

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13136 *Resolución de 18 de julio de 2022, 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 La Unión n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.*

En el recurso interpuesto por don R. V. S., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Cajamar Caja Rural, SCC», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de La Unión número 1, doña Alina Nica Gales, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

Hechos

I

Mediante testimonio, de fecha 17 de diciembre de 2015, del decreto de adjudicación dictado el día 22 de enero de 2015 en el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados número 268/2013, seguido por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Cartagena, conforme al artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se adjudicaba la finca registral número 13.899 del Registro de la Propiedad de La Unión número 1 por el 50 % del valor de tasación, no constando en el decreto de adjudicación manifestación expresa del letrado de la Administración de Justicia respecto si la ejecución recaía sobre la vivienda habitual o no del deudor, circunstancia que no resultaba ni del decreto de adjudicación, ni de los documentos complementarios presentados.

II

Presentado el citado testimonio del decreto de adjudicación en el Registro de la propiedad de La Unión número 1 fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificados desfavorablemente los documentos que anteceden y complementarios, de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción a que los mismos se refieren respecto de la finca 13.899 de la 3.ª sección por las siguientes causas impositivas, basadas en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

1.º) Los precedentes documentos consisten en un testimonio de fecha 17 de diciembre de 2015 del decreto de adjudicación de fecha 22 de enero de 2015 y de un mandamiento de cancelación de cargas expedido el 17 de diciembre de 2015 por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 3 de Cartagena que fueron presentados en unión de complementarios en este Registro el día 13 de diciembre de 2021 causando el asiento 1599 del Diario 120.–

2.º) Dichos documentos determinan la inscripción de la finca registral 13899 de la 3.ª sección a favor del ejecutante Cajas Rurales Unidas Sociedad Cooperativa de Crédito y la cancelación de la hipoteca que motivó la ejecución, así como la de todas las cargas, gravámenes, e inscripciones posteriores.

3.º) Visto el importe por el que se ha adjudicado la vivienda, ascendente al 50 % de su valor de tasación, a los efectos de la calificación del importe mínimo de la

adjudicación al acreedor ejecutante, desierta la subasta, es preciso aclarar si la ejecución recae sobre la vivienda no habitual del deudor, circunstancia que no resulta del decreto de adjudicación ni de sus complementarios, a menos de que medien las garantías que resultan de la aplicación análoga del artículo 670.4 de la LEC.

Fundamentos de Derecho.

Tanto el Tribunal Supremo –en adelante TS– (Sentencias de 21 de marzo de 2006, 28 de junio y 21 de octubre de 2013) como la Dirección General de los Registros y del Notariado –DGRN– (entre otras, en Resoluciones de 17 de julio de 2007 y 30 de abril de 2009), declaran que, conforme al artículo 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil –LEC–, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica, y en consecuencia ratifican la competencia del Registrador de la Propiedad para extender su función calificadora a los documentos emanados de las autoridades judiciales, en cuanto a los extremos y con los límites contemplados en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria –LH– y 100 de su Reglamento Hipotecario –RH–, de modo que ha de circunscribirse a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a la competencia del Juez o Tribunal que lo haya dictado y a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en el que se hubiese dictado y a los obstáculos que puedan surgir del Registro.

Se entiende prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde que el interesado tenga noticia de esta calificación, en aplicación del artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Ante la precedente nota de calificación, pueden los interesados: (...)

La Unión a uno de marzo de dos mil veintidós. El registrador (firma ilegible) Fdo: Alina Nica Gales.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Cieza número 2, doña María Martínez Castaño, quien, con fecha 4 de abril de 2022, confirmó el defecto referido consistente en la necesidad de la manifestación de constituir o no vivienda habitual el inmueble ejecutado.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don R. V. S., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Cajamar Caja Rural, SCC», interpuso recurso el día 3 de mayo de 2022 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Primero. Con fecha 10 de los corrientes fue notificada a esta parte la calificación realizada por el Registro de la Propiedad n.º 1 de La Unión respecto del decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas de fecha 22 de enero de 2015 dictados en el procedimiento de Ejecución Hipotecaria n.º 268/13 seguido a instancia de mi poderdante ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Cartagena frente a D. D. F. R., denegando la inscripción del decreto y la cumplimentación del mandamiento por los motivos que constan en dicha resolución que, en esencia, se limitan a afirmar que no ha quedado acreditado que el bien hipotecado y adjudicado, Finca n.º 13899 de ese Registro, no sea la vivienda habitual del demandado, habiendo sido adjudicado a mi representada en virtud de la mencionada resolución por el 50 por ciento de su valor de tasación.

Segundo. A instancia de esta parte se solicitó adición del citado decreto dictándose por el Juzgado diligencia de ordenación de fecha 13 de enero del presente año de la que se desprende que la vivienda subastada y adjudicada a mi mandante no constituye la

vivienda habitual del demandado, lo que sin duda fue tenido en cuenta por el Sr Letrado de la Administración de Justicia a la hora de aprobar el remate en la cantidad consignada en el decreto, por lo que entiende esta parte que es plenamente ajustada a derecho dicha adjudicación por el mencionado importe conforme a lo dispuesto en el artículo 671 de la LEC, de suerte que la calificación negativa realizada por el Registro de La Unión 1 respecto del citado documento judicial, con el debido respeto y en estrictos términos de defensa, excede con creces de la función calificadoradora que contemplan las reglas de los artículos 18 y 132 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario tal y como la jurisprudencia más uniforme y reciente viene considerando, de la que es claro exponente la STS n.º 866/21, de 15 de diciembre, Sala de lo Civil, de la que se extraen sus fundamentos en el apartado correspondiente de este escrito (...)

Los anteriores hechos se basan en los siguientes,

Fundamentos de Derecho

I. Permite el recurso gubernativo el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. Legitimación. Concorre legitimación en el compareciente, tanto en su condición de persona física, adquirente de la finca, como en su condición de «administrador o representante» de la mercantil vendedora, al amparo de lo dispuesto en el artículo 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

III. Requisitos. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente, que a la vez es domicilio social de la mercantil recurrente, que figura en el encabezamiento.

IV. Fondo del asunto. Resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 671 de la LEC, artículos 18 y 132 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario, cuya interpretación por la jurisprudencia de la Sala de lo Civil del TS viene recogida, entre otras muchas, en la sentencia n.º 866/21, de 15 de diciembre, que viene a decir:

“5. Pero aun dando por correcta esta interpretación, el problema radica en que excede de la función calificadoradora del registrador revisar la valoración realizada por el juzgado al aplicar esta regla del artículo 671 LEC. Se trata de una cuestión de fondo, que perjudica a una de las partes en el procedimiento, el ejecutado, que en su caso puede recurrir el decreto de adjudicación para que sea revisado por el juez. Aunque el artículo 671 LEC no contiene una previsión expresa igual a la del artículo 670.4 LEC respecto del recurso de revisión directa, debe tenerse en cuenta lo previsto en el artículo 454 bis.1.º LEC y la interpretación del Tribunal Constitucional sobre la necesaria posibilidad de revisión de las resoluciones de los Letrados de la Administración de Justicia, en las sentencias 58/2016, de 17 de marzo; 72/2018, de 21 de junio; 34/2019, de 14 de marzo; y 151/2020, de de [sic] octubre.

Es decir, es la autoridad judicial la que, mediante los recursos previstos en la ley procesal, puede revisar la procedencia de la valoración jurídica que subyace a un decreto de adjudicación que, conforme a la literalidad del artículo. 671 LEC, permita al acreedor adjudicarse la vivienda por el 60 % del valor de tasación sin que se extinga con ello el crédito.

6. La competencia para aprobar el remate y hacer la adjudicación la atribuyen los artículos 670 a 674 LEC al letrado de la Administración de Justicia (LAJ), con posibilidad de impugnación ante el juez o tribunal. Competencia que supone ejecutar un título extrajudicial conforme a lo acordado por el órgano jurisdiccional. Y el control y revisión del ejercicio de la competencia del LAJ en este punto se puede ejercitar por los interesados, en el seno del procedimiento de ejecución, mediante los correspondientes recursos ante el juez o tribunal de la ejecución. Interesados que han podido personarse

en el procedimiento y defender su interés en él: (i) el ejecutado, en cuanto se sigue con él el procedimiento y se le ha notificado en forma el mismo; (ii) los titulares posteriores de derechos inscritos hasta la constancia registral de la expedición de la certificación de dominio y cargas sobre el bien a subastar desde que, si hicieron constar su domicilio en el Registro, el registrador ha de notificarles la existencia de la ejecución; y (iii) los acreedores posteriores, mediante la publicidad registral.

Es, pues, el LAJ la autoridad competente para dictar el decreto y para interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación. Decreto que el registrador de la propiedad calificará, pero que no puede revisar ni forzar su revisión, puesto que ello solo corresponde a la autoridad judicial, en el ejercicio de la potestad jurisdiccional, mediante el correspondiente recurso.

7. En cuanto a la mención que se hace en el recurso de casación al artículo 132 4.º LH, hemos de partir de su redacción:

‘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: 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’.

Este precepto no es una norma que tenga por finalidad comprobar o controlar la aplicación de determinada interpretación de los artículos 670 y 671 LEC relativa a los valores mínimos de adjudicación, sino que únicamente faculta al registrador para constatar la existencia de una diferencia entre el valor de adjudicación y el importe del crédito y, si lo hubiere, a comprobar que se ha procedido a la consignación del exceso o sobrante; pero no a revisar ni el valor de adjudicación o venta, ni tampoco el importe del crédito.”»

V

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 24 de mayo de 2022, mantuvo su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2021, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de febrero de 2014 y 9 de junio de 2017.

1. Se debate en el presente recurso si es posible inscribir un testimonio de auto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, cuando la finca se ha adjudicado conforme al artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por el 50 % del valor de tasación, sin que conste en el decreto de adjudicación manifestación expresa del letrado de la Administración de Justicia respecto si la ejecución recae sobre vivienda habitual o no del deudor. La registradora suspende la inscripción por entender que es requisito previo a los efectos de la calificación del importe mínimo de la adjudicación al acreedor ejecutante. El recurrente por el contrario entiende que esos límites mínimos de valoración del bien en la adjudicación, corresponde realizarlos al letrado de la Administración de Justicia.

2. En relación con esta cuestión se ha pronunciado la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2021, a la que debe ajustar su doctrina este Centro Directivo, que establece lo siguiente en su fundamento de Derecho tercero en

relación al alcance de la calificación registral de documentos judiciales y en relación a la interpretación de las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre subastas:

«Regulación legal sobre la adjudicación del bien en subasta sin postores. Interpretación del artículo 671 LEC.

1. Como resume la sentencia 625/2017, de 21 de noviembre, conforme a los artículos 18 LH y 100 RH, 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 calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento, es decir, 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.

2. La regulación de las subastas a las que no concurre ningún postor se encuentra en el art. 671 LEC, cuya redacción vigente (aplicable a la controversia litigiosa) proviene de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la LEC, que modificó la redacción que le había dado al precepto la Ley 1/2013, de 14 mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. La modificación del precepto que llevó a cabo esa reforma consistió en el incremento de los porcentajes mínimos por los que el ejecutante puede adjudicarse el inmueble ejecutado en caso de subasta desierta.

Dice así el precepto:

“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.”

3. La calificación registral litigiosa, en línea con lo resuelto por la Dirección General de los Registros y del Notariado –actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe pública– en diversas resoluciones, considera que no cabe aplicar solamente dicho precepto, sino que debe interpretarse juntamente con el artículo 670.4 LEC (previsto para subastas con postores) y exigirse una solución semejante a la que establece dicho precepto, que dice:

“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.”

4. Si nos ajustamos a lo que es objeto de enjuiciamiento en este procedimiento, la procedencia de la calificación negativa del registrador, hemos de advertir que su improcedencia no deriva de la interpretación realizada del artículo 671 LEC, sino del exceso en la función revisora que le asigna la ley.

En efecto, la interpretación realizada del artículo 671 LEC puede acomodarse mejor a la ratio del precepto, que cumple una función tuitiva del deudor titular del bien ejecutado, cuando se trate de una vivienda habitual. La norma permite que el acreedor pueda adjudicarse el bien por un valor inferior al 70 % del valor de tasación, cuando su crédito sea también inferior a este 70 %. Aunque la literalidad de la norma refiera que se lo puede adjudicar por el 60 %, en realidad estaría estableciendo el mínimo por el que podría llegar a quedárselo, que en todo caso presupondría la extinción del crédito. Dicho de otro modo, si se permite una adjudicación por un importe inferior al 70 % es porque con esa adjudicación se extingue el crédito del ejecutante, sin que en ningún caso pueda ser inferior al 60 %. Otra interpretación como la literal no se acomoda a la reseñada finalidad tuitiva, en cuanto que legitimaría situaciones perjudiciales para el deudor, que además de sufrir la adjudicación de su finca por el 60 % del valor de tasación, seguiría debiendo al acreedor la diferencia hasta el importe de su crédito, y por ello seguiría abierta la ejecución. Esta situación perjudicial no podría justificar la excepción a la regla general que impide al acreedor adjudicarse la vivienda habitual del deudor subastada por un importe inferior al 70 % del valor de tasación. Si algo lo pudiera justificar sería la extinción del crédito del acreedor, siempre que su importe fuera superior al 60 % del valor de tasación.

5. Pero aun dando por correcta esta interpretación, el problema radica en que excede de la función calificadora del registrador revisar la valoración realizada por el juzgado al aplicar esta regla del artículo 671 LEC. Se trata de una cuestión de fondo, que perjudica a una de las partes en el procedimiento, el ejecutado, que en su caso puede recurrir el decreto de adjudicación para que sea revisado por el juez. Aunque el artículo 671 LEC no contiene una previsión expresa igual a la del artículo 670.4 LEC respecto del recurso de revisión directa, debe tenerse en cuenta lo previsto en el artículo. 454 bis.1.II LEC y la interpretación del Tribunal Constitucional sobre la necesaria posibilidad de revisión de las resoluciones de los Letrados de la Administración de Justicia, en las sentencias 58/2016, de 17 de marzo; 72/2018, de 21 de junio; 34/2019, de 14 de marzo; y 151/2020, de octubre.

Es decir, es la autoridad judicial la que, mediante los recursos previstos en la ley procesal, puede revisar la procedencia de la valoración jurídica que subyace a un decreto de adjudicación que, conforme a la literalidad del artículo 671 LEC, permita al

acreedor adjudicarse la vivienda por el 60 % del valor de tasación sin que se extinga con ello el crédito.

6. La competencia para aprobar el remate y hacer la adjudicación la atribuyen los artículos 670 a 674 LEC al letrado de la Administración de Justicia (LAJ), con posibilidad de impugnación ante el juez o tribunal. Competencia que supone ejecutar un título extrajudicial conforme a lo acordado por el órgano jurisdiccional. Y el control y revisión del ejercicio de la competencia del LAJ en este punto se puede ejercitar por los interesados, en el seno del procedimiento de ejecución, mediante los correspondientes recursos ante el juez o tribunal de la ejecución. Interesados que han podido personarse en el procedimiento y defender su interés en él: (i) el ejecutado, en cuanto se sigue con él el procedimiento y se le ha notificado en forma el mismo; (ii) los titulares posteriores de derechos inscritos hasta la constancia registral de la expedición de la certificación de dominio y cargas sobre el bien a subastar desde que, si hicieron constar su domicilio en el Registro, el registrador ha de notificarles la existencia de la ejecución; y (iii) los acreedores posteriores, mediante la publicidad registral.

Es, pues, el LAJ la autoridad competente para dictar el decreto y para interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación. Decreto que el registrador de la propiedad calificará, pero que no puede revisar ni forzar su revisión, puesto que ello solo corresponde a la autoridad judicial, en el ejercicio de la potestad jurisdiccional, mediante el correspondiente recurso.

7. En cuanto a la mención que se hace en el recurso de casación al artículo 132 4.º LH, hemos de partir de su redacción:

“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: 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.”

Este precepto no es una norma que tenga por finalidad comprobar o controlar la aplicación de determinada interpretación de los artículos 670 y 671 LEC relativa a los valores mínimos de adjudicación, sino que únicamente faculta al registrador para constatar la existencia de una diferencia entre el valor de adjudicación y el importe del crédito y, si lo hubiere, a comprobar que se ha procedido a la consignación del exceso o sobrante; pero no a revisar ni el valor de adjudicación o venta, ni tampoco el importe del crédito.

Este artículo solo se refiere a las posibles controversias respecto al destino del sobrante y es congruente con lo previsto en el artículo 129.2 g) LH para la venta extrajudicial, en la que la discusión sobre cuáles son las cantidades pendientes se remite a resolución judicial.

8. Por último, en relación con la interpretación armonizadora de los artículos 670 y 671 LEC, cuya bondad no negamos pero que consideramos que no corresponde hacer al registrador en sede de calificación, resulta conveniente reseñar que actualmente existe un proyecto prelegislativo para acabar con la regulación divergente de las subastas con y sin postores. Se trata del proyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de Justicia, aprobado por el Consejo de ministros de 15 de diciembre de 2020, que prevé modificar la redacción de los artículos 670 y 671 LEC. Según su Exposición de Motivos:

“También se pretende unificar los efectos derivados de la subasta con postores y de la subasta desierta, y otorgar un mismo trato a postores y ejecutantes. Esto significa que los bienes no se van a adjudicar de modo distinto dependiendo de si la subasta tiene postores o si ha resultado desierta.

Un ejemplo de especial trascendencia es el referido a la subasta de la vivienda habitual del deudor. Con la nueva regulación, no se va a adjudicar por debajo del 60

por 100 de su valor de subasta. Resulta intrascendente que la subasta haya sido desierta o no, y que el adjudicatario sea el ejecutante o cualquier otro postor.”

En relación con el supuesto planteado, el artículo 671.2 LEC quedaría redactado como sigue:

“El ejecutante no podrá adjudicarse la vivienda habitual del deudor, ni aun cuando actúe como postor rematante, por cantidad inferior al 70 por 100 de su valor de subasta, salvo que lo haga por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. En este caso, no se podrá adjudicar la vivienda habitual por menos del 60 por 100 del valor de la subasta. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.”

También incluye dicho proyecto de ley –anteproyecto cuando se dictó la sentencia– la previsión de que sea revisable en casación la interpretación de preceptos procesales.

9. En suma, por más razonable o tuitiva que resulte la interpretación sostenida por la calificación litigiosa, no entra dentro de las facultades del registrador la revisión de la interpretación realizada por un tribunal, más allá del margen legal antes expuesto para la calificación registral. por lo que la calificación debe ser revocada», por lo que la calificación debe ser revocada.

3. Por su parte, el artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone lo siguiente:

«Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, en el supuesto de adjudicación de la vivienda habitual hipotecada, si el remate aprobado fuera insuficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, la ejecución, que no se suspenderá, por la cantidad que reste, se ajustará a las siguientes especialidades:

a) El ejecutado quedará liberado si su responsabilidad queda cubierta, en el plazo de cinco años desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación, por el 65 por cien de la cantidad total que entonces quedará pendiente, incrementada exclusivamente en el interés legal del dinero hasta el momento del pago. Quedará liberado en los mismos términos si, no pudiendo satisfacer el 65 por cien dentro del plazo de cinco años, satisficiera el 80 por cien dentro de los diez años. De no concurrir las anteriores circunstancias, podrá el acreedor reclamar la totalidad de lo que se le deba según las estipulaciones contractuales y normas que resulten de aplicación.

b) En el supuesto de que se hubiera aprobado el remate o la adjudicación en favor del ejecutante o de aquél a quien le hubiera cedido su derecho y éstos, o cualquier sociedad de su grupo, dentro del plazo de 10 años desde la aprobación, procedieran a la enajenación de la vivienda, la deuda remanente que corresponda pagar al ejecutado en el momento de la enajenación se verá reducida en un 50 por cien de la plusvalía obtenida en tal venta, para cuyo cálculo se deducirán todos los costes que debidamente acredite el ejecutante.

Si en los plazos antes señalados se produce una ejecución dineraria que exceda del importe por el que el deudor podría quedar liberado según las reglas anteriores, se pondrá a su disposición el remanente. El Letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución hará constar estas circunstancias en el decreto de adjudicación y ordenará practicar el correspondiente asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad en relación con lo previsto en la letra b) anterior.»

La registradora no invoca este artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en la nota de calificación pues se limita a exigir la expresión de si es o no vivienda habitual, «a los efectos de la calificación del importe mínimo de la adjudicación al acreedor ejecutante», aunque sí hace referencia a él en el informe. Por lo que no puede este Centro Directivo (véase artículo 326 de la Ley Hipotecaria), entrar (so pena de contravenir el principio de contradicción y audiencia) a analizar si aquél precepto exige

siempre y en todo caso que en el decreto de adjudicación de vivienda conste la expresión de si es o no vivienda habitual; o si por el contrario es una manifestación que debe hacer el letrado de la Administración de justicia cuando concurren los supuestos del citado precepto, de manera que si no la hace deba entenderse que no es vivienda habitual.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 18 de julio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.