

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5301** *Resolución de 22 de marzo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Daimiel, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación dictado en ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. C. S., abogado, en nombre y representación de «Banco Santander, S.A.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Daimiel, don José Lázaro Santos Echevarría, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación dictado en ejecución hipotecaria.

#### Hechos

I

El día 6 de junio de 2018 se dictó decreto de adjudicación por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Daimiel, doña A. B. C. P., y el día 25 de junio de 2018 mandamiento por la referida letrada de la Administración de Justicia en el que se hizo constar que, bajo el número 425/2015, se siguió ejecución hipotecaria a instancia de «Caixabank, S.A.», «Banco Santander, S.A.» y «Banco Popular Español, S.A.» contra «Comercial y Bricolaje Las Tablas, S.L.», y por el que, habiendo quedado desierta la subasta por falta de postores, se adjudicaba a «Banco Santander, S.A.» la finca registral número 39.669 del término municipal de Daimiel. La finca se valoró para subasta en 779.075,28 euros, y se adjudicaba por «la cantidad que se deba por todos los conceptos», que tras la liquidación definitiva de intereses y costas ascendía a 90.911,57 euros, solicitándose la cancelación de la hipoteca que motivó tal procedimiento, así como de las cargas posteriores a la misma.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Daimiel, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Don José-Lázaro Santos Echevarría, registrador de la propiedad accidental de Daimiel, Provincia de Ciudad Real, ha examinado el procedimiento registral identificado con el número de entrada 2888 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

#### Antecedentes de hecho

Primero.

Con fecha cuatro de diciembre del año dos mil dieciocho fue presentado en este Registro de la Propiedad, dando lugar al asiento de presentación 1442 del Libro Diario 113, testimonio del Decreto de adjudicación, firme, firmado electrónicamente el veintiséis de Junio de dos mil dieciocho por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número uno de Daimiel doña A. B. C. P., y el mandamiento

firmado electrónicamente el siete de Junio de dos mil dieciocho por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número uno de Daimiel doña A. B. C. P., que han sido debidamente cotejados en la Sede Judicial, en el que bajo el número 425/2.015, se sigue ejecución hipotecaria a instancia de Caixabank, Banco Santander y Banco Popular Español, contra Comercial y Bricolaje Las Tablas SL por el que se adjudica a "Banco Santander, S.A." la finca número 39669 del término municipal de Daimiel; solicitándose la cancelación de la hipoteca que motivó tal procedimiento así como de las cargas posteriores a la misma. Se acompaña instancia suscrita en Madrid el trece de julio de dos mil dieciocho, por doña C. E. A. y don P. L. S. R., cuyas firmas legitima el notario de Boadilla del Monte don Luis Carlos Troncoso Carrera con fecha dieciocho de julio de dos mil dieciocho, que actúan en representación de "Banco Santander, S.A.", así como declaración telemática de presentación en el Ayuntamiento de Daimiel a efectos de liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los terrenos de naturaleza urbana.

Segundo.

Del examen de los libros del registro resulta que la finca registral objeto del documento calificado está inscrita a nombre de la Sociedad mercantil de responsabilidad limitada "Comercial y Bricolaje Las Tablas, S.L."

Tercero.

En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción, con arreglo a los siguientes

#### Fundamentos jurídicos

Primero.

Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Segundo.

En el presente caso se observan los siguientes defectos:

I. Aunque en este caso no se trate de la vivienda habitual, no procede la adjudicación por valor inferior al 50%. La finca se tasó en 779.075,25 euros, y se adjudica por "la cantidad que se deba por todos los conceptos" que tras la liquidación definitiva de intereses y costas asciende a 90.011,57 euros. El 50% del valor de tasación (en este caso, 389.537,34 euros), opera como límite mínimo por el que se puede adjudicar la finca ejecutada, como bien argumenta la Dirección General, en la siguiente resolución de 20 de septiembre de 2017, que responde a un criterio de mera justicia, tutela del mercado territorial y del consumidor, y de la cual me limito a reproducir a continuación algunos párrafos:

"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, 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 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 del cumplimiento forzoso de una resolución judicial, solo puede llevarse a cabo por los trámites del procedimiento de apremio regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dicho procedimiento solo será reconocible si se respetan una serie de garantías básicas que impiden la indefensión del demandado que va 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 ejecutada. Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, debiendo el registrador rechazar el acceso al Registro de la adjudicación. [...]

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 interpretaran según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas» parece, que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado.

En efecto, admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito) y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra.

El legislador no ha tenido la precisión y el acierto de prever en el caso de los bienes inmuebles (artículo 671) una norma similar a la que sí se establece para los muebles (artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: 'Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 30 por 100 del valor de tasación, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. En ningún caso, ni aun cuando actúe como postor rematante, podrá el acreedor ejecutante adjudicarse los bienes, ni ceder el remate o adjudicación a tercero, por cantidad inferior al 30 por 100 del valor de tasación'). Ello no implica que deba hacerse una interpretación puramente literal del artículo 671. Más bien al contrario, el contenido del artículo 651 permite entender cuál es el verdadero espíritu y finalidad de las normas que regulan la adjudicación de una finca en el procedimiento de apremio cuando la subasta ha quedado desierta.

Otra muestra de que el legislador ha querido respetar este equilibrio de intereses en el procedimiento de subasta se puede observar en lo establecido en el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el caso de que existieran postores que concurran a la subasta. En su apartado cuarto se ocupa de aquellos casos en los que las posturas presentadas sean inferiores al 70% del valor de subasta.

Ofrece al ejecutado en primer término la posibilidad de presentar un tercero que presente una postura superior a ese límite. En su defecto, atribuye al ejecutante la opción de solicitar la adjudicación por el setenta por ciento, 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.

El último párrafo del citado artículo 670.4 prevé la posibilidad de aprobar el remate por una cantidad inferior, al disponer: 'Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Secretario judicial deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente'.

Por lo tanto, existiendo postores cabe la posibilidad de que el remate sea inferior al 50% del valor de tasación siempre que cubra al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Y en este caso, como garantía complementaria la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes, oídas las partes, y establece que, en caso de que se realice el remate en esos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación.

Esta norma especial, prevista por el legislador para circunstancias extraordinarias y con una serie de garantías específicas, parece que debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4 (cfr. artículo. 4.1 del Código Civil).

4. Conviene recordar cómo este Centro Directivo (Resoluciones de 12 de mayo y 21 de octubre de 2016) ya ha tenido ocasión de atemperar la literalidad del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, considerando que se estima que la interpretación ponderada y razonable de este artículo, para evitar un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la ley, habrá de ser la de que 'si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta'. [...]"

Parte dispositiva:

Calificado el título a la vista de los fundamentos de derecho expuestos y los Libros del Registro acuerdo suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales.

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de su última notificación con arreglo a los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 40 a 44 de la Ley 39/2015 de 1 octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Desde la fecha de su notificación esta calificación negativa podrá (...)

Daimiel.–El registrador accidental (...). Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Lázaro Santos Echevarría registrador/a de Registro Propiedad de Villanueva de los Infantes a día veintisiete de diciembre del año dos mil dieciocho.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. S., abogado, en nombre y representación de «Banco Santander, S.A.», interpuso recurso el día 31 de enero de 2019 mediante escrito con los siguientes hechos y fundamentos:

«Primero.

En fecha 4 de Diciembre 2018 el recurrente presentó en el Registro de la Propiedad de Daimiel, testimonio del auto, dictado el día 26 de junio de 2018, del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Daimiel, expresando en su parte dispositiva que "se adjudica a Banco Santander la finca registral 39.669 por la cantidad que se le deba por todos los conceptos" (...)

Dicho documento judicial presentado fue objeto de calificación negativa, con fundamento en que no procede la adjudicación por valor inferior al 50% (...)

Segundo.

Mostramos nuestra disconformidad por cuanto que el artículo 671 de la LEC, viene a determinar que si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación del bien. 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.

Pues bien esta representación se ha ajustado a la total legalidad vigente, solicitando adjudicación por todos los conceptos, postura que fue admitida por el Juzgado; y el Registro viene a contravenir lo establecido en las leyes, pues la opción elegida es la legítima opción de ejecución de un derecho en el marco y sede de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

La resolución contraviene la legislación vigente en la materia. Prima facie, en estrictos términos de defensa y con el máximo respeto, hemos de cuestionar la competencia del Registro de la Propiedad para pronunciarse sobre el contenido y extensión del art. 671 LEC. A nuestro juicio el Registro de la Propiedad, sin duda, debe verificar si el decreto de adjudicación contiene (control de legalidad) todos los requisitos que enumera el art. 132 LH y otros de aplicación al caso (654.3 LEC), pero legalmente no tiene atribuida competencia para revisar las actuaciones judiciales firmes, y tampoco puede erigirse como nuevo legislador ni intérprete de la ley.

Pese a lo argumentado por la Resolución, la interpretación que se realiza en ella del art. 671 LEC, excede la competencia de los registradores a la hora de calificar los documentos expedidos por la autoridad judicial establecida en el art. 100 del Reglamento Hipotecario. Tal interpretación nada tiene que ver con que pudiera existir, que no existe dado el escrupuloso respeto y adecuación de los documentos al art. 671 LEC, una incongruencia en los documentos judiciales presentados a inscripción con el procedimiento de ejecución hipotecaria en cuya tramitación han sido dictados, con todas las garantías legales establecidas, incluso las del ejecutado, sino que constituye una auténtica interpretación instrumental en aras de una supuesta justicia material según la cual la adjudicación de un inmueble en un procedimiento de ejecución es necesariamente injusta y perjudicial para el deudor cuando se produce a favor del ejecutante por un importe inferior al 50% de su valor de tasación. Con tal interpretación se pretende, en definitiva, llenar una inexistente laguna legal, atribuyéndose directamente el Registrador la función de legislador y juzgador, procurando al art. 671 LEC un alcance y aplicación ni previsto ni querido por el legítimo legislador al aprobar la norma.

A mayor abundamiento, la interpretación de la DGRN se aparta de la interpretación literal del art. 671 LEC con el pretexto de que puede producir un resultado distorsionado cuya consecuencia sea "el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una

parte, y el enriquecimiento injusto de otra"; pues bien, resulta que ese mismo efecto distorsionador que se pretende evitar se puede generar, en sentido contrario, en perjuicio del acreedor y enriquecimiento injusto del deudor. Máxime cuando el deudor ha tenido a su alcance todas las prerrogativas que la propia LEC le atribuye para evitar la aplicación del artículo 671 LEC.

En cualquier caso, en relación con la interpretación que la muy reciente RDGRN de 20-09-17 realiza sobre los arts. 651, 670 y 671 LEC, que es la que el RP utiliza para calificar con defecto insubsanable los títulos presentados a inscribir por mi mandante, no entendemos como la DG puede extrapolar la redacción que el art. 651 LEC, prevista para los bienes muebles, a los arts. 670 y 671 LEC, prevista para bienes inmuebles, sobre todo cuando el límite o umbral mínimo que ahora repentinamente la DG quiere hacer valer en modo alguno resulta ni del art. 670.4, y mucho menos del art. 671 LEC, salvo que queramos hacer una interpretación totalmente sesgada y arbitraria y, por lo tanto, sin amparo legal. Efectivamente, el umbral mínimo del 30% que el art. 651, párrafo 2.º, fija tanto para los supuestos de subasta con postores o desiertas de bienes muebles simplemente no existe en el art. 670 ni en el art. 671 LEC, y si no existe es porque el legislador simplemente no quiso que existiera en tales supuestos. Se trata de *lex specialis* y, por tanto, prevalecen sobre otra norma distinta a ella como el art. 651 LEC. El literal del art. 671 LEC es meridiano "(...) Sino 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 hubiere salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos."; no deja lugar a duda alguna (*in claris non fit interpretatio*), y por ello no podemos entender que la DG fuerce su texto para hacer decir algo que tal precepto en modo alguno contempla, esto es, que en casos de subasta desierta de un bien distinto a la vivienda habitual el acreedor podrá solicitar la adjudicación del bien siempre que lo haga por el 50% de su valor de tasación o por la total deuda si ésta supera dicho porcentaje. En otro caso, si la total deuda es inferior al 50% del valor de tasación, según el criterio de la DGRN el acreedor deberá solicitar la adjudicación de la finca obligatoriamente por el 50% del valor de tasación, lo cual comportará necesariamente la existencia de un sobrante a consignar a favor de los acreedores posteriores o el deudor, o no solicitar la adjudicación de la finca, con lo que el proceso de ejecución no habrá servido para cumplir la tutela judicial perseguida, cual es recuperar la deuda con cargo a la ejecución del bien inmueble hipotecado afecto especialmente a su pago.

Lo anterior, ni lo contempla el art. 671 ni tampoco el art. 670.4 LEC. La DGRN se sirve para fundamentar su conclusión en una interpretación sesgada del art. 670.4 sin tener en cuenta la totalidad de su redacción, ni todas las normas aplicables (particularmente la Disposición Adicional Sexta LEC). Se hace necesario contrarrestar en este punto, párrafo por párrafo, la Resolución de la DGRN en que se fundamenta la resolución recurrida para evidenciar que sus conclusiones son erróneas y desafortunadas, dicho sea con los debidos respetos y en términos de estricta defensa:

– Párrafo 1.º Art. 670.4 LEC. Adjudicación a favor de tercero presentado por el deudor. Según la DGRN el art. 670.4 LEC «Ofrece al ejecutado en primer término la posibilidad de presentar un tercero que presente una postura superior a ese límite (70% del valor de subasta)». Obvia la DGRN que ese párrafo 1.º expresamente permite al deudor además de la posibilidad de presentar tercero que mejore la mejor postura ofreciendo cantidad superior al 70% del valor de tasación que lo pueda hacer por una cantidad que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante. En modo alguno el legislador condiciona la mejora del tercero que la total deuda supere el mínimo del 50% del valor de tasación como pretende la DGRN. En suma, el párrafo 1.º contempla la posibilidad de que siendo la mejor postura inferior al 50% del valor de tasación, el tercero presentado por el deudor la mejore sin llegar a ese 50% del valor de tasación pero siendo suficiente para el pago total de la deuda. Consecuencia: cabe la adjudicación a favor del tercero por la cantidad que se deba por todos los conceptos aun siendo esta inferior al 50% del valor de

tasación, y ante dicha adjudicación no cabe recurso de revisión ni procede la intervención del LAJ en los términos del último párrafo del 670.4.

– Párrafo 2.º Art. 670.4 LEC. Adjudicación a favor del ejecutante. Continúa la Resolución de la DGRN señalando que "En su defecto, atribuye al ejecutante la opción de solicitar la adjudicación por el setenta por ciento, 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", haciendo referencia al párrafo 2.º del art. 670.4. Nuevamente nos encontramos ante una interpretación limitada que debe ser aplicable única y exclusivamente a los supuestos en los que el inmueble ejecutado sea la vivienda habitual de la parte demandada, en los que el legislador expresamente sí ha exigido que cuando el acreedor mejore la postura ésta bien sea el 70% del valor de tasación o la cantidad que se le deba por todos los conceptos siempre que esta cantidad sea superior al 60% del valor de tasación y a la mejor postura.

En conclusión, para evitar estos resultados tan claramente anacrónicos, frecuentes y perjudiciales para el acreedor, el legislador, cuando el bien inmueble subastado no es vivienda habitual, no consideró oportuno establecer en el art. 671 LEC, refrendándolo en el párrafo 1.º de la DA Sexta, que la adjudicación a favor del ejecutante, a falta de postores, tuviera que ser siempre por un mínimo del 50% del valor de tasación para subasta con independencia de cuál fuera el importe total de la deuda, posibilitando y admitiendo, al no establecer tal limitación, que la adjudicación pueda efectuarse por la total deuda aun siendo esta inferior a ese 50% valor de tasación.

En su virtud,

Solicito a la Dirección General de Registros y del Notariado que teniendo por presentado este escrito, con los documentos acompañados, se sirva admitirlo tenga por interpuesto recurso en tiempo y forma contra la resolución denegatoria, y admitiendo el mismo ordene proceder a su inscripción, siendo firme dicho decreto, sin haber alegado nada las partes al respecto con todo lo demás que en Derecho proceda.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 6 de febrero de 2019, el registrador se ratificó en su calificación negativa, emitió su informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

#### 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 20 de septiembre de 2017, 16 de febrero, 20 de abril, 6 de septiembre, 26 de octubre y 15 de noviembre de 2018 y 13 de marzo de 2019.

1. En una ejecución hipotecaria, mediante decreto, habiendo quedado desierta la subastas por falta de postores, se adjudica al ejecutante y titular de la hipoteca, «Banco Santander, S.A.», la finca número 39.669 del término municipal de Daimiel. La finca se tasó en 779.075,28 euros, y se adjudica por «la cantidad que se deba por todos los conceptos» que tras la liquidación definitiva de intereses y costas asciende a 90.911,57 euros, lo cual supone tan solo el 11,67 % de aquel valor.

El registrador suspende la inscripción señalando que aunque no se trate de la vivienda habitual, no procede la adjudicación por valor inferior al 50%, pues el 50% del valor de tasación (en este caso, 389.537,64 euros), opera como límite mínimo por el que se puede adjudicar la finca ejecutada, reseñando y transcribiendo argumentos de la Resolución de este Centro Directivo de 20 de septiembre de 2017.

El banco adjudicatario recurre alegando, en esencia, que la adjudicación se ha ajustado a la legalidad vigente, que ha sido admitida por el Juzgado; y que pese a lo argumentado por la Resolución que cita y en parte transcribe el registrador, la interpretación que se realiza en ella del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil

excede la competencia de los registradores a la hora de calificar los documentos expedidos por la autoridad judicial.

2. El caso objeto de este expediente es semejante al que se analizó en la Resolución de 20 de septiembre de 2017, y conforme a lo que en ella se sostuvo, y que ha sido reiterado en otros fallos posteriores (Resoluciones de 16 de febrero, 20 de abril, 6 de septiembre, 26 de octubre y 15 de noviembre de 2018), habrá de resolverse el recurso.

Respecto a la competencia del registrador para calificar la suficiencia del precio de adjudicación de la finca en un procedimiento de ejecución hipotecaria, es doctrina de este Centro Directivo que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes (cfr. artículo 118 de la Constitución Española), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquéllas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Entre esos aspectos sujetos a calificación se encuentra la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado. Es evidente que la privación de la titularidad de una finca como consecuencia de la ejecución de la hipoteca que la grava, sólo puede llevarse a cabo por los trámites de alguno de los procedimientos regulados en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria. Además de la posibilidad de acudir al procedimiento general de apremio regulado en los artículos 571 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el artículo 129.1 de la Ley Hipotecaria prevé: «La acción hipotecaria podrá ejercitarse: a) Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V. b) O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada».

En el presente caso, el acreedor ejecutante ha optado por utilizar la vía recogida en la letra a) del artículo 129.1 citado, es decir, el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. Dicho procedimiento, según lo dispuesto en el artículo 681.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se regulará por lo establecido en el Título IV de dicha ley, pero con las especialidades que recoge su Capítulo V. El Tribunal Constitucional, en su Sentencia número 113/2011, de 19 de julio, con cita de otras anteriores como las números 41/1981, de 18 de diciembre, y 217/1993, de 30 de junio, afirma que «este tipo de procedimiento [la ejecución hipotecaria] se caracteriza por la extraordinaria fuerza ejecutiva del título y paralela disminución de las posibilidades de oponerse mediante la formulación de excepciones, ya que la presentación de la demanda, la integración del título y la llamada de terceros poseedores y acreedores posteriores son condiciones suficientes para pasar a la fase de realización, y que el deudor, como los terceros poseedores y acreedores posteriores, más allá de detener la ejecución mediante el pago, para lo que la Ley establece que debe hacerse el oportuno requerimiento, apenas tienen posibilidades de oposición, pues al objeto de impedir la suspensión del procedimiento el 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 consagrado 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. El artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su primer inciso, aplicable al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, dispone: «Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien».

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.

En efecto, admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre

los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra.

El legislador no ha tenido la precisión y el acierto de prever en el caso de los bienes inmuebles (artículo 671) una norma similar a la que sí se establece para los muebles (artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 30 por 100 del valor de tasación, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. En ningún caso, ni aun cuando actúe como postor rematante, podrá el acreedor ejecutante adjudicarse los bienes, ni ceder el remate o adjudicación a tercero, por cantidad inferior al 30 por 100 del valor de tasación»).

Ello no implica que deba hacerse una interpretación puramente literal del artículo 671. Más bien al contrario, el contenido del artículo 651 permite entender cuál es el verdadero espíritu y finalidad de las normas que regulan la adjudicación de una finca en el procedimiento de apremio cuando la subasta ha quedado desierta.

Otra muestra de que el legislador ha querido respetar este equilibrio de intereses en el procedimiento de subasta se puede observar en lo establecido en el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el caso de que existieran postores que concurren a la subasta. En su apartado cuarto se ocupa de aquellos casos en los que las posturas presentadas sean inferiores al 70% del valor de subasta.

Ofrece al ejecutado en primer término la posibilidad de presentar un tercero que presente una postura superior a ese límite. En su defecto, atribuye al ejecutante la opción de solicitar la adjudicación por el 70%, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al 60% de su valor de tasación y a la mejor postura.

El último párrafo del citado artículo 670.4 prevé la posibilidad de aprobar el remate por una cantidad inferior, al disponer: «Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Secretario judicial deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente».

Por lo tanto, existiendo postores cabe la posibilidad de que el remate sea inferior al 50% del valor de tasación siempre que cubra al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Y en este caso, como garantía complementaria la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes, oídas las partes, y establece que, en caso de que se realice el remate en esos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación.

Esta norma especial, prevista por el legislador para circunstancias extraordinarias y con una serie de garantías específicas, conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4 (cfr. artículo 4.1 del Código Civil).

4. Es cierto, como afirma el recurrente, que no puede apreciarse enriquecimiento injusto cuando se aplican normas jurídicas. Así lo confirma la Sentencia número 261/2015 de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 13 de enero: «El enriquecimiento injusto no puede radicar única y exclusivamente en que el importe en que el bien fue tasado es muy superior al valor de la adjudicación, en concreto, un 50%, porque esto sí que es algo previsto y aceptado expresamente por la Ley. A este respecto, sí que sería de aplicación la citada jurisprudencia, como una exigencia de otro principio general del derecho, el de seguridad jurídica, que siempre ha de ponderarse junto con el de interdicción del enriquecimiento injusto».

Pero hay que entender que la correcta interpretación del 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es la que impide que la adjudicación se haga por un valor inferior al 50% del valor de tasación, a menos que medien las garantías que resultan de la aplicación analógica del artículo 670.4 de la misma ley, conforme antes se ha expuesto. Si se respetan estos límites, no cabrá hablar de enriquecimiento injusto, salvo que, como la propia Sentencia de 13 de enero de 2015 señala, «tras la adjudicación, y en un lapso de tiempo relativamente próximo, el acreedor hubiera obtenido una plusvalía muy relevante».

5. Conviene recordar cómo este Centro Directivo (Resoluciones de 12 de mayo y 21 de octubre de 2016) ya ha tenido ocasión de atemperar la literalidad del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, considerando que se estima que la interpretación ponderada y razonable de este artículo, para evitar un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la ley, habrá de ser la de que «si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta».

Por último, debe resaltarse que, aunque Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014 consideró que las disposiciones legales y reglamentarias de un Estado miembro, como las controvertidas en ese caso (artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), quedaban fuera del ámbito de protección de la Directiva 13/93 cuando no existe una cláusula contractual que modifique el alcance o el ámbito de aplicación de tales disposiciones, todas las reformas que se han introducido en los últimos años en la legislación procesal e hipotecaria española (en especial, las recogidas en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social) van en la línea de conseguir un mayor equilibrio en la posición de las partes en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

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, 22 de marzo de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.