

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10837 *Resolución de 14 de abril de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Cartagena n.º 4 a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.*

En el recurso interpuesto por don R. V. S., procurador de los tribunales, en nombre representación de «Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Cartagena número 4, doña María Clara Treviño Peinado, a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Cartagena se tramitó el procedimiento de ejecución hipotecaria número 1330/2010, en el que se dictó decreto de adjudicación, de fecha 5 de abril de 2013, por el cual se adjudicó la finca hipotecada al ejecutante, al no haber concurrido postores a la subasta, por el importe de la totalidad de lo adeudado.

II

Presentado testimonio del citado decreto, junto con el procedente mandamiento de cancelación librado el día 4 de marzo de 2016, en el Registro de la Propiedad de Cartagena número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento 1.587 Diario 256.

Hechos:

El pasado día 23 de Diciembre de 2022, bajo el asiento de presentación 1.587 del diario 256, don R. V. S. presenta a nueve horas y treinta minutos, Testimonio de decreto de adjudicación dictado el cinco de Abril de dos mil trece, en unión de mandamiento expedido por duplicado el cuatro de Marzo de dos mil dieciséis por el Juzgado de Primera Instancia N.º 3 de Cartagena, por el que en los autos de Ejecución Hipotecaria número 1330/2010, seguidos por Cajamar Caja Rural Sociedad Cooperativa de Crédito contra N. G. G. y J. R. R., se adjudica a Cajamar Caja Rural Sociedad Cooperativa de Crédito la finca número 8.844 de Cartagena-2.^a sección, y se ordena la cancelación de la carga que motivó tal procedimiento, así como las cargas posteriores al mismo Entrada n.º 3881/2022.

Se acompañan 1) Instancia suscrita en Valencia el 16 de Noviembre de 2020 por doña A. D. D., con firma legitimada notarialmente, en representación de la parte actora, haciendo constar el estado arrendaticio de la finca, 2) Testimonio de fecha 16 de Febrero de 2021 de la escritura de poder otorgada el 26 de Septiembre de 2016 ante el Notario de Madrid don Javier Fernández Merino, por la que se faculta a la citada representante de la parte actora y 3) Diligencia de ordenación del mismo Juzgado de fecha 23 de Noviembre de 2022 haciendo constar que "...no ha lugar a la adición solicitada y estese a la firmeza del Decreto de Adjudicación de fecha 20/03/2013".

Fundamentos de Derecho:

1. En el documento calificado se hace constar que "el deudor fue requerido judicialmente", sin especificar dónde se ha practicado el mismo. Por tanto no consta que se haya requerido de pago al deudor en el domicilio señalado en la escritura de hipoteca a efectos de requerimientos y notificaciones, que según este Registro es el de (...) Cartagena.

Vistos los artículos 155, 161, 581 681, 682, 683 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 130 y 132 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento; la Sentencias del Tribunal Constitucional de 11 de marzo de 2.002, 17 de marzo de 2.010, 7 de mayo de 2.012, 21 de julio de 2.014; las Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de junio de 1.994. 30 de marzo de 1.995, y 3 de diciembre de 2004 las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de julio de 2.013, 9 de julio, 10 de octubre y 14 de diciembre de 2015, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de septiembre de 2022.

El art. 682.2.2.º de la LEC establece: Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes:

2. Que, en la misma escritura, conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones. También podrá fijarse, además, una dirección electrónica a los efectos de recibir las correspondientes notificaciones electrónicas, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 660.

3. El Registrador hará constar en la inscripción de la hipoteca las circunstancias a que se refiere el apartado anterior.

Añade el art. 686 de la LEC: En el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda en el domicilio que resulte vigente en el Registro.

La Resolución de la DGSJYFP de 6 de septiembre de 2.022 establece expresamente que .en primer lugar, y en cuanto alcance de la actuación del registrador en materia de requerimiento y notificaciones, el artículo 132 de la Ley Hipotecaria determina los extremos a que se extiende la calificación registral en relación con las inscripciones y cancelaciones derivadas de los procesos de ejecución hipotecaria.

Entro ellos está que haya sido demandado y requerido de pago el deudor, el hipotecante no deudor y el tercer poseedor que tenga inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse la certificación de cargas en el procedimiento, en el domicilio que resulte vigente en el Registro (artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Uno de los requisitos que establece el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para que pueda utilizarse oí procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados es el de que en la escritura de constitución de hipoteca se haga constar un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y las notificaciones.

La fijación del domicilio a efectos del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados tiene la doble finalidad de asegurar al acreedor frente a dilaciones indebidas por cambios de residencia o mala lo del deudor, por un lado, y por otro, garantizar al deudor el exacto conocimiento de las actuaciones ejecutivas.

En cuanto a lo primero, se trata en definitiva de dotar de certeza a la actuación del acreedor y del Juzgado y dar fuerza jurídica a las notificaciones y requerimientos que se dirijan al domicilio señalado.

Y, en cuanto a lo segundo, el régimen sobre las notificaciones personales del deudor en el domicilio señalado constituye un trámite esencial, que no puede ser suplido por ningún otro medio de comunicación, y cuya infracción determina no solo la nulidad del trámite sino la de todo el procedimiento y, con él, la propia adjudicación (cfr. Sentencias

del Tribunal Supremo de 19 de julio de 1994 y 1 de junio de 1995), ya que esté vinculado al respecto del principio constitucional de tutela judicial efectiva.

Se garantiza con olio que el deudor pueda satisfacer el importe de lo adeudado con anterioridad a la ejecución, intervenir para oponerse a cualquier irregularidad del procedimiento personarse en la subasta para pujar o para provocar la subida de la puja y contribuir en definitiva a realizar mejor el crédito del acreedor, lo que aminorará la responsabilidad universal del artículo 1911 del Código Civil del deudor.

En consecuencia, la calificación registral en estos casos exige la comprobación de la observancia en el procedimiento seguido de los trámites establecidos en beneficio de los titulares registrales a fin de evitar que sufran éstos en el mismo Registro las consecuencias de una eventual indefensión procesal (cfr. artículos 24 de la Constitución y 100 del Reglamento Hipotecario).

En efecto, como ha señalado reiteradamente esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en los 'Vistos') la calificación registral de los documentos judiciales, consecuencia de la eficacia 'erga omnes' de la inscripción y de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española, abarca no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites que establecen las leyes para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por las mismas para evitar su indefensión, de forma que debe resultar el cumplimiento de los trámites legalmente provistos en cuanto a la forma de citación del titular registral y sus causahabientes.

Entrando en el fondo del recurso, el artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil regula específicamente la forma en que debe efectuarse el requerimiento en el caso de ejecución hipotecaria, estableciendo en su número 1: 'En el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro'.

Parece pues evidente que la notificación y requerimiento de pago al deudor ha de realizarse, en primer lugar, en el domicilio que aparezca vigente según el Registro.

Cuando dicha notificación no resulta posible, el propio artículo 686.3 en la redacción dada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, vigente cuando se produjo el requerimiento que se analiza en el presente expediente, señalaba: 'Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio quo resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, se procederá a ordenarla publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164 de esta Ley'.

No obstante, la dicción literal de la ley, la notificación mediante edictos fue considerada por nuestro Tribunal Constitucional como un mecanismo excepcional al que sólo cabe recurrir cuando se hubieran agolado todas las fusibilidades de notificación personal.

La doctrina del Tribunal Constitucional sobre los actos de comunicación se ha recogido en su reciente Sentencia número 145/2021, de 12 de julio, recaída en recurso de amparo 2205/2020 respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado en procedimiento de ejecución hipotecaria, vigente la citada redacción del artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en los siguientes términos:

'Este Tribunal se ha pronunciado en reiteradas ocasiones sobre el problema aquí planteado acema de la comunicación del procedimiento de ejecución hipotecaria en el caso de que sea negativa la notificación y el requerimiento de pago en el domicilio que consta en la escritura del préstamo o en el Registro de la Propiedad y más concretamente, sobre la necesidad de que el órgano judicial agote las posibilidades de averiguación del domicilio real antes de acudir a la notificación por edictos. Así, con carácter general, ha declarado que «cuando del examen de los autos o de la documentación aportada por las partes se deduzca la existencia de un domicilio que haga factible practicar de forma personal los actos de comunicación procesal con el demandado debe intentarse esta forma de notificación antes de acudir a la notificación

por edictos (por todas, SSTC 40/2005, de 28 de febrero, FJ 2, 293/2005, de 21 de noviembre, FJ 2 y 245/2006, de 24 de julio FJ 2)» (STC 122/2013, de 20 de mayo, FJ 3). «Esta misma doctrina la hemos aplicado en el procedimiento de ejecución hipotecaria afirmando que es necesario que el órgano judicial agote los medios que tenga a su alcance para notificar al ejecutado la existencia del proceso en su domicilio real, de modo que, una vez que surjan dudas razonables de que el domicilio señalado en la escritura del préstamo hipotecario y que figura en el Registro sea el domicilio real del ejecutado, le es exigible que intente, en cumplimiento del deber de diligencia que en orden a la realización de los actos de comunicación procesal le impone el art 24.1 CE, el emplazamiento personal del ejecutado en el domicilio que figure en las actuaciones, distinto del que consta en la escritura de préstamo hipotecario y en el Registro (SSTC 245/2006, de 24 de julio, FJ 4, 104/2008, de 15 de septiembre, FJ 3, y 28/2010 de 21 de abril FJ 4)» (STC 122/2013, de 20 de mayo, FJ 4).

Para el Tribunal. «desde una estricta perspectiva constitucional, procede realizar una interpretación *secundum constitutionem* del art. 686.3 LEC, integrando su contenido de forma sistemática con el art 553 LEC precepto rector de la llamada al proceso de ejecución hipotecaria, y con la doctrina de este Tribunal en cuanto a la subsidiariedad de la comunicación edictal la cual tiene su fuente directa en el derecho de acceso al proceso del art 24.1 CE de manera que la comunicación edictal en el procedimiento de ejecución hipotecaria solo puede utilizarse cuando se hayan agotado los medios de averiguación del domicilio del deudor o ejecutado» (STC 122/2013, FJ 5).

Esta doctrina ha sido reiterada en pronunciamientos posteriores (SSTC 83/2018, de 16 de julio, FJ 4; 29/2020, de 24 de febrero, FJ 3, 62/2020, de 15 de junio FJ 2 y 86/2020, de 20 de julio FJ 2 entre otras)

En aplicación de esta doctrina, la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, dio nueva redacción al artículo 686.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (redacción que entró en vigor el día 15 de octubre de 2015). señalando 'Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, y realizadas por la Oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164'.

Tratándose del requerimiento judicial si la notificación se realiza fuera del domicilio señalado en el Registro, que en principio debe reflejar el consignado en la escritura, procede, como se ha dicho, que por la oficina judicial se realicen las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor habilitándose en último extremo la notificación por edictos.

En efecto, lo señalado en el citado artículo 686.3 debe completarse, con las salvedades correspondientes, con lo dispuesto en el artículo 161.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

'Si el domicilio donde se pretende practicar la comunicación fue el lugar en el que el destinatario tenga su domicilio según el padrón municipal, o a efectos fiscales, o según registro oficial o publicaciones de colegios profesionales, o fuere la vivienda o local arrendado al demandado, y no se encontrare allí dicho destinatario, podrá efectuarse la entrega a cualquier empleado, familiar o persona con la que conviva, mayor de 14 años, que se encuentre en ese lugar, o al conserje de la finca, si lo tuviere, advirtiéndolo al receptor que está obligado a entregarla copia de la resolución o la cédula al destinatario de ésta, o a darle aviso, si sabe su paradero... En la diligencia se hará constar el nombre de la persona destinataria de la comunicación y la fecha y la hora en la que fue buscada y no encontrada en su domicilio, así como el nombre de la persona que recibe la copia de la resolución o la cédula y la relación de dicha persona con el destinatario, produciendo todos sus efectos la comunicación así realizada'.

En el presente supuesto sólo consta la forma del requerimiento de acuerdo con los artículos 686 y 581 2 De la LEC. que prevén que pueda hacerse en forma extrajudicial

(notaría) o judicial, no constando el lugar dónde se practicó el requerimiento, ni el cumplimiento de los requisitos prescritos en la legislación procesal.

2. En cuanto al importe de adjudicación, en el decreto se hace constar que el tipo de subasta es de 186.276 €. coincidente con el que consta en el Registro, y que "previos los trámites legales oportunos, se acordó anunciar la venta en pública subasta de la citada finca, celebrándose la misma el día señalado con la única comparecencia de la parte actora, por lo que se le concedió el plazo de veinte días, para que, si le convenía, solicitase su adjudicación por cantidad igual o superior al sesenta por ciento del valor de tasación o por lo que se le adeuda por todos los conceptos, lo cual ha solicitado", sin que conste la fecha de celebración de la subasta.

La finca se ha adjudicado por todos los conceptos, es decir, por un total de 60.080,66 €, inferior al 50% del valor de tasación.

Teniendo en cuenta la fecha del Decreto de Adjudicación que es de 5 de abril de 2.013 (que es la única fecha que consta en el documento calificado) se solicita aclaración respecto al importe de adjudicación, ya que en dicha fecha se encontraba vigente la reforma del art 671 de la LEC operada por el art 2.3 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, que entró en vigor el 7 de julio de 2.011 y dejó de estarlo el 15 de mayo de 2 013, disponiendo que "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". El sesenta por ciento del valor de tasación es 111.765,6 €.

A la vista de la documentación que se aporte se completará la calificación.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, por el Registrador que suscribe se acuerda.

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º Suspender el despacho del título por defecto subsanable

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación de la calificación, lo que constará por nota marginal a dicho asiento. Dentro de dicho plazo, vigente del asiento de presentación, se podrán solicitar, en su caso la anotación preventiva por defecto subsanable prevista en el artículo 42.9 de la ley Hipotecaria.

Eficacia de las inscripciones: Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales. No podrán inscribirse o anotarse otro documento de igual o anterior fecha que se oponga o sea incompatible con el derecho inscrito; para inscribir o anotar cualquier otro de fecha posterior, el documento deberá ser otorgado por el titular registral o dictarse en virtud de procedimiento judicial en el que dicho titular haya sido parte No perjudicarán al titular registral los títulos que no consten inscritos o anotados con anterioridad Salvo mala fe. el titular será mantenido en su adquisición, aunque se resuelva o anule el derecho de su transmitente por causas que no consten en el Registro (artículos 1,17, 32, 34. 38 y 97 de la Ley Hipotecaria).

La calificación registral negativa, que suspenda o deniegue la práctica de los asientos registrales, podrá (...)

Cartagena a dieciocho de enero del año dos mil veintitrés. La Registradora (firma ilegible). Fdo. M.^a Clara Treviño Peinado.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. V. S., procurador de los tribunales, en nombre representación de «Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito», interpuso recurso el día 10 de febrero de 2023 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Motivos

Primero.—(...)

Segundo.—En cuanto al primero de tales motivos de denegación, hemos de poner de manifiesto, con el debido respeto hacia la señora registradora encargada de dicho Registro, que en su calificación hace caso omiso a que en aras del principio de tutela judicial efectiva consagrado en el art 24 de la CE lo relevante es la efectiva notificación a la parte ejecutada.

Independientemente de donde se lleve a cabo la misma, por lo que en modo alguno tal circunstancia puede impedir que se tenga por realizada la preceptiva notificación y requerimiento al deudor tal y como consta en el decreto ("...el deudor fue requerido judicialmente...") ya que, al margen de lo anteriormente expuesto, el propio artículo 686.2, párrafo 3.º así lo permite cuando establece:

"No obstante lo anterior, será válido el requerimiento o la notificación realizada fuera del domicilio que conste en el Registro de la Propiedad siempre que se haga en la persona del destinatario."

Tercero.—Respecto del otro motivo de calificación desfavorable, hemos de poner de manifiesto que el motivo de que la adjudicación haya sido realizada por el total crédito obedece al hecho de que el bien hipotecado no constituye la vivienda habitual de la parte demandada y, por aplicación de lo dispuesto en el art 671 de la LEC, mi representada disponía de la posibilidad de solicitar la adjudicación de dicho bien por el 50 del o por el total crédito, como así finalmente se hizo.

Dicha solicitud fue admitida por el Juzgado al ajustarse plenamente a la legalidad vigente a criterio del Juzgado, siendo notificado el decreto a la parte demandada, el ejecutado, sin que frente al mismo mostrara la más mínima oposición o recurso, deviniendo por tanto firme tal resolución.

Cuarto.—A instancia de esta parte y ante la calificación desfavorable se solicitó adición del citado decreto dictándose por el Juzgado diligencia de ordenación de fecha 23 de noviembre de 2022 en la que se denegó la misma remitiéndose al contenido de la citada resolución por entender que, como así sucede, la misma se ajusta plenamente a lo que establece la Ley de Enjuiciamiento civil en sus artículos 670 y siguientes el supuesto de subasta desierta, y lo que además viene a significar que todas las circunstancias de hecho concurrentes sin duda fueron tenidas 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 art 671 de la LEC, de suerte que la calificación negativa realizada por el Registro de Cartagena n.º 4 respecto del citado documento judicial, con el debido respeto y en estrictos términos de defensa, excede con creces de la función calificadora 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.—(...)

IV.—Fondo del asunto.

Resulta de aplicación lo dispuesto en los arts. 671 de la LEC, arts 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 calificadora del registrador revisar la valoración realizada por el juzgado al aplicar esta regla del art 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 art. 671 LEC no contiene una previsión expresa igual a la del art. 670.4 LEC respecto del recurso de revisión directa, debe tenerse en cuenta lo previsto en el art. 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 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 art. 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 arts. 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 art. 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 arts. 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"».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 155, 161, 670, 671 y 686 y la disposición adicional sexta de la Ley de Enjuiciamiento Civil; los artículos 18, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional número 145/2021, de 12 de julio, y 140/2022, de 14 de noviembre; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo número 625/2017, de 21 de noviembre, 866/2021, de 15 de diciembre, y 869/2021, de 17 de diciembre; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo y 16 de octubre de 2013, 13 de febrero de 2014, 9 de julio de 2015 y 9 de junio de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de marzo, 18 de julio y 8 de septiembre de 2022.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa de la registradora de la Propiedad de Cartagena número 4 a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación y el consecuente mandamiento de cancelación de cargas, librados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

Son dos los defectos objeto de impugnación:

– En el decreto de adjudicación solo se dice que los ejecutados fueron requeridos judicialmente, no constando el lugar dónde se practicó el requerimiento, ni el cumplimiento de los requisitos prescritos en la legislación procesal.

– La adjudicación de la finca hipotecada se realiza en favor de la entidad ejecutante, dado que no concurrieron postores a la subasta, por el importe de la totalidad de lo adeudado (60.080,66 euros), cantidad inferior al 60% del valor de tasación a efectos de subasta, con lo que se está incumpliendo lo establecido en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según la redacción vigente al tiempo de dictarse el decreto de adjudicación.

2. En relación con el primero de los defectos, y en cuanto alcance de la actuación del registrador en materia de requerimiento y notificaciones, el artículo 132 de la Ley Hipotecaria determina los extremos a que se extiende la calificación registral en relación con las inscripciones y cancelaciones derivadas de los procesos de ejecución hipotecaria.

Entre ellos está que haya sido demandado y requerido de pago el deudor, el hipotecante no deudor y el tercer poseedor que tenga inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse la certificación de cargas en el procedimiento, en el domicilio que resulte vigente en el Registro (artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Uno de los requisitos que establece el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para que pueda utilizarse el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, es el de que en la escritura de constitución de hipoteca se haga constar un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y las notificaciones.

La fijación del domicilio a efectos del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados tiene la doble finalidad de asegurar al acreedor frente a dilaciones indebidas por cambios de residencia o mala fe del deudor, por un lado, y por otro, garantizar al deudor el exacto conocimiento de las actuaciones ejecutivas.

En cuanto a lo primero, se trata en definitiva de dotar de certeza a la actuación del acreedor y del Juzgado y dar fuerza jurídica a las notificaciones y requerimientos que se dirijan al domicilio señalado.

Y, en cuanto a lo segundo, el régimen sobre las notificaciones personales del deudor en el domicilio señalado constituye un trámite esencial, que no puede ser suplido por

ningún otro medio de comunicación, y cuya infracción determina no solo la nulidad del trámite, sino la de todo el procedimiento y, con él, la propia adjudicación (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de julio de 1994 y 1 de junio de 1995), ya que está vinculado al respecto del principio constitucional de tutela judicial efectiva.

Se garantiza con ello que el deudor pueda satisfacer el importe de lo adeudado con anterioridad a la ejecución, intervenir para oponerse a cualquier irregularidad del procedimiento, personarse en la subasta para pujar o para provocar la subida de la puja, y contribuir, en definitiva, a realizar mejor el crédito del acreedor, lo que aminorará la responsabilidad universal del artículo 1911 del Código Civil del deudor.

En consecuencia, la calificación registral en estos casos exige la comprobación de la observancia en el procedimiento seguido de los trámites establecidos en beneficio de los titulares registrales, a fin de evitar que sufran éstos en el mismo Registro las consecuencias de una eventual indefensión procesal (cfr. artículos 24 de la Constitución y 100 del Reglamento Hipotecario).

En efecto, como ha señalado reiteradamente esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») la calificación registral de los documentos judiciales, consecuencia de la eficacia «erga omnes» de la inscripción y de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española, abarca no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites que establecen las leyes para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por las mismas para evitar su indefensión, de forma que debe resultar el cumplimiento de los trámites legalmente previstos en cuanto a la forma de citación del titular registral y sus causahabientes.

3. El artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil regula específicamente la forma en que debe efectuarse el requerimiento en el caso de ejecución hipotecaria, estableciendo en su número 1: «En el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro».

Parece pues evidente que la notificación y requerimiento de pago al deudor ha de realizarse, en primer lugar, en el domicilio que aparezca vigente según el Registro.

Cuando dicha notificación no resulta posible, el propio artículo 686.3, en la redacción dada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, vigente cuando se produjo el requerimiento que se analiza en el presente expediente, señalaba: «Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164 de esta Ley».

No obstante, la dicción literal de la ley, la notificación mediante edictos fue considerada por nuestro Tribunal Constitucional como un mecanismo excepcional al que sólo cabe recurrir cuando se hubieran agotado todas las posibilidades de notificación personal.

La doctrina del Tribunal Constitucional sobre los actos de comunicación se ha recogido en su reciente Sentencia número 145/2021, de 12 de julio (reiterada por la Sentencia del mismo Tribunal 140/2022, de 14 de noviembre), recaída en recurso de amparo respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado en procedimiento de ejecución hipotecaria, vigente la citada redacción del artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en los siguientes términos:

«Este Tribunal se ha pronunciado en reiteradas ocasiones sobre el problema aquí planteado acerca de la comunicación del procedimiento de ejecución hipotecaria en el caso de que sea negativa la notificación y el requerimiento de pago en el domicilio que consta en la escritura del préstamo o en el Registro de la Propiedad y, más concretamente, sobre la necesidad de que el órgano judicial agote las posibilidades de averiguación del domicilio real antes de acudir a la notificación por edictos. Así, con carácter general, ha declarado que "cuando del examen de los autos o de la

documentación aportada por las partes se deduzca la existencia de un domicilio que haga factible practicar de forma personal los actos de comunicación procesal con el demandado, debe intentarse esta forma de notificación antes de acudir a la notificación por edictos (por todas, SSTC 40/2005, de 28 de febrero, FJ 2; 293/2005, de 21 de noviembre, FJ 2, y 245/2006, de 24 de julio, FJ 2)" (STC 122/2013, de 20 de mayo, FJ 3). "Esta misma doctrina la hemos aplicado en el procedimiento de ejecución hipotecaria afirmando que es necesario que el órgano judicial agote los medios que tenga a su alcance para notificar al ejecutado la existencia del proceso en su domicilio real, de modo que, una vez que surjan dudas razonables de que el domicilio señalado en la escritura del préstamo hipotecario y que figura en el Registro sea el domicilio real del ejecutado, le es exigible que intente, en cumplimiento del deber de diligencia que en orden a la realización de los actos de comunicación procesal le impone el art. 24.1 CE, el emplazamiento personal del ejecutado en el domicilio que figure en las actuaciones, distinto del que consta en la escritura de préstamo hipotecario y en el Registro (SSTC 245/2006, de 24 de julio, FJ 4; 104/2008, de 15 de septiembre, FJ 3, y 28/2010, de 27 de abril, FJ 4)" (STC 122/2013, de 20 de mayo, FJ 4).

Para el Tribunal, "desde una estricta perspectiva constitucional, procede realizar una interpretación secundum constitutionem del art. 686.3 LEC, integrando su contenido, de forma sistemática, con el art. 553 LEC, precepto rector de la llamada al proceso de ejecución hipotecaria, y con la doctrina de este Tribunal en cuanto a la subsidiariedad de la comunicación edictal, la cual tiene su fuente directa en el derecho de acceso al proceso del art. 24.1 CE, de manera que la comunicación edictal en el procedimiento de ejecución hipotecaria solo puede utilizarse cuando se hayan agotado los medios de averiguación del domicilio del deudor o ejecutado" (STC 122/2013, FJ 5).

Esta doctrina ha sido reiterada en pronunciamientos posteriores (SSTC 83/2018, de 16 de julio, FJ 4; 29/2020, de 24 de febrero, FJ 3; 62/2020, de 15 de junio, FJ 2, y 86/2020, de 20 de julio, FJ 2, entre otras)».

En aplicación de esta doctrina, la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, dio nueva redacción al artículo 686.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (redacción que entró en vigor el día 15 de octubre de 2015), señalando: «Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, y realizadas por la Oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164».

Tratándose del requerimiento judicial, si la notificación se realiza fuera del domicilio señalado en el Registro, que en principio debe reflejar el consignado en la escritura, procede, como se ha dicho, que por la oficina judicial se realicen las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, habilitándose en último extremo la notificación por edictos.

En efecto, lo señalado en el citado artículo 686.3 debe completarse, con las salvedades correspondientes, con lo dispuesto en el artículo 161.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

«3. Si el domicilio donde se pretende practicar la comunicación fuere el lugar en el que el destinatario tenga su domicilio según el padrón municipal, o a efectos fiscales, o según registro oficial o publicaciones de colegios profesionales, o fuere la vivienda o local arrendado al demandado, y no se encontrare allí dicho destinatario, podrá efectuarse la entrega a cualquier empleado, familiar o persona con la que conviva, mayor de 14 años, que se encuentre en ese lugar, o al conserje de la finca, si lo tuviere, advirtiéndole al receptor que está obligado a entregar la copia de la resolución o la cédula al destinatario de ésta, o a darle aviso, si sabe su paradero... En la diligencia se hará constar el nombre de la persona destinataria de la comunicación y la fecha y la hora en la que fue buscada y no encontrada en su domicilio, así como el nombre de la persona que recibe la copia de la resolución o la cédula y la relación de dicha persona con el destinatario, produciendo todos sus efectos la comunicación así realizada».

4. En el presente caso, el decreto de adjudicación se limita a afirmar que «el deudor fue requerido judicialmente», sin hacer ninguna aclaración de si dicho requerimiento se efectuó en el domicilio que a tal efecto consta en la inscripción de hipoteca, o en cualquiera de las demás formas previstas en la Ley Rituaria.

Dada la trascendencia que la forma de practicar las notificaciones y requerimientos tiene respecto de la tutela de los derechos fundamentales de los ejecutados, es preciso que, para que el registrador pueda llevar a cabo la esencial función control de legalidad que le encomiendan los artículos 18 y 132 de la Ley Hipotecaria, las resoluciones judiciales especifiquen con suficiente detalle el lugar y la forma en que dicha comunicación se ha realizado. En este sentido cabe citar lo que concluye el Tribunal Supremo en su Sentencia de 21 de noviembre de 2017: «Está 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, procede confirmar el primero de los defectos impugnados, siendo preciso que por el Juzgado responsable de la ejecución se aclare que el requerimiento fue realizado en el domicilio que figura a estos efectos en la inscripción de hipoteca, en los términos previstos en el artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A este respecto debe recordarse que el objetivo fundamental es que se procure que el ejecutado sea llamado personalmente al procedimiento.

Por ello, este Centro Directivo ha admitido, tanto en el procedimiento de ejecución directa (Resolución de 9 de julio de 2015), como en el de venta extrajudicial (Resolución de 13 de octubre de 2016), que el requerimiento se verifique en un domicilio distinto del recogido en la inscripción de hipoteca, ante la imposibilidad de realizarlo en este.

Esa es también la idea que expresa el párrafo segundo del artículo 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «No obstante lo anterior, será válido el requerimiento o la notificación realizada fuera del domicilio que conste en el Registro de la Propiedad siempre que se haga en la persona del destinatario y, previa su identificación por el Notario, con su consentimiento, que será expresado en el acta de requerimiento o notificación».

5. El segundo de los defectos objeto de recurso se centra en el correcto cumplimiento de las normas que regulan la adjudicación de la finca hipotecada al acreedor ejecutante cuando no han concurrido postores a la subasta, normas que se encuentran recogidas en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En relación con esta cuestión se ha pronunciado la Sentencia número 866/2021, de 15 de diciembre, de la Sala Primera del Tribunal Supremo, 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 el recurso de casación debe ser desestimado».

En el mismo sentido se manifestó la Sentencia número 869/2021, de 17 de diciembre, de la Sala Primera del Tribunal Supremo.

6. Sin embargo, en el presente caso la registradora no está proponiendo una determinada interpretación del artículo 671 de la Ley procesal, sino que está denunciando directamente su incumplimiento.

Al tiempo en que se dictó el decreto de adjudicación (5 de abril de 2013) la redacción vigente del citado artículo 671 establecía en su primer párrafo: «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».

Por su parte, la disposición adicional sexta de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil, conforme a la redacción que le dio el artículo 4.37 de la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, establecía: «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».

El decreto objeto de calificación señala en su antecedente de hecho segundo que, ante la inexistencia de postores en la subasta, se le concedió al acreedor ejecutante «el plazo de veinte días para que, si le convenía, solicitase su adjudicación por cantidad igual o superior al valor de tasación o por lo que se le adeuda por todos los conceptos, lo cual ha solicitado». En consecuencia, se aprueba la adjudicación por la cantidad adeudada por todos los conceptos, que ascendía a 60.080,66 euros. Esta cifra representa aproximadamente el 32,25% del valor de tasación fijado en la inscripción de hipoteca, que ascendía a 186.276 euros.

A la vista de las normas aplicables al tiempo de dictarse el decreto, una adjudicación por el importe de lo adeudado por todos los conceptos, siendo esta cantidad inferior al sesenta por ciento del valor de subasta, solo será admisible en caso de que la finca objeto de ejecución no sea la vivienda habitual del deudor.

Teniendo en cuenta que la finca ejecutada se describe como vivienda unifamiliar, y que del decreto no resulta si es o no la vivienda habitual de los ejecutados, parece razonable exigir la oportuna aclaración al respecto para poder determinar si la adjudicación se ha realizado respetando las normas legales que en aquel momento se encontraban vigentes.

Procede, en consecuencia, confirmar el defecto apreciado por la registradora en los términos expuestos.

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

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

Madrid, 14 de abril de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.