

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7357 *Resolución de 12 de marzo de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Illescas n.º 1, 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 don E. J. M., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Banco Santander, S.A.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Illescas número 1, don José Ernesto García-Trevijano Nestares, 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 decreto por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Illescas en el procedimiento de ejecución hipotecaria 401/2012, por el que se adjudicaba la finca registral número 10.587 de Illescas a favor de «Banco Santander, S.A.». En el procedimiento, no habiendo comparecido ningún postor a la subasta, y al no tratarse de vivienda habitual del deudor, se adjudicaba el inmueble al ejecutante por la cantidad debida por todos los conceptos, que resultaba ser de 6.121,97 euros, figurando en la inscripción registral como valor de subasta de la finca el de 29.097 euros.

II

Presentado testimonio de dicho decreto en el Registro de la Propiedad de Illescas número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento calificado.

Clase/Objeto Mandamiento/adjudicación y cancelación de cargas.

Autorizante Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 4 de Illescas.

Fecha/Protocolo 24 de abril de 2019/401.

Fecha y Hora Presentación 1 de octubre de 2019/09:25.

Asiento 1292 Diario 217.

Nota de calificación.

La extendiendo en relación con la totalidad de la finca 10.587 de Illescas, conforme a los artículos 18, 66, 323 y concordantes de la Ley Hipotecaria, a continuación del documento arriba identificado, que fue retirado y devuelto el día dieciocho de noviembre de dos mil diecinueve, por los siguientes

Hechos.

1. En el precedente cuadro se identifica el documento calificado, su clase, objeto, autoridad, fecha y procedimiento, y los datos de su presentación en este Registro de la Propiedad.

2. La finca 10.587 de Illescas figura inscrita a favor del deudor y gravada con la hipoteca que se ejecuta.

3. Seguido procedimiento de ejecución hipotecaria n.º 401/2012 en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 4 de Illescas, se celebró la subasta de la finca 10.587 de Illescas, tasada en la suma de veintinueve mil noventa y siete euros.

Dicha subasta quedó desierta por falta de licitadores, por lo que el ejecutante solicitó la adjudicación de la finca por la cantidad que se le debía por todos los conceptos.

Fundamentos de Derecho.

– Dado que en la subasta de la finca celebrada durante el procedimiento ejecutivo no concurrieron postores y, puesto que se ha omitido cualquier referencia a la posible actuación del Letrado de la Administración de Justicia relativa a la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes en el procedimiento, la adjudicación de la finca no puede ser inferior al 50% del valor de tasación, aunque el ejecutante solicite la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, ya que la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ha de hacerse de forma conjunta con el 651 del mismo cuerpo legal, y de acuerdo con las exigencias constitucionales derivadas del principio de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 24 de la Constitución Española, 1 y 18 de la Ley Hipotecaria, 100 del Reglamento Hipotecario, 651, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en particular: la que ya resolvió el presente caso, de fecha 4 de julio de 2019; la de 26 de julio de 2019.

Acuerdo:

En base a los anteriores hechos y fundamentos suspendo las inscripciones solicitadas respecto de la finca.

El defecto señalado, tiene el carácter de subsanable.

No se ha solicitado la anotación de suspensión prevista en el artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria.

Calificación alternativa: (...)

Illescas, a 19 de noviembre de 2019 (firma ilegible) Fdo.: José-Ernesto García-Trevijano Nestares.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. J. M., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Banco Santander, S.A.», interpuso recurso el día 20 de diciembre de 2019 mediante escrito en los siguientes términos:

«Motivos.

Primero. Antecedentes y fundamentos de la calificación recurrida.

1. La descripción de la finca sobre la que se deniega la inscripción es “Urbana: puesto comercial numero veinte, en planta baja”, (inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Illescas al tomo 1326, libro 27, folio 94, finca 10.587). No es vivienda habitual.

El juzgado de primera instancia número 4 de Illescas, con el número de autos de Ejecución Hipotecaria número 0401/2012, dictó decreto de adjudicación de 2 de septiembre de 2015, en el que, en lo que ahora interesa, se señalaba lo siguiente:

“[Hechos] Quinto.—Con fecha 23 de octubre de 2014 se celebró la subasta con las formalidades legales, estando presentes la representación de la parte ejecutante y no compareciendo ningún lidiador, en ese acto se concedió un plazo de 20 días a la parte ejecutante para que si le conviniera, solicitase la adjudicación del bien por cantidad igual o superior al 50% de valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. En ese momento manifestó su intención de adjudicación por la cantidad total del crédito y renunciando a la facultad de ceder el remate.

“[Fundamentos de Derecho] Primero.—Determina el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el

acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el valor igual o superior al 60% de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.

“[Parte dispositiva] Se aprueba a favor de Banco Santander SA con domicilio en Santander (...), la adjudicación de la finca descrita en el hecho primero de esta resolución por un total de seis mil ciento veintiún euro con noventa y siete céntimos (6.121,97.-€), cantidad igual al importe de la deuda reclamada ya que se despachó ejecución por importe de tres mil cuatrocientos cincuenta y cinco euros con ochenta y nueve céntimos (3.455,89 €) y se dictó decreto aprobando las costas y los intereses por importe respectivo de mil trescientos cincuenta y cuatro euros con treinta y ocho céntimos (1.354,38 €) y mil trescientos once con setenta céntimos (1.311,89 €), aceptando la subsistencia de las cargas anteriores y preferentes si las hubiere y subrogándose en la obligación de satisfacerlas.

En definitiva, el acreedor se adjudicó el bien, legalmente y en virtud del artículo 671 LEC, por la cantidad debida por todos los conceptos.”

Segundo. Frente a la literalidad del mencionado auto y pese a la clara determinación de la Ley, el Sr. Registrador de la Propiedad resolvió que,

“Dado que en la subasta de la finca celebrada durante el procedimiento ejecutivo no concurrieron postores y, puesto que se ha omitido cualquier referencia a la posible actuación del Letrado de la Administración de Justicia relativa a la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes en el procedimiento, la adjudicación de la finca no puede ser inferior al 50% del valor de tasación, aunque el ejecutante solicite la adjudicación por cantidad que se le deba por todos los conceptos, ya que la interpretación del artículo 371 LEC ha de hacerse de forma conjunta con el artículo 651 del mismo cuerpo legal, y de acuerdo con las exigencias constitucionales derivadas del principio de salvaguarda jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 24 de la Constitución Española, 1 y 18 de la LEC y doctrina reiterada de la Dirección General de Registros y Notariado, en particular, la que ya resolvió el presente caso, de fecha 4 de julio de 2019 y la de 26 de julio de 2019, acuerdo, en base a los anteriores hechos y fundamentos suspendo las inscripciones solicitadas respecto a la finca. El defecto señalado tiene carácter subsanable.”

Tercero. Que esta parte sepa, el citado artículo no ha sido objeto de declaración de inconstitucionalidad por parte del Tribunal Constitucional y no podemos más que remitimos, igualmente y como hace la resolución registral, a las exigencias constitucionales derivadas del principio de salvaguarda jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión. Tanto a la fecha de la subasta, como a la del decreto y la de la resolución que aquí impugnamos, el artículo 671 es extraordinariamente claro en cuanto a su contenido: el acreedor podrá pedir la adjudicación por la totalidad de la deuda, sin que se exija que esa suma esté por encima del 50% del valor por el que el bien hubiera salido a subasta. Así se dice literalmente la norma:

“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.”

En las sucesivas reformas de este artículo, el legislador no ha modificado esa conjunción ni le ha dado otro sentido a su expresión. Con relación al contenido de la calificación registral, resulta pues evidente que el Letrado de la Administración de Justicia no ha hecho apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes por la sencilla razón de que esas circunstancias eran el íntegro cumplimiento de una norma clara en su redacción, que no necesita de interpretación ni valoración alguna.

No puede haber dudas sobre el sentido de la norma, que se desprende de su simple literalidad. La conjunción “o”, según el Diccionario Panhispánico de Dudas, “es una conjunción coordinante que tiene valor disyuntivo cuando expresa alternativa entre dos

opciones: ¿Prefieres ir al cine o al teatro?” Si el legislador hubiera querido decir lo que el Registro establece, hubiera dicho, por ejemplo, “Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que sea superior el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta”. O cualquier otra redacción, que de forma simple y concisa, hubiera reflejado la doctrina de la DGRN.

Pero no lo hace. En sus reformas, el legislador ha hecho caso omiso a la doctrina registral respecto al contenido del artículo 671 LEC. En efecto, la Reforma de la LEC por la Ley 42/2.015 no introdujo ninguna variación en los preceptos controvertidos, a pesar de que la DGRN ya había manifestado su tesis, por lo que es arriesgado atribuir al legislador “un olvido” o “falta de previsión”.

La calificación constituye una extralimitación del Registrador en su función calificadoras al llevar a cabo una interpretación correctora de un precepto cuya redacción es clara, precisa y contundente.

En la resolución de la DGRN citada en la calificación, de 4 de julio de 2.019, se dice que “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). Cabe decirse que 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 argumento no es aceptable, el legislador ha querido exactamente lo que textualmente dice el artículo, y no otra cosa; y ello hasta el punto de que su contenido, en este concreto asunto, no ha sido modificado por ese sujeto a cuya voluntad se apela.

Estamos rotundamente en desacuerdo con esa interpretación sobre la voluntad del registrador, que fuerza el precepto con argumentaciones, desde nuestro punto de vista, excesivamente alambicadas.

No nos cabe duda de que la voluntad del legislador va en otra dirección, que la DGRN no ha querido tener en cuenta: “los bienes objeto de subasta han sido ‘despreciados’, pues no hubo postores. El legislador; ante el fracaso de la subasta, por desprecio de los bienes subastados sometidos a unos tantos por ciento en relación con el valor para subasta, prescinde ya de esta referencia -valor de tasación- o a cualquier otro condicionante” (cita sentencia Audiencia Provincial de Valencia que citamos en los Fundamentos de Derecho).

Naturalmente, en su resolución de 1 de julio de 2019 -y otras que en la misma se citan-, la DGRN hace un quiebro argumental para explicar lo que en realidad quiere decir el legislador -para atemperar la literalidad de ese artículo-. Lo que nos lleva a pensar que el legislador parece tener problemas en explicar lo que quiere, generándose una disociación entre su voluntad y la expresión de la misma. Y así, para que no quepa duda, la DGRN indica, de forma sorprendente, que “El legislador no ha tenido la precisión y el acierto de prever en el caso de los bienes inmuebles (...)”.

Disentimos de una idea que podría llevar a pensar que el legislador no conoce el significado y uso de la conjunción “o” en ese concreto artículo.

Fundamentos de Derecho.

1. Artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.
2. Dispone el artículo 327 LH, que “El recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en el registro que calificó para dicho Centro Directivo, debiéndose acompañar a aquél el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada.

Al recibir el recurso, el titular del Registro que calificó deberá expedir recibo acreditativo con expresión de la fecha de presentación del mismo o, en su caso, sellar la copia que le presente el recurrente, con idéntico contenido.

Asimismo, podrá presentarse en los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o en cualquier Registro de la Propiedad para que sea inmediatamente remitido al Registrador cuya calificación o negativa a practicar la inscripción se recurre. Al recibirse el recurso en este último, deberá procederse de conformidad con lo dispuesto en el párrafo anterior”.

3. De fondo.

Art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En su literal expresión.

Audiencia Provincial de Valencia, Rollo núm. 001590/2017, Auto 235/18 (TOL6.668.192),

“Pero si lo que pretende es vincular la adjudicación al 50% del valor de tasación (fijado en la escritura a efectos de subasta), en verdad es que el acreedor no ha elegido esta posibilidad sino la otra (art 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Ha optado porque se le adjudiquen por la ‘cantidad que se le deba por todos los conceptos’. Es decir, el legislador: ante el fracaso de la subasta, por desprecio de los bienes subastados sometidos a unos tantos por ciento en relación con el valor para subasta, prescinde va de esta referencia- valor de tasación- o a cualquier otro condicionante... Por tanto dicho precepto ampara la pretensión de la ejecutante, que ha pedido se le adjudiquen las cuatro fincas, por el importe total de la deuda, a la vez, que fija el, importe parcial de la deuda, a partir de la proporción de que cada finca responde... Obsérvese que el legislador, en un difícil equilibrio entre los derechos del acreedor y del deudor o hipotecante, pretende la solución menos mala.

En nuestro caso, parece subyacer la idea de que se puede producir un abuso por parte del acreedor ejecutante al pretender la adjudicación de los cuatro inmuebles, pues el Juzgado entiende que con la adjudicación de uno se cubre la deuda por todos los conceptos. Pero, amén de que no es cierto que con tal adjudicación se cubra -salvo que se pretenda referenciar a un valor de tasación que ha fracasado al tiempo de la subasta-, se ha de considerar que los bienes objeto de subasta han sido “despreciados”, pues no hubo postores ni siquiera al 50% o incluso inferior al 50% del valoración a efectos de subasta (art 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). y por ello que en el último de los intentos el legislador ofrece una solución desvinculada de cualquier valor de tasación.

Por tanto la facultad que el art 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil concede al acreedor ejecutante, en principio generosa, no es tal si partimos de que nadie ha ofrecido ni siquiera el 50% de tal valor.” En definitiva, nuestra jurisprudencia menor admite la adjudicación de todas las fincas por todos los conceptos, en el mismo sentido se pronuncia la Audiencia Provincial de Cádiz, 320/2015, de 15 de diciembre de 2015 y la Audiencia Provincial de Santander, 118/2014 de 10 de septiembre de 2014.

No hay que olvidar, por otro lado, que el Tribunal Supremo ha matizado su doctrina clásica conforme a la cual las adjudicaciones de bienes ajustadas a las normas procesales no son en ningún caso motivo de enriquecimiento injusto, por más que el precio de la adjudicación y/o remate fuese notoriamente inferior al de tasación (Sentencia del Tribunal Supremo 8 de julio de 2003 y 29 de octubre de 2007, que enjuician supuestos de adjudicaciones por precios irrisorios factibles al amparo de los ya derogados artículos 1506 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 y 131, regla 12.ª, de la Ley Hipotecaria, que consentían terceras subastas “sin sujeción a tipo”).

Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, Sección 4.ª, Sentencia 209/2019 de 14 May. 2019, Rec. 1288/2018 (Numroj: SAP TF 1115/2019. Ecli: ES:APTF:2019:1115).

“Segundo.–No existiendo controversia sobre los hechos que se narran en los expositivos primero y segundo de la demanda (según se deduce del apartado b. de los hechos primero a tercero de la contestación), por razones lógicas analizaremos, en primer lugar, la cuestión de si a la luz de los artículos 18 de la LH y 100 de su

Reglamento la demandada se ha extralimitado en sus competencias al realizar la interpretación de la norma a la que alude en su nota de calificación.

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, que es lo que ocurre con la interpretación que realiza del artículo 671 de la LEC, pues tal interpretación nada tiene que ver con una eventual incongruencia entre los documentos judiciales presentados a inscripción y el procedimiento de ejecución hipotecaria en el que han sido emitidos, sino que constituye una auténtica interpretación instrumental, en aras de una supuesta realización de la justicia material, según la cual, la adjudicación del inmueble (en este caso, no una vivienda habitual, sino un local comercial) en un procedimiento de ejecución en que no existe postor es necesariamente injusta y perjudicial para el deudor (en este caso, una entidad mercantil) cuando se produce a favor del ejecutante (en este caso, otra entidad mercantil) por un importe inferior al 50% de su valor de tasación, pretendiendo, en definitiva, según dice, dar coherencia al sistema y llenar una laguna legal, lo cual, incluso, podría invadir atribuciones del legislador en caso de que dicha laguna legal fuera inexistente. Nótese al raspéelo, que la redacción del precepto dimana de la Ley 1/2.013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección del deudor hipotecario, pero que iban principalmente dirigidas al ciudadano que hipoteca su domicilio habitual (que no es el caso), precepto que, además, no fue reformado por la Ley 42/2.015, de 5 de octubre, por lo que se le estaría dando un alcance y aplicación ni previsto ni querido por el legítimo legislador al aprobar la norma.

Tercero.—Sobre estas premisas, consideramos que sea cual fuere la concepción (amplia o estricta) que se tenga o quiera dársele a las competencias del registrador de la propiedad derivadas de los preceptos legales más arriba señalados, consideramos que en el presente caso se ha extralimitado.

Así, sirva como muestra la SAP de Córdoba n.º 657/2.018, de 25 de octubre, que señala que el control del importe del remate por el Registrador se justifica únicamente por la necesidad de velar por los derechos de terceros titulares de asientos posteriores que quedarán cancelados por la ejecución y el derecho al remanente que tienen, por lo que la calificación ha de versar sobre si se han preservado los derechos de esos titulares de derechos si no han sido parte o no han sido oídos en el procedimiento judicial. La calificación, con relación a esos terceros, juega para garantizar el tracto sucesivo y evitar situaciones de indefensión si no ha sido parte o no ha tenido posibilidad de intervención, pero no cuando ha intervenido, como es el caso del titular de la vivienda afectada por la adjudicación, que ha sido parte, siendo el Tribunal el que ha de velar porque no sufra indefensión, faltando el presupuesto de la actuación del Registrador de la Propiedad para evitar situaciones de indefensión, pues no se trata del titular del asiento posterior que resulte afectado por la ejecución, sino el propio titular del bien hipotecado.

Por su parte, en un sentido algo más amplio, la STS núm. 625/2.017, de 21 de noviembre (citada en la sentencia recurrida), atribuye al registrador la potestad de comprobar que el mandamiento judicial deja constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro.

Hemos de hacer notar que de acuerdo con dicha sentencia, si bien esa potestad autorizaba en nuestro caso al Registrador a calificar ciertos extremos “obstáculos que surjan del registro”, entre los que se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o no ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial, el hecho es que con la calificación negativa emitida para proteger a la empresa titular del local, que va a perderlo, a fin de que obtenga la mayor rebaja de su deuda o la extinción más allá de lo que el citado precepto dispone, no se está salvaguardando su derecho a no quedar indefensa, sino que se está protegiendo o favoreciendo a una entidad que es parte en el procedimiento, y es ella quién tiene la defensa de sus derechos.

Cuarto.—En conclusión, el Registrador de la Propiedad (y por ende, la DGRN), lo que no puede es: (i) innovar el ordenamiento jurídico, función que corresponde al legislador que es el que ha de introducir en el mismo, caso de considerarlo necesario, aquellas previsiones que considere oportunas para restablecer el deseable equilibrio de intereses en conflicto, (ii) invadir competencias jurisdiccionales, pues son los tribunales los que han de dar respuesta a los problemas que la aplicación de la norma esté generando, (iii) favorecer o tomar partido por una de las partes que litigan en el proceso de ejecución. En este caso, la ejecutada, 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, 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.

Y, finalmente, no podemos dejar de advertir que las Resoluciones de la DGRN (respecto de las que en el escrito de oposición al recurso se dice que los registradores de la propiedad están obligados a respetar conforme a lo dispuesto en el art. 327 de la Ley Hipotecaria) ni son fuente del derecho (ni siquiera la jurisprudencia lo es, pues sólo se le atribuye una función de complemento del ordenamiento jurídico, según el art. 1.6 del CC) ni constituyen doctrina alguna, sino que son resoluciones de un órgano administrativo sometidas al control jurisdiccional.

La DGRN no puede, por una opinión como es que “El legislador no ha tenido la precisión y el acierto”, convertirse en supra-legislador alternativo. Está vedado por Ley.

El Registro de la Propiedad está sujeto, también, a las exigencias constitucionales derivadas del principio de salvaguarda jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión, en expresión de la calificación objeto de este escrito.

Suplico a la Dirección General de Registros y Notariado que por presentado este escrito se sirva admitirlo, y tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación negativa del registrador de fecha 19 de noviembre de 2019 y tras los trámites oportunos, se estime, reponiendo la resolución impugnada en el sentido de que se proceda por el Registro 1 de Illescas a la inscripción a favor de Banco Santander S.A. de la finca registral número 10.587, tal y como dispone el meritado decreto de adjudicación, con todos los efectos legales a que haya lugar.»

IV

Mediante escrito, de fecha 9 de enero de 2020, el registrador se ratificó en su calificación, emitió su informe y remitió el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado, haciendo constar que dio traslado del recurso al letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Illescas, en calidad de funcionario autorizante, para que realizase las alegaciones que considerase 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, 22 de febrero (2.ª), y 25 de abril de 2019 y 8 de enero de 2020.

1. En procedimiento de ejecución hipotecaria directa, se ejecuta una hipoteca constituida a favor de «Banco Santander, S.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 -6.121,97 euros-, figurando en la inscripción registral como valor de subasta de la finca el de 29.097 euros. Ello supone que la adjudicación se verifica por un importe del 21,0398% del valor de tasación.

El registrador, mediante nota de calificación de fecha 19 de noviembre de 2019, suspendió la inscripción por el defecto de que al omitirse «cualquier referencia a la posible actuación del Letrado de la Administración de Justicia relativa a la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes en el procedimiento, la adjudicación de la finca no puede ser inferior al 50% del valor de tasación».

El adjudicatario de la finca recurre contra esta nota de calificación, argumentando, en esencia la falta de competencia del registrador y de este Centro Directivo para: a) innovar el ordenamiento jurídico; b) invadir competencias jurisdiccionales, y c) para favorecer o tomar partido por una de las partes que litigan en el proceso de ejecución.

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 calificadoradora que los registradores ejercen respecto de los documentos judiciales, cabe destacar la reciente Sentencia de Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, la número 625/2017, de 21 de noviembre, relativa a una Resolución de esta Dirección General. Dicha resolución del Alto Tribunal, no obstante tener un objeto que no tiene que ver con el de este recurso, analiza la función del registrador en torno a los documentos judiciales y la posterior valoración de hechos que no pudieron tenerse en cuenta por el registrador y por la Dirección General. Dice la citada Sentencia en su fundamento tercero: «(...) Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoradora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoradora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

3. 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 de 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 de 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 cuarto 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 del 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 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». 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 en 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 hiciere 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 de Enjuiciamiento Civil ha sufrido sucesivas modificaciones: por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre; por el artículo 2.3 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio; por la 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 la 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 primera 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 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 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 de 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 julio 2011 del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación. Entró en vigor el 7 de julio de 2011. Con esta reforma se fija como límite mínimo de la adjudicación en el sesenta por ciento 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 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se integra además parte de la disposición adicional sexta de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin derogarla y sin integrar su contenido en el artículo 670 de la Ley de 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 de 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: «4. 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, por lo que, ante esta ausencia de límite, para adjudicar el inmueble por cantidad inferior al 50%, 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, debiendo darse cumplimiento en esta hipótesis, a lo dispuesto 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».

La Ley concede 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 en la adjudicación de inmuebles que no constituyan vivienda habitual.

8. En el presente expediente, 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 -6.121,97 euros-, figurando en la inscripción registral como valor de subasta de la finca el de 29.097 euros. Ello supone que la adjudicación se verifica por un importe del 21,0398% 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 del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 12 de marzo de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.