

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7784** *Resolución de 9 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Almería n.º 3 a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña A. N. A. C., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Unicaja Banco, SAU», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Almería número 3, doña Isabel María Maldonado Vilela, a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

#### Hechos

##### I

En el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Almería se tramitó procedimiento de ejecución hipotecaria número 3172/2011 a instancias de «Unicaja Banco, SAU», frente a don J. S. P. En dicho procedimiento se dictó decreto de adjudicación de fecha 16 de octubre de 2014 en favor del banco ejecutante. Dicha adjudicación se realizó, conforme a lo dispuesto en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por el 50% del valor de tasación de la finca. En el antecedente séptimo del referido decreto se indicaba que: «No consta en autos que la finca hipotecada constituya vivienda habitual del deudor».

##### II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Almería número 3 testimonio del citado decreto, al final del cual se hacía constar que el precio de la adjudicación ha sido insuficiente para cubrir la totalidad del crédito reclamado, indicándose las cantidades pendientes de pago por los diferentes conceptos, dicho documento, junto con el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas, fue objeto de calificación el día 10 de diciembre de 2014, haciendo constar la registradora que: «De la documentación que se califica resulta la adjudicación de una vivienda. En el antecedente séptimo de dicha documentación se expresa: “No consta en autos que la finca hipotecada constituya vivienda habitual del deudor”. Sin embargo en el pie del testimonio se hacen constar unas cantidades que hacen pensar que se trate de una vivienda habitual conforme al artículo 579 de la LEC. Hasta tanto no se aclare lo expuesto, no se podrá efectuar la calificación completa de la documentación, ni si se cumple lo prevenido en el artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil». Esta misma calificación se reiteró en dos ocasiones más (el 25 de mayo de 2015 y el 15 de enero de 2016). Por último, el día 26 de enero de 2017 se volvieron a presentar los meritados títulos, en unión de una diligencia de ampliación de fecha 18 de mayo de 2015, siendo objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Almería número tres Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad número tres de Almería, sobre la calificación del testimonio y mandamiento expedidos por el Juzgado de Primera Instancia número siete de Almería el seis de noviembre de dos mil catorce, presentado en este Registro el día veintiséis de enero de dos mil diecisiete con el asiento 154 del Diario 62. Procedimiento: Ejecución hipotecaria 3172/2011 Hechos. I. El día veintiséis de enero de dos mil diecisiete, con el asiento 154 del Diario 62, fue presentado testimonio y mandamiento por duplicado arriba indicados, acompañados de: 1) certificado acreditativo de la comunicación a que se

refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, acreditativo de la presentación al arbitrio de Plusvalía; 2) instancia suscrita en Almería el día 10 de noviembre de 2014, relativa a la situación arrendaticia de la finca; 3) Diligencia de adición de fecha dieciocho de mayo de dos mil quince. 4) instancia expedida en Almería el día 5 de noviembre de 2015 por doña A. N. A. C., Procuradora de los Tribunales habilitada para el procedimiento, en nombre y representación de la entidad "Unicaja Banco, SAU"; II. Con esta fecha y en relación al contenido del documento que resulta afectado por la calificación en los términos que se reflejan en los fundamentos de Derecho siguientes y que en este lugar se dan por reproducidas en evitación de repeticiones, recayó el siguiente acuerdo: A los documentos antes relacionados, objeto de calificación, se acompañan dos reproducciones de una diligencia de ordenación de fecha 18 de mayo de 2015 y una reproducción de otra diligencia de ordenación de fecha 1 de septiembre de 2015, carentes de autenticidad –artículo 3 de la Ley Hipotecaria– y que no se tienen en cuenta para reiterar la calificación emitida con fechas 10 de diciembre de 2014 –en cuanto al punto 1)–, 25 de mayo de 2015 y 15 de enero de 2016. Contra la anterior calificación (...) Almería, 15 de febrero de 2017 La registradora (firma ilegible) Fdo. Isabel María Maldonado Vilela».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. N. A. C., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Unicaja Banco, SAU», interpuso recurso el día 14 de marzo de 2017 de acuerdo con los siguientes razonamientos: «(...) Motivos I (...) IV. Falta de motivación de la calificación recurrida Undécimo.–La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de septiembre de 2016 dijo que: "2. Como cuestión procedimental previa, reiteradamente advertida por este Centro Directivo, cabe recordar que, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible según los principios básicos de todo procedimiento y la normativa vigente que, al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010 y 26 de enero de 2011, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial todos los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de todos los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina es confirmada, entre otras, por las de 28 de febrero de 2012 y 25 de febrero de 2013) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones del mismo Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma. No obstante, debe tenerse en cuenta que es también doctrina de esta Dirección General en la misma materia (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 10 de mayo de 2011, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012 y 25 de febrero de 2013) que aun cuando la argumentación en que se fundamente la calificación haya sido expresada de modo escueto, puede tramitarse el expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo no pueda estimarse producida la indefensión del recurrente,

porque haya podido alegar cuanto le haya convenido para su defensa.” Duodécimo.—Mi representada no alcanza a entender cuáles son los motivos a la Sra. Registradora que “hacen pensar que se trate de una vivienda habitual” en relación con las cantidades que figuran al pie del testimonio, ya que los acuerdos de dicho Registro guardan silencio al respecto. Por ello, la resolución recurrida está falta de motivación y produce indefensión a mi representada, por lo cual debe ser anulada. V Falta de competencia del Registrador para resolver sobre cuestiones del fondo del procedimiento judicial Decimotercero.—El art. 100 del Reglamento Hipotecario dispone que: “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.” Decimocuarto.—La calificación que se recurre: -No cuestiona en general la competencia del Juzgado, ni en particular, la del letrado de la Administración de Justicia que dicta el mandamiento cuya inscripción se pretende. -No plantea la existencia de incongruencia del mandato de inscripción de la finca adjudicada respecto del procedimiento de ejecución dentro del cual se ha dictado. -No señala que exista un defecto en las formalidades extrínsecas del mandamiento. -Tampoco indica que haya un obstáculo registral que impida la inscripción, pues no dice que en el Registro conste que se trata de la vivienda habitual de los ejecutados. Decimoquinto.—La Sra. registradora deniega la inscripción en base a una cuestión de fondo, como es la calificación como habitual o no de la vivienda objeto de ejecución, con lo cual se excede en sus funciones e invade las competencias del órgano judicial. Con ello la Resolución recurrida infringe lo dispuesto en el núm. 3 del art. 117 de la Constitución Española, que dispone que corresponde exclusivamente a los juzgados y tribunales el ejercicio de la potestad jurisdiccional en todo tipo de procesos, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado. Y también vulnera el art. 118 de la Constitución, que manda que: “Es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto.”. VI La declaración del letrado de la Administración de Justicia de que el inmueble no es la vivienda habitual de los ejecutados Decimosexto.—La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de febrero de 2014 dejó dicho que: “En la actualidad, tras la reforma operada por la Ley 1/2013 de 14 de mayo, el artículo 21.3. de la Ley Hipotecaria, para aclarar la problemática surgida precisamente a este respecto y con el objeto de ahondar en las medidas de protección de la vivienda habitual, impone que en las escrituras de préstamo hipotecario sobre viviendas se haga constar expresamente el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque presumiéndose, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial del inmueble éste tendrá condición de vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución. Sin embargo, en los casos de escrituras otorgadas e inscritas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013 y ejecutadas conforme a la legislación anterior, toda vez que no necesariamente contenían aquéllas por disposición de ley manifestación expresa sobre la condición de la finca hipotecada relativa a ser o no vivienda habitual del deudor, habrá de pasarse por la declaración que sobre el extremo realice el secretario judicial que resuelve el procedimiento de ejecución directa como presupuesto básico en orden a fijar el valor de adjudicación salvo que surja un obstáculo del Registro, esto es, que del propio Registro resulte que la finca tiene carácter de vivienda habitual del deudor... 5. Sentado que en el presente expediente —relativo a un supuesto anterior a la vigencia de la Ley 1/2013— no puede mantenerse que del Registro resulte de ningún asiento pronunciamiento expreso de que la finca hipotecada tenga condición de vivienda habitual de alguno de los deudores, tampoco puede, en consecuencia, sostenerse que la declaración del carácter no habitual de la vivienda ejecutada deba realizarse en juicio declarativo y no ejecutivo. No existiendo rectificación alguna del Registro carece de sentido la aplicación del artículo 40 de la Ley Hipotecaria y será suficiente la manifestación del secretario judicial al respecto como base para la sustanciación del resto del procedimiento.” Decimoséptimo.—

Consta en el Decreto de adjudicación de 16 de octubre de 2014 y en el mandamiento del que se deniega la inscripción, que la escritura en la que consta el título que se ejecuta se otorgó el 9 de noviembre de 2004. Decimooctavo.—Y como ya se adelantó, se dice también en dichos Decreto y mandamiento que: “Séptimo.—No consta en autos que la finca hipotecada constituya vivienda habitual del deudor.” Y en el fundamento de Derecho segundo que: “Segundo.—Cumplidos los requisitos establecidos en los artículos 655 y siguientes de la L.E.C., no habiendo comparecido ningún postor a la subasta, y habiendo solicitado el ejecutante su adjudicación por la cantidad de 143.296,71 euros, importe igual al 50 por 100 del valor de tasación, procede adjudicar dicho inmueble a Unicaja Banco, SA Unipersonal, por tal valor, conforme a lo dispuesto en el artículo 671 de la L.E. C. en relación con la Disposición adicional sexta de la Ley de Enjuiciamiento Civil introducida por Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal.” Decimonoveno.—El Decreto es claro y coherente, ya que dice expresamente que no consta el carácter de vivienda habitual del inmueble objeto de ejecución y, consecuentemente, adjudica la finca por el 50% de su valor de tasación, lo que no sería legalmente posible si se tratase de la vivienda habitual del ejecutado».

#### IV

La registradora de la Propiedad de Almería número 3, doña Isabel María Maldonado Vilela, emitió informe en el que, tras advertir que la aclaración por ella solicitada en su nota resulta indirectamente de las diligencias de ordenación de fechas 18 de mayo y 1 de septiembre de 2015, y que con aportarlos en forma auténtica sería suficiente, mantuvo íntegramente su calificación, formó el oportuno expediente y lo elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 3, 18, 19 bis, 21.3, 38, 40 y 130 de la Ley Hipotecaria; 579, 654 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 13 de enero de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 8 de febrero de 1999, 12 de abril de 2000, 22 de marzo y 6 de julio de 2001, 23 de septiembre y 20 de diciembre de 2002, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 28 de febrero, 7 de marzo, 20 de julio y 8 de noviembre de 2012, 30 de agosto de 2013, 13 de febrero, 11 de marzo, 14 de mayo y 31 de julio de 2014, 14 de mayo y 28 de julio de 2015, 12 y 29 de febrero, 12 de mayo, 1 y 17 de junio y 1 de julio de 2016 y 3 de mayo de 2017.

1. Se debate en este recurso la exigencia planteada por la registradora de la Propiedad Almería número 3 de que se aclare si la finca que ha sido objeto de adjudicación en un procedimiento de ejecución hipotecaria constituye o no vivienda habitual del ejecutado. Desde la primera de las sucesivas calificaciones la registradora ha fundamentado sus dudas en dos razones:

– La ambigua redacción del decreto de adjudicación, que en su antecedente séptimo indicaba: «No consta en autos que la finca hipotecada constituya vivienda habitual del deudor».

– El hecho de que en el testimonio expedido por el letrado de la Administración de Justicia hubiera este especificado que el precio de la adjudicación ha sido insuficiente para cubrir la totalidad del crédito reclamado, así como las cantidades pendientes de pago por los diferentes conceptos.

La recurrente considera injustificadas estas dudas, entendiendo que la registradora ha sobrepasado los límites que para su calificación le impone el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, y estimando que cualquier duda inicial ha quedado solventada con las diligencias de ordenación de 18 de mayo y 1 de septiembre de 2015.

2. Como cuestión previa ha de responderse a la alegación formulada en el escrito de recurso acerca de la insuficiente motivación de la calificación impugnada. Según señaló la Resolución de 12 de febrero de 2016, «es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo, necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma». No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012) que la argumentación será suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición.

En el presente caso parece que en las sucesivas notas de calificación ha quedado claro que la registradora alberga dudas sobre si la vivienda es o no la habitual del deudor y las dos razones que justifican esas dudas. Y en la última de las calificaciones también se expresa que no son admisibles las citadas diligencias de ordenación por no haber sido aportadas en un formato que reúna los requisitos de autenticidad necesarios. Por tanto, aun cuando hubiera sido deseable una redacción más completa y precisa de la nota de calificación, carece de fundamento la pretensión de imputar falta de motivación a la calificación recurrida.

3. En cuanto al alcance de la calificación de los documentos judiciales por parte de los registradores, según doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones de 21 de enero de 2005, 27 de julio de 2010, 9 de mayo de 2011 y 16 de julio de 2015, entre otras), el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes. Al registrador de la Propiedad no le compete calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan. Sin embargo, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal impide dar cabida en el Registro a una posible extralimitación jurisdiccional, razón por la cual, ante una resolución de tal naturaleza, el registrador, a los exclusivos efectos de la inscripción, debe calificar la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así

como a las formalidades extrínsecas del documento presentado (artículo 100 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 18 de la propia Ley Hipotecaria).

4. Entrando en el fondo de la controversia, en la actualidad, tras la reforma operada por la Ley 1/2013 de 14 de mayo, el artículo 21.3 de la Ley Hipotecaria, con el objeto de ahondar en las medidas de protección de la vivienda habitual, impone que en las escrituras de préstamo hipotecario sobre viviendas se haga constar expresamente el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque presumiéndose, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial del inmueble éste tendrá condición de vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución.

Sin embargo, en los casos de escrituras otorgadas e inscritas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013 y ejecutadas conforme a la legislación anterior, toda vez que no necesariamente contenían aquéllas por disposición de ley manifestación expresa sobre la condición de la finca hipotecada relativa a ser o no vivienda habitual del deudor, habrá de pasarse por la declaración que sobre el extremo realice el letrado de la Administración de Justicia que resuelve el procedimiento de ejecución directa como presupuesto básico en orden a fijar el valor de adjudicación salvo que surja un obstáculo del Registro, esto es, que del propio Registro resulte que la finca tiene carácter de vivienda habitual del deudor.

5. Como antes se ha señalado, en el caso objeto de recurso la registradora plantea dudas sobre la posible consideración de la finca adjudicada como la vivienda habitual del deudor. Dichas dudas las fundamenta en dos razones: la ambigua redacción del antecedente séptimo del decreto de adjudicación, y el hecho de que en el testimonio expedido por el letrado de la Administración de Justicia hubiera este especificado que el precio de la adjudicación ha sido insuficiente para cubrir la totalidad del crédito reclamado, así como las cantidades pendientes de pago por los diferentes conceptos.

Comenzando por esta segunda razón, parece entender la registradora que si se han especificado las cantidades pendientes de satisfacción después de la adjudicación, en tanto el precio de esta ha sido insuficiente para cubrir el total reclamado, es porque se trata de la vivienda habitual del deudor, dado que sólo en ese caso sería exigible tal especificación, por exigencia del artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, en el supuesto de adjudicación de la vivienda habitual hipotecada, si el remate aprobado fuera insuficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, la ejecución, que no se suspenderá, por la cantidad que reste se ajustará a las siguientes especialidades: a) El ejecutado quedará liberado si su responsabilidad queda cubierta, en el plazo de cinco años desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación, por el 65 por cien de la cantidad total que entonces quedara pendiente, incrementada exclusivamente en el interés legal del dinero hasta el momento del pago. Quedará liberado en los mismos términos si, no pudiendo satisfacer el 65 por cien dentro del plazo de cinco años, satisficiera el 80 por cien dentro de los diez años. De no concurrir las anteriores circunstancias, podrá el acreedor reclamar la totalidad de lo que se le deba según las estipulaciones contractuales y normas que resulten de aplicación. b) En el supuesto de que se hubiera aprobado el remate o la adjudicación en favor del ejecutante o de aquél a quien le hubiera cedido su derecho y éstos, o cualquier sociedad de su grupo, dentro del plazo de 10 años desde la aprobación, procedieran a la enajenación de la vivienda, la deuda remanente que corresponda pagar al ejecutado en el momento de la enajenación se verá reducida en un 50 por cien de la plusvalía obtenida en tal venta, para cuyo cálculo se deducirán todos los costes que debidamente acredite el ejecutante. Si en los plazos antes señalados se produce una ejecución dineraria que exceda del importe por el que el deudor podría quedar liberado según las reglas anteriores, se pondrá a su disposición el remanente. El Secretario judicial encargado de la ejecución hará constar estas circunstancias en el decreto de adjudicación y ordenará practicar el correspondiente asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad en relación con lo previsto en la letra b) anterior».

Sin embargo, la necesidad de determinar el saldo pendiente de pago por los diferentes conceptos (principal, intereses ordinarios, intereses de demora y costas devengadas efectivamente durante el procedimiento) resulta con carácter general y respecto de toda clase de bienes de lo establecido en el artículo 654, puntos 1 y 3, de la Ley de Enjuiciamiento Civil. De lo dispuesto en este precepto se deduce que si el precio de remate de la finca es inferior al importe de lo reclamado, ello no puede significar que el acreedor vea frustradas sus legítimas aspiraciones al cobro íntegro de su crédito (vid Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 13 de enero de 2015), cobro que podrá instar a través del pertinente procedimiento de ejecución ordinario (artículo 579.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución»). Y como garantía complementaria para el deudor se exige la expedición por el letrado de la Administración de Justicia de la certificación de saldo pendiente.

Conviene citar a este respecto la Resolución de este Centro Directivo de 28 de julio de 2015: «(...) confirmada la aplicación al caso concreto del artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el mismo exige para el supuesto de inexistencia de sobrante que se expida una certificación que asegure al deudor ejecutado que pierde el dominio de la finca hipotecada el importe exacto que le queda por pagar a su acreedor y que este solo podrá exigirle por otras vías distintas a la ejecución hipotecaria. De este modo, en base a la obligatoriedad de dicha certificación (la Ley de Enjuiciamiento Civil afirma que “el Tribunal expedirá”), si no se acredita su expedición no debe inscribirse la adjudicación pues la misma no estaría completa, al no acreditarse a las partes cuál es el importe exacto que ha quedado pendiente, importe que no puede quedar al arbitrio de la parte acreedora, con la correlativa indefensión de la parte ejecutada». Por tanto, el hecho de que se certifique por el letrado de la Administración de Justicia el saldo pendiente de pago al acreedor, no implica necesariamente que la finca adjudicada haya sido la vivienda habitual del deudor.

6. En cuanto a las dudas de la registradora respecto a la redacción del antecedente séptimo del decreto de adjudicación que dice «No consta en autos que la finca hipotecada constituya vivienda habitual del deudor», debe tenerse en cuenta la tendencia que se ha ido observando en los últimos años en la legislación y en la jurisprudencia (tanto del Tribunal Supremo, como del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas) hacia la especial protección del deudor hipotecario que ha constituido la garantía sobre su vivienda habitual, tanto en la fase de preparación y constitución de la hipoteca, como en el proceso de ejecución de la misma, protección que justifica que el registrador extreme el celo en la comprobación de la naturaleza de la vivienda a fin de asegurarse que todas esas garantías se han cumplido adecuadamente.

En el supuesto de este expediente, en tanto en el Registro no aparecía reflejado previamente el carácter habitual de la vivienda ni tampoco, aun pudiendo efectuarse como operación específica, se recogió dicho carácter con posterioridad, ha de ser en el seno del procedimiento judicial donde se aclare la naturaleza de la finca ejecutada.

Y puesto que no consta que en el seno del procedimiento se haya hecho valer por el deudor el carácter habitual de la vivienda, sólo puede el letrado de la Administración de Justicia pronunciarse conforme a lo que resulte en autos y teniendo en cuenta estas circunstancias la expresión «no consta en autos que la finca hipotecada constituya vivienda habitual del deudor», reúne la claridad necesaria a estos efectos. Así resulta además de forma indubitada de la diligencia de ordenación de fecha 18 de mayo de 2015 si bien debió aportarse en un formato que reuniese todos los requisitos de autenticidad que para su acceso al Registro resulta de lo dispuesto en los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 34 del Reglamento Hipotecario.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 9 de junio de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.