

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10817 *Resolución de 21 de octubre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Oviedo nº 4 a inscribir el testimonio de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación expedidos en un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don R. C. S. M., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Banco de Sabadell, S.A.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Oviedo número 4, doña Marta Isabel Fernández Urrusuno, a inscribir el testimonio de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación expedidos en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

En el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados número 70/2015, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Oviedo, a instancias de «Banco de Sabadell, S.A.» contra don C. M. G., se dictó, el día 14 de marzo de 2016, decreto de adjudicación de la finca registral número 126 del Registro de la Propiedad de Oviedo número 4, que constituía la vivienda habitual del ejecutado. La referida finca, conforme a lo establecido en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se adjudicó al banco actor por un importe equivalente al 60% del valor de tasación, dado que no hubo postores en la subasta y que lo adeudado no alcanzaba el 70% de dicho valor.

II

Testimonio del referido decreto de adjudicación, en unión del correspondiente mandamiento de cancelación de cargas, fue presentado en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 4, siendo objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Oviedo n.º 4 Asientos: 1042 y 1043 Diario: 86. Calificados los precedentes documentos: Testimonio de fecha ocho de abril de dos mil dieciséis del Decreto de adjudicación de fecha 14 de marzo de 2016 y Mandamiento de cancelación de fecha ocho de abril de dos mil dieciséis, expedidos por don R. V. B., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Oviedo, dimanantes de Procedimiento: ejecución hipotecaria 0000070/2015, que fueron presentados el día 1 de julio de 2016, bajo los asientos 1042 y 1043 del Diario 86, tras examinar los antecedentes del que se acuerda no practicar las inscripciones solicitadas en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1-Se presentan: a) Testimonio expedido el 8 de abril de 2016 por don R. V. B., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Oviedo, dimanantes de Procedimiento: ejecución hipotecaria 0000070/2015, seguido por Banco Sabadell SA contra don C. M. G., en el que, en ejecución de la hipoteca formalizada en escritura otorgada ante el Notario de Oviedo don Manuel Tuero Tuero el 4 de diciembre de 2006, se adjudica a Banco Sabadell SA la finca registral 126 de la Secc. 3.ª (...), señalando que constituye el domicilio habitual del ejecutado y b) mandamiento de cancelación dimanante de dicho procedimiento, expedido el 8 de abril de 2016 por dicho Letrado de la Administración de Justicia en el que se ordena la cancelación de la hipoteca y de las inscripciones y anotaciones posteriores, señalándose que el valor de lo adjudicado ha sido inferior al crédito reclamado por el ejecutante. 2-Se acompaña certificación expedida por dicho don R. V. B. el 8 de abril de 2016, de la que

resulta que se reclama en el procedimiento la cantidad de 137.840,33 euros de principal, 2.114,82 de interés ordinarios y las cantidades definitivamente aprobadas por intereses moratorios, 18.746,28 y 12.936,67 de costas, adjudicándose la finca, que es la vivienda habitual del deudor, por el 60% de su valor de tasación. 170.640 euros, siendo la deuda pendiente 998.10 euros de costas procesales. 3-Se acompaña Acta de manifestaciones autorizada el 13 de mayo de 2016 por el Notario de Sabadell don Javier Mico Giner n.º 5386 en la que hacen constar que la finca se encuentra libre de arrendamientos; y comunicación a efectos de liquidación del Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana presentada en el Ayuntamiento de Oviedo. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos 1 y 18 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 670, 671, 681 y 682 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 junio de 2011, 11 y 29 de octubre de 2013, 13 de febrero de 2014 y 12 de mayo de 2016, se acuerda no practicar las operaciones solicitadas por los siguientes defectos: 1. Resultando de la documentación presentada que la finca ejecutada (registral 126 de Oviedo) es el domicilio habitual del ejecutado, y que se ha adjudicado por un precio que corresponde al sesenta por ciento del precio fijado para la subasta, no resulta cumplido el requisito legal por el que la adjudicación del bien al acreedor por falta de postores, ha de ser por cantidad igual o superior al setenta por ciento de su valor de tasación, o si la cantidad que se deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje (como ocurre en el presente caso), entonces se lo adjudique por dicha cantidad, es decir, por la suma de lo que se deba por todos los conceptos, siempre que esa cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación, de conformidad a la conjunta lectura de los artículos 670.4.2 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y Disposición Adicional 6.ª de la misma Ley, en su redacción dada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo. Señala la DGRN en Resolución de 12 de mayo de 2016 que «En base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogidos en el artículo 3 del Código Civil que señala que ‘las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas’ parece, que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado, cuando, como es el caso del presente expediente, por el hecho de que la deuda sea ligeramente inferior al 70% del valor de subasta, se permita al acreedor adjudicarse la finca por el 60% y seguir existiendo un saldo a su favor, o deuda pendiente a cargo del ejecutado que se ve privado de su vivienda habitual, siendo así que si la deuda fuera del 70% la adjudicación se realizaría por dicho importe, quedando pagada la deuda, mientras que si el saldo de la deuda fuera algo inferior al 70% del valor por el que hubiera salido a subasta, la adjudicación se produciría por el 60%. Por ello, debe también atenderse al espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que fue la de aumentar la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual, así como a los criterios de interpretación sistemática y contextual, comparando la redacción de los artículos 670 y 671 citados, y concluyendo que la redacción literal del artículo 671 ha de ser interpretada en el mismo sentido que la del artículo 670, es decir, que el ejecutante tiene derecho a pedir la adjudicación del inmueble por el 70% del valor de subasta, o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le debe por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de subasta...» 2- Se hace constar que es preciso que se inscriba el testimonio del decreto de adjudicación simultáneamente con el mandamiento de cancelación, dado el carácter unitario del complejo de asientos registrales que han de producir, y para evitar que se produzcan situaciones discordantes, (Resolución 22-2-1993 DGRN, artículos, 674, 692 LEC, 132 a 134 LH, y concordantes). El presente acuerdo puede (...). Oviedo, a 21 de Julio de 2016 El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

Contra la anterior calificación, don R. C. S. M., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Banco de Sabadell, S.A.», interpuso recurso el día 28 de julio de 2016 en atención a los siguientes razonamientos: «Primero: (...) Tercero.—Los requisitos procesales y necesarios para la inscripción. Habiendo definido ya los importes que debemos tener en cuenta en las presentes actuaciones, debemos analizar si efectivamente se reúnen todos los requisitos contemplados en el artículo 671 de la LEC, para los supuestos de subasta sin postores. Señala este en el inciso segundo que «si se tratare de vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70% 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%». Tal y como consta, mi mandante se adjudicó la finca por 170.640,00 €, que equivalen al el 60% del valor de tasación. Mediante el examen de las cantidades que aparecen en el expositivo segundo, podemos comprobar que se da el requisito previsto en el artículo 671 de la LEC, para que la finca se haya adjudicado por un 60%; esto es, la cantidad que se adeuda por todos los conceptos (171.638,10 euros) es inferior al 70% del valor de tasación (199.080,00 Euros). Vemos además que no cabe la posibilidad de aplicar un criterio más flexible, debido a la gran diferencia existente entre ambas cifras, siendo una diferencia total de 27.441,90 Euros. Es por este motivo que, no consideramos que quepa la interpretación ofrecida por la DGRN en su resolución de 12 de mayo de 2016, en la que dispone que «[...] la interpretación del artículo 671 no puede ser puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado cuando, como es el caso del presente expediente, por el hecho de que la deuda sea ligeramente inferior al 70% del valor de subasta, se permita al acreedor adjudicarse la finca por el 60% y seguir un saldo a su favor, o deuda pendiente a cargo del ejecutado que se ve privado de su vivienda habitual [...]». A simple vista podemos concluir que esta interpretación no es aplicable al caso, al tratarse de un supuesto en el que (aunque desconocemos las cifras exactas), se refiere a una deuda ligeramente inferior al 70% del valor de tasación, lo cual no se corresponde con la diferencia de 27.441,91 euros que se plantea en el presente caso. Cuarto: La función del Registrador de la Propiedad. Entendemos el Registro de la Propiedad como una oficina pública encargada de hacer constar de forma fehaciente la realidad jurídica de los bienes inmuebles, siendo el Registrador de la Propiedad la persona encargada de interpretar y calificar correctamente los documentos que acceden a su Registro para dejar o no constancia de su contenido. De acuerdo con ello, el Sr. Registrador (sic), examinó un documento susceptible de inscripción con arreglo al artículo 673 de la LEC, que dispone que «Será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio expedido por el secretario judicial, del decreto de adjudicación, comprensivo de la resolución de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada, y en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.» Entiende esta parte que las funciones del Registrador de la Propiedad en el momento en que tiene acceso a este documento, son las previstas en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, es decir, quedan limitadas al examen de la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. El testimonio de fecha ocho de abril de dos mil dieciséis del decreto de adjudicación de fecha 14 de marzo del mismo, reúne todos los requisitos procesales de competencia y congruencia exigidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil y la Ley Orgánica del Poder Judicial, no existiendo ningún impedimento registral para su inscripción. La cuestión que se plantea en este caso no es registral, sino meramente procesal, cuyo análisis corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales ex artículo 117, apartados primero y tercero de la Constitución Española: Apartado 1.º La justicia emana del pueblo y se administra en nombre del Rey por jueces y magistrados integrantes del poder judicial, independientes, inamovibles, responsables y sometidos únicamente al imperio de la ley. Apartado 3.º El ejercicio de la potestad jurisdiccional en

todo tipo de procesos, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, corresponde exclusivamente a los jueces y tribunales determinados por las leyes, según las normas y procedimientos que las mismas establezcan. Quinto.—Voluntad del legislador e interpretación de la Ley. Siendo la ley, la primera de las fuentes de nuestro Ordenamiento Jurídico con arreglo al artículo 1 del Código Civil, parece necesario que, en aras del principio de seguridad jurídica, se muestre una fidelidad y respeto absoluto a este principio, eximiéndolo de interpretaciones arbitraria. Tal y como dispone el artículo 3 del Código Civil, «Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas». Pues bien, esta parte no interpreta el contenido del artículo 671 de la LEC, sino que se ajusta a su contenido literal, examinando que efectivamente se dan las circunstancias exigidas en este para solicitar la adjudicación de la finca por el 60% de su valor de tasación, lo cual además no colisiona con la voluntad del legislador, como vemos a continuación. La Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, viene a modificar en su Capítulo III, rubricado «Mejoras en el procedimiento de ejecución hipotecaria», una serie de aspectos con el fin de garantizar que la ejecución hipotecaria se realiza de manera que los derechos e intereses del deudor hipotecario sean protegidos de manera adecuada y, en su conjunto, se agilice y flexibilice el procedimiento de ejecución (Exposición de Motivos). Es así, que la redacción que se da al artículo 671 de la LEC por el legislador, prevé dos supuestos distintos para casos diferentes, sin que quepa la integración de un tercero al que no se refiere en ningún momento la citada Ley. Es por ello que, podemos concluir que si se hubiera pretendido una previsión en este sentido, se habría contemplado en la redacción de la citada ley».

IV

Doña Marta Isabel Fernández Urrusuno, registradora de la Propiedad de Oviedo número 4, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, formó el oportuno expediente y lo elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1 y 18 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 670, 671, 681 y 682 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, 11 y 29 de octubre de 2013, 13 de febrero de 2014 y 12 de mayo de 2016.

1. La cuestión objeto de este expediente es determinar si es inscribible un testimonio de decreto de adjudicación y de mandamiento de cancelación de cargas dictados en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que, tras quedar desierta la subasta, se adjudica la finca hipotecada al acreedor por el 60% de su valor de tasación, dado que el importe total de lo adeudado no alcanza el 70% de dicho valor, aunque sí que excede del 60%, quedando en consecuencia un remanente de deuda pendiente de abono al acreedor. La finca subastada es la vivienda habitual del deudor.

La registradora, invocando la doctrina sentada por este Centro Directivo, entiende que la adjudicación ha de ser por cantidad igual o superior al 70% de su valor de tasación, o si la cantidad que se deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje (como ocurre en el presente caso), entonces se lo adjudique por dicha cantidad, es decir, por la suma de lo que se deba por todos los conceptos, siempre que esa cantidad sea superior al 60% de su valor de tasación.

El recurrente considera que se ha cumplido con exactitud lo establecido en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y que no es competencia de la registradora revisar el criterio interpretativo recogido en el decreto de adjudicación.

Esta cuestión es idéntica a la abordada por este Centro Directivo en su Resolución de 12 de mayo de 2016 y debe por tanto aplicarse ahora ese mismo criterio, con independencia de que en el presente caso el importe de la total cantidad adeudada al acreedor exceda en mucha menor medida de ese porcentaje del 60%.

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 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 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 y se trata de vivienda habitual, la adjudicación debió realizarse por el 60% del valor de tasación, como sostiene el recurrente, o por la cantidad que se ha liquidado como debida al ejecutante por todos los conceptos, que en el presente caso es inferior al 70% pero superior al 60% del valor de subasta. En concreto, dicha cantidad debida equivale al 60,35% del valor de subasta de la finca.

El sistema español de ejecución hipotecaria ha sido objeto de una profunda revisión legislativa materializada a través 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. La referida ley procede a modificar la Ley Hipotecaria, así como la Ley de Enjuiciamiento Civil con el fin de potenciar los derechos y garantías de los deudores hipotecarios.

Como expresamente se proclama el Preámbulo de la Ley 1/2013, las circunstancias excepcionales que atraviesa nuestro país, motivadas por la crisis económica y financiera que exigen la adopción de medidas que «contribuyan a aliviar la situación de los deudores hipotecarios». La ejecución (hipotecaria u ordinaria) de la vivienda habitual viene a constituir una subespecie del proceso de ejecución inmobiliaria general, dadas las peculiaridades y derechos específicos para el ejecutado que entraña. Así y siguiendo con el Preámbulo de la citada ley señala que «en particular, como medida de gran relevancia, se establece la posibilidad de que si tras la ejecución hipotecaria de una vivienda habitual aún quedara deuda por pagar, durante el procedimiento de ejecución dineraria posterior se podrá condonar parte del pago de la deuda remanente, siempre que se cumpla con ciertas obligaciones de pago. Además, se permite que el deudor participe de la eventual revalorización futura de la vivienda ejecutada. Por otro lado, se facilita el acceso de postores a las subastas y se rebajan los requisitos que se imponen a los licitadores, de modo que, por ejemplo, se disminuye el aval necesario para pujar del 20 al 5 por cien del valor de tasación de los bienes. Asimismo se duplica, en idéntico sentido, el plazo de tiempo para que el rematante de una subasta consigne el precio de la adjudicación. Se introducen determinadas mejoras en el procedimiento de subasta, estableciéndose que el valor de tasación a efectos de la misma no podrá ser inferior al 75 por cien del valor de tasación que sirvió para conceder el préstamo. Anteriormente no existía ningún límite para el tipo de subasta. Además, en caso de que la subasta concluyera sin postor alguno, se incrementan los porcentajes de adjudicación del bien. En concreto, se elevaría del 60 por cien hasta un máximo del 70 por cien, siempre para los supuestos de vivienda habitual».

En concreto, para el caso de ejecución de bienes inmuebles existiendo postores, el artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento civil señala que «cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 por ciento del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante. Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70% de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura».

Y para el caso de subasta sin ningún postor, el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción dada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, señala que «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».

De la comparación entre los artículos 670.4, párrafo segundo, y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, resultan algunas similitudes, pero también algunas diferencias de redacción, según haya postores o no, en cuanto al importe por el que el ejecutante puede adjudicarse la finca ejecutada.

En base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil que señala que «las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas» parece, que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado, cuando, como es el caso del presente expediente, por el hecho de que la deuda sea ligeramente inferior al 70% del valor de subasta, se permita al acreedor adjudicarse la finca por el 60% y seguir existiendo un saldo a su favor, o deuda pendiente

a cargo del ejecutado que se ve privado de su vivienda habitual, siendo así que si la deuda fuera del 70% la adjudicación se realizaría por dicho importe, quedando pagada la deuda, mientras que si el saldo de la deuda fuera algo inferior al 70% del valor por el que hubiera salido a subasta, la adjudicación se produciría por el 60%. Por ello, debe también atenderse al espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que fue la de aumentar la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual, así como a los criterios de interpretación sistemática y contextual, comparando la redacción de los artículos 670 y 671 citados, y concluyendo que la redacción literal del artículo 671 ha de ser interpretada en el mismo sentido que la del artículo 670, es decir, que el ejecutante tiene derecho a pedir la adjudicación del inmueble por el 70% del valor de subasta, o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le debe por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de subasta.

4. Ese resultado distorsionado, ajustado a la mera literalidad del precepto, pero no a su espíritu y finalidad, es el que se ha producido en el presente caso, ya que según resulta del decreto de adjudicación, el valor de tasación de la finca a efectos de subasta son 284.400 euros, el 70% de dicho valor es 199.080, y la cantidad reclamada por todos los conceptos asciende a 171.638,10 euros. Como consecuencia de estos datos, se procede adjudicar la finca por el 60% del valor de tasación, es decir, 170.640 euros, ya que la cantidad reclamada por todos los conceptos es inferior al 70%, todo ello conforme al citado artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

De este modo, se produce un gran perjuicio para el deudor ya que seguiría existiendo deuda pendiente que el acreedor podría seguir reclamándole en el correspondiente procedimiento como alega la registradora en su nota de calificación.

Por otra parte, como ha sostenido algún sector doctrinal, tampoco puede ignorarse que uno de conceptos o elementos integrantes de la cantidad que se deba al ejecutante es la resultante de la tasación de costas, la cual, antes de ser aprobada por el juzgado, ha de ser propuesta por el propio ejecutante, y por tanto, puede resultar un importe total que no ascienda al 70% del valor de subasta, siendo ligeramente inferior a dicho porcentaje, y así acogerse a la opción que ofrece la literalidad del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de adjudicársela por tan sólo el 60% del valor de subasta.

Tal hipótesis, aunque no concurra efectivamente en el caso presente, sí que refuerza la necesidad de interpretar de modo general el artículo legal de modo que no se produzca ese «error de salto» que sólo beneficiaría al ejecutante en claro y correlativo perjuicio del ejecutado que va a verse privado de su vivienda habitual.

Por otra parte, el artículo 579.2, a efectos de continuación de la ejecución por la responsabilidad personal en caso de vivienda habitual, parte del presupuesto de que el importe del remate fuese insuficiente para «lograr la íntegra satisfacción del derecho del ejecutante». Por tanto, no tendría sentido reconocer los beneficios que se establecen en este artículo cuando con la correcta interpretación del artículo 671 que aquí se sostiene sí que se logra ya esa íntegra satisfacción del derecho del ejecutante.

Finalmente, ha de destacarse que esta correcta interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no supone, en modo alguno, imponer -pues la ley no lo ha querido así- una dación de la finca en pago de la deuda reclamada cuando el importe de ésta se encuentre entre el 60% y el 70% del valor de subasta de aquélla, ya que en ningún caso estaríamos ante el derecho del ejecutado de imponer tal dación en pago, sino ante el derecho del ejecutante a solicitar la adjudicación de la finca por tal importe, si así le conviene, o de no hacerlo en caso contrario.

Debe tenerse en cuenta, por último, que los mandatos legales sobre interpretación y aplicación de las normas jurídicas no sólo están dirigidos a los jueces y tribunales, sino también a todas las autoridades públicas que tengan atribuidas funciones y responsabilidades en su aplicación, como sin duda ocurre, con los registradores de la Propiedad a través de su calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y con las atribuciones de este Centro Directivo al revisar por vía de recurso, tales calificaciones, y todo ello sin perjuicio del siempre superior criterio que adopte el órgano jurisdiccional.

En base a todo lo expuesto, y a los concretos efectos que la ley confiere a las Resoluciones de este Centro Directivo, se estima 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».

En consecuencia, 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, 21 de octubre de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.