

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9222** *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 extendida por el registrador titular del registro de la propiedad de Alicante n.º 5, por la que suspende la inscripción del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas, dictados en autos de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña R. B. P., en representación de la mercantil Charo y Puri Gestión Inmobiliaria, S.L. y por don J. F. B. T., contra la nota de calificación extendida por el registrador titular del Registro de la Propiedad de Alicante n.º 5, don Manuel García-Serna Colomina, por la que suspende la inscripción del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas, dictados en autos de ejecución hipotecaria número 1382/2012.

#### Hechos

I

En decreto de adjudicación dictado por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número dos de Alicante, de fecha 4 de noviembre de 2019, en autos de ejecución hipotecaria número 1382/2012, seguidos por la mercantil Charo y Puri Gestión Inmobiliaria, S.L. y por don J. F. B. T., contra doña M.J.S.D., se adjudica la finca registral 20.068 a los citados ejecutantes. La citada finca 20.068, que no constituye la vivienda habitual del deudor, se adjudica, una vez la subasta concluyó sin postores, por la cantidad debida por todos los conceptos, siendo dicha cantidad inferior al cincuenta por ciento de su valor de tasación.

II

Presentado testimonio del citado decreto, expedido el día 28 de noviembre de 2019 por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número dos de Alicante, junto con mandamiento de cancelación de igual fecha, en el Registro de la Propiedad de Alicante n.º 5, fue objeto de la siguiente calificación: Se suspende la inscripción respecto de la finca antes expresada, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 651, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de septiembre de 2017 y 16 de febrero de 2018. Señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que para que las adjudicaciones en ejecuciones se hagan por cantidad inferior al 50% del valor por el que el bien hubiere salido a subasta deben de cumplirse los requisitos del 670.4 LEC: que si haya habido postores en la subasta, y que el letrado justifique la decisión. El artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su primer inciso, dispone: «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». En base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil que señala que «las normas se interpretaran según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas» parece, que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado- En efecto, admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito) y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra. En el caso resuelto por tal Resolución, la propia Letrada de la Administración de Justicia mostró su conformidad con la interpretación y calificación que se impugnaba. El legislador no ha tenido la precisión y el acierto de prever en el caso de los bienes inmuebles (artículo 671) una norma similar a la que sí se establece para los muebles (artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 30 por 100 del valor de tasación, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. En ningún caso, ni aun cuando actúe como postor rematante, podrá el acreedor ejecutante adjudicarse los bienes, ni ceder el remate o adjudicación a tercero, por cantidad inferior al 30 por 100 del valor de tasación»). Ello no implica que deba hacerse una interpretación puramente literal del artículo 671. Más bien al contrario, el contenido del artículo 651 permite entender cuál es el verdadero espíritu y finalidad de las normas que regulan la adjudicación de una finca en el procedimiento de apremio cuando la subasta ha quedado desierta. Igualmente, según la reciente Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 16 de febrero de 2018, reiterando la interpretación dada a los preceptos de aplicación al caso hecha por la Resolución antes citada, establece que admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito) y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra. El legislador no ha tenido la precisión y el acierto de prever en el caso de los bienes inmuebles (artículo 671) una norma similar a la que sí se establece para los muebles (artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 30 por 100 del valor de tasación, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. En ningún caso, ni aun cuando actúe como postor rematante, podrá el acreedor ejecutante adjudicarse los bienes, ni ceder el remate o adjudicación a tercero, por cantidad inferior al 30 por 100 del valor de tasación»). Ello no implica que deba hacerse una interpretación puramente literal del artículo 671. Más bien al contrario, el contenido del artículo 651 permite entender cuál es el verdadero espíritu y finalidad de las normas que regulan la adjudicación de una finca en el procedimiento de apremio cuando la subasta ha quedado desierta. Otra muestra de que el legislador ha querido respetar este equilibrio de intereses en el procedimiento de subasta se puede observar en lo establecido en el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el caso de que existieran postores que concurren a la subasta. En su apartado cuarto se ocupa de aquellos casos en los que las posturas presentadas sean inferiores al 70% del valor de subasta. Se ofrece al ejecutado en primer término la posibilidad de presentar un tercero que presente una postura superior a ese límite. En su defecto, atribuye al ejecutante la opción de solicitar la adjudicación por el setenta por ciento, o por la cantidad que se le

deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura. El último párrafo del citado artículo 670.4 prevé la posibilidad de aprobar el remate por una cantidad inferior, al disponer: «Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Secretario judicial deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente». Por lo tanto, existiendo postores cabe la posibilidad de que el remate sea inferior al 50% del valor de tasación siempre que cubra al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Y en este caso, como garantía complementaria la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes, oídas las partes, y establece que, en caso de que se realice el remate en esos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación. Esta norma especial, prevista por el legislador para circunstancias extraordinarias y con una serie de garantías específicas, parece que debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4 (cfr. artículo 4.1 del Código Civil). Conviene recordar cómo ese Centro Directivo (Resoluciones de 12 de mayo y 21 de octubre de 2016) ya ha tenido ocasión de atemperar la literalidad del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, considerando que se estima que la interpretación ponderada y razonable de este artículo, para evitar un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la ley, habrá de ser la de que «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 la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta». Tampoco puede llegarse a una conclusión contraria por el hecho de que la diferencia entre la cantidad por la que se adjudica la finca y la correspondiente al 50% del valor de tasación no sea especialmente significativa, ni de ello puede deducirse la inexistencia de un daño patrimonial para el ejecutado, todo ello sin perjuicio de que dichas circunstancias sean especialmente apreciadas en el procedimiento conforme a lo dispuesto en el artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil antes relacionado. En virtud de lo expuesto, resuelvo suspender la práctica de las operaciones interesadas... Alicante, a quince de enero del año dos mil veinte, el Registrador. Fdo. Manuel García-Serna Colomina... sigue pie de recursos.

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. B. P., en representación de la mercantil Charo y Puri Gestión Inmobiliaria, S.L. y don J. F. B. T interponen recurso en base a las siguientes alegaciones: «...Cuarto. -Causas en las que se funda el presente recurso: 1.ª El Registrador ha excedido los límites que legal y reglamentariamente se hallan previstos para la calificación de los documentos judiciales. Conforme a lo dispuesto en el art. 18 de la Ley Hipotecaria y el art. 100 del Reglamento Hipotecario. En consecuencia, a la vista de ambos preceptos, resulta meridiano que entre las facultades

del Registrador no se encuentra la de verificar la validez de los actos dispositivo acordados en resoluciones judiciales, pues, en primer lugar, el referido artículo 18 LH restringe la calificación a la validez de los actos dispositivo contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. A mayor abundamiento, aunque un decreto de adjudicación no constituye un "documento expedido por la autoridad judicial", si cuando estamos ante una resolución administrativa el Registrador no puede ampliar el alcance de su calificación (art. 99 RH) a la ejecutividad y la presunción de validez y eficacia de la que legalmente gozan los actos administrativos, no puede ofrecer dudas lo inaceptable de que el alcance de su calificación de una resolución o documento judicial -expedido en el seno de un procedimiento judicial por quien legalmente tiene atribuida esa competencia y bajo la tutela directa del órgano jurisdiccional que conoce de la ejecución-, sea superior al que tendría la calificación registral de un documento administrativo. En su sentencia de 21 de noviembre de 2017 (STS, Pleno Sala 1.ª, nuestro Tribunal Supremo, tras fijar tajantemente que "la función calificadora no le permite revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es, no puede juzgar sobre su procedencia 11, establece la posibilidad de que el Registrador "pueda 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". En esta sentencia, el Alto Tribunal, conociendo de la venta a tercero de una unidad productiva aprobada judicialmente en el seno de un concurso de acreedores, considera procedente la calificación negativa emitida por el Registrador (y ratificada por la DGRN) por no constar en el mandamiento de cancelación que se hubiesen respetado los requisitos previstos en el art. 155.4 en relación al acreedor hipotecario afectado por la venta directa de uno de los bienes inmuebles integrados en dicha unidad productiva: «respecto de la función calificadora de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC. en relación a los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado". Con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial de estos requisitos del art. 155.4 LC fue correcta...» Asimismo, no puede desconocerse la doctrina contenida en la sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3.ª, de 16 de abril de 2013 -que se transcribe más abajo en lo que aquí interesa-, la cual, tras recoger el criterio de la DGRN (entre otras, resolución de 3 de marzo de 2011) en relación a la obligación del Registrador de calificar determinados extremos de las resoluciones judiciales (concretamente, examinar si se ha notificado del procedimiento a quienes el Registro concede algún derecho que pueda verse afectado por la sentencia), matiza aquél y refiere que "tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito jurisdiccional", añadiendo que, en todo caso, resulta inaceptable que en los supuestos de ejecución judicial 11 la simple oposición registral -con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación- se convierta automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional". Por lo tanto, y en base a la doctrina jurisprudencial expuesta, la calificación registral relativa a los derechos de titulares de asientos que pudieran resultar afectados por la resolución judicial de que se trate, juega para garantizar el tracto sucesivo y responder a la necesidad de evitar situaciones de indefensión cuando el afectado por el acto inscribible no haya sido parte en el correspondiente procedimiento ni haya tenido posibilidad de intervención en el mismo. En consecuencia, resulta difícilmente aceptable que, como en el caso que nos ocupa, el

Registrador, a través de su potestad calificadoras, pueda velar por los derechos de quienes, como demandados de ejecución, han sido parte en el correspondiente procedimiento y, en consecuencia, han tenido la oportunidad de hacer una tutela efectiva de sus intereses legítimos, habiéndose cumplido por el tribunal de modo escrupuloso con las exigencias de la necesaria contradicción procesal excluyente de la indefensión. Por lo que tal actuación quedaría en todo caso fuera del ámbito propio del Registrador de la Propiedad. 2.—En particular, el Registrador no es competente para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un decreto de adjudicación. El Registrador de la Propiedad no es competente para revisar la conformidad a Derecho del decreto de adjudicación presentado a inscripción. No puede ofrecer dudas que esta potestad se atribuye por ley de modo exclusivo a los juzgados y tribunales competentes para conocer de los recursos (que obviamente pueden formular cualesquiera titulares de derechos que puedan verse afectados por una posible vulneración de normas o interpretación errónea en la que pueda incurrir el Ldo. de la Administración de Justicia) que contra dicho decreto sean admisibles en el ámbito de un procedimiento judicial de ejecución, resultando irrelevante a estos efectos que el Ldo. de la Administración de Justicia carezca de potestad jurisdiccional. Por lo tanto, dicha competencia en ningún caso puede ser atribuida al Registrador de la Propiedad y, por ende, tampoco a la DGRN o al Juzgado que pueda conocer de la impugnación de la calificación emitida. Como apunta la Sentencia de la A.P. de las Palmas, de 30 de octubre de 2018, que se reproduce en los fundamentos de derecho de este recurso gubernativo, "ello comporta que, incluso si compartiéramos la muy razonable interpretación de los artículos 670 y 671 de la LEC que hace la DGRN respecto a cuál ha de ser el precio mínimo de adjudicación al acreedor en la subasta de una vivienda habitual (...) no podría esta Sala -como no podía el Juzgado, ni la DGRN, ni el Registrador- variar el Decreto firme dictado en un procedimiento seguido ante un Juzgado en el que se haya dado audiencia a todos los interesados conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación (se hayan personado o no dichos interesados en el procedimiento, puesto que tuvieron la oportunidad de hacerlo), se hayan cumplido las formas extrínsecas para el dictado del título objeto de inscripción y no existan obstáculos nacidos del propio Registro para la inscripción". Conclusiones que, no podría ser de otro modo, comparte la A.P. de Córdoba en su sentencia de fecha 25 de octubre de 2018, igualmente reproducida más abajo: "el hecho es que se trata con la calificación negativa emitida de proteger al titular de vivienda -de evitar su indefensión- pues va a perder la vivienda a fin de que obtenga una mayor rebaja de su deuda o la extinción más allá de lo que el citado precepto dispone, el 50% del tipo de tasación, que será el 60%, caso de vivienda. Pero lo cierto es que está protegiendo a una persona que es parte en ese procedimiento y es él quien tiene la defensa de sus derechos, faltando el presupuesto de la actuación del Registrador de la Propiedad para evitar situaciones de indefensión: aquí no se trata de titular de asiento posterior que resulte afectado por la ejecución, es el propio titular del bien como hipotecante no deudor, y, muchas veces, reuniendo las dos cualidades. Así, dice esa resolución (DGRN, de 23/3/2018) que esta función calificadoras 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. Aquí se está protegiendo, no a terceros titulares de asientos posteriores, sino a quien precisamente por ser parte tiene la posibilidad de defenderse, y para ello lo que hace es entrar en el fondo de la resolución, pues el estimar si procede la adjudicación en tales o cuales términos no es otra cosa que una decisión sobre el fondo que sólo al Tribunal compete (aquí en un sentido amplio, integrando al Ldo. de la Administración de Justicia, competente para estas actuaciones), estando sometida a los recursos correspondientes, de forma que si bien gana firmeza por no ser recurrida, o si se confirma tras los oportunos recursos, se le está dando una segunda oportunidad a los intereses concretos

del afectado por la adjudicación, y contrariando una resolución revestida de la autoridad de la cosa Juzgada"(...) Por lo tanto, y concluyendo, ni el ejecutado está en una situación de indefensión tutelable por el Registrador de la Propiedad, cuidando de ello el Tribunal, ni cabe entrar en revisar el fondo de la decisión judicial de cuya inscripción se trata". Pues bien, el supuesto de hecho que nos ocupa es idéntico al que examina la precitada sentencia de la A.P. de Córdoba: la calificación del Registrador responde no un obstáculo que surja del Registro de la Propiedad, sino a una comprobación de lo que aquél entiende como la interpretación adecuada y correcta de las normas aplicadas por el Juzgado, labor que, evidentemente, no corresponde al Registrador de la Propiedad. 3.– El Registrador realiza una interpretación desajustada a Derecho del art. 671 de la ley de Enjuiciamiento Civil. Como se ha referido más arriba, el Sr. Registrador funda su calificación en diversas resoluciones de la DGRN, vienen a entender aplicables los límites previstos en el art. 670.4 de la LEC, y no los establecidos en el art. 671 de nuestra Ley rrituaria, que es el precepto que regula específicamente dichos supuestos. Basan dicha conclusión en criterios de equidad e interpretación conjunta y teleológica de los distintos preceptos de la LEC sobre subastas de bienes muebles e inmuebles (en particular, los ya referidos y el art. 651 del mismo Cuerpo Legal) V. Doctrina jurisprudencial y de la DGRN. 1.º de calificación del Registrador de la Propiedad e incompetencia del mismo para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un Decreto de Adjudicación. "Tercero. - Resolución de los recursos. Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoras 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 calificadoras 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 si 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" (STS, Sala I.ª, Pleno, de 21/11/2017; EDJ 2017/243504)". "la doctrina registral establecida en la Resolución citada (DGRN, de 1 de marzo de 2013) es la siguiente: Como ya dijera la DGRN en su Resolución de 7 de noviembre de 2002 (y en las posteriores de 2 de junio de 2006, 16 de julio de 2010 y 3 de marzo de 2011), el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos los Registradores de la Propiedad la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido citados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con el objeto de evitar su indefensión, proscrita por el art. 24 de la Constitución Española y su corolario registral del art. 20 de la Ley Hipotecaria. Esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E,

igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Ciertamente, la cuestión no es pacífica y ha generado controversia en el ámbito de la jurisprudencia menor. Pues bien, a partir de lo concluido al respecto por numerosas Audiencias Provinciales (A.P. de Almería, sección 1.ª auto de 15 de febrero de 2017, A.P. de Córdoba, sección 1.ª, auto de 20 de noviembre de 2013 y sentencia de 25 de octubre de 2018; A.P. de La Rioja, sección la, auto de 13 de abril de 2018; A.P. de Málaga, sección 5.ª, auto de 21 de abril de 2016; A.P. de Cádiz, sección 8.ª auto de 15 de diciembre de 2015; o A.P. de Barcelona, sección 14.ª, auto de 15 de diciembre de 2015), estos recurrentes entienden que la interpretación literal del referido artículo 671 de la LEC es la más ajustada a Derecho y que el legislador, al redactar dicho precepto, ha querido expresamente permitir que la adjudicación de inmuebles se haga por menos del 50% del valor de tasación, siempre que cubra la cantidad que se deba por todos los conceptos. Y en base a ello hacemos nuestros los argumentos y razonamientos jurídicos acogidos en las mentadas resoluciones judiciales.

#### IV

El registrador, emite su informe confirmando su calificación y forma expediente que eleva a esta Dirección. En dicho informe hace constar que de la interposición de Recurso se dio traslado a la señora Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Alicante, conforme preceptúa el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, mediante carta certificada con acuse de recibo, a fin de que en el plazo de cinco días desde la recepción de dicha comunicación pudiera formular las razones que entendiera aplicables al caso y que con fecha 4 de marzo de 2020, la señora Letrada del Juzgado ante citada, remitió por fax Diligencia de Ordenación mediante la cual hacía saber que no consideraba pertinente realizar 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 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de enero de 2020.

1. En procedimiento de ejecución hipotecaria número 1382/2012, se ejecuta una hipoteca constituida sobre la finca registral 20.068. La citada finca 20.068, que no constituye la vivienda habitual del deudor, se adjudica, una vez la subasta concluyó sin postores, a los ejecutantes por la cantidad debida por todos los conceptos, siendo dicha cantidad inferior al cincuenta por ciento de su valor de tasación.

El registrador, suspendió la inscripción conforme a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado recogida en las Resoluciones de 20 de septiembre de 2017 y 16 de febrero de 2018 cuyos pronunciamientos reproduce.

La adjudicataria de la finca recurre la nota de calificación, argumentando, en esencia:

– Que el Registrador ha excedido los límites que legal y reglamentariamente se hallan previstos para la calificación de los documentos judiciales. En particular, el

Registrador no es competente para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un decreto de adjudicación.

– Que la calificación del registrador es inadecuada, al apoyarse en la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que realiza una interpretación analógica del último apartado del artículo. 670.4 de la Ley Enjuiciamiento Civil.

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

2. Respecto a la competencia del registrador para calificar los documentos judiciales, es criterio de este Centro Directivo que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes (cfr. artículo 118 de la Constitución Española), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro.

Las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Entre esos aspectos sujetos a calificación se encuentra la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado. Es evidente que la privación de la titularidad de una finca como consecuencia de la ejecución de la hipoteca que la grava, sólo puede llevarse a cabo por los trámites de alguno de los procedimientos regulados en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria. Además de la posibilidad de acudir al procedimiento general de apremio regulado en los artículos 571 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el artículo 129.1 de la Ley Hipotecaria prevé: «La acción hipotecaria podrá ejercitarse: a) Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V. b) O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada».

El procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados según lo dispuesto en el artículo 681.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se regulará por lo establecido en el Título IV de dicha ley, pero con las especialidades que recoge su Capítulo V.

El Tribunal Constitucional, en su Sentencia número 113/2011, de 19 de julio, con cita de otras anteriores como las números 41/1981, de 18 de diciembre, y 217/1993, de 30 de junio, afirma que «este tipo de procedimiento [la ejecución hipotecaria] se caracteriza por la extraordinaria fuerza ejecutiva del título y paralela disminución de las posibilidades de oponerse mediante la formulación de excepciones, ya que la presentación de la demanda, la integración del título y la llamada de terceros poseedores y acreedores posteriores son condiciones suficientes para pasar a la fase de realización, y que el deudor, como los terceros poseedores y acreedores posteriores, más allá de detener la ejecución mediante el pago, para lo que la Ley establece que debe hacerse el oportuno requerimiento, apenas tienen posibilidades de oposición, pues al objeto de impedir la suspensión del procedimiento el art. 132 prevé (en la actualidad, artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), salvo en los cuatro supuestos taxativamente fijados, que las demás reclamaciones que puedan aquéllos formular se ventilarán en el juicio declarativo que corresponda. Precisamente, por esta posibilidad, es decir, porque queda abierta a

todos los interesados la vía del juicio declarativo para la defensa de sus derechos, este Tribunal Constitucional ha afirmado que la limitación de controversia y demás peculiaridades de este procedimiento no vulneran el derecho a la defensa consagrada en el art. 24.1 CE».

Dicho procedimiento sólo será reconocible si se respetan una serie de garantías básicas que impiden la indefensión del demandado que va a terminar perdiendo la propiedad del bien objeto de ejecución. Entre esas garantías fundamentales está la de que la adjudicación, en caso de que la subasta quede desierta, se haga al ejecutante por una cantidad que respete unos porcentajes mínimos del valor de tasación de la finca hipotecada. Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, y el registrador debe, incluso con más rigor que en el procedimiento ejecutivo ordinario, rechazar el acceso al Registro de la adjudicación.

En relación con la función 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 calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal». Consecuentemente, el registrador tiene competencia para calificar el cumplimiento de los requisitos esenciales de la subasta y de la adjudicación.

Esta Dirección General en sus Resoluciones de 13 de febrero de 2013 y 16 de junio de 2014 (y Resoluciones citadas en los «Vistos»), en relación con esta materia, ya manifestó que «6. En cuanto a la competencia del registrador para calificar la suficiencia en cuanto al precio de adjudicación de la finca en un procedimiento de ejecución hipotecaria, es doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resolución de 13 de febrero de 2013) que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes (cfr. artículo 118 del Código Civil), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de que en el procedimiento en que se dictan, los titulares registrales que pueden ser afectados han tenido la intervención prevista por la ley y en las condiciones exigidas según el caso, a fin de garantizar que no sufran en el mismo

Registro las consecuencias de una indefensión procesal. En estos términos ha de ser entendido el artículo 100 del Reglamento Hipotecario cuando determina el ámbito de la calificación registral a efecto de los documentos judiciales, de modo que no puede el registrador revisar la legalidad de aquellos trámites procesales prevenidos para el concreto procedimiento seguido que no estén directamente encaminados a hacer efectivo ese derecho de intervención conferido a los titulares registrales. En este sentido, de acuerdo con lo previsto en el artículo 682 de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil, el precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta constituye -junto con el domicilio fijado por el deudor para la práctica de requerimientos y notificaciones- uno de los requisitos esenciales que han de constar en la escritura de constitución de hipoteca para que en caso de incumplimiento de la obligación garantizada puedan seguirse las particularidades del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados recogidas en los artículos 681 y siguientes de la Ley Procesal. Siendo la inscripción de la hipoteca uno de los pilares básicos de la ejecución hipotecaria (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria), la fijación de un domicilio a efectos de notificaciones y la tasación, son elementos esenciales sobre los cuales gira la licitación, confiriendo distintos derechos al postor, al ejecutado y al ejecutante en función del porcentaje que la postura obtenida en la puja represente respecto del valor, en los términos recogidos por los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo determinante dicho precio para la evaluación acerca de si el valor de lo adjudicado ha sido igual o inferior al importe total del crédito del actor y de la existencia y eventual destino del sobrante, extremos éstos expresamente calificables por el registrador al amparo de lo dispuesto en el artículo 132.4 de la Ley Hipotecaria».

4. Entrando 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».

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

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

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

En la adjudicación de bienes muebles, la redacción originaria de la Ley Enjuiciamiento Civil, el artículo 651, en el caso de inexistencia de postores, permitía que la adjudicación se realizara por el 30% o por la cantidad que se le debiera al acreedor por todos los conceptos. Sin embargo, a raíz de la reforma realizada por la Ley 37/2011, precisamente la ley que introduce la confusa redacción de la disposición adicional sexta, dispone literalmente el nuevo artículo 651: «Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 30 por 100 del valor de tasación, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. En ningún caso, ni aun cuando actúe como postor rematante, podrá el acreedor ejecutante adjudicarse los bienes, ni ceder el remate o adjudicación a tercero, por cantidad inferior al 30 por 100 del valor de tasación (...).» Tratándose de muebles el nivel de cobertura es inferior al de los

inmuebles. Pero en cualquier caso hay un mínimo de adjudicación: El 30% del valor de tasación.

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

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

5. Las normas expuestas regulan de forma pormenorizada lo distintos supuestos según la subasta quede o no desierta y según el carácter del bien subastado. No nos encontramos pues ante una laguna legal ni tampoco se trata de forzar una aplicación analógica de las normas vetada por el artículo 4 del Código Civil. Pero si es llamativo el hecho de que solo en este supuesto se haya excluido la introducción de un porcentaje mínimo, aunque sea inferior al que se establece para vivienda habitual dado el carácter proteccionista de las últimas reformas respecto a esta. Pero incluso los bienes muebles están protegidos (30%). Lo que entiende esta Dirección General es que la interpretación literal del artículo 671 sin limitación alguna, implica que cuanto inferior sea la cantidad debida, o lo que es lo mismo, cuanto mayor haya sido el cumplimiento del deudor de sus obligaciones, más penalizado se verá, ya que el ejecutante podrá hacer suya la finca por la cantidad debida por todos los conceptos por irrisoria que esta sea.

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

Este efecto distorsionador de equilibrio entre los intereses del ejecutante encaminados a obtener la satisfacción de su crédito y los del ejecutado, satisfacer la deuda sin más quebranto patrimonial que el valor de lo debido, que debe presidir el procedimiento de apremio y al que sin duda ha querido contribuir el legislador, se ve aquí alterado, y es por ello que en base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil que señala que «las normas se interpretaran según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas» parece que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado.

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

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

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

El artículo 670.4 en el caso de existencia de postores, prevé la posibilidad de aprobar el remate por una cantidad inferior al 50% al disponer: «Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 por ciento del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante. Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la

adjudicación del inmueble por el 70 % de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura. Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Letrado de la Administración de Justicia deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente».

Por lo tanto, existiendo postores cabe la posibilidad de que el remate sea inferior al 50% del valor de tasación siempre que cubra al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Y en otro caso, como garantía complementaria la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes, oídas las partes, y establece que, en caso de que se realice el remate en esos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación.

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

7. En conclusión, es cierto, como ha afirmado este Centro Directivo, que no puede apreciarse enriquecimiento injusto cuando se aplican normas jurídicas. Así lo confirma la Sentencia número 261/2015, de 13 de enero, de la Sala Primera del Tribunal Supremo: «El enriquecimiento injusto no puede radicar única y exclusivamente en que el importe en que el bien fue tasado es muy superior al valor de la adjudicación, en concreto, un 50%, porque esto sí que es algo previsto y aceptado expresamente por la Ley. A este respecto, sí que sería de aplicación la citada jurisprudencia, como una exigencia de otro principio general del derecho, el de seguridad jurídica, que siempre ha de ponderarse junto con el de interdicción del enriquecimiento injusto».

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

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

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

8. En el presente expediente, no habiendo comparecido ningún postor a la subasta, y al no tratarse de vivienda habitual del deudor, se adjudica el inmueble al ejecutante por la cantidad debida por todos los conceptos –262.797,33 euros– figurando en la inscripción registral como valor de subasta de la finca para el caso de ejecución el de 725.700 euros. La adjudicación por tanto es inferior al 50% del valor de tasación. No consta en el decreto de adjudicación que el letrado de la administración de justicia hubiese hecho algún tipo de valoración acerca de la cantidad por la que se había adjudicado la finca al acreedor, en relación con la reiterada doctrina de la Dirección General sobre este particular.

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