, también influenciado el legislador por la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 asunto Mohamed Aziz vs. Catalunya Caixa. En la nueva redacción del artículo 671 de la Ley Enjuiciamiento Civil se integra además parte de la disposición adicional sexta de la Ley Enjuiciamiento Civil, sin derogarla y sin integrar su contenido en el artículo 670 de la Ley Enjuiciamiento Civil.

Ahora bien, dicho precepto resolviendo algunos problemas, plantea nuevas cuestiones interpretativas:

Recordemos que el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, señalaba en su artículo 671 la adjudicación hipotecaria, para toda clase de inmuebles, no solo la vivienda habitual, en el 60% del valor de tasación. Decíamos que con esta solución no se resolvía el problema cuando la deuda fuera superior al 60%, pues en este caso se podía reclamar la diferencia no pagada.

Con el nuevo artículo 671, tratándose de vivienda habitual, si la deuda fuera superior al 70%, la adjudicación se realizaría por el 70%, con lo que se mejora al deudor hipotecario. Pero si la deuda fuera inferior al 70%, la adjudicación se realizaría por el 60%, con lo cual ninguna mejora obtiene el deudor. Por ello esta Dirección General en Resolución de 12 de mayo de 2016 interpretó este precepto en el sentido de que «si se tratara 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».

5. En el caso que ahora nos ocupa, el valor por el que el bien salió a subasta fue de 180.342,50 €. El crédito de la ejecutante por todos los conceptos asciende a 112.916,96 €, lo cual supone un 62,61 % del importe por el que el bien salió a subasta. Sin embargo, a falta de postores se adjudica al ejecutante por tan sólo el 60% de dicho valor, es decir, por tan sólo 108.205,50 €, por lo que en lugar de quedar pagada la totalidad de la deuda, resulta una parte de deuda pendiente.

Por todo lo expuesto, conforme a la interpretación ponderada que este Centro Directivo hace del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, («si se tratara 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») procede desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación registral.

6. Téngase en cuenta, además, que si no se hiciera esta interpretación ponderada, sino la puramente literal del precepto referido, podría ocurrir que, en otros casos, la desproporción fuera mayor aún que la que ya concurre en el caso que nos ocupa.

Por ejemplo, en un caso hipotético en que la cantidad debida al ejecutante fuera ligeramente superior al 70% del valor de subasta de la finca, una interpretación puramente literal del art 671 estaría incentivando al ejecutante, al liquidar las costas integradas en su crédito total, para que lo dejara convenientemente reducido hasta ser ligeramente inferior a ese 70%, (por ejemplo, hasta un 69,9 %), con lo que en una interpretación puramente literal del artículo 671 LEC obtendría el injusto beneficio patrimonial, en detrimento del ejecutado, de poder adjudicarse la propiedad de la finca no por el 70 % de su valor de subasta, ni por el 69,9 % de tal valor, sino tan sólo por

el 60 % del dicho valor, con el consiguiente empobrecimiento injusto del ejecutado, que sigue sin ver saldado el total de su deuda.

Análogo resultado, tan paradójico, produciría esa interpretación puramente literal del art 671 si el ejecutado, haciendo un esfuerzo económico por reducir su deuda, pagara durante el proceso de ejecución alguna parte de la misma, (como ha ocurrido en el caso que nos ocupa) de modo que con ello el crédito total remanente del ejecutante pasara de ser ligeramente superior al 70% del valor de subasta, a ser ligeramente inferior a ese valor.

Resultaría también que, en una interpretación puramente literal del precepto, ese esfuerzo del ejecutado por pagar parte de su deuda se traduciría en una perjuicio y pérdida patrimonial para él mucho mayor, pues una pequeña reducción del crédito del actor permitiría a este adjudicarse la finca con una gran reducción de su valor, es decir, adjudicarse la finca no por el importe del crédito total ligeramente inferior al 70% del valor de subasta, sino tan sólo por el 60 % del valor de subasta, quedando además deuda pendiente de pago.

Todas estas razones abonan que este Centro Directivo considere más adecuado y conforme a derecho mantener la interpretación ponderada que ha quedado expuesta, y no la meramente literal, del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 10 de agosto de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.