

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 3019** *Resolución de 13 de febrero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Alzira n.º 1 por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de finca dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria y la subsiguiente cancelación ordenada en el correspondiente mandamiento de secretario judicial.*

En el recurso interpuesto por don A. F. V., en nombre y representación de «Gescat Vivendes en Comercialització, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Alzira número 1, don Miguel Soria López, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de finca dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria y la subsiguiente cancelación ordenada en el correspondiente mandamiento de secretario judicial.

Hechos

I

En procedimiento judicial de ejecución hipotecaria 1434/2009 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Alzira a instancia de «Caixa d'Estalvis de Catalunya» frente a don M. H. M. y doña L. F. G. se dictó el 2 de febrero de 2012 decreto del secretario judicial don A. J. J. H. por el que, tras quedar sin efecto la subasta por falta de licitadores, se adjudicó la vivienda hipotecada -registral 21.184 del Registro de la Propiedad de Alzira número 2-, a la acreedora, quien procedió a ceder el remate a la mercantil «Gescat Vivendes en Comercialització, S.L., Sociedad Unipersonal», todo ello por la cantidad de 98.000 euros, superior al cincuenta por ciento del valor de tasación de la finca pero inferior al sesenta por ciento, conforme a lo dispuesto en la disposición adicional sexta de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al no tratarse la finca subastada de la vivienda habitual.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Alzira número 1 testimonio del decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, ambos de 20 de febrero de 2012, junto con instancia referida a la situación arrendaticia de la finca adjudicada y diligencia de ordenación de 11 de junio de 2012, sin firma, por la que se refiere lo siguiente: «Únase a los autos de referencia a los efectos legales pertinentes el/los anterior/es escritos de la parte ejecutante y no procede lo interesado, debiendo estarse a lo acordado en acta de subasta de 9 de enero de 2012, dándose vista a las partes», se extendió la siguiente nota de calificación: «Datos del documento: Funcionario/Autoridad: Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Alzira Ejecución Hipotecaria 1434/2009 Contenido: Testimonio de Adjudicación Subasta y Mandamiento de Cancelación Datos del Registro Presentación n.º: 2314/2013 Asiento 403 Diario 176 Fecha de presentación: 05 de noviembre de 2013 Notificación de calificación desfavorable al despacho del documento de referencia, conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) Previo examen y calificación del expresado documento, suspendida su inscripción en base a los siguientes hechos: 1.-En fecha 10 de mayo de 2012 se suspendió la inscripción del documento cuyos datos se relacionan anteriormente, con la siguiente nota de calificación: «Hechos.-Se presenta un auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas de un procedimiento de ejecución hipotecaria, en el que la entidad acreedora se adjudica el bien por una cantidad superior al 50% del valor de tasación e

inferior al 60%, según el mandamiento, conforme a la disposición adicional 6.ª de la LEC al no tratarse de vivienda habitual la finca subastada. A los precedentes hechos le son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho: La afirmación de no ser la vivienda habitual del deudor, además de ser impropia de un procedimiento de ejecución, pues esta circunstancia tan sólo se puede acreditar en el correspondiente juicio declarativo, se contradice con los pronunciamientos del Registro, puesto que en la propia hipoteca se señala como domicilio para notificaciones la finca hipotecada, en una anotación de embargo posterior a la hipoteca se señala como domicilio de L. F. G. la finca hipotecada. Y, además dicha persona está empadronada en dicho domicilio, por lo que conforme el art. 16 de la Ley de Bases de Régimen Local, constituye prueba del domicilio habitual de la persona empadronada». 2.–En fecha 5 de noviembre de 2013, se presenta de nuevo el mismo testimonio de de Adjudicación Subasta y Mandamiento de Cancelación mencionado anteriormente, sin que se haya subsanado el defecto y por tanto reiterándose en la calificación y fundamentación jurídica referidas anteriormente. Alzira, 07 de noviembre de 2013 El registrador (firma ilegible) Don Miguel Soria López».

III

La anterior nota de calificación, que fue notificada a la adjudicataria el día 18 de noviembre de 2013, es recurrida por don A. F. V., en representación de aquélla, mediante escrito que fue presentado en oficina de Correos el día 27 de noviembre de 2013 y recibido en el Registro de la Propiedad de Alzira número 1 el día 29 de noviembre de 2013, por el que alega: que la calificación del registrador de la Propiedad excede, en su fundamentación jurídica, de los límites determinados por los artículos 132 y 133 de la Ley Hipotecaria, en su redacción por los apartados 7 y 8 de la disposición final 9ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de modo que no corresponde al registrador de la Propiedad determinar si el precio de la adjudicación en remate se corresponde o no a la legalidad vigente, pues dicha determinación, por imperio de la Ley, está reservada al juez quien en su decreto judicial ha razonado y motivado suficientemente la aprobación de la adjudicación del bien subastado; que el documento judicial cumple los requisitos exigidos por el invocado artículo 132 de la Ley Hipotecaria, pues el defecto señalado por el registrador no se refiere a ninguno de ellos; que del artículo 100 del Reglamento Hipotecario resulta que la calificación por los registradores de los documentos judiciales se limitará a la competencia del Juzgado, a la congruencia del mandato con el procedimiento en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro; que el Registro de la Propiedad recoge exclusivamente el domicilio de la deudora a efectos de notificaciones y no a efectos de considerar dicho domicilio como domicilio habitual a efectos de su determinación como vivienda habitual de la deudora; que la actuación del registrador en relación a la consulta a un Registro Público para conocer cuál sea el domicilio allí determinado como residencia de la deudora, excede los límites de su función calificadora y en ningún caso resulta motivación suficiente para denegar la inscripción de la adjudicación, ordenada judicialmente; que el procedimiento judicial ha servido para conocer la verdad acerca de la realidad de los domicilios de las partes demandadas, practicándose las notificaciones pertinentes de conformidad a los preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, de las indagaciones y de las pruebas practicadas en el procedimiento se ha llegado en todo caso a un juicio de valor y/o conclusión de no tratarse de la vivienda habitual; y que, a mayor abundamiento, la petición de parte, a la vista de la calificación registral negativa, a someter nuevamente a consideración judicial el contenido del acta de subasta y lo acordado judicialmente a posteriori –la aprobación de la adjudicación judicial en los términos acordados– ha sido desestimada por el Juzgado.

IV

El registrador emitió su informe el día 3 de diciembre de 2013, manteniendo su nota de calificación negativa y justificando su consulta al Registro del Padrón Municipal en las Resoluciones de la Dirección General que refieren a la consulta del Registro Mercantil, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 18, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria; 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 2004, 23 de julio de 2011 y 11 y 29 de octubre de 2013.

1. Se presenta a inscripción un decreto de 2 de febrero de 2012, dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria por el que, tras quedar desierta la subasta, se adjudica la casa hipotecada al acreedor quien, por su parte, cede el remate a un tercero, por un importe que excede del cincuenta por ciento del valor de tasación de la finca pero que es inferior al sesenta por ciento. Afirma el secretario judicial que no es la finca subastada la vivienda habitual del deudor. El registrador suspende la inscripción por considerar que la afirmación de no ser la finca subastada la vivienda habitual del deudor, además de ser impropia de un procedimiento de ejecución –pues esta circunstancia tan sólo se puede acreditar en el correspondiente juicio declarativo– se contradice con los pronunciamientos del Registro, de los cuales resulta que en la propia hipoteca se señaló como domicilio para notificaciones la finca hipotecada; en una anotación de embargo posterior a la hipoteca se señaló como domicilio de una de las deudoras la finca hipotecada; y resulta, además, estar la deudora en cuestión empadronada en el domicilio de la finca hipotecada, según resulta de consulta al Registro Municipal de Empadronamiento. El recurrente sostiene, en síntesis, que la comprobación del valor de adjudicación excede del ámbito de calificación del registrador, que el único domicilio que consta en el Registro es el señalado para notificaciones y no la vivienda habitual, y que la actuación del registrador en relación a la consulta al Registro de empadronamiento para conocer cuál sea el domicilio allí determinado como residencia de la deudora, excede los límites de su función.

2. 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 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.

3. Sentado pues que puede y debe calificar el registrador si el efectivo importe de adjudicación de la finca en el procedimiento se acomoda al previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, procede ahora evaluar si en el presente caso, y puesto que la subasta quedó desierta por falta de licitadores, la adjudicación debió realizarse por un importe no inferior al sesenta por ciento del valor de tasación, como sostiene el registrador, o si basta con que la finca se haya adjudicado por un precio superior al cincuenta por ciento, aunque no alcance el sesenta por ciento.

Para el conveniente análisis de la cuestión –toda vez que el registrador otra cosa no objeta y da por buenas las redacciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil recogidas en el decreto de adjudicación–, debe partirse de que el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según la redacción prevista por el número 3 del artículo 2 del Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, en su párrafo primero establecía que «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».

Por su parte el párrafo primero de la disposición adicional sexta del mismo cuerpo legal introducido por el apartado 37 del artículo 4 de la Ley 37/2011, de 10 de octubre, señalaba que «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».

Como puede apreciarse, de acuerdo con los preceptos citados el valor mínimo a adjudicar la finca en caso de que la subasta hubiera quedado desierta difiere según que la misma constituya o no la vivienda habitual del deudor, siendo la precisión a este respecto un presupuesto imprescindible para la sustanciación del procedimiento.

En la actualidad, tras la reforma operada por la Ley 1/2013 de 14 de mayo, el artículo 21.3.3 de la Ley Hipotecaria, para aclarar la problemática surgida precisamente a este respecto y con el objeto de ahondar en las medidas de protección de la vivienda habitual, impone que en las escrituras de préstamo hipotecario sobre viviendas se haga constar expresamente el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque presumiéndose, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial del inmueble éste tendrá condición de vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución.

Sin embargo, en los casos de escrituras otorgadas e inscritas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013 y ejecutadas conforme a la legislación anterior, toda vez que no necesariamente contenían aquéllas por disposición de ley manifestación expresa sobre la condición de la finca hipotecada relativa a ser o no vivienda habitual del deudor, habrá de pasarse por la declaración que sobre el extremo realice el secretario judicial que resuelve el procedimiento de ejecución directa como presupuesto básico en orden a fijar el valor de adjudicación salvo que surja un obstáculo del Registro, esto es, que del propio Registro resulte que la finca tiene carácter de vivienda habitual del deudor.

4. Considera en este sentido el registrador que la vivienda hipotecada es la habitual de uno de los deudores porque se fijó como domicilio para notificaciones la finca hipotecada en la escritura de constitución de hipoteca; porque en un embargo que consta en el Registro se señalaba la vivienda ejecutada como domicilio de uno de los deudores; y porque así resulta del Padrón Municipal, al que ha accedido por propia iniciativa, mediante consulta.

Sin embargo, el criterio de que el domicilio señalado para notificaciones coincida con el de la vivienda habitual no puede ser mantenido ya que, como ya señaló esta Dirección General en Resolución de 26 de enero de 2004, la fijación de un domicilio para requerimientos y notificaciones en la escritura de constitución de hipoteca tiene únicamente por objeto la aplicación de las particularidades procesales previstas en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas a la ejecución directa sobre los bienes hipotecados.

Tampoco es suficiente para entender atribuida a una vivienda la condición de habitual el hecho de que en un embargo anotado se haya señalado como domicilio de uno de los embargados la finca objeto de anotación, pues no es dicha reseña una declaración específica realizada al efecto por el titular registral afecto por la traba realizada con el propósito de dejar constancia en el Registro de la situación de vivienda habitual, sino tan sólo una circunstancia más –contingente y variable– relativa al domicilio, reflejada dentro de una determinada medida cautelar.

Y, en fin, tampoco puede servir para considerar que una finca tiene la cualidad de ser vivienda habitual del deudor el que de consulta realizada al Padrón del municipio resulte que dicho deudor se encuentra empadronado en la finca hipotecada porque de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria el registrador debe calificar por lo que resulte de los documentos presentados y de los asientos del Registro y, si bien es cierto (cfr. Resolución de 16 de febrero de 2012) que el registrador puede –en su función calificadora– consultar los Registros públicos de carácter jurídico, como es el Registro Mercantil, no puede equipararse a este Registro el Padrón Municipal, pues ni existe un medio oficialmente establecido para coordinar el Registro de la Propiedad y el Padrón para lograr una calificación más acorde con el principio de legalidad, ni son los asientos del Padrón asientos de Registro cuya titularidad compete al cuerpo de registradores ni, en fin, los asientos del Padrón tienen la eficacia propia de los asientos de los Registros jurídicos pues, según señala el artículo 16 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, tiene el Padrón condición expresa de Registro administrativo. Y si bien es cierto que según el propio artículo 16 los datos del Padrón constituyen prueba del domicilio habitual del empadronado, no lo es menos que dicha prueba, por la propia naturaleza administrativa del Registro del que emana, no puede ser considerada plena sino mera presunción que puede ser destruida por otros medios, entre los cuales no hay duda de que se incluye la manifestación en contra realizada tras la correspondiente investigación por el secretario judicial encargado de la tramitación del procedimiento de ejecución hipotecaria.

5. Sentado que en el presente expediente –relativo a un supuesto anterior a la vigencia de la Ley 1/2013– no puede mantenerse que del Registro resulte de ningún asiento pronunciamiento expreso de que la finca hipotecada tenga condición de vivienda habitual de alguno de los deudores, tampoco puede, en consecuencia, sostenerse que la declaración del carácter no habitual de la vivienda ejecutada deba realizarse en juicio declarativo y no ejecutivo. No existiendo rectificación alguna del Registro carece de sentido la aplicación del artículo 40 de la Ley Hipotecaria y será suficiente la manifestación del secretario judicial al respecto como base para la sustanciación del resto del procedimiento.

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 febrero de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.