

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7874** *Resolución de 23 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Torrejón de Ardoz n.º 3, por la que se suspende la inscripción de la adjudicación de una finca y la cancelación de cargas posteriores decretada en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. C. A., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Buildingcenter, S.A.U.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 3, don Jesús María Martínez Rojo, por la que se suspende la inscripción de la adjudicación de una finca y la cancelación de cargas posteriores decretada en procedimiento de ejecución hipotecaria.

#### Hechos

I

Mediante testimonio y mandamiento expedidos el día 8 de enero de 2018 por doña M. E. S. H., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Torrejón de Ardoz, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 749/2014, tramitado a instancias de «Caixabank, S.A.» frente a don A. M. G. y doña M. H. A. L., se acordó la adjudicación de la vivienda habitual de los deudores, finca registral número 57.524 del Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 3, a favor del ejecutante, y se decretó la cancelación de la inscripción de hipoteca que garantiza el crédito de la ejecutante, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieren verificado después de ser expedida la certificación prevenida en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La finca fue tasada a efectos de subasta en 258.000 euros. La cantidad debida por todos los conceptos era de 168.809,17 euros, lo que supone el 65,43 % del precio de subasta. Y la finca se adjudicó al ejecutante conforme a la redacción literal de artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en tan sólo el 60 % del precio que sirvió de tipo a la subasta, es decir, en 154.800 euros.

II

Presentados dichos títulos judiciales en el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 3, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento/entrada/año: 1232/409/17.

Juzgado Primera Instancia n.º 4 Torrejón de Ardoz.

Ejecución hipotecaria 749/2014.

De: "Caixabank, S.A."

Contra: A. M. G.

M. H. A. L.

Asunto: notificación de defectos.

Hechos: El día 31.01.18 fue presentado testimonio expedido el 08.01.18 por doña M. E. S. H., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado referido, autos indicados, del decreto dictado el 23.10.17, en unión de mandamiento librado por duplicado el 08.01.18 por la citada fedatario, y de instancia con firma legitimada el 26.01.18, lo que motivó el asiento arriba indicado, relativo a la finca 57524.

Calificados los precedentes documentos por lo que resulta de ellos y de los asientos del Registro, por la presente se le notifican el/los siguiente/s defecto/s por el/los que se suspende/deniega su despacho (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria).

#### Fundamentos de Derecho

Dado que la finca objeto de ejecución es la vivienda habitual de los deudores, la adjudicación ha de hacerse 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, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento del valor de tasación (cfr. artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12.05.16, 21.09.16, 21.10.16 y 05.07.17).

Esta calificación podrá (...)

El registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)

Este documento ha sido firmado firma electrónica reconocida por Jesús María Martínez Rojo registrador/a de Registro Propiedad de Torrejón de Ardoz 3, a día quince de Febrero del año dos mil dieciocho».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. A., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Buildingcenter, S.A.U.», interpuso recurso el día 6 de marzo de 2018 mediante escrito en el que efectúa las siguientes alegaciones:

«(...) Hechos

Primero.

El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente el Decreto de Adjudicación (...), que la adjudicación ha de hacerse por importe igual al 70% del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento del valor de tasación (arts. 670 y 671 LEC).

Segundo.

Considera la parte recurrente que el Sr. Registrador de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no tiene en cuenta que en este caso se aplicaría el art. 671 LEC, para el caso de que en la subasta no hubiese ningún postor, como es el supuesto que nos ocupa, el cual, cuando la finca objeto de la ejecución es la vivienda habitual del deudor prevé «que la adjudicación se hará por el 70 por ciento del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se deba por todos los conceptos es inferior a dicho porcentaje, por el 60%.

En el caso que nos ocupa el valor de tasación de la finca hipotecada es de 258.000 €, siendo la cantidad reclamada por todos los conceptos de 168.809,17 € (160.770,64 € de principal redamados en la demanda ejecutiva más 8.038,53 € de costas aprobadas por Decreto de aprobación de costas de 5 de junio de 2017).

Así pues la cantidad redamada por todos los conceptos es inferior al 70% del valor de tasación, por lo que la adjudicación del bien se realizó por el 60% del valor de tasación, es decir por 154.800 €, con cumplimiento estricto de las proscripciones del art. 671 LEC.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

#### Fundamentos de Derecho

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

#### II. Legitimación.

Concurre legitimación en el compareciente, tanto en su condición de persona física, adquirente de la finca, como en su condición de administrador representante de la mercantil vendedora, al amparo de lo dispuesto en el art 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

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

IV. Resulta de aplicación lo dispuesto en los arts. 583 LEC, Disposición Transitoria 1.ª, Disposición Transitoria 4.ª y la Disposición Final Cuarta de la Ley 1/2013 de 14 de mayo en relación con el art. 2 del Código Civil (...).

#### IV

El registrador emitió informe el día 3 de abril de 2018, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que, tras haber dado traslado del recurso al órgano judicial que expidió los documentos calificados, no se recibieron alegaciones.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo, 21 de septiembre y 21 de octubre de 2016 y 7 de julio de 2017.

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.

El registrador, 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 para subasta, o si la cantidad que se deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje (como ocurre en el presente caso en que tal cantidad asciende al 65,43 % del tipo de la subasta), 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, como ocurre en el presente caso, sea superior al 60 % de su valor de tasación para subasta.

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 del registrador revisar el criterio interpretativo recogido en el decreto de adjudicación.

Esta cuestión es idéntica a la abordada por este Centro Directivo en sus Resoluciones de 12 de mayo, 21 de septiembre y 21 de octubre de 2016 y 7 de julio de 2017, y debe por tanto aplicarse ahora ese mismo criterio.

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.º 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 65,43% 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.

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 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, la finca hipotecada, que es la vivienda habitual del deudor, fue tasada a efectos de subasta en 258.000 euros. La cantidad debida por todos los conceptos, una vez liquidada fue de 168.809,17 euros, lo cual supone el 65,43 % de precio de subasta. Y finalmente, la finca se adjudica al ejecutante conforme a la redacción literal de artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en tan sólo el 60% del precio que sirvió de tipo a la subasta.

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 el registrador 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 concurren efectivamente en el caso presente, sí que refuerzan 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.

Con base en 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 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, 23 de mayo de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.