

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9220** *Resolución de 20 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 17, por la que se suspende la inscripción de un decreto dictado en ejecución hipotecaria por el que se adjudica al ejecutante la vivienda habitual de deudor ejecutado.*

En el recurso interpuesto por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Valencia n.º 17, doña Rosa María del Pilar Romero Payá, por la que se suspende la inscripción de un decreto dictado en ejecución hipotecaria por el que se adjudica al ejecutante la vivienda habitual de deudor ejecutado

#### Hechos

##### I

Mediante un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria en el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Torrent el ejecutante se adjudica la finca, que es la vivienda habitual del deudor, por el 60% de su valor de tasación al ser el importe de la deuda inferior al 70% y sin que quede sobrante ni se extinga totalmente el importe de la deuda.

##### II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Valencia n.º 17, fue objeto de nota de calificación registral negativa de fecha 26 de febrero de 2020 los siguientes términos:

Título: Ejecución hipotecaria.

Juzgado: Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Torrent.

Procedimiento: 909/2013.

Finca: 5925 Paiporta.

Calificado el documento al que se hace referencia en el encabezado de la presente, que fue presentado por Qipert Ugh Global SLU, a las 10:06 horas, del 06/02/2020, motivando el asiento 1253, del Diario 29, la Registradora que suscribe, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento ha resuelto suspender la práctica del asiento solicitado de conformidad con los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.

Se presenta testimonio de un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria, en unión de mandamiento de cancelación de cargas, en el que el ejecutante se adjudica la finca, que es la vivienda habitual del deudor por el 60% de su valor de tasación al ser el importe de la deuda inferior al 70% y sin que quede sobrante ni se extinga totalmente el importe de la deuda.

## Fundamentos de Derecho.

La RDGRN 13 febrero 2014 señala lo siguiente: «Siendo la inscripción de la hipoteca uno de los pilares básicos de la ejecución hipotecaria (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... Sentado pues que puede y debe calificar el registrador si el efectivo importe de adjudicación de la finca en el procedimiento se acomoda al previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil...».

Según doctrina del centro directivo, tratándose de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación debe hacerse 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., lo que no se produce en este caso.

Señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 12 de mayo de 2016 lo siguiente:

«Y para el caso de subasta sin ningún postor, el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción dada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, señala 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’... De la comparación entre los artículos 670.4, párrafo segundo, y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, resultan algunas similitudes, pero también algunas diferencias de redacción, según haya postores o no, en cuanto al importe por el que el ejecutante puede adjudicarse la finca ejecutada... 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 interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas’ parece, que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado, cuando, como es el caso del presente expediente, por el hecho de que la deuda sea ligeramente inferior al 70% del valor de subasta, se permita al acreedor adjudicarse la finca por el 60% y seguir existiendo un saldo a su favor, o deuda pendiente a cargo del ejecutado que se ve privado de su vivienda habitual, siendo así que si la deuda fuera del 70% la adjudicación se realizaría por dicho importe, quedando pagada la deuda, mientras que si el saldo de la deuda fuera algo inferior al 70% del valor por el que hubiera salido a subasta, la adjudicación se produciría por el 60%. Por ello, debe también atenderse al espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que fue la de aumentar la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual, así como a los criterios de interpretación sistemática y contextual, comparando la redacción de los artículos 670 y 671 citados, y concluyendo que la redacción literal del artículo 671 ha de ser interpretada en el mismo sentido que la del artículo 670, es decir, que el ejecutante tiene derecho a pedir la adjudicación del inmueble por el 70% del valor de subasta, o si

la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le debe por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de subasta... De este modo, se produce gran perjuicio para el deudor ya que seguiría existiendo deuda pendiente que el acreedor podrá seguir reclamándole en el correspondiente procedimiento...».

Contra la precedente Nota, (...)

Valencia, a veintiséis de febrero del año dos mil veinte.

La Registradora (firma ilegible).

Rosa María del Pilar Romero Payá.

### III

La representación de Catalunya Banc, S.A. (hoy Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A) interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 25 de mayo de 2020 en los siguientes términos:

(...) Primero. Como es de ver de la antedicha calificación del mencionado asiento de presentación 1253 del Diario 29, dictada en fecha 26/02/2020 por la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de Valencia Número Diecisiete se deniega la inscripción del Decreto de adjudicación de fecha 29/09/2015 dictado en el procedimiento de Ejecución Hipotecaria n.º 909/2013-F del Juzgado de Primera Instancia Número Cinco de Torrent, y ello por, según se dice:

«Según doctrina del centro directivo, tratándose de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación debe hacerse 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, lo que no se produce en este caso.»

Asimismo, en el referido Acuerdo del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de Gandía N.º 3 (Registrador sustituto) firmado en fecha 15 de abril de 2020, relativo a la calificación sustitutoria procedente del Registro de la Propiedad de Valencia n.º 17, se señala:

«..., constando el carácter de vivienda habitual de la finca ejecutada y su adjudicación por un valor inferior al legal según la doctrina de la DGRN (RR 13/2/2014, 12/5/2016, 20/9/2017 y 16/2/2018), reafirmamos el acuerdo de calificación del Registro de la Propiedad de Valencia N.º 17, calificando negativamente de nuevo el título.»

Segundo. Que no obstante la antedicha calificación negativa, con anterioridad por la adjudicataria de la mencionada finca, Catalunya Banc, S.A. (hoy Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.), se comunicó dicha inscripción negativa al Juzgado de Primera Instancia Número Cinco de Torrent, en cuyo procedimiento de Ejecución Hipotecaria N.º 909/2013-F se dictó el referido Decreto de Adjudicación de fecha 29 de septiembre de 2015.

Y por el Sr. Letrado de la Administración de Justicia de ese Juzgado de Primera Instancia Número Cinco de Torrent, en Diligencia de Ordenación de fecha 13 de noviembre de 2019 (...) se señaló lo siguiente:

«...el Decreto de adjudicación se le notificó en septiembre de 2015 y ganó firmeza a principios de octubre de 2015, que el mismo se dictó aplicando literalmente el artículo 671 de la LEC,...

...y la calificación de la Sra. Registradora, además de que excede lo que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario le permite, hace alusión a una doctrina muy

discutible, de una resolución de la DGRYN de 12 de mayo de 2016, muy posterior al dictado del decreto de septiembre de 2015 que fue dictado conforme a la ley.

En consecuencia, lo que procede es, si la parte no está de acuerdo con la calificación registral, que impugne la misma, sin que proceda acudir al Juzgado para que rectifique lo que dicto correctamente en rigurosa aplicación de la ley.»

(...)

Tercero. Que como señala el Sr. Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia Número Cinco de Torrent, el mencionado Decreto de adjudicación de fecha 29 de septiembre de 2015 se dictó conforme a la Ley, y más en concreto de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A saber, dispone dicho artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

«Subasta sin ningún postor.

Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de 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 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 de embargo.»

(...)

Y como es de ver del mencionado Decreto de adjudicación de fecha 29 de septiembre de 2015 (“parte dispositiva”) se adjudicó a mi mandante la finca registral número 5925 del Registro de la Propiedad Número 17 de Valencia por el 60 por ciento de su valor, esto es por la suma de 31.654,10 euros, siendo la cantidad que se le debía por todos los conceptos inferior al 70% del valor por el que el bien salió a subasta.

Así, el valor por el que el bien salió a subasta fue de 52.756,84 € («antecedente de hecho primero» del antedicho Decreto de adjudicación), ascendiendo el 60 por ciento de ese valor al importe de la adjudicación 31.654,10 €, y siendo la cantidad que se le debía a mi mandante por todos los conceptos inferior al 70% de dicho valor de subasta, como se señala en el «antecedente de hecho tercero» y en la «parte dispositiva punto 2» del referido Decreto de adjudicación.

A saber:

«El Crédito de la ejecutante asciende a 32.640 € (28.214,45 € de principal, 4.544,75 € de intereses de demora liquidados al 9% y posteriores a la demanda, 1.481,26 € de costas con el límite del art. 575 bis 1 LEC, menos 1.600 € que la ejecutante reconoció haber percibido extraprocesalmente a cuenta de su deuda).»

Cuarto. Por tanto, el referido Decreto de adjudicación se dictó conforme al tenor de la norma, aplicándose literalmente el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (por el 60% del valor de subasta de la finca),

A tal respecto, y en cuanto a que los registradores de la propiedad apliquen una interpretación contraria a la aplicación literal del citado artículo 671 de la LEC, es de recordar la prevalencia del principio de legalidad, según el cual es al legislador al que le corresponde introducir en el ordenamiento jurídico aquellas previsiones que considere oportunas.

Así, y como señala, entre otras, la Sentencia de fecha 14 de mayo de 2019 de la Audiencia Provincial de Tenerife, Sección Cuarta:

«Que el Registrador de la Propiedad (y por ende, la DGRN), lo que no puede es 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...»

Por otra parte, como también señala el mencionado Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia Número Cinco de Torrent, la resolución de la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de Valencia Número Diecisiete hace alusión a una doctrina muy discutible, de una resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de 12 de mayo de 2016, muy posterior al dictado del decreto de septiembre de 2015.

Quinto. Que como consecuencia de ello, entendemos, dicho sea igualmente con los debidos respetos, que procede la estimación del presente recurso, con la calificación positiva del antedicho asiento, y la inscripción del mencionado Decreto de Adjudicación a favor del ejecutante.

(...) Por todo ello,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que teniendo por presentado escrito junto con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlos, y en su virtud, estime el presente recurso, procediendo a rectificar la mencionada calificación registral impugnada de la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de Valencia Número Diecisiete, reafirmada por el Sr. Registrador sustituto del Registro de la Propiedad de Gandía Número Tres, calificando de forma estimatoria el antedicho asiento de presentación 1253 del Diario 29 y la inscripción del citado Decreto de Adjudicación de fecha 29 de septiembre de 2015 a favor del ejecutante (a favor de mi mandante).

Otrosí digo: Que es voluntad de esta parte cumplir con los requisitos legales exigidos para este acto, así como proceder a la subsanación de cualquier infracción en la que se pudiere haber incurrido.

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: Que se sirva tener por realizada la anterior manifestación a los efectos oportunos.

En Valencia, a veinticinco de mayo de dos mil veinte.

#### IV

Mediante escrito de fecha 17 de junio de 2020, la registradora se ratificó en su calificación, emitió su informe, y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que se dio traslado del recurso al Letrado de la Administración de Justicia y que no ha efectuado alegaciones.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 18, 129, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 651, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Constitucional números 41/1981, de 18 de diciembre, 217/1993, de 30 de junio, y 113/2011, de 19 de julio; la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de abril de 1987, 15 de marzo de 1991, 29 de febrero de 1996, 13 de enero de 2015 y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 2004, 23 de julio de 2011, 11 y 29 de octubre de 2013, 13 de febrero de 2014, 12 de mayo y 21 de octubre de 2016, 20 de septiembre de 2017, 16 de febrero, 20 de abril, 6 de septiembre y 26 de octubre de 2018 y 22 de febrero (2.ª) y 25 de abril de 2019, y la de 8 de enero de 2020.

1. Mediante un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria en el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Torrent el ejecutante se adjudica la finca, que es la vivienda habitual del deudor, por el 60% de su valor de tasación al ser el importe de la deuda inferior al 70% y sin que quede sobrante ni se extinga totalmente el importe de la deuda.

La registradora suspende la inscripción señalando que «según doctrina del Centro Directivo, tratándose de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación debe hacerse 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, lo que no se produce en este caso».

La entidad adjudicataria de la finca recurre alegando que «el referido Decreto de adjudicación se dictó conforme al tenor de la norma, aplicándose literalmente el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil», y que, a la vista de la nota de calificación, el Sr. Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia Número Cinco de Torrent, en Diligencia de Ordenación de fecha 13 de noviembre de 2019 (...) señaló que «...el Decreto de adjudicación se le notificó en septiembre de 2015 y ganó firmeza a principios de octubre de 2015, que el mismo se dictó aplicando literalmente el artículo 671 de la LEC,.....y la calificación de la Sra. Registradora, además de que excede lo que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario le permite, hace alusión a una doctrina muy discutible, de una resolución de la DGRYN de 12 de mayo de 2016, muy posterior al dictado del decreto de septiembre de 2015 que fue dictado conforme a la ley.

En consecuencia, lo que procede es, si la parte no está de acuerdo con la calificación registral, que impugne la misma, sin que proceda acudir al Juzgado para que rectifique lo que dictó correctamente en rigurosa aplicación de la ley».

2. La cuestión esencial que se plantea en este recurso se refiere a cuál ha de ser la correcta interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuestión sobre la que la Dirección General de los Registros y del Notariado ya se ha pronunciado en reiteradísimas ocasiones.

Así, por ejemplo, en la Resolución de 8 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, se dice, y procede ahora reiterar, lo siguiente:

«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 Enjuiciamiento Civil).

El artículo 132 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la disposición final 9.7 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, dispone lo siguiente: «Artículo 132. A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes: 1.º Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento. 2.º Que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación. 3.º Que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria. 4.º Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores».

Pues bien, de acuerdo con los apartados tercero y cuarto del artículo 132 de la Ley Hipotecaria no cabe duda que el registrador ha de calificar: «3.º Que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria. 4.º Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores».

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

Por ello, no es correcta la afirmación que se realiza por algunos sectores en el sentido de que el registrador carece de competencia para calificar la forma en que se ha celebrado la subasta y el importe en que se ha producido la adjudicación, pues el procedimiento de ejecución hipotecaria va a determinar la cancelación de los asientos del hipotecante y asientos posteriores, cancelación que como ha dicho la reciente Sentencia de Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, la número 625/2017, de 21 de noviembre, relativa a una Resolución de esta Dirección General «(...) en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoradora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el



tribunal». Consecuentemente, el registrador tiene competencia para calificar el cumplimiento de los requisitos esenciales de la subasta y de la adjudicación.

Esta Dirección General en sus Resoluciones de 13 de febrero de 2013 y 16 de junio de 2014 (y Resoluciones citadas en los «Vistos»), en relación con esta materia, ya manifestó que «6. En cuanto a la competencia del registrador para calificar la suficiencia en cuanto al precio de adjudicación de la finca en un procedimiento de ejecución hipotecaria, es doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resolución de 13 de febrero de 2013) que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes (cfr. artículo 118 del Código Civil), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de que en el procedimiento en que se dictan, los titulares registrales que pueden ser afectados han tenido la intervención prevista por la ley y en las condiciones exigidas según el caso, a fin de garantizar que no sufran en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal. En estos términos ha de ser entendido el artículo 100 del Reglamento Hipotecario cuando determina el ámbito de la calificación registral a efecto de los documentos judiciales, de modo que no puede el registrador revisar la legalidad de aquellos trámites procesales prevenidos para el concreto procedimiento seguido que no estén directamente encaminados a hacer efectivo ese derecho de intervención conferido a los titulares registrales. En este sentido, de acuerdo con lo previsto en el artículo 682 de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil, el precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta constituye -junto con el domicilio fijado por el deudor para la práctica de requerimientos y notificaciones- uno de los requisitos esenciales que han de constar en la escritura de constitución de hipoteca para que en caso de incumplimiento de la obligación garantizada puedan seguirse las particularidades del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados recogidas en los artículos 681 y siguientes de la Ley Procesal. Siendo la inscripción de la hipoteca uno de los pilares básicos de la ejecución hipotecaria (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria), la fijación de un domicilio a efectos de notificaciones y la tasación, son elementos esenciales sobre los cuales gira la licitación, confiriendo distintos derechos al postor, al ejecutado y al ejecutante en función del porcentaje que la postura obtenida en la puja represente respecto del valor, en los términos recogidos por los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo determinante dicho precio para la evaluación acerca de si el valor de lo adjudicado ha sido igual o inferior al importe total del crédito del actor y de la existencia y eventual destino del sobrante, extremos éstos expresamente calificables por el registrador al amparo de lo dispuesto en el artículo 132.4 de la Ley Hipotecaria».

4. Entrando la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dicho artículo dispone lo siguiente: «Subasta sin ningún postor. Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3. Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no 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 Enjuiciamiento Civil ha sufrido sucesivas modificaciones: Por Ley 13/2009, de 3 de noviembre; por el artículo 2.3 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio; por Ley 37/2011, de 10 de octubre que añade la disposición adicional sexta, con vigencia desde el 31 de octubre de 2011; por el artículo 7.10 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo; por Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; por la disposición adicional 1 de la Ley Orgánica 7/2015, de 21 de julio, en la que se modifican las referencias a «secretarios judiciales»; y, finalmente se modifica por el artículo único.70 de la Ley 42/2015, de 5 de octubre.

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

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

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

La Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, da la siguiente redacción: «Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el

plazo de veinte días, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3». En esta reforma se introduce el contenido de la disposición adicional sexta de la Ley Enjuiciamiento Civil, en el artículo 671, pero no se deroga la citada disposición adicional sexta. Sin embargo, paradójicamente no se incorpora en el artículo 670, la previsión contenida en el apartado segundo de la disposición adicional sexta relativa a los inmuebles que no son vivienda habitual, que como se ha dicho permanece vigente.

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

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

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

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

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

Con el nuevo artículo 671, tratándose de vivienda habitual, si la deuda fuera superior al 70%, la adjudicación se realizaría por el 70%, con lo que se mejora al deudor hipotecario. Pero si la deuda fuera inferior al 70%, la adjudicación se realizaría por el 60%, con lo cual ninguna mejora obtiene el deudor. Por ello esta Dirección General en Resolución de 12 de mayo de 2016 interpretó este precepto en el sentido de que «si se tratara de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le

deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta».

5. En el caso que ahora nos ocupa, el valor por el que el bien salió a subasta fue de 52.756,84 €. El crédito de la ejecutante asciende a 32.640 € (28.214,45 € de principal, 4.544, 75 € de intereses de demora liquidados al 9% y posteriores a la demanda, 1.481,26 € de costas con el límite del art. 575 bis 1 LEC, menos 1.600 € que la ejecutante reconoció haber percibido extraprocesalmente a cuenta de su deuda).»

Esa cantidad total supone un 61,86 % del importe por el que el bien salió a subasta.

Y la adjudicación al ejecutante se produce por tan sólo el 60 % de dicho importe, es decir, por tan sólo 31.654,10 €.

Por todo lo expuesto, conforme a la interpretación ponderada que este Centro Directivo hace del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, («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.») procede desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación registral».

6. Téngase en cuenta, además, que, si no se hiciera esta interpretación ponderada, sino la puramente literal del precepto referido, podría ocurrir que, en otros casos, la desproporción e injusticia económica fuera mayor aún que la que ya concurre en el caso que nos ocupa.

Por ejemplo, en un caso hipotético en que la cantidad debida al ejecutante fuera ligeramente superior al 70% del valor de subasta de la finca, el acreedor se adjudicaría por el 70% del valor de tasación; pero si la cantidad adeudada es ligeramente inferior al 70 % del valor de tasación, la adjudicación se realizaría por el 60 % de tasación.

Esa interpretación puramente literal del art 671 llevaría a la extraña situación de que, si el ejecutado, haciendo un esfuerzo económico por reducir su deuda, pagara durante el proceso de ejecución alguna parte de la misma, (como ha ocurrido en el caso que nos ocupa) de modo que, con ello, el crédito total remanente del ejecutante pasara de ser ligeramente superior al 70% del valor de subasta, a ser ligeramente inferior a ese valor, se traduciría en una perjuicio y pérdida patrimonial para el deudor mucho mayor, pues una pequeña reducción del crédito del actor, permitiría a éste adjudicarse la finca con una gran reducción de su valor, es decir, adjudicarse la finca no por el importe del crédito total ligeramente inferior al 70% del valor de subasta, sino tan sólo por el 60 % del valor de subasta, quedando además deuda pendiente de pago.

Todas estas razones abonan que este Centro Directivo considere más adecuado y conforme a derecho mantener la interpretación ponderada que ha quedado expuesta, y no la meramente literal, del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 20 de julio de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.