

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12601 *Resolución de 9 de mayo de 2023, 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 Zaragoza n.º 3, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de un decreto de adjudicación derivado de una ejecución hipotecaria por razón de haberse tenido en cuenta un tipo de subasta no inscrito e inferior al que figura como pactado en la inscripción del derecho real de hipoteca ejecutada.*

En el recurso interpuesto por doña M. S. T. L., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de la mercantil «Residencial Murillo, SA», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Zaragoza número 3, doña Amalia Bengoa Fernández, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de un decreto de adjudicación derivado de una ejecución hipotecaria por razón de haberse tenido en cuenta un tipo de subasta no inscrito e inferior al que figura como pactado en la inscripción del derecho real de hipoteca ejecutada.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 23 de diciembre del 2004 ante el notario de Zaragoza, don Miguel Ángel de la Fuente del Real, con el número 3.723 de protocolo, se suscribió contrato de préstamo con garantía hipotecaria de dos fincas entre «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja», como parte prestamista (actualmente absorbida por «Ibercaja Banco, S.A.», la ejecutante) y la sociedad «Nuevos Espacios Tradicionales, SL», como parte prestataria e hipotecante. En dicha escritura, figuraba como tipo de subasta de una de las fincas hipotecadas, la que es objeto de este recurso, la cifra de 26.326,50 euros (finca registral 10134), según la inscripción 2.^a

Por escritura pública otorgada el día 11 de agosto del 2009 ante el notario de Zaragoza, don Carlos Gesalí Val, con el número 1.424 de protocolo, la sociedad «Taller Albareda, SL» (el ejecutado) se subrogó como deudor en el préstamo hipotecario descrito en el párrafo anterior, que, además, había sido objeto de distintas novaciones.

Mediante decreto de adjudicación hipotecaria, de fecha 9 de febrero de 2021, dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Zaragoza, donde se seguía ejecución hipotecaria con el número 896/2018, a instancia de «Ibercaja Banco, SA» contra «Taller Albareda, SL» y otro, se adjudicó la finca registral número 10.134 (aparcamiento con cuarto trastero) de Cuarte de Huerva a la ejecutante, como mejor postor, cediendo luego la adjudicataria el remate en favor de la entidad «Residencial Murillo, SA».

El Juzgado consideraba que el tipo de subasta de la finca era de 16.053 euros. El precio de la mejor postura de la finca fue de 9.952,86 euros, suma inferior al 70 % del valor de tasación según el decreto (que sería 11.237,10 euros según el tipo utilizado), pero superior al 50 % del valor de dicha tasación (que sería 8.026,50 euros según el tipo utilizado), por lo que se aprobó el remate en dicha cifra a favor del ejecutante y luego se adjudicó la finca por cesión del remate a favor de la citada cesionaria.

II

Presentados el día 28 de diciembre de 2022 testimonio del indicado decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación de cargas en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 3, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo adoptado en el día de hoy por el Registrador de la Propiedad que suscribe, en la calificación de los documentos presentados con los números de asiento 502 y 503 del diario 61, controles de entrada 5118 y 5119/2022, a la vista de los citados documentos y de los antecedentes que resultan del Registro, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos.

1. Con fecha 28 de diciembre del año 2022 se presentan, con los números de asiento 502 y 503 del diario 61, el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas que se detallan en el párrafo siguiente, acompañados de la correspondiente acreditación de autoliquidación de Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y de comunicación a efectos de Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana.

El testimonio presentado, lo es del Decreto expedido el 9 de febrero de 2021 por el Juzgado de Primera Instancia número tres de Zaragoza, donde se sigue Ejecución Hipotecaria con el número 896/2018, a instancia de "Ibercaja Banco, S.A." contra "Taller Albareda, S.L." y otro, por el que se adjudica a la ejecutante la finca registral 10134 (aparcamiento con cuarto trastero) de Cuarte de Huerva, quien cede el remate a la entidad "Residencial Murillo, S.A.".

En el mandamiento presentado se ordena la cancelación de la carga base del procedimiento, así como de las cargas posteriores.

Que se ha comprobado la autenticidad de los documentos firmados electrónicamente a través de sus códigos seguros de verificación y en el sitio web de comprobación que en los mismos constan.

Al objeto de acreditar la situación arrendaticia de la finca adjudicada en el procedimiento de referencia, se acompaña instancia suscrita el 18 de febrero de 2021 por representante de "Residencial Murillo, S.A.".

2. De la documentación referida, resulta del último párrafo del Fundamento de Derecho primero que en el procedimiento se ha tomado un valor de tasación para la finca subastada de 16.053,00 euros, procediéndose a aprobar el remate de la mejor postura de 9.952,86 euros por ser superior al 50 % del valor de tasación.

Sin embargo, de los datos obrantes en este Registro resulta un valor de tasación distinto, ya que según la inscripción 2.^a de hipoteca –objeto de esta ejecución– las partes fijaron para la finca objeto de esta transmisión un valor de 26.326,50 euros a efectos de subasta, no constando en registro ninguna novación modificativa del préstamo hipotecario que afecte a dicho valor, por lo que no se cumple el fundamento de derecho que ha llevado a la aprobación del remate a favor de la mejor postura conforme al artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Fundamentos de Derecho:

Respecto al apartado número 2. de los hechos:

Principios de tracto sucesivo y de especialidad. Con ocasión de no haber correspondencia entre el valor de tasación que resulta del Registro y el que figura en la documentación ahora presentada, para el despacho de la misma deberá inscribirse previamente la nueva valoración de haber sido así acordada por las partes a través de la correspondiente escritura pública de novación del préstamo hipotecario, como título previo, que deberá coincidir con la identificada en el testimonio que nos ocupa, siendo la fijación del valor para subasta un requisito esencial en la ejecución directa hipotecaria a

los efectos de dar cumplimiento a los parámetros que determina el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que en el último párrafo de su punto 4 dice así: "(...) 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. (...)”

En conclusión, para la inscripción del decreto de adjudicación existe un obstáculo registral conforme al artículo 132.4 de la Ley Hipotecaria.

Por todo ello se acuerda:

A. Suspender la inscripción de los documentos de referencia, en base a los Hechos y Fundamentos de Derecho expresados.

B. No practicar anotación preventiva de suspensión, por no haberse solicitado.

Esta calificación negativa podrá (...)

Zaragoza, a nueve de enero del año dos mil veintitrés. La Registradora de la Propiedad (firma ilegible) Fd.º: Amalia Bengoa Fernández».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. S. T. L., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de la mercantil «Residencial Murillo, SA», interpuso recurso el día 10 de febrero de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Antecedentes de hecho.

Primero. En fecha 23 de diciembre de 2004, la parte acreedora suscribió con la mercantil Nuevos Espacios Tradicionales S.L., un préstamo mercantil con garantía hipotecaria mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Aragón, D. Miguel Ángel de la Fuente del Real, bajo su número de protocolo 3724, que consta inscrita con fecha 2 de febrero de 2005 (Inscripción 2.ª) en el Registro de la Propiedad número tres de Zaragoza.

Tal y como consta en la cláusula séptima de esta escritura de préstamo hipotecario, para el procedimiento de apremio se señala, "(...) se tasa la finca hipotecada en la cantidad expresada al final de su descripción, para que sirva de tipo en la subasta o subastas que hubiera que celebrarse (...)”.

Segundo. En fecha 11 de agosto de 2009, la mercantil Nuevos Espacios Tradicionales S.L. vendió a Taller Albareda S.L. la finca número 10.134 del Registro de la Propiedad n.º 3 de Zaragoza mediante escritura de compraventa y subrogación de hipoteca autorizada ante el Notario del Ilustre Colegio de Aragón, D. Carlos Gesalí Val, bajo su número de protocolo 1.424.

Dicha compraventa y subrogación consta inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Zaragoza, al tomo 2779, libro 211 de Cuarte de Huerva, inscripción 4.ª, de fecha 31 de octubre de 2009.

En dicha escritura pública de compraventa y subrogación [sic], en relación a la finca n.º 10.134, se señala:

Inscripción: Consta inscrita la Compraventa y Subrogación de Hipoteca objeto de ejecución en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Zaragoza, al tomo 2779, libro 211 de Cuarte de Huerva, inscripción 4.ª, con el número de finca 10134, de fecha 31 de octubre de 2009, según Certificación de Título y Cargas, de fecha 10 de Julio de 2017.

Valor: dieciséis mil cincuenta y tres euros (16.053,00 €).

Por tanto, en virtud de la cláusula séptima del contrato del que se subrogó Taller Albareda S.L. se tasa la finca hipotecada en la cantidad expresada al final de su descripción, esto es dieciséis mil cincuenta y tres euros (16.053,00 €), como así queda

reflejado en la descripción de la finca en el contrato de compraventa y subrogación del 31 de octubre de 2009.

Tercero. En el procedimiento de ejecución hipotecaria seguido en el Juzgado de Primera Instancia número tres de Zaragoza, por Decreto de 9 de febrero de 2021 se acordó adjudicar a Residencial Murillo S.A. por la suma de 9.952,86 euros, por cesión del remate del ejecutante, la finca 10.134, y se ordenó la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito de la ejecutante sobre la finca subastada, así como cualquier carga, gravamen, anotación o inscripción que se hubiese practicado con posterioridad a haberse librado la certificación; se acordó hacer entrega al adjudicatario de testimonio de la misma que sirve de título bastante para su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente y se expidió el correspondiente mandamiento de cancelación de las hipotecas que garantizaban el crédito del ejecutante sobre las fincas subastadas (...)

Cuarto. En fecha 9 de enero de 2023, la Registradora de la Propiedad del Registro de la Propiedad número tres de Zaragoza suspendió la inscripción del decreto de adjudicación, indicado lo siguiente “de los datos obrantes en este Registro resulta un valor de tasación distinto, ya que según la inscripción 2.ª de hipoteca –objeto de esta ejecución– las partes fijaron para la finca objeto de esta transmisión un valor de 26.326,50 euros a efectos de subasta, no constando en el registro ninguna novación modificativa del préstamo hipotecario que afecte a dicho valor, por lo que no se cumple el fundamento de derecho que ha llevado a la aprobación del remate a favor de la mejor postura conforme el artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil”.

Por todo lo expuesto entiende esta parte que ha que quedado acreditado que virtud de la cláusula séptima del contrato al que se subrogó Taller Albareda S.L (...) la finca hipotecada está valoradora a efectos de subasta en la cantidad expresada al final de su descripción, esto es dieciséis mil cincuenta y tres euros (16.053,00 €), tal y como consta en la Escritura de compraventa y subrogación del 31 de octubre de 2009 (...) motivo por el cual se presenta el presente recurso contra la calificación negativa dictada el pasado 9 de Enero de 2023, notificada a esta parte el 16 de enero de los corrientes (...)

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho:

Primero. Recursos contra la calificación negativa (...)

Segundo. Cuestión que se plantea en este recurso.

La cuestión que se plantea en el presente recurso consiste en decidir si debe inscribirse el decreto de adjudicación del bien subastado en el procedimiento de ejecución en cumplimiento de la regulación de la aprobación del remate de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El apartado 4.º del artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina lo siguiente, “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”.

Como ha quedado meridianamente acreditado por la documentación aportada, el valor de subasta estaba fijado en 16.053 00 euros.

El ejecutante pidió la adjudicación del inmueble a un tercero, por la cantidad de 9.952,86 euros, siendo esta cantidad superior al 70 % del valor de la tasación y a la

mejor postura, tal como queda acreditado en el Decreto del Juzgado de Primera Instancia número tres de Zaragoza de fecha 9 de febrero de 2021 (...)

Por todo lo cual,

Solicito de su organismo que, seguidos los trámites oportunos, resuelva el presente recuso gubernativo estimando las pretensiones de quien suscribe este escrito, de modo que se proceda a la práctica de la inscripción en el Registro de la Propiedad número tres de Zaragoza de la finca número 10.134, en los términos que resulten de la resolución».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 28 de febrero de 2023, en el que se ratificaba en su calificación negativa, y elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 606 y 1857 del Código Civil; 1, 32, 40, 130, 131 y 132 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 670, 671, 672, 681, 682 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 4 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de febrero y 26 de octubre de 2016 y 24 de abril de 2017.

1. Mediante decreto de adjudicación del año 2021, en ejecución hipotecaria, como mejor postor, se adjudica la finca al ejecutante por importe de 9.952,16 euros correspondiente, según el decreto, por una cifra superior al 50 % del tipo de subasta que se dice pactado en 16.053 euros en la escritura de compraventa y subrogación de hipoteca del año 2009, en cuya escritura, afirma el recurrente que se reducía el tipo anteriormente pactado e inscrito en la escritura de constitución de hipoteca de 26.326,50 euros.

La registradora de la Propiedad suspendió la inscripción de dicha adjudicación judicial porque el valor de subasta utilizado en la ejecución de 16.053 euros nunca se pactó ni fue inscrito, sino que registralmente sigue figurando inscrito como valor para subasta el inicial antes indicado, y por tanto, la cantidad expresada en el decreto de adjudicación no corresponde al 50 % de dicho valor inscrito, que debería ascender al menos a 13.163,25 euros, ni cubre toda la deuda reclamada.

2. A este respecto debe indicarse que la afirmación realizada por la parte recurrente, de que en la escritura de venta y subrogación hipotecaria, de fecha 11 de agosto de 2009, que causó la inscripción 4.^a del historial registral de la finca hipotecada, en la que la mercantil «Nuevos Espacios Tradicionales, SL» vendió la finca hipotecada a la sociedad «Taller Albareda, SL», conste como valor dado por las partes vendedora y compradora como valor de la finca a efectos del precio de la venta en 16.053,00 euros, no tiene valor alguno a efectos de la ejecución hipotecaria.

Ello es así porque, si bien la parte acreedora intervino en la citada escritura de venta a efectos de aceptar la subrogación de la sociedad compradora en la obligación personal garantizada y de modificar determinadas condiciones financieras del préstamo; según resulta de la copia autorizada de la misma aportada al expediente, ni el tipo de subasta de la finca fue modificado expresamente, ni tampoco se aportó para ello el preceptivo certificado de tasación de entidad homologada (artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

3. La cuestión de si en la ejecución hipotecaria puede utilizarse un tipo de subasta no inscrito ya fue abordada en la Resolución de este Centro Directivo de 24 de abril de 2017, que versaba, en concreto, sobre si es posible modificar el tipo de subasta a efectos de ejecución con posterioridad a la celebración de la subasta, con el fin de amoldar la tasación inscrita a la tenida en cuenta en la ejecución hipotecaria, a lo que se daba una respuesta negativa.

En esa Resolución se afirmaba, en primer lugar, que durante la «fase de seguridad» de la hipoteca, es decir, antes de interponerse la demanda ejecutiva, es innecesario el consentimiento para la modificación del tipo de subasta por parte de los titulares registrales de cargas posteriores, ya que la inscripción del valor de tasación no atribuye por sí misma derecho alguno a esos titulares posteriores hasta la utilización de los correspondientes procedimientos ejecutivos hipotecarios, pues, hasta ese momento, el ejecutante puede desvirtuar la expectativa que tienen a un posible sobrante acudiendo a otros procedimientos distintos a la ejecución hipotecaria para llevar a cabo la ejecución (la ejecución ordinaria o el procedimiento declarativo).

Pero, en segundo lugar, se resolvía acerca de la necesidad de tal consentimiento si cuando se pretende la inscripción del pacto de novación del tipo para subasta, ya no se encuentra la hipoteca en la «fase de seguridad», sino que lo que se pretende es la inscripción del pacto de reducción del precio para subasta cuando la hipoteca ya está en trámites de ejecución por constar a su margen la nota de expedición de certificación de dominio y cargas, o ya ha sido ejecutada por el procedimiento especial de ejecución directa contra bienes hipotecados, se ha celebrado la subasta, y se ha adjudicado la finca al ejecutante o a otros postores. El momento de separación de ambas situaciones hipotecarias vendría marcado a efectos registrales por la expedición de la certificación de dominio y cargas prevista, a efectos de la ejecución hipotecaria, en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En conclusión, dicha Resolución señalaba que no resulta permitido la inscripción de un pacto que por su naturaleza se refiere a una subasta futura, cuando en realidad la subasta ya ha tenido lugar, y con el que sólo se pretende subsanar, a posteriori, las deficiencias en las que incurrió el procedimiento de ejecución al no respetar el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, y con ello, vulnerarse los derechos que del mismo artículo se infieren a favor del dueño de finca hipotecada y de los titulares de cargas posteriores.

4. No procede analizar en este recurso las razones por las que una cifra que señala únicamente el valor de una finca a efectos de su precio de venta se ha tenido en cuenta en la ejecución como tipo de tasación para la subasta, o por qué, si esa fue la intención de las partes, no se convino expresamente en la escritura de subrogación hipotecaria del año 2009 la reducción del tipo de subasta, pues no es ese el objeto del presente recurso.

Lo cierto es que, registralmente, el precio pactado para subasta quedó inalterado tras la referida inscripción 4.^a, manteniéndose la cifra de 26.326,50 euros, y, por tanto, es de suponer que ese concreto dato registral y no otro distinto fue el que se consignó en la certificación registral de dominio y cargas expedida a efectos de la ejecución.

Por lo tanto, resultan de aplicación directa en este supuesto varios preceptos esenciales:

Así, el artículo 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que para que proceda la aplicación de ese especial procedimiento de ejecución directa contra bienes hipotecados es necesario, entre otros extremos, «que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta (...)».

Pero no basta con que tal precio conste en la escritura de constitución –o de modificación– de la hipoteca, sino que, como veremos, es preciso además que conste también inscrito en el Registro de la Propiedad.

Esta segunda exigencia ya parece inducirse directamente del propio artículo 682, en su apartado 3, cuando afirma que «el Registrador hará constar en la inscripción de la hipoteca las circunstancias a que se refiere el apartado anterior».

Es cierto que, ante la simple lectura de este precepto podría hipotéticamente ponerse en duda qué repercusión tendría el supuesto en el que el registrador no hubiera hecho constar en la inscripción «el precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta».

Pero esa duda puramente hipotética queda inmediatamente despejada, no sólo por aplicación del tradicional principio general de inoponibilidad frente a terceros de lo no

inscrita (artículos 606 del Código Civil y 32 de la Ley Hipotecaria), sino por la aplicación del principio especial de inscripción constitutiva del derecho real de hipoteca, formulado en el artículo 1875 del Código Civil, conforme al cual «además de los requisitos exigidos en el artículo 1857, es indispensable, para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad».

Y tal carácter constitutivo de la inscripción, no sólo ha sido respetado por la vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, sino incluso reforzado y reformulado con mayor claridad y contundencia, si cabe, cuando en su disposición final novena, apartado 5, dio nueva redacción al artículo 130 de La Ley Hipotecaria para proclamar que «el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita y, dado su carácter constitutivo, sobre la base de los extremos contenidos en el asiento respectivo».

También se mantuvo este principio esencial del Derecho hipotecario tras la nueva redacción del mismo artículo introducida por el artículo 11.2 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, conforme al cual el artículo 130 de la Ley Hipotecaria quedó con la siguiente redacción, hoy vigente: «El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo».

5. En lo que interesa en este recurso, el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone en su número 4 que «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».

En el presente caso, como hemos visto anteriormente, en el asiento registral de constitución de hipoteca (inscripción 2.^a) consta que el tipo pactado para subasta es de 26.326,50 euros, sin que en la novación que causó la inscripción 4.^a de la hoja de la finca registral hipotecada, ni en ninguna otra inscripción, conste la modificación de ese tipo o tasación para subasta.

Por tanto, dicho precio o tipo a efectos de ejecución hipotecaria de la inscripción 2.^a fue el único que debió tomarse en consideración en el procedimiento de ejecución directa contra el bien hipotecado, y no ha sido ajustado a derecho el tomar en consideración un valor menor, que resulta del precio pactado solo a efectos de una venta posterior a la inscripción de hipoteca.

Por otra parte, la cifra reclamada en la ejecución fue de 10.180,21 euros más los intereses que se hayan devengado durante la misma, así como las correspondientes costas, cantidades estas últimas que no consta en el expediente a cuánto ascendieron.

En consecuencia, siendo el precio de adjudicación de la finca la cifra 9.952,16 euros, que no alcanza a cubrir ni la mitad de la tasación pactada e inscrita para la subasta ejecutiva (que asciende a 13.163,25 euros), ni al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas (que es superior a 10.180,21 euros), se han vulnerado los derechos al sobrante del ejecutado, y en su caso, de los titulares de cargas posteriores a la hipoteca y/o del tercer poseedor (artículo 672 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pues se ha reducido la cantidad finalmente obtenida por la realización de la finca. Todo ello sin perjuicio de las facultades que al letrado de la Administración de Justicia concede el citado artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que en este supuesto no resulta que se hayan utilizado.

De resultas de lo expuesto se concluye que no es posible la inscripción de los documentos judiciales indicados porque, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, la facultad del acreedor hipotecario para instar la enajenación forzosa del bien objeto de garantía, cualquiera que sea el procedimiento que elija para ello, forma parte del contenido estructural o esencial del derecho real de hipoteca; pero, como contrapartida, es preciso que el ejercicio del «ius distrahendi» se acomode estrictamente a los requisitos y trámites procedimentales legalmente establecidos.

Entre uno de estos requisitos se encuentra singularmente el tipo de tasación para subasta que conste inscrito en el Registro de la Propiedad respecto de la finca que se va a ejecutar, el cual constituye una circunstancia calificable por el registrador al amparo de los artículos 132.4.º de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario, como obstáculo que surge del Registro.

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, 9 de mayo de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago