

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11018 *Resolución de 4 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Posadas a inscribir un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.*

En el recurso interpuesto por don A. O. B., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la entidad «Harri Hegoalde 2, S.A.U.», contra la negativa de la registradora de la propiedad de Posadas, doña Marta Ruiz Rocamora, a inscribir un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Posadas se tramitó el procedimiento de ejecución número hipotecaria 278/2015 en el que se dictó decreto, de fecha 19 de septiembre de 2018, por el que se adjudicó la finca, por cesión de remate, a «Harri Hegoalde 2, S.A.U.». Dicha adjudicación se verificó a instancias del ejecutante, después de que la subasta hubiera quedado desierta y considerando que la finca hipotecada no constituía vivienda habitual del ejecutado, por la totalidad de lo adeudado por todos los conceptos, de conformidad con lo previsto en el artículo 671, párrafo segundo, de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La finca estaba tasada a efectos de subasta en 120.453,75 euros, y la adjudicación se verificó por la cantidad de 58.658,57 euros, es decir, un 48,70 % de dicho valor.

II

Presentado testimonio del citado decreto en el Registro de la Propiedad de Posadas, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento de present. 966/155 Juzgado 1.ª Instancia n.º 2 de Posadas.

Fecha presentación: 11/02/2019 Autos: Ejecución hipotecaria 278/2015.

Con fecha 18 de febrero de 2019, Marta Ruiz Rocamora, registradora de la propiedad de Posadas, ha emitido la siguiente nota de calificación negativa en relación al documento anteriormente referenciado.

Antecedentes de hecho.

Primero. Presentado a las 12:29 horas del día 11 de febrero del corriente testimonio firmado en Posadas el 4 de febrero de 2019 por don S. L. G., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número dos de Posadas, relativo al Decreto de adjudicación dictado en Posadas el 19 de septiembre de 2018, en los Autos de Ejecución hipotecaria 278/2015, que motivé al asiento 966 del tomo 155 del Diario.

En el día de la fecha el citado documento ha sido objeto de calificación negativa por la Registradora que suscribe, apreciando la existencia de defectos que impiden la inscripción solicitada.

Segundo. Tal y como resulta del Decreto cuyo testimonio se presenta, en el procedimiento de ejecución hipotecaria de referencia se celebró la subasta de la finca registral 4.813 de Fuente Palmera, que quedó sin efecto por falta de licitadores. El

ejecutante, Cajasur Banco, S.A.U., solicitó la adjudicación de la misma por la cantidad que se le adeudaba por todos los conceptos. Una vez aprobada la liquidación de intereses y tasación de costas y cedido el remate a la entidad Harri Hegoalde 2, S.A.U., se dicta Decreto por el que se aprueba dicha cesión de la adjudicación por la cantidad de cincuenta y ocho mil seiscientos cincuenta y ocho euros con cincuenta y siete céntimos.– Dicha cantidad se corresponde con un porcentaje de 48,70 % del valor de tasación fijado, que ascendía a 10.453,75 euros.

En base a los principios generales recogidos en el artículo 3 del Código Civil, la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ha de realizarse conjuntamente con los artículos 651 y 670,4 de dicho cuerpo legal, de tal manera que, aunque el ejecutante solicite la adjudicación de la finca por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, dicha adjudicación no podrá realizarse nunca por una cantidad inferior al 50 % del valor de tasación de la finca.

En otro caso, se rompería el equilibrio que el legislador estableció 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 literal del artículo 671 no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte y el enriquecimiento de la otra. Así lo exigen las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión recogido en el artículo 24 de la Constitución Española.

El artículo 670,4, para el caso de que sí hubiera postores y las posturas fueran inferiores al 70 % de la subasta, prevé la posibilidad de aprobar el remate por una cantidad inferior al 50 % de valor de tasación, siempre que cebra, al menos, la cantidad por la que se despachó ejecución, incluyendo la previsión de intereses y costas. Ahora bien, 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 el caso de que se realice el remate en dichos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación. Esta norma especial con sus garantías adicionales 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 citado artículo 670.4.

Fundamentos jurídicos:

Primero. La calificación registral de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro (artículo 100 del Reglamento Hipotecario).

Segundo. En relación con el defecto señalado en el anterior antecedente segundo. Artículos 24, 117 y 118 de la Constitución española, 1, 18, 129, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria, artículos 651, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20/09/2017, 16/02/2018, 23/03/2018, 20/04/2018, 6/09/2018 y 15/11/2018, entre otras.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, el registrador que suscribe resuelve:

- 1) Calificar desfavorablemente el documento presentado el defecto que resulta del anterior antecedente segundo.
- 2) Suspender la práctica de la inscripción solicitada hasta la subsanación de citado defecto.
- 3) Notificar esta calificación al presentador del documento y a la autoridad judicial que lo ha expedido, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad con el artículo 123 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados deuda la última notificación a que se refiere el párrafo anterior.

La presente nota de calificación (...).

Posadas, 18 de febrero de 2019.–La Registradora de la Propiedad, Fdo. Marta Ruiz Rocamora.»

III

Conforme a lo establecido en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, el presentante solicitó calificación sustitutoria, que, con arreglo al cuadro de sustituciones, correspondió a la registradora de la propiedad de Córdoba número 1, doña María Elena Calvo Fernández, quien resolvió confirmar la calificación de la registradora sustituido, según acuerdo de fecha 22 de marzo de 2019.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don A. O. B., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la entidad «Harri Hegoalde 2, S.A.U.», interpuso recurso el día 15 de abril de 2019 atendiendo a los siguientes argumentos:

Hechos y fundamentos de Derecho:

Primero. (...).

Tercero. Ante esta manifiesta indefensión que se crea a esta parte por imposibilitarse la inscripción del dominio, nos vemos obligados a interponer el presente recurso gubernativo.

Entiende esta parte que el registrador de la propiedad debe cumplir las sentencias y demás resoluciones de Jueces y Tribunales como dispone el artículo 118 de la Constitución Española.

Artículo 118.

Es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto y debe de inscribir el dominio y derechos reales salvaguardados por los Tribunales salvo inexactitud de lo establecido en la Ley como dispone el artículo 1 de la Ley Hipotecaria:

Artículo 1.

El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro, en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles.

Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

A mayor abundamiento, el artículo 100 del Reglamento Hipotecaria establece que la función del registrador se limitará a examinar la corrección de la competencia del Juzgado, del procedimiento y resto de formalidades extrínsecas.

Artículo 100.

La calificación por los registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a 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.

A este respecto indicaremos, que la interpretación que se realiza en la calificación del registrador se extralimita de sus funciones ya que el decreto de adjudicación a favor de mi representada se ajusta a la legalidad vigente, como perfectamente ha sido corroborado por el Juzgador de Instancia.

El registrador se ha permitido la licencia de hacer una interpretación tan extensiva que nos lleva a pensar que ha re legislado la norma establecida en el artículo 671 LEC, ya que no se desprende su literal en ningún caso, la adjudicación para el supuesto que nos ocupa por el 50 % del tipo, dado que mi representada tiene la libre opción de pedir la adjudicación por el importe total del adeudo.

Se ha efectuado una interpretación amplia y errónea del artículo 671 LEC (subasta sin posterior que es el caso que nos ocupa), junto con los artículos 670 LEC –subasta con posteriores, y artículo 655 LEC– subasta de bienes muebles, estos dos últimos preceptos no aplicables a nuestro supuesto. Ya que estamos ante supuesto de subasta sin posteriores de bienes inmuebles-local comercial, por lo que la adjudicación por el importe de total adeudo, se ha efectuado a favor de mi mandante conforme a la legislación establecida.

El artículo 3 del Código Civil, permite realizar una interpretación extensiva de las normas cuando estas no están actualizadas a los tiempos, para adecuarlas a la realidad histórico-social-económica de la actualidad.

Para el supuesto que nos ocupa, entendemos que no ha lugar a la aplicación del precitado artículo del Código Civil, dado que hay legislación reciente y en concreto la Ley 1/2013 de 14 de mayo, la cual entró en vigor como se recoge en su exposición de motivos, para adecuar la Ley de Enjuiciamiento Civil y Ley Hipotecaria a la realidad social de crisis económica que vive actualmente España y para proteger los intereses de los deudores hipotecarios. En la citada Ley 1/2013 se incluyen numerosas medidas protectoras del deudor hipotecario, entre las cuales se destacan:

1. Reducción del aval para la puja en subasta por terceros del 20 % del tipo de subasta al 5 %.
2. Ampliación de plazo de depositar el remate en subasta por parte de 3.º
3. Se limita en caso de vivienda habitual el porcentaje de costas al ejecutado, fijando un límite máximo del 5 % del importe reclamado.
4. Se aumenta el límite mínimo de adjudicación en subasta judicial de las viviendas habituales, del 50 % al 60 % o 70 % del tipo de subasta, según el caso.

Pues bien, el supuesto que nos ocupa el propio legislador ha modificado el artículo 671 LEC en la Ley 1/2013 y de su literal no se desprende lo fundamentado por el registrador en su calificación negativa, ya que si lo pretendido fuera lo alegado por el registrador lo hubiera hecho constar el citado literal con la eliminación del literal adjudicación «o por la cantidad que se deba por todos los conceptos», pero no se ha verificado esta eliminación en la nueva redacción del artículo 671 LEC introducida por la Ley 1/2013 de 14 de mayo.

Cuarto. Del mismo modo tenemos que indicar que ya el TS en Sentencia de fecha 21 de noviembre de 2017 recurso 1209/2015 vino de decir que la «función calificadoras 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 derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal.

Lo que aquí se pretende por el registrador es amparar a los deudores hipotecarios, los cuales como parte del procedimiento judicial han tenido posibilidad de protegerse en sede judicial y el Tribunal ha velado por la tramitación del procedimiento dentro de la legalidad vigente e imposibilidad de indefensión de los mismo, por lo tanto, la calificación

recurrída por esta parte, únicamente pretender entrar en el fondo del título que pretendemos inscribir».

V

La registradora de la propiedad de Posadas, doña Marta Ruiz Rocamora, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 18, 129, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 651, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Constitucional números 41/1981, de 18 de diciembre, 217/1993, de 30 de junio, y 113/2011, de 19 de julio; la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de abril de 1987, 15 de marzo de 1991, 29 de febrero de 1996, 13 de enero de 2015 y 21 de noviembre de 2017, 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, 12 de mayo y 21 de octubre de 2016, 20 de septiembre de 2017, 16 de febrero, 20 de abril, 23 de mayo, 6 de septiembre, 26 de octubre y 15 de noviembre de 2018 y 20 y 22 de febrero, 22 y 28 de marzo y 5 y 25 de abril de 2019.

1. El objeto de este expediente es la calificación registral de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados en el que la finca objeto de adjudicación había sido tasada a efectos de subasta en la escritura de hipoteca en la cantidad de 120.453,75 euros. Celebrada la correspondiente subasta, esta quedó desierta, solicitando el ejecutante la adjudicación de las fincas (que no constituyen vivienda habitual) por la cantidad que se le debía por todos los conceptos, que asciende a 58.658,57 euros, es decir, un 48,70 % de dicho valor.

La registradora, aparte de otro defecto que no ha sido recurrido, se opone a la inscripción al entender que la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ha de hacerse de forma conjunta con otros preceptos del mismo cuerpo legal conforme a la doctrina de este Centro Directivo. Ello significa que, no tratándose de una vivienda habitual, aunque el ejecutante solicite la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, dicha adjudicación no podrá realizarse por una cifra inferior al 50% del valor de tasación de la finca, sin cumplir los trámites previstos en el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El recurrente considera que la adjudicación se ha ajustado estrictamente a lo establecido en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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, 23 de mayo, 6 de septiembre, 26 de octubre y 15 de noviembre de 2018 y 20 y 22 de febrero, 22 y 28 de marzo y 5 y 25 de abril de 2019), habrá de resolverse el recurso.

Respecto de 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 artículo 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 artículo 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 calificadora 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. Afirma la citada Sentencia en su fundamento tercero: «(...) Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoras que con carácter general le confiere al registrador el artículo 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el artículo 100 RH. Conforme al artículo 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 artículo 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 calificadoras 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».

Además, debe tenerse en cuenta lo que establece el artículo 132.4.º de la Ley Hipotecaria: «A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes: (...). 4.º Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores». Es, por tanto, esencial analizar si la adjudicación se ha realizado correctamente, para determinar si hay sobrante que haya de ser consignado a disposición de los titulares de cargas posteriores. No se olvide que esas cargas posteriores están inscritas en el Registro y corresponde al registrador asegurarse de que dichas titularidades registrales no se cancelan sin que se cumplan todas las garantías que el legislador ha dispuesto en su beneficio: a) que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca (artículo 132.2.º de la Ley Hipotecaria); y, b) que la adjudicación se ha verificado de acuerdo con lo que establece la Ley de Enjuiciamiento Civil y que, en su caso, ha resultado un precio superior al crédito reclamado por el actor ejecutante, quedando en consecuencia una cantidad sobrante a disposición de estos titulares registrales que van a ver cómo se cancelan sus derechos inscritos como consecuencia de la ejecución (artículo 132.4.º de la Ley Hipotecaria).

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 tratase 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 tratase 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».

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» resulta 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 ha afirmado este centro directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), que no puede apreciarse enriquecimiento injusto cuando se aplican normas jurídicas. Así lo confirma la Sentencia número 261/2015, de 13 de enero, de la Sala Primera del Tribunal Supremo: «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 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, 4 de julio de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.