

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15118 *Resolución de 11 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Castellón de la Plana n.º 1 a inscribir un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación, dictados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. B. P., en nombre y representación de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Castellón de la Plana número 1, don Antonio Manrique Ríos, a inscribir un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación, dictados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Castellón de la Plana se tramitó procedimiento de ejecución hipotecaria número 1063/2016 a instancias de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.». Mediante decreto, de fecha 27 de febrero de 2018, se adjudicaron las dos fincas objeto de ejecución (ninguna de ellas era vivienda habitual del deudor), ante la ausencia de postores y de conformidad con el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, «por todos los conceptos debidos y que corresponden a la deuda de la que responden las fincas hipotecadas atendiendo a los límites de la responsabilidad hipotecaria de las mismas». En concreto, la finca 41.450, cuyo valor de tasación a efectos de subasta era de 40.654,61 euros, se adjudicó por 5.064,20 euros, y la 41.470, con valor de tasación de 187.500 euros, por un precio de 126.605,28. En el decreto, rectificado por diligencia de ordenación de fecha 4 de abril de 2018, se hizo constar que quedaba una deuda pendiente después de la adjudicación de 57.765,06 euros de intereses de demora y de 2.460,71 euros por intereses procesales.

II

Presentado testimonio del citado decreto, junto con el correspondiente mandamiento de cancelación, en el Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Se presenta en esta Oficina el precedente testimonio del decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, objeto del procedimiento de ejecución hipotecaria 1063/2016 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de los de Castellón, con fecha 2 de mayo de 2018, bajo los asientos 1176 y 1177 del Diario 87, en el que en virtud de decreto de 27 de febrero de 2018, se adjudican las fincas registrales 43, 450 y 41.470, a «BBVA S.A.», y se decreta la cancelación de la hipoteca objeto del procedimiento, así como todas las inscripciones y anotaciones posteriores.

Previa calificación del precedente mandamiento, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción y las cancelaciones ordenadas, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

1.º No se acompaña escrito suscrito por la adjudicataria sobre la libertad de arrendamientos respecto a la finca registral 41.470 adjudicada, ya que de conformidad con el artículo 25,5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, «Para inscribir en el Registro

de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena, de falsedad en documento público.»

De todas formas hay que tener en cuenta lo establecido en la Resolución de la DGRN de 24 de marzo de 2017, doctrina que se sintetiza así:

«La reforma introducida en la Ley de Arrendamientos urbanos en virtud de la L. 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas ("Boletín oficial del Estado" de 5-6-2013; vigencia de 66-2013), debe tenerse en cuenta para resolver la cuestión planteada en el presente recurso. Establece el art. 14.1 que "el adquirente de una finca inscrita en el Registro de la propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el art. 34 de la L.H., solo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito, conforme a lo dispuesto por 103 arts. 7 y 10 de la presente ley, con anterioridad a la transmisión de la finca". El art. 7.2 establece claramente un principio de inoponibilidad del arrendamiento no inscrito frente a tercero inscrito, cuando dispone que "en todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la propiedad". El art. 25 de la vigente Ley de Arrendamientos urbanos sigue manteniendo en su apartado 5 un cierre registral en cuanto determina que "para inscribir en el Registro de la propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público", sin embargo, respecto de los contratos de arrendamiento concertados con posterioridad a la L. 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas deberá tenerse en cuenta para determinar la existencia del derecho de retracto si el arrendamiento ha tenido acceso o no al Registro de la propiedad, puesto que de este extremo dependerá la continuación o no del arrendamiento tras la adjudicación de la finca. De una interpretación conjunta del citado artículo y de lo dispuesto en el art. 7,2 antes transcrito resulta la extinción del contrato de arrendamiento salvo que se hubiese inscrito en el Registro de la propiedad con anterioridad al derecho, en este supuesto la hipoteca, que se ejecuta y que determina la extinción del derecho del arrendador y en consecuencia del propio contrato de arrendamiento y con él sus derechos accesorios como el derecho de retracto. En consecuencia con lo anteriormente expuesto, en el presente caso, enajenada judicialmente la finca, el derecho del arrendador queda extinguido y con él el contrato de arrendamiento y sus accesorios como el derecho de retracto, y deviene innecesario realizar notificación alguna expresa y especial.

2.º Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 671 de la LEC, al decir que de no existir postores en el acto de la subasta, y tratándose las fincas adjudicadas de un local y un trastero (es decir que ninguna de ellas constituía la vivienda habitual), el acreedor podrá pedir la adjudicación por cantidad igual o superior al 50% del valor de tasación o por la cantidad que se deba por todos los conceptos.

En nuestro caso, en conjunto las dos fincas han superado el 50% del valor de tasación al haberse adjudicado por un total de 131.669,48 euros, individualmente, respecto al trastero, el importe por el que se ha adjudicado es inferior al 50% de su valor de tasación.

Por otro lado, se indica, concretamente en el apartado "quinto" de los "antecedentes de hecho", que las fincas se han adjudicado por todos los conceptos debidos y por otro, en la diligencia de ordenación de fecha 3 de abril de 2018, que ha quedado pendiente de pago la cantidad de 57.765,06 euros de intereses de demora y 2.460,71 euros de intereses procesales. Por tanto, existe una contradicción ya que si se han adjudicado por toda la deuda no debería existir ninguna cantidad pendiente por adeudar.

Debe aclararse por tanto, si el acreedor optó por adjudicarse las fincas por cantidad igual o superior al 50%, o por el contrario, por toda la deuda, con lo cual no habría cantidad pendiente de pago ninguna, y

3.º Respecto a la cantidad pendiente de pago que se expresa en la diligencia de ordenación, es decir 57.765,06 euros de intereses de demora y 2.460,71 euros de intereses procesales (en total serían 60.225,77 euros), no se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el artículo 654.3 de la LEC, o sea lo relativo a que "... el tribunal expedirá certificación acreditativa del precio del remate, y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas."; es decir que si la cantidad pendiente de pago es de 60.225,77 euros, debe distinguirse lo que corresponde a principal, intereses remuneratorios, intereses de demora y costas.

Contra esta decisión (...)

Castellón, 23 de mayo de 2018.—El Registrador (firma ilegible), Antonio Manrique Ríos.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, la misma correspondió al registrador de la Propiedad de Nules número 3, don Domingo Jordán Domingo, quien, mediante nota de fecha 14 de junio de 2018, confirmó la calificación del registrador de la Propiedad de Castellón de la Plana número 1.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña M. P. B. P., en nombre y representación de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», interpuso recurso el día 20 de julio de 2018 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Alegaciones:

Primera.

Respecto al hecho y fundamento de Derecho 1.º de la nota de calificación del Registro de la Propiedad n.º 1 de Castellón.

Debemos indicar que esta parte considera que los fundamentos de derecho sobre los que se basa el registrador de la propiedad de Castellón para suspender la inscripción no son aplicables al caso concreto ya que en el supuesto de hecho los inmuebles adjudicados a mi mandante no son viviendas si no que son un trastero y un local comercial por lo que ninguna comunicación a ningún arrendatario se debía efectuar, además de que no consta en auto la existencia de ningún arrendamiento sobre ninguno de los inmuebles adjudicados.

Segunda.

Respecto al hecho y fundamento de derecho 2.º de la nota de calificación del Registro de la Propiedad n.º 1 de Castellón.

Al igual que en el punto anterior esta parte discrepa con lo argumentado por el registrador de la propiedad n.º 1 de Castellón y ratificado por el Registro de la Propiedad n.º 3 de Nules por cuanto que, este no ha tenido en cuenta lo actuado y motivado por el propio juez a quo al dictarse el decreto de adjudicación, que constata que el importe de adjudicación se debe limitar al importe del límite de la responsabilidad hipotecaria, y que no debe entenderse que con esto queda saldada toda la deuda derivada del préstamo objeto de reclamación.

Se empeñan ambos registradores en que debe aclararse si la adjudicación se hace por el 50% o por la deuda, cuando es claro y evidente que se efectúa la adjudicación por la deuda atendiendo a los límites hipotecarios.

Ambos vienen a argumentar que existen discrepancias entre lo motivado en el antecedente de hecho 5.º del decreto y las cantidades indicadas en el diligencia de ordenación de 4 de abril de 2018, pero no existen discrepancias, lo que ocurre es que ambos registradores han obviado que en el antecedente de hecho 5.º se indica expresamente "atendiendo a los límites hipotecarios" expresión no baladí, ya que es esencial para entender que pese a que se adjudican los inmuebles por los importes de la deuda hipotecaria existe más deuda de la que no responden dichos inmuebles pero que puede seguir reclamando al mandante como acreedor por sus cauces legales.

Por tanto entendemos que por el registrador de la propiedad de Castellón se entiende que el mandante (BBVA) solicitó la adjudicación de las fincas registrales por la cantidad adeudada por todos los conceptos, obviando los límites hipotecarios. Además de no tener en cuenta que el decreto de adjudicación indica claramente que la adjudicación se hace por la cantidad debida por todos los conceptos atendiendo a los límites hipotecarios y que por ello queda deuda pendiente (vid. antecedente de hecho quinto del citado Decreto).

Entiende esta parte desacertado el criterio del registrador de la propiedad de Castellón de entender que solicitada y acordada la adjudicación por la deuda, y que esta deuda se debe extender a toda la deuda sin respetar los límites hipotecarios, ya que dicho criterio contraviene lo ya resuelto y no discutido por la propia Dirección general de Registro y Notariado (vid. Resolución núm. 7666/2016 de 1 julio 2016 RJ\2016\4031), la jurisprudencia y lo dispuesto en el Ley de Enjuiciamiento Civil ya que según dispone el artículo 671 de la LEC para las subastas desiertas que:

"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 secretario judicial, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo."

Pues bien, en el caso concreto no concurriendo postor alguno, el mandante como acreedor procedió a solicitar la adjudicación de las fincas ejecutadas por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, haciendo constar expresamente que debían tenerse en cuenta el límite de la responsabilidad hipotecaria fijado en el título ejecutivo esto es por 131.669,48€. Por lo que quedó una deuda pendiente por importe de 60.225,77€ tal y como se desglosa y aclaró en la diligencia de ordenación de 4/04/2018.

Y ello porque, según nuestro criterio, la correcta interpretación de la expresión "lo debido por todos los conceptos", pasa por ponerla en relación con otro precepto del mismo código procesal, el artículo 692.1 integrado dentro del Capítulo Y del mismo Título antes citado, bajo la rúbrica "De las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados o pignoralizados". Dicho artículo reza;

"Artículo 692. *Pago del crédito hipotecario y aplicación del sobrante.*

El precio del remate se destinará, sin dilación, a pagar al actor el principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas, sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria; el exceso, si lo hubiere, se depositará a disposición de los titulares de

derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado. Satisfechos, en su caso, los acreedores posteriores, se entregará el remanente al propietario del bien hipotecado.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el propietario del bien hipotecado fuera el propio deudor, el precio del remate, en la cuantía que exceda del límite de la cobertura hipotecaria, se destinará al pago de la totalidad de lo que se deba al ejecutante por el crédito que sea objeto de la ejecución, una vez satisfechos, en su caso, los créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca y siempre que el deudor no se encuentre en situación de suspensión de pagos, concurso o quiebra."

Nótese cómo esta norma no hace sino establecer los límites de las cantidades en que el acreedor-ejecutante podrá satisfacer su crédito dentro del marco propio del procedimiento especial de ejecución hipotecaria. Asimismo, se preceptúa que en caso de superar el precio del remate las fronteras marcadas, que no son otras que las plasmadas en el título ejecutivo en concepto de responsabilidad hipotecaria, el exceso se destinará al pago de los créditos posteriores que consten inscritos en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Por tanto, recapitulando, tenemos (i) un precepto que faculta al acreedor, en caso de subasta desierta, a solicitar la adjudicación de la finca por todas las cantidades que se le deban; y (ii) otro precepto que establece el límite de las cantidades por las que responde el bien hipotecado; esto es, ni más ni menos, el límite del derecho de crédito del acreedor-ejecutante que podrá satisfacerse en el procedimiento especial y sumario.

Esta responsabilidad hipotecaria no se presupuesta en el título ejecutivo como mera cantidad genérica referente a toda la deuda -total responsabilidad hipotecaria-, sino que la misma se desgrana entre los diferentes conceptos por los que puede responder el bien, en este sentido, "ad exemplum", capital, intereses remuneratorios, intereses de demora, costas y gastos.

Véase, sin embargo, que, al clasificarse la responsabilidad hipotecaria en los distintos conceptos por los que responde la finca, cabe la posibilidad de que, sin que el valor de remate de cada uno de los bienes superase la total responsabilidad hipotecaria, sí superase alguno de los conceptos presupuestados individualmente.

Surge entonces la siguiente cuestión, en el supuesto en que la deuda correspondiente, por ejemplo, a intereses moratorios devengados supere los recogidos originalmente como responsabilidad hipotecaria para esta partida, ¿debe el ejecutante poner a disposición de los acreedores posteriores las cantidades en que excedan los intereses moratorios liquidados?

A nuestro criterio la respuesta debe ser negativa.

Nos explicamos. Para abrazar esta tesis es suficiente con aceptar que la solicitud de adjudicación del bien subastado, ex 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por la cantidad debida "por todos los conceptos" debe entenderse siempre con los límites del artículo 692 del mismo cuerpo legal, por lo que se solicita la adjudicación de los bienes por las cantidades debidas por todos los conceptos con los límites impuestos por la responsabilidad hipotecaria. Después de todo, es claro que la voluntad de esta parte ejecutante es la de adjudicarse los bienes como pago de las cantidades que podría haber cobrado en dicho procedimiento hipotecario, y éstas se ven limitadas por el artículo 692.

Debe pues, en estos casos, aproximarse la expresión "lo debido por todos los conceptos" a la locución "lo cobrable por todos los conceptos".

Entendemos que esta es, sin duda, la interpretación más lógica, y en cualquier caso la que se corresponde con la verdadera voluntad de la parte ejecutante que, no olvidemos, ha optado por esta posibilidad puesto que en anterior diligencia de ordenación se le vetaba por el juez a quo la posibilidad de adjudicarse una de las fincas por el 50% del tipo de subasta y la otra finca por la deuda. Es decir, viene a coincidir lo querido por el legislador y lo instado por esta parte.

De entre las resoluciones que comparte la interpretación expuesta por esta parte podemos destacar las siguientes:

Lo resuelto por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución núm. 7666/2016 de 1 Julio 2016 RJ\2016\4031, y por la que en un supuesto de ejecución de un crédito garantizado por una hipoteca constituida sobre dos fincas, solicitando el ejecutante subasta solo de una de ellas y adjudicándosele por la cantidad adeudada por todos los conceptos con cesión de remate a tercero, concluye que "Cabe considerar dicha cantidad como la referida a la diferente responsabilidad hipotecaria atribuida a cada finca, de modo que tras dicha adjudicación puede todavía quedar un remanente que se le siga adeudando al ejecutante: no implica la extinción de la deuda total adeudada, sino únicamente en lo referente a esa finca".

Así por ejemplo, el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Chiclana de la Frontera, en Auto adjudicación de 9 de abril de 2010, tras recordar que el acreedor había solicitado ex 671 LEC la adjudicación del inmueble por «todos los conceptos debidos» y que la deuda superaba la responsabilidad hipotecaria, decidió tomar por valor de adjudicación ésta última, por ser lo correcto al amparo del artículo 692 LEC.

Más claro resulta el Auto del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Vélez Málaga, de 21 de febrero de 2011, que conociendo de un recurso de revisión ante la negativa del secretario judicial de ajustar el precio de adjudicación a los límites de la responsabilidad hipotecaria (se había solicitado adjudicación por la deuda), sostiene:

"Ciertamente el auto de adjudicación se encuentra limitado por la cuantía objeto de responsabilidad hipotecaria, establecidas en la escritura pública, actuando estas cantidades como compartimentos estancos, de tal forma que no puede adjudicarse cantidades superiores por cada uno de los conceptos por los que responde la finca, de conformidad con la cláusula octava de la escritura pública.

(...) Por tanto, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 692.1.2 de la LEC, procede rectificar las cantidades mentadas en el decreto de adjudicación en la forma indicada."

Puede citarse también el Auto de 19 de enero de 2011 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Palma, en el que se resuelve un recurso de reposición interpuesto frente a la negativa del Juzgado de corregir un auto de adjudicación para acomodarlo a los límites de la responsabilidad hipotecaria. En la resolución calendada se aprecia:

"En cualquier caso y siendo el ánimo contrario al que se refleja en el escrito de la recurrente y acreditado que en el auto de adjudicación se ha producido un error por cuanto la parte ejecutante no supo cohonestar las cantidades a los límites de la garantía hipoteca, se va a proceder a la rectificación del error material provocado por la ejecutante a fin de conservar dichos límites."

Es de ver como en esta resolución el Juzgado realiza la correspondiente corrección en atención al ánimo del actor (que no se refleja correctamente en el escrito presentado en su momento), y a la necesidad de conservar los límites de la responsabilidad hipotecaria.

Por último, en un supuesto similar, citaremos el Auto de 2 de septiembre de 2011 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Lugo, declara -a instancia de parte- la nulidad del decreto cuyo precio de adjudicación, superaba los límites de la responsabilidad hipotecaria, dictando nuevo decreto a efectos de ajustarse a dichos límites y a lo pretendido realmente por la ejecutante.

Así mismo la Audiencia Provincial de Las Palmas (Sección 4.ª) Sentencia núm. 156/2013 de 26 abril. JUR\2013\242700 en un supuesto de Ejecución Hipotecaria concluye que "cuando el art. 671 LECiv/2000 se refiere a la adjudicación 'por la cantidad que se le deba por todos los conceptos' no está contemplando la inmediata extinción de los créditos objeto de la ejecución por todos los conceptos sino sólo que el valor por el que se adjudica el inmueble es a la cantidad que se le deba por todos los conceptos".

Por su parte, la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 14.ª), en Auto núm. 195/2015 de 30 Junio AC\2015\1197 resuelve en un supuesto de ejecución hipotecaria "la posibilidad de hacer efectiva la responsabilidad personal ilimitada por el cauce del procedimiento especial para ejecución de bienes hipotecados: el planteamiento del procedimiento especial sobre bienes hipotecados no impide que el acreedor, en ausencia de terceros, se resarza de la totalidad del crédito garantizado con hipoteca en la porción que exceda de la responsabilidad hipotecaria, y ello sin necesidad de acudir posteriormente a otra vía procesal distinta en reclamación de aquel exceso."

Por lo que a juicio de esta parte no interpretar los preceptos citados de la LEC en el sentido expuesto anteriormente podría dar lugar a una situación cuando menos rocambolesca, atendido que en el caso concreto que nos ocupa no existen acreedores posteriores con derecho inscrito en el Registro de la Propiedad, tal y como consta en autos.

Tercera.

Respecto al hecho y fundamento de Derecho 3.º de la nota de calificación del Registro de la Propiedad n.º 1 de Castellón.

Nada que objetar, y esta parte va a proceder a solicitar al Juzgado la subsanación de tal defecto en la indicada diligencia de ordenación al Juzgado por cuando entendemos que se trata de una mera omisión o error material que no podemos discutir y que solo procedería aclarar en cuanto a que la deuda pendiente asciende a 57.765,06€ por intereses de demora y 2.460,71 por costas, ya que por error de indicó que los 2.460,71€ se correspondían con intereses procesales.»

V

El Registrador de Castellón de la Plana número 1, don Antonio Manrique Ríos, emitió su informe en el que mantuvo íntegramente su calificación, formando el oportuno expediente que ha elevado a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 326 de la Ley Hipotecaria; 671 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 13, 25, 29 y 31 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 12 de mayo y 21 de octubre de 2016, 24 de marzo, 5 de julio y 20 de septiembre de 2017 y 16 de febrero, 20 de abril, 23 de mayo y 14 de septiembre de 2018.

1. El documento cuya calificación ha dado lugar a este expediente es un testimonio de un decreto de adjudicación y el consiguiente mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

El Registrador señala tres defectos en su calificación, aunque solo los dos primeros han sido recurridos: a) no haberse realizado la declaración arrendaticia respecto de las dos fincas adjudicadas, en los términos establecidos en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y b) no cumplir la adjudicación de las citadas fincas con lo establecido en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. En relación con el primero de los defectos impugnados, debe seguirse el mismo criterio de la reciente Resolución de esta Dirección General de 14 de septiembre de 2018.

El artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece para el caso de «venta de la vivienda arrendada» (también en caso de venta de fincas para uso distinto del de vivienda) que el arrendatario tendrá derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en el mismo precepto legal: «2. El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días

naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender (...). 3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil, (...). El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega (...).

Y el aspecto registral se contempla en el apartado 5 del mismo artículo 25: «Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos».

Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 20 de noviembre de 1987, 5 de noviembre de 1993, 22 de marzo de 1999, 6 de febrero de 2001, 20 de septiembre de 2002 y 15 de marzo de 2006, entre otras), en los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y que, por consiguiente, es necesario para su inscripción que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación de inexistencia de arrendamientos sobre la finca adjudicada. Se afirma en la Resolución de 24 de marzo de 2017 que, como tesis de principio, la ejecución forzosa de finca está comprendida en el concepto amplio de compraventa. De ahí que el Código Civil al referirse a ellas las llame venta pública (cfr. artículo 464 del Código Civil) o venta en subasta pública o judicial (cfr. entre otros los artículos 1459, 1489 y 1493 del Código Civil y 1514 y siguientes y 1533 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 y 693.1 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil). Por ello se comprende que el derecho de tanteo o retracto establecido para el supuesto de compraventa voluntaria, se reconozca también en los supuestos de ventas judiciales (cfr. artículos 1636 y 1640 del Código Civil). Por tanto, para la inscripción del decreto de adjudicación en una ejecución forzosa es necesario, también como tesis de principio, que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación de inexistencia de arrendamientos sobre la finca adjudicada.

Sin embargo, como también puso de relieve la citada Resolución de 24 de marzo de 2017, respecto de los contratos de arrendamiento concertados con posterioridad a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas deberá tenerse en cuenta para determinar la existencia del derecho de retracto, si el arrendamiento ha tenido acceso o no al Registro de la Propiedad, puesto que de este extremo dependerá la continuación o no del arrendamiento tras la adjudicación de la finca.

La modificación operada en la Ley de Arrendamientos Urbanos ha alcanzado también al artículo 13.1, relativo a la resolución del derecho del arrendador que dispone: «Si durante la duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, quedará extinguido el arrendamiento. Conforme a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 7 y en el artículo 14, se exceptúan los supuestos en los que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendado. En este caso continuará el arrendamiento por la duración pactada. Cuando se trate de un arrendamiento sobre finca no inscrita se estará a la duración establecida en el apartado 4 del artículo 9».

De una interpretación conjunta del citado artículo y de lo dispuesto en el artículo 7.2 antes transcrito resulta la extinción del contrato de arrendamiento salvo que se hubiese inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad al derecho, en este supuesto la hipoteca, que se ejecuta y que determina la extinción del derecho del arrendador y en consecuencia del propio contrato de arrendamiento y con él sus derechos accesorios como el derecho de retracto.

Consecuentemente con lo anterior y en cuanto al ejercicio de retracto, habrá que distinguir si el contrato de arrendamiento tuvo o no acceso al Registro de la Propiedad y si lo hizo «con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador». Esto es, con anterioridad a la hipoteca que se ejecuta.

En este último caso la persistencia del arrendamiento tras la adjudicación de la vivienda, provocará que el arrendatario pueda, en su caso, ejercitar su derecho de retracto contra el adjudicatario en los términos previstos en el artículo 25.

En el caso de que el arrendamiento se haya inscrito en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la hipoteca, puesto que el contrato de arrendamiento se extinguirá «ipso iure» conforme a lo dispuesto en el artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos antes transcrito, no habrá lugar a retracto, sin perjuicio de que si la inscripción se produjo con anterioridad a la expedición de la preceptiva certificación de cargas el arrendatario haya debido ser convenientemente notificado.

Si el arrendamiento de vivienda no ha accedido al Registro de la Propiedad, lógicamente no habrá lugar a derecho alguno.

3. Ha de tenerse en cuenta que la doctrina expuesta no será aplicable cuando se trate de arrendamientos de vivienda suscritos antes de entrar en vigor (6 de junio de 2013) la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. En esos casos, el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, conforme a la redacción vigente hasta el 6 de junio de 2013, disponía un plazo mínimo de subsistencia para el arrendamiento de vivienda de cinco años, plazo que habría de respetarse aunque se produjera la ejecución de la hipoteca que gravaba la finca y aunque el arrendamiento no figurase inscrito en el Registro: «Si durante los cinco primeros años de duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1. En contratos de duración pactada superior a cinco años, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada».

Incluso para los arrendamientos de vivienda derivados de estos contratos suscritos antes del 6 de junio de 2013, debe aclararse que, a partir del día 6 de junio de 2018, es decir, una vez transcurridos los cinco años de plazo mínimo a que se refería este precepto, quedar extinguidos cuando se resuelva el derecho del arrendador como consecuencia de una ejecución de hipoteca, siendo por tanto ya innecesario exigir la declaración arrendaticia a los efectos de los derechos de tanteo y retracto regulados en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

No obstante, cuando se trata de contratos de arrendamiento para un uso distinto del de vivienda (que es el caso objeto de este expediente), tanto antes como después de la mencionada reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al no estar sometidos a un plazo mínimo imperativo, el arrendamiento se extinguirá en cualquier momento en que el derecho del arrendador quede resuelto como consecuencia de la ejecución hipotecaria, a menos que dicho arrendamiento constase inscrito en el Registro con anterioridad a la hipoteca que se ejecuta (vid. artículo 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

Por tanto, salvo que se hubiese inscrito el arrendamiento en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la hipoteca, la ejecución de esta determinará la extinción del derecho del arrendador y, en consecuencia, del propio contrato de arrendamiento, y con él sus derechos accesorios como el derecho de retracto. Extinguido el arrendamiento y el derecho de retracto, deja de ser necesario realizar la declaración a

que alude el artículo 25 de la ley. Queda en este punto revocada la calificación del registrador.

4. El segundo de los defectos que ha sido impugnado por el recurrente es el relativo a la sujeción de la adjudicación a los términos del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En el decreto se adjudican las dos fincas objeto de ejecución (ninguna de ellas era vivienda habitual del deudor), ante la ausencia de postores y de conformidad con el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, «por todos los conceptos debidos y que corresponden a la deuda de la que responden las fincas hipotecadas atendiendo a los límites de la responsabilidad hipotecaria de las mismas». En concreto, la finca 41.450, cuyo valor de tasación a efectos de subasta era de 40.654,61 euros, se adjudicó por 5.064,20 euros, y la 41.470, con valor de tasación de 187.500 euros, por un precio de 126.605,28 euros. Sin embargo, según el mismo decreto, rectificado por diligencia de ordenación de fecha 4 de abril de 2018, se hace constar que queda una deuda pendiente después de la adjudicación de 57.765,06 euros de intereses de demora y de 2.460,71 euros por intereses procesales.

El artículo 671, párrafo primero, de la Ley de Enjuiciamiento Civil regula cómo se ha de proceder en el procedimiento de ejecución si la subasta ha quedado desierta: «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».

Por tanto, en los casos en los que, habiendo quedado desierta la subasta, el bien ejecutado no sea la vivienda habitual del deudor, el acreedor ejecutante tiene dos posibilidades: a) solicitar la adjudicación por el 50% del valor de tasación de la finca, en cuyo caso, si la deuda es superior, podrá pedirse que se despache ejecución sobre otros bienes en los términos que prevé el artículo 579 de la propia Ley de Enjuiciamiento Civil, y b) pedir que se le adjudique por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, aunque, según ha interpretado este Centro Directivo a partir de la Resolución de 20 de septiembre de 2017, esa cifra habrá de representar al menos el 50 por cien del valor de tasación de la finca.

La duda que se plantea en el presente caso es si la expresión «la cantidad que se le deba por todos los conceptos» comprende la totalidad de la deuda reclamada o solo la parte de esa deuda que no exceda de los límites de responsabilidad hipotecaria de la finca por cada uno de los conceptos.

5. Es doctrina de este Centro Directivo que en el procedimiento de ejecución directa nada impide reclamar al deudor por todo lo debido al acreedor, aunque exceda de la cifra de responsabilidad hipotecaria, pero no cuando existan terceros con cargas inscritas con posterioridad, caso en el que la cifra de responsabilidad hipotecaria actúa como límite. En efecto dispone el artículo 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que: «El precio del remate se destinará, sin dilación, a pagar al actor el principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas, sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria; el exceso, si lo hubiere, se depositará a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado. Satisfechos, en su caso, los acreedores posteriores, se entregará el remanente al propietario del bien hipotecado. No obstante, cuando el propietario del bien hipotecado fuera el propio deudor, el precio del remate, en la cuantía que exceda del límite de la cobertura hipotecaria, se destinará al pago de la totalidad de lo que se deba al ejecutante por el crédito que sea objeto de la ejecución, una vez satisfechos, en su caso, los créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca y siempre que el deudor no se encuentre en situación de suspensión de pagos, concurso o quiebra».

La letra del artículo 692.1 permite claramente distinguir dos situaciones distintas: a) cuando existan titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca, que se vayan a ver purgados como consecuencia de la ejecución de la misma, la cifra de responsabilidad hipotecaria actuará como límite de lo que se puede entregar al acreedor en concepto de pago de la deuda reclamada, y b) cuando no existan derechos inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca, y, además, el deudor ejecutado fuera el propietario de la finca hipotecada, el acreedor podrá hacer suyo todo el producto de la ejecución para el pago de la deuda reclamada, sin límite alguno.

6. Siendo esto así, no deben confundirse los efectos que respecto de terceros tiene la responsabilidad hipotecaria de la finca en caso de ejecución con la interpretación que haya de darse a la expresión «la cantidad que se le deba por todos los conceptos» recogida en el artículo 671.

Uno de los principios que han de presidir la interpretación de los preceptos que regulan el procedimiento de ejecución y, en particular, la de este artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es el de que no se rompa el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los legítimos intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito) y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). Este objetivo es el que ha inspirado la interpretación que este Centro Directivo ha realizado hasta ahora de este precepto. Así, a partir de la Resolución de 12 de mayo de 2016 se concluyó que si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70% 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% del valor de subasta. Y, como ya se ha apuntado antes, desde la Resolución de 20 de septiembre de 2017 se viene sosteniendo que, en los casos de ejecución realizada sobre bienes distintos de la vivienda habitual, la adjudicación por la cantidad que se le deba al acreedor por todos los conceptos tiene como límite mínimo el 50% del valor de tasación de la finca.

Pues bien, siguiendo esta misma línea, ha de entenderse que la expresión «la cantidad que se le deba por todos los conceptos» utilizada por este artículo 671 está referida a la total cantidad adeudada al ejecutante. De esta forma, si el acreedor opta por esta alternativa, el deudor ejecutado perderá la propiedad de la finca, pero su deuda quedará totalmente extinguida. Naturalmente, si existen terceros con derechos inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca, habrá que analizar si lo reclamado por el acreedor por los diferentes conceptos de deuda excede o no de los respectivos límites de responsabilidad hipotecaria. Si se sobrepasa ese límite, el exceso deberá el acreedor depositarlo a disposición de los titulares de esos derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado, en los términos que prevé el artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A la vista de estos razonamientos, debe confirmarse el defecto impugnado, puesto que es necesario que se aclare el decreto de adjudicación para determinar a cuál de las opciones que prevé el artículo 671 se ha sujetado la adjudicación. Desde luego, no es posible, como parece desprenderse de la documentación calificada, que el ejecutante haya solicitado la adjudicación «por la cantidad que se le deba por todos los conceptos» y, aun así, se certifique de la existencia de cantidades adeudadas al acreedor que no han sido satisfechas y que quedan pendientes de pago al acreedor.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación del registrador respecto del primer defecto, confirmándola respecto del segundo, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 11 de octubre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.