

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 4356** *Resolución de 8 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de San Lorenzo de El Escorial n.º 3, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de finca en ejecución hipotecaria por importe inferior al 50% de su valor para subasta.*

En el recurso interpuesto por doña A. A. G., en su calidad de administradora única de la mercantil «Juto Inversiones, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 3, doña Jimena Campuzano Gómez-Acebo, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de finca en ejecución hipotecaria por importe inferior al 50% de su valor para subasta.

Hechos

I

Se dictó por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de San Lorenzo de El Escorial, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 627/2009, decreto por el que se adjudicaba la finca registral número 4.581 del término de Robledo de Chavela a «Juto Inversiones, S.L.», iniciado por la adjudicataria como legítima tenedora, según constaba en nota al margen de la inscripción de hipoteca. En el procedimiento, no habiendo comparecido ningún postor a la subasta, y al no tratarse de vivienda habitual del deudor, se adjudicó el inmueble al ejecutante por la cantidad debida por todos los conceptos, que resulta ser de 75.333,80 euros, figurando en la inscripción registral como valor de subasta de la finca el de 700.000 euros.

II

Presentado testimonio de dicho decreto de adjudicación en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial n.º 3.

Doña Jimena Campuzano Gómez-Acebo, registradora de la propiedad de San Lorenzo de El Escorial n.º 3, Provincia de Madrid, ha examinado el procedimiento registral identificado con el número de entrada 459 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.

Se presenta testimonio de adjudicación de la finca registral 4.581 del término de Robledo de Chavela, CRU 28142000292583 a “Juto Inversiones S.L.” en el procedimiento de ejecución hipotecaria 627/09 iniciado por la adjudicataria como legítima tenedora, según consta en nota al margen de la inscripción de hipoteca, de la letra de cambio 3.ª (...), junto con mandamiento de cancelación parcial del derecho de hipoteca.

Dada la unidad del procedimiento judicial y la necesidad de reflejar ambos documentos conjuntamente en los libros registrales los mismo son objeto de calificación unitaria.

Segundo.

Del examen de los libros del Registro resulta que la finca registral 4.581 de Robledo de Chavela consta inscrita a favor de la entidad «Manccini Financiaciones, S.L.», y que está gravada con un derecho de hipoteca en garantía del pago de once letras de cambio, una de las cuales es objeto de ejecución, a favor del primer tenedor de las letras emitidas, la sociedad «Irisan Gestión Hipotecaria, S.L.», y de sus sucesivos tenedores.

Tercero.

El documento fue objeto de calificación negativa con fecha 1 de abril, notificada al presentante, quien entabló recurso gubernativo contra uno de los defectos expuestos en dicha calificación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, que resolvió con fecha 22 de julio de 2019, que el defecto señalado en la nota de calificación, tal y como consta redactado, ha de ser revocado pues omite «toda referencia a la posible actuación del letrado de la Administración de Justicia en cuanto a la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes al caso, de forma que, oídas las partes, y firme el decreto de aprobación del remate, nada obstaría para la inscripción de la adjudicación por cantidad inferior al 50% del valor de subasta, como consecuencia de la interpretación integradora de los preceptos citados- artículos 671 y 670.4 de la Ley Enjuiciamiento Civil- conforme se ha expuesto anteriormente.»

Cuarto.

Con fecha 5 de agosto se ha aportado nuevamente a este Registro de la Propiedad el testimonio de la adjudicación y el mandamiento de cancelación, junto con copia de la Resolución citada. No se aporta nueva documentación para subsanar los defectos expuestos en los apartados segundo y tercero de la nota de calificación de 1 de abril, ni se acompaña decreto del Letrado de la Administración de Justicia a que hace referencia la Dirección General en la resolución citada.

Quinto.

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

Fundamentos jurídicos.

Primero.

Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que la calificación registral de los documentos judiciales no puede afectar a la fundamentación del fallo, pero sí a aquellos aspectos que determina el artículo 100 Reglamento Hipotecario (entre otras Resolución 7 julio de 2001 y 24 abril 2007). En este sentido el artículo 18 Ley Hipotecaria en relación con el artículo 100 de su Reglamento, en cuanto al ámbito de calificación de los documentos judiciales, permite que el Registrador califique la competencia del Juzgado o Tribunal, la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, las formalidades extrínsecas de los documentos presentados, así como aquellos obstáculos que surjan del Registro.

Segundo.

Se suspende la inscripción de la adjudicación puesto que, siendo el importe de la adjudicación inferior al cincuenta por ciento del valor de tasación de la finca, no se acompaña decreto del Letrado de la Administración de Justicia del que resulte la

apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes, oídas las partes, de conformidad con el artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En el procedimiento no habiendo comparecido ningún postor a la subasta, y al no tratarse de vivienda habitual del deudor, se adjudica el inmueble al ejecutante por la cantidad debida por todos los conceptos –75.333,80 €– figurando en la inscripción registral como valor de subasta de la finca para el caso de ejecución el de 700.000 €.

Conforme a doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ha de hacerse de forma conjunta con otros preceptos del mismo cuerpo legal entre otros con el artículo 651, 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 nunca podrá realizarse por una cifra inferior al cincuenta por ciento del valor de tasación de la finca (Resoluciones de 16 octubre 2017, 16 febrero, 23 marzo, 20 abril 2018, 20 y 22 febrero, 22 marzo, 13 junio y 22 julio de 2019).

La interpretación de dicho artículo 671 no puede ser la puramente literal –es decir, que el acreedor pueda pedir la adjudicación por el 50 por ciento del valor de tasación o por la cantidad que se le daba por todos los conceptos–, ya que producirla un resultado distorsionado, pues admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50 por ciento del valor de tasación supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de ejecución 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–.

El procedimiento de ejecución judicial directa solo será reconocible si se aplican una serie de garantías básicas que impidan la indefensión del demandado que va a terminar perdiendo el bien objeto de ejecución; y 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; y si dichos límites no se respetan, no podrá sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, de ahí que el registrador deba en tal caso, con más rigor incluso que en el procedimiento ejecutivo ordinario, rechazar el acceso al Registro de la adjudicación.

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 cincuenta por ciento del valor de tasación, a menos que medien las garantías que resultan de la aplicación analógica del artículo 670.4 de la misma ley; en éste 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.

No hay ninguna especialidad por el hecho de que se esté ejecutando una letra de cambio, pues en el caso de ejecución de una hipoteca constituida en garantía de letras de cambio el artículo 155 de la Ley Hipotecaria se remite en cuanto a su ejecución al procedimiento de ejecución de los artículos 129 y siguientes de la misma ley.

II. No se acredita la recogida o inutilización de la letra de cambio ejecutada.

La cancelación parcial del derecho de hipoteca, en cuanto a la letra de cambio ejecutada, requiere que conste que dicha letra de cambio ha sido recogida o inutilizada (artículos 155 y 156 de la Ley Hipotecaria y 211 de su Reglamento)

III. No se acredita el haber presentado en el Ayuntamiento competente, la declaración del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana o la comunicación a que se refiere el artículo 110.6 b) del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo, imprescindible dado que el documento presentado contiene un acto determinante de dichas obligaciones tributarias (artículo 254 número quinto de la Ley Hipotecaria en la redacción dada por la disposición final cuarta de la ley 16/2012,

de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica).

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 (...)

San Lorenzo de El Escorial, a 19 de agosto de 2019.–La registradora.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. A. G., en su calidad de administradora única de la mercantil «Juto Inversiones, S.L.», interpuso recurso el día 8 de octubre de 2019 mediante escrito en los siguientes términos:

«Antecedentes:

Primero.

En el presente recurso nos encontramos con una nueva calificación negativa de la Sra. Registradora de la Propiedad San Lorenzo de El Escorial (n.º 3) sobre el mismo decreto de adjudicación del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 4 de San Lorenzo de El Escorial que dio lugar a la Resolución de esta Dirección General a la que tengo el honor de dirigirme de fecha 22 de julio de 2019.

Básicamente la calificación que nos ocupa indica que como el defecto señalado es el de que tal y como está redactada la calificación ha de ser revocada, la registradora rellena la calificación antigua indicando: «...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 cincuenta por ciento del valor de tasación, a menos que medien las garantías que resultan de la aplicación analógica del artículo 670.4 de la misma ley, en éste como garantía 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 al remate en esos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación...»

Frente a esta calificación mostramos nuevamente nuestra total disconformidad, solicitamos se tenga por reproducido nuevamente nuestro escrito de alegaciones de fecha de 25 de abril de 2019, y hacemos las siguientes

Alegaciones:

I. Resumen doctrinal.–La DGRN ha realizado una interpretación integradora del precepto entendiendo que cuando el ejecutante solicite la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, esta debe alcanzar al menos el 50% del valor de tasación de la finca. La DGRN entiende que la interpretación del art. 671 LEC no puede ser literal, sino que resulta necesario atender al espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo proteger a los deudores hipotecarios), lo que obliga a comparar dicho precepto con el art. 651 LEC (relativo a bienes muebles sin publicidad registral), el cual 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. Si se admitiera que el acreedor pudiera solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que representara menos del 50% del valor de subasta de la finca, se podría romper el equilibrio que el legislador ha querido otorgar en el procedimiento de apremio entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito) y los 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.

La DGRN reconoce que sus resoluciones no tienen alcance jurisprudencial.

La DGRN reconoce que sus resoluciones no tienen alcance jurisprudencial, pues la jurisprudencia, con arreglo al Código Civil (art. 1.6 (La Ley 1/1889)), solo emana del Tribunal Supremo, pero entiende que ello no impide esta interpretación, teniendo en cuenta que la evolución legislativa es claramente favorable a la protección y defensa de los derechos e intereses del deudor hipotecario.

Con base en estos argumentos dicho Centro Directivo ha venido desestimando sistemáticamente los recursos contra la negativa de los Registradores a inscribir en el Registro los decretos de adjudicación cuando, en caso de subasta desierta, el ejecutante se hubiera adjudicado un inmueble (que no era la vivienda habitual del deudor) por todo lo debido si dicha cantidad no alcanzaba el 50% del valor por el que el bien salió a subasta.

De todos modos, después de numerosas resoluciones desestimatorias, en la resolución de 13 de junio de 2019 (La Ley 92171/2019) sorprendentemente ha estimado el recurso contra la calificación del Registrador, matizando su doctrina. En esta resolución se resuelve un recurso interpuesto contra la nota de calificación del Registrador que no inscribe el decreto de adjudicación de un inmueble (que no es vivienda habitual sino una plaza de garaje) por el defecto de habérselo adjudicado el ejecutante en un caso de subasta desierta por el total de lo debido, siendo dicho importe inferior al 50% del valor de subasta. La DGRN entiende que una correcta interpretación del art. 671 de la LEC (La Ley 58/2000) impide que la adjudicación se haga por un valor inferior al 50% del valor de tasación con una excepción: que medien las garantías que resultan de la aplicación analógica del art. 670.4 de la misma ley, conforme al cual resulta posible aprobar el remate por importe inferior a dicho porcentaje si el Letrado de la Administración de Justicia, oídas las partes, así lo decidiera 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. Si se respetan estos límites, según la DGRN, no cabrá hablar de enriquecimiento injusto, salvo que «tras la adjudicación, y en un lapso de tiempo relativamente próximo, el acreedor hubiera obtenido una plusvalía muy relevante» (STS 261/2015, de 13 de enero).

El problema, a nuestro modo de ver, es que la DGRN realiza una interpretación analógica del último apartado del art. 670.4 (La Ley 58/2000) inadecuada porque dicho apartado se refiere a cuando el precio ofrecido no supera el 50 por ciento del valor de tasación ni tampoco cubra la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Solo cuando concurren ambos presupuestos, y no solo el que menciona la DGRN (que el precio ofrecido no supere el 50% del valor de subasta) el precepto otorga al Letrado de la Administración de Justicia la discrecionalidad de aprobar el remate, atendiendo a 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. A nuestro juicio, la DGRN parece olvidar que, conforme al apartado cuarto del art. 670 de la LEC, si el importe ofrecido alcanza la cantidad por la

que se despachó ejecución no se permite al Letrado de la Administración de Justicia decidir si aprueba o no el remate sino que dicha norma le compele a aprobarlo.

La mayoría de la jurisprudencia menor no secunda la doctrina de la DGRN, siendo numerosas las resoluciones (35) que, abogando por una interpretación literal del art. 671 de la LEC, consideran que el ejecutante puede adjudicarse un inmueble (que no constituya vivienda habitual del deudor) por todo lo debido aun cuando sea inferior al 50% del valor de subasta.

Los argumentos en contra de la interpretación de la DGRN son los siguientes:

En primer lugar, se pone de manifiesto que la conjunción disyuntiva «o» utilizada en el art. 671 permite al acreedor, en caso de subasta sin postores, optar por cualquiera de estas dos alternativas: o bien pedir la adjudicación por el 50 % del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, o bien solicitar la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. La decisión de optar por una u otra alternativa es del ejecutante y el Juzgado no puede imponer ninguna de estas dos soluciones al acreedor. El legislador ha querido que sea posible la adjudicación por ese menor valor, por lo que no se considera que exista enriquecimiento injusto dada la necesidad de buscar una solución a la deuda impagada atendida la pasividad del deudor.

En segundo lugar, no existe en el art. 671 de la LEC ninguna laguna que se deba colmar acudiendo a una aplicación analógica del art. 651 de la LEC, que regula el supuesto de la ausencia de postores en la ejecución de bienes muebles sin publicidad registral.

En tercer lugar, la actuación de los órganos judiciales se ha de regir por el principio de legalidad arts. 9.3 y 117 CE al que se encuentran sometidos jueces y tribunales. Es al legislador al que corresponde introducir en el ordenamiento jurídico aquellas previsiones que se consideren oportunas para establecer el necesario reequilibrio de intereses en conflicto y dar respuesta legal a los problemas que está generando la actual situación económica en relación a las ejecuciones de inmuebles, por lo que aunque pudiera pensarse en la idoneidad de establecer un límite mínimo para la adjudicación de inmuebles que no constituyan vivienda habitual, si la intención del legislador hubiera sido esta no hubiera establecido en el art. 671 la opción de la adjudicación a favor del ejecutante por todo lo debido, al igual que no la ha establecido para el caso de vivienda habitual.

En cuarto lugar, se considera que la función esencial de un Registrador de la propiedad es la calificación de los documentos presentados como requisito previo a su inscripción, pero dicha función no puede invadir funciones estrictamente jurisdiccionales, ni atribuciones del legislador, pues tan solo a este incumbe innovar el ordenamiento jurídico introduciendo las políticas que estime oportunas dentro de su libertad de configuración.

En quinto lugar, se entiende que la DGRN no puede favorecer a una de las partes que litigan en el proceso de ejecución, en este caso, la ejecutada (que además no es consumidor en nuestro caso) pues no de otra forma puede entenderse que la parte que ha instado el procedimiento de ejecución, que lo ha seguido por todos sus trámites y que se ha visto favorecida por resoluciones firmes que le otorgan la adjudicación del bien, vea cercenadas por un ente extraño al proceso sus legítimas expectativas procesales. La DGRN protege, no a terceros titulares de asientos posteriores, sino a quien, siendo parte en el procedimiento, ha tenido la posibilidad de defenderse, lo que supone que el Registrador revise el fondo de la resolución, lo cual le resulta vedado.

Finalmente, se recuerda que las resoluciones de la DGRN no son fuente del derecho (ni siquiera lo es la jurisprudencia, que solo complementa el ordenamiento jurídico, según el art. 1.6 del CC (La Ley 1/1889)) siendo resoluciones de un órgano administrativo sometidas a control jurisdiccional.

A continuación mostramos una breve relación de las sentencias y autos de Audiencias Provinciales que se han decantado por la interpretación literal del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

Autos de las AP de Córdoba, Sección: 1.^a, de 20 de noviembre de 2013 (La Ley 271493/2013), N.º de Recurso: 159/2013, N.º de Resolución: 114/2013; Barcelona Sección 14.^a de 12 de febrero de 2015 (ROJ: AAP B 221/2015-ECLI:ES:APB:2015:221A (La Ley 249838/2015); Barcelona, Sección 14.^a, de 21 de mayo de 2015 (ROJ: AAP B 726/2015-ECLI:ES:APB:2015:726A (La Ley 249692/2015)); Cádiz, Sección 8.^a, de 15 de diciembre de 2015 (ROJ: AAP CA 200/2015-ECLI:ES:APCA:2015:200A (La Ley 248748/2015)); Málaga, Sección 5.^a, de 21 de abril de 2016 (ROJ: AAP MA 81/2016-ECLI:ES:APMA:2016:81A); Almería, Sección: 1.^a, de 14 de febrero de 2017, N.º de Recurso: 907/2015, N.º de Resolución: 56/2017; Logroño, Sección: 1.^a, de 13 de abril de 2018 (La Ley 207296/2018), N.º de Recurso: 18/2017, N.º de Resolución: 46/2018; SSAP de Teruel, 231/ 2018, de 7 de diciembre y de Sta. Cruz de Tenerife, Sección 4.^a, de 14 de mayo de 2019 (La Ley 107737/2019).

En el mismo sentido se pronuncia el Auto de la AP Valencia, Sección 7.^a, 539/2016, de 11 de noviembre (rec. 459/2016), aunque este contiene un voto particular que considera que dicha adjudicación puede constituir un abuso de derecho.

Por todo lo que ha quedado expuesto solicitamos de esa Dirección General que corrija la doctrina que hemos discutido en este recurso y proceda a ordenar la revocación de la calificación impugnada.

Por lo anterior,

Suplico a la Dirección General de los Registros y el Notariado, tenga por presentado este escrito con los documentos que lo acompañan, se digne admitirlo, y uniéndolos al expediente de su razón, tenga por formulado recurso contra la calificación negativa practicada por la llima. Sra. Registradora del Registro de la Propiedad n.º 3 de San Lorenzo del Escorial respecto del del [sic] título presentado correspondiente al asiento 459/19 del tomo del Diario testimonio de auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, dictando en su día una resolución por la que revocando la calificación negativa impugnada acuerde se proceda a la inscripción del título objeto del presente recurso.»

IV

Mediante escrito, de fecha 15 de octubre de 2019, la registradora se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que dio traslado del recurso al letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de San Lorenzo de El Escorial número 4, en calidad de funcionario autorizante, para que realizase las alegaciones que considerara oportunas, sin que se haya recibido contestación del citado letrado.

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, 6 de septiembre y 26 de octubre de 2018 y 22 de febrero (2.^a) y 25 de abril de 2019.

1. En procedimiento de ejecución hipotecaria directa, se ejecuta una hipoteca constituida en garantía de la letra de cambio 3.^a (...), a favor del primer tenedor de la

letra emitida, la sociedad «Irisan Gestión Hipotecaria, S.L.», y de sus sucesivos tenedores, siendo actualmente quien ejecuta la mercantil «Juto Inversiones, S.L.».

No habiendo comparecido ningún postor a la subasta, y al no tratarse de vivienda habitual del deudor, se adjudica el inmueble al ejecutante por la cantidad debida por todos los conceptos -75.333,80 euros- figurando en la inscripción registral como valor de subasta de la finca para el caso de ejecución el de 700.000 euros.

Ello supone que la adjudicación se verifica por un importe del 10,7619% del valor de tasación.

La registradora, mediante nota de calificación de fecha 1 de abril de 2019, suspendió la inscripción por el defecto de que «el importe de la adjudicación no puede ser inferior al cincuenta por ciento del valor de tasación de la finca», citando de Resoluciones de 16 de octubre de 2017, 16 de febrero, 23 de marzo y 20 de abril de 2018 y 20 y 22 de febrero de 2019.

La adjudicataria recurrió y este Centro Directivo estimó su recuso por Resolución de 22 de julio de 2019, en la que se dijo que «en el presente caso, la nota de calificación recurrida, si bien fundamentada en diversas resoluciones de este Centro Directivo que transcribe parcialmente, señala como defecto simple y llanamente el de que «no puede adjudicarse la finca por una cantidad inferior a dicho 50% del tipo de subasta», omitiendo toda referencia a la posible actuación del letrado de la Administración de Justicia en cuanto a la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes al caso, de forma que, oídas las partes y firme el decreto de aprobación del remate, nada obstaría para la inscripción de la adjudicación por cantidad inferior al 50% del valor de subasta, como consecuencia de la interpretación integradora de los preceptos citados conforme se ha expuesto anteriormente. Por tanto, ese defecto señalado en la nota de calificación, tal y como consta redactado, ha de ser revocado».

Aportado de nuevo el mismo documento calificado, junto con la Resolución que estimó el recurso, la registradora dictó nueva nota de calificación, esta vez de fecha 18 de agosto de 2019, en la que señala que no se acompaña decreto del letrado de la Administración de Justicia a que hace referencia la Dirección General en la resolución citada, y por ello «suspende la inscripción de la adjudicación puesto que, siendo el importe de la adjudicación inferior al cincuenta por ciento del valor de tasación de la finca, no se acompaña decreto del Letrado de la Administración de Justicia del que resulte la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes, oídas las partes, de conformidad con el artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil».

Además, la registradora califica otros dos defectos, que no han sido recurridos.

La adjudicataria de la finca recurre también contra esta segunda nota de calificación, argumentando, en esencia:

– Que la Dirección General de los Registros y del Notariado realiza una interpretación analógica del último apartado del artículo. 670.4 de la Ley Enjuiciamiento Civil inadecuada porque dicho apartado se refiere a cuando el precio ofrecido no supera el 50% del valor de tasación ni tampoco cubra la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Solo cuando concurren ambos presupuestos, y no solo el que menciona la Dirección General de los Registros y del Notariado (que el precio ofrecido no supere el 50% del valor de subasta) el precepto otorga al letrado de la Administración de Justicia la discrecionalidad de aprobar el remate.

– Que la mayoría de la jurisprudencia menor no secunda la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, siendo numerosas las sentencias que, abogando por una interpretación literal del artículo 671 de la Ley Enjuiciamiento Civil, consideran que el ejecutante puede adjudicarse un inmueble (que no constituya vivienda habitual del deudor) por todo lo debido aun cuando sea inferior al 50% del valor de subasta.

2. Respecto a la competencia del registrador para calificar los documentos judiciales, es criterio 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 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».

El procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados 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 consagrada 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 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. Dice la citada Sentencia en su fundamento tercero: «(...) Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora 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 calificadora 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. En relación con la calificación registral de los documentos judiciales en el procedimiento de ejecución hipotecaria: Competencia del registrador para calificar la suficiencia en cuanto al precio de adjudicación de la finca en un procedimiento de ejecución (artículos 670 y 671 de la Ley Enjuiciamiento Civil).

El artículo 132 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la disposición final 9.7 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, dispone lo siguiente:

«Artículo 132.

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: 1.º Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento. 2.º 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, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación. 3.º Que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria. 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.»

Pues bien, de acuerdo con los apartados tercero y cuarto del artículo 132 de la Ley Hipotecaria no cabe duda que el registrador ha de calificar: «3.º Que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria. 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».

En este sentido, saber el importe en que se ha verificado esa adjudicación, y que dicho importe es el correcto, de acuerdo con los artículos 670 y 671 de la Ley Enjuiciamiento Civil, es determinante no sólo en protección de los intereses del deudor y del hipotecante no deudor, sino también es un dato relevante en aras de proteger los legítimos intereses de los terceros poseedores posteriores, así como de los titulares de otros derechos, cargas o embargos, puesto que cuanto mayor sea el importe de la adjudicación, mayores son sus expectativas a la consignación de un importe sobrante en su beneficio, que como expresamente determina el apartado 4.º del artículo 132 de la Ley Hipotecaria ha de ser calificado por el registrador.

Por ello, no es correcta la afirmación que se realiza por algunos sectores en el sentido de que el registrador carece de competencia para calificar la forma en que se ha celebrado la subasta y el importe en que se ha producido la adjudicación, pues el procedimiento de ejecución hipotecaria va a determinar la cancelación de los asientos del hipotecante y asientos posteriores, cancelación que como ha dicho 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 «(...) 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». Consecuentemente, el registrador tiene competencia para calificar el cumplimiento de los requisitos esenciales de la subasta y de la adjudicación.

Esta Dirección General en sus Resoluciones de 13 de febrero de 2013 y 16 de junio de 2014 (y Resoluciones citadas en los «Vistos»), en relación con esta materia, ya manifestó que «6. 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 (cfr. Resolución de 13 de febrero de 2013) que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes (cfr. artículo 118 del Código Civil), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de que en el procedimiento en que se dictan, los titulares registrales que pueden ser afectados han tenido la intervención prevista por la ley y en las condiciones exigidas según el caso, a fin de garantizar que no sufran en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal. En estos términos ha de ser entendido el artículo 100 del Reglamento Hipotecario cuando determina el ámbito de la calificación registral a efecto de los documentos judiciales, de modo que no puede el registrador revisar la legalidad de aquellos trámites procesales prevenidos para el concreto procedimiento seguido que no estén directamente encaminados a hacer efectivo ese derecho de intervención conferido a los titulares registrales. En este sentido, de acuerdo con lo previsto en el artículo 682 de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil, el precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta constituye -junto con el domicilio fijado por el deudor para la práctica de requerimientos y notificaciones- uno de los requisitos esenciales que han de constar en la escritura de constitución de hipoteca para que en caso de incumplimiento de la obligación

garantizada puedan seguirse las particularidades del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados recogidas en los artículos 681 y siguientes de la Ley Procesal. Siendo la inscripción de la hipoteca uno de los pilares básicos de la ejecución hipotecaria (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria), la fijación de un domicilio a efectos de notificaciones y la tasación, son elementos esenciales sobre los cuales gira la licitación, confiriendo distintos derechos al postor, al ejecutado y al ejecutante en función del porcentaje que la postura obtenida en la puja represente respecto del valor, en los términos recogidos por los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo determinante dicho precio para la evaluación acerca de si el valor de lo adjudicado ha sido igual o inferior al importe total del crédito del actor y de la existencia y eventual destino del sobrante, extremos éstos expresamente calificables por el registrador al amparo de lo dispuesto en el artículo 132.4 de la Ley Hipotecaria».

4. Entrando la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dicho artículo dispone lo siguiente: «Subasta sin ningún postor. 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. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3. Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciera uso de esa facultad, el Letrado de la Administración de Justicia, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo».

La interpretación literal de este precepto presenta graves dificultades, por lo que procede realizar una interpretación siguiendo los criterios hermenéuticos marcados por el artículo 3 del Código Civil.

Para ello se hace preciso analizar los antecedentes legislativos del citado artículo y examinar los preceptos relativos a la adjudicación de bienes en procedimientos de ejecución:

En cuanto a los antecedentes legislativos, la redacción original del artículo 671 de la Ley Enjuiciamiento Civil ha sufrido sucesivas modificaciones: Por Ley 13/2009, de 3 de noviembre; por el artículo 2.3 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio; por Ley 37/2011, de 10 de octubre que añade la disposición adicional sexta, con vigencia desde el 31 de octubre de 2011; por el artículo 7.10 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo; por Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; por la disposición adicional 1 de la Ley Orgánica 7/2015, de 21 de julio, en la que se modifican las referencias a «secretarios judiciales»; y, finalmente se modifica por el artículo único.70 de la Ley 42/2015, de 5 de octubre.

Según la redacción inicial del artículo 671 de la Ley Enjuiciamiento Civil: «Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 50 por 100 de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos». Es decir, no se hace distinción de bienes inmuebles y la adjudicación, no habiendo postor puede ser por el 50% de la tasación o por lo que se le deba por todos los conceptos.

Según la redacción dada por el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa: «Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por cantidad igual o superior al sesenta por ciento de su valor de tasación». Es decir se fija importe mínimo de adjudicación.

Escasamente tres meses después la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, añade la disposición adicional sexta, con vigencia desde el 31 de octubre de 2011: «En el caso de las adjudicaciones solicitadas por el acreedor ejecutante en los términos previstos en la sección VI del capítulo IV del título IV del libro III y siempre que las subastas en las que no hubiere ningún postor se realicen sobre bienes inmuebles diferentes de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación de los bienes por cantidad igual o superior al cincuenta por ciento de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Asimismo, en los términos previstos en la mencionada sección y para los citados bienes inmuebles diferentes de la vivienda habitual del deudor, cuando la mejor postura ofrecida sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta y el ejecutado no hubiere presentado postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por ciento o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior a la mejor postura». Con este precepto introducido escasamente tres meses después de la anterior reforma se retorna respecto de los inmuebles que no sean vivienda habitual al régimen existente antes de la reforma realizada por el Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa. Es decir, con esta reforma se perjudica la situación de los deudores cuando el bien adjudicado no sea la vivienda habitual, retornando a la situación de la redacción originaria Ley de Enjuiciamiento Civil.

La Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, da la siguiente redacción: «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. 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. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3». En esta reforma se introduce el contenido de la disposición adicional sexta de la Ley Enjuiciamiento Civil, en el artículo 671, pero no se deroga la citada disposición adicional sexta. Sin embargo, paradójicamente no se incorpora en el artículo 670, la previsión contenida en el apartado segundo de la disposición adicional sexta relativa a los inmuebles que no son vivienda habitual, que como se ha dicho permanece vigente.

De todas estas modificaciones, quizá la más importante, es la que se produce con el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios. En la Exposición de Motivos se dice: «Por otra parte, la situación específica del mercado inmobiliario en España plantea situaciones de especial dificultad para quienes contrajeron préstamos hipotecarios en los momentos de mayor valoración de los inmuebles y se encuentran ahora con la imposibilidad de satisfacer sus obligaciones de pago. Frente a esta situación el Gobierno considera necesario adoptar medidas adicionales de protección para las familias con menores ingresos, así como las reformas necesarias para garantizar que las ejecuciones hipotecarias se realizan sin dar lugar a situaciones abusivas o de malbaratamiento de los bienes afectados; manteniendo plenamente, sin embargo, los elementos fundamentales de garantía de los préstamos y, con ellos, de la seguridad y solvencia de nuestro sistema hipotecario». Este Real Decreto-ley fue convalidado por Resolución de 14 de julio de 2011 del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 8/2011. Entró en vigor el 7 de julio de 2011. Con esta reforma se fija como límite mínimo de la adjudicación en el 70% del valor de la tasación.

Sin embargo, la redacción introducida por esta reforma propiciaba que, pese a adjudicarse la finca hipotecada por el 60%, no quedara pagada la totalidad de la deuda, deuda pendiente que se podría reclamar en procedimiento ejecutivo ordinario.

Quizá para solventar esta situación se modifica el artículo 671, por Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, también influenciado el legislador por la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 asunto Mohamed Aziz vs. Catalunya Caixa. En la nueva redacción del artículo 671 de la Ley Enjuiciamiento Civil se integra además parte de la disposición adicional sexta de la Ley Enjuiciamiento Civil, sin derogarla y sin integrar su contenido en el artículo 670 de la Ley Enjuiciamiento Civil.

Ahora bien, dicho precepto resolviendo algunos problemas, plantea nuevas cuestiones interpretativas:

Recordemos que el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, señalaba en su artículo 671 la adjudicación hipotecaria, para toda clase de inmuebles, no solo la vivienda habitual, en el 60% del valor de tasación. Decíamos que con esta solución no se resolvía el problema cuando la deuda fuera superior al 60%, pues en este caso se podía reclamar la diferencia no pagada.

Con el nuevo artículo 671, tratándose de vivienda habitual, si la deuda fuera superior al 70%, la adjudicación se realizaría por el 70%, con lo que se mejora al deudor hipotecario. Pero si la deuda fuera inferior al 70%, la adjudicación se realizaría por el 60%, con lo cual ninguna mejora obtiene el deudor. Por ello esta Dirección General en Resolución de 12 de mayo de 2016 interpretó este precepto en el sentido de que «si se tratara 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».

Tratándose de inmuebles que no constituyan la vivienda habitual, la interpretación literal del precepto conduce a que el acreedor puede adjudicarse por el 50% del valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, sin que exista ningún suelo en este importe de adjudicación.

Para resolver dichas dudas interpretativas, es preciso examinar los preceptos relativos a la adjudicación de bienes en procedimientos de ejecución.

La existencia de un tope en la adjudicación es la regla general:

En la adjudicación de bienes muebles, la redacción originaria de la Ley Enjuiciamiento Civil, el artículo 651, en el caso de inexistencia de postores, permitía que la adjudicación se realizara por el 30% o por la cantidad que se le debiera al acreedor por todos los conceptos. Sin embargo, a raíz de la reforma realizada por la Ley 37/2011, precisamente la ley que introduce la confusa redacción de la disposición adicional sexta, dispone literalmente el nuevo artículo 651: «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 (...).» Tratándose de muebles el nivel de cobertura es inferior al de los inmuebles. Pero en cualquier caso hay un mínimo de adjudicación: El 30% del valor de tasación.

En la adjudicación de la vivienda habitual, ya se ha examinado que hay un mínimo de adjudicación que es del 60%.

En este contexto es difícil entender que el legislador no haya establecido una cobertura mínima respecto de los inmuebles que no constituyan vivienda habitual (talleres de trabajo, etc.).

5. Las normas expuestas regulan de forma pormenorizada lo distintos supuestos según la subasta quede o no desierta y según el carácter del bien subastado. No nos encontramos pues ante una laguna legal ni tampoco se trata de forzar una aplicación analógica de las normas vetada por el artículo 4 del Código Civil. Pero si es llamativo el hecho de que solo en este supuesto se haya excluido la introducción de un porcentaje mínimo, aunque sea inferior al que se establece para vivienda habitual dado el carácter proteccionista de las últimas reformas respecto a esta. Pero incluso los bienes muebles están protegidos (30%).

Lo que entiende esta Dirección General es que la interpretación literal del artículo 671 sin limitación alguna, implica que cuanto inferior sea la cantidad debida, o lo que es lo mismo, cuanto mayor haya sido el cumplimiento del deudor de sus obligaciones, más penalizado se verá, ya que el ejecutante podrá hacer suya la finca por la cantidad debida por todos los conceptos por irrisoria que esta sea.

Tampoco justifica este resultado el que el inmueble ejecutado no constituya la vivienda habitual, bajo la premisa de que en ningún caso el deudor va a quedar en situación de desamparo, porque normalmente cuando lo que se hipoteca no es la vivienda habitual, suele ser el local, taller o establecimiento donde se desarrolla la actividad agrícola, artesanal, profesional o empresarial en régimen de autónomos, y esta circunstancia no puede determinar un resultado contrario al espíritu y la finalidad de la ley.

Este efecto distorsionador de equilibrio entre los intereses del ejecutante encaminados a obtener la satisfacción de su crédito y los del ejecutado, satisfacer la deuda sin más quebranto patrimonial que el valor de lo debido, que debe presidir el procedimiento de apremio y al que sin duda ha querido contribuir el legislador, se ve aquí alterado, y es por ello que 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.

Esta interpretación, además, ha de ser conforme con los preceptos y principios Constitucionales (artículo 5 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), como el de seguridad jurídica (artículo 9 de la Constitución Española) y derecho de propiedad (artículo 23 de la Constitución Española).

Los mandatos legales sobre interpretación y aplicación de las normas jurídicas no solo están dirigidos a los jueces y tribunales sino también a todas las autoridades públicas que tengan atribuidas funciones y responsabilidades en su aplicación como ocurre en el caso de los registradores de la Propiedad.

6. En cuanto a la aplicación de las garantías del artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El artículo 670.4 en el caso de existencia de postores, prevé la posibilidad de aprobar el remate por una cantidad inferior al 50% al disponer: «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. 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 Letrado de la Administración de Justicia 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 Letrado de la Administración de Justicia 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 otro 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.

Como hemos visto anteriormente, cuando no existen postores la ley establece siempre un límite inferior de valor de adjudicación en relación con el importe de la subasta, con independencia de cuál sea la cantidad debida, salvo en el supuesto de inmuebles distintos a la vivienda habitual. En este supuesto, la laguna en la regulación que hace la Ley de Enjuiciamiento Civil, unida a las dudas que, tanto en el plano literal como en el sistemático, se presentan sobre la interpretación del art. 671, obligan a una interpretación integradora de esta norma con el 670.4, entendiendo conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), que la adjudicación del inmueble por cantidad inferior al 50%, en el supuesto del artículo 671, requiere que se dé cumplimiento al trámite previsto en el artículo 670.4 (cfr. artículo 4.1 del Código Civil).

7. En conclusión, es cierto, como ha afirmado este Centro Directivo, 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 en estos supuestos la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia una importante facultad moderadora que garantiza la valoración de todas las circunstancias determinantes para evitar el desequilibrio entre las partes que es precisamente lo que la doctrina de esta Dirección, conforme se ha expuesto, pretende conseguir.

Es posible que el letrado de la Administración de Justicia, en una valoración ponderada, entienda que procede la adjudicación por menos del 50% del valor de tasación. Pero también puede ocurrir que el propio letrado de la Administración de Justicia considere que al igual que ocurre con los bienes muebles (30%), o con la vivienda habitual (60%), pueda existir una interpretación que considere la existencia de un suelo (50%) en la adjudicación de inmuebles que no constituyan vivienda habitual. En otras palabras, puede ser que el letrado de la Administración de Justicia interprete que cuando el artículo 671 admite «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»,

está indicando que, si la deuda por todos los conceptos es superior al 50%, la adjudicación debe realizarse por el importe de esa deuda, mientras que si es inferior debe realizarse por el 50%, y no lo contrario (que si la deuda pendiente es superior al 50 por ciento, la adjudicación se puede realizar por el 50%, y si la deuda es inferior se puede realizar por el importe de la deuda). Ambas interpretaciones caben dentro del tenor literal del artículo 671, y la primera puede parecer la más correcta, de acuerdo con lo antes indicado. En cualquier caso, no es competencia del Registrador revisar la interpretación que en este punto haya realizado el letrado de la Administración de Justicia, pero sí comprobar que se haya producido el pronunciamiento expreso de éste sobre dicha interpretación, mediante la resolución expresa prevista en el artículo 670.4 que dictará a la vista de las circunstancias del caso, especialmente las enumeradas en dicha norma.

Como resulta de lo anteriormente reseñado, este Centro Directivo no sólo se ha pronunciado reiteradamente sobre la misma cuestión genérica aquí planteada, sino que incluso ya ha resuelto, en fecha 22 de julio de 2019, un recurso relativo a la calificación del mismo documento y en el seno de mismo procedimiento registral, y bajo la vigencia del mismo asiento de presentación.

En dicha Resolución se estimó el recurso de la misma entidad que ahora recurre otra vez, porque «la nota de calificación recurrida, si bien fundamentada en diversas resoluciones de este Centro Directivo que transcribe parcialmente, señala como defecto simple y llanamente el de que «no puede adjudicarse la finca por una cantidad inferior a dicho 50% del tipo de subasta», omitiendo toda referencia a la posible actuación del letrado de la Administración de Justicia en cuanto a la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes al caso, de forma que, oídas las partes y firme el decreto de aprobación del remate, nada obstaría para la inscripción de la adjudicación por cantidad inferior al 50% del valor de subasta, como consecuencia de la interpretación integradora de los preceptos citados conforme se ha expuesto anteriormente. Por tanto, ese defecto señalado en la nota de calificación, tal y como consta redactado, ha de ser revocado».

Ahora, ante la nueva aportación del mismo documento, sin que lo acompañe documento subsanatorio ni complementario alguno, salvo la propia Resolución citada de esta Dirección General, la registradora en su segunda nota de calificación, que no hace sino acomodarse en su redacción a la fundamentación jurídica que este Centro Directivo resolvió considerar como procedente, por lo que, en este momento, no cabe sino confirmar esta segunda nota de calificación registral, ya que, ahora sí, su redacción y motivación jurídica se ajusta a la doctrina de este Centro Directivo.

8. En el presente expediente se ejecuta una hipoteca constituida en garantía de la letra de cambio 3.^a (...). No habiendo comparecido ningún postor a la subasta, y al no tratarse de vivienda habitual del deudor, se adjudica el inmueble al ejecutante por la cantidad debida por todos los conceptos –75.333,80 euros– figurando en la inscripción registral como valor de subasta de la finca para el caso de ejecución el de 700.000 euros. Ello supone que la adjudicación se verifica por un importe del 10,7619% del valor de tasación.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los fundamentos de Derecho expuestos, 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, 8 de enero de 2020.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.