

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 4714** *Resolución de 23 de marzo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Illescas n.º 1 a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados.*

En el recurso interpuesto por doña M. E. E.V., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Caixabank, S.A.» y «Buildingcenter, S.A.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Illescas número 1, don José Ernesto García-Trevijano Nestares, a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 5 de Illescas se tramitó procedimiento de ejecución hipotecaria número 867/2012. La finca ejecutada, la registral número 8.756 de Yuncos, había sido tasada a efectos de subasta en la escritura de hipoteca en la cantidad de 249.226,25 euros. Celebrada la subasta, ésta se declaró desierta, y el acreedor ejecutante solicitó, conforme a lo dispuesto en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y dado que no el inmueble no tenía el carácter de vivienda habitual del deudor, que se le adjudicara por la cantidad que se le debía por todos los conceptos, que ascendía a 73.758,36 euros. En esos términos se dictó el decreto de adjudicación, con fecha 7 de julio de 2017, a favor de «Buildingcenter, S.A.», como cesionario del remate.

II

Presentado testimonio del citado decreto, en unión del correspondiente mandamiento de cancelación de cargas, en el Registro de la Propiedad de Illescas número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Documento calificado Clase/Objeto Mandamiento/adjudicación y cancelación de cargas. Autorizante Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 5 de Illescas. Fecha/Protocolo 28 de septiembre de 2017/867. Fecha y Hora Presentación 24 de octubre de 2017/10:40. Asiento 672. Diario 211 (R1) DG. Nota de calificación. Que extendiendo en relación con la finca 8.756 de Yuncos, conforme a los artículos 18, 66, 323 y concordantes de la Ley Hipotecaria, a continuación del documento arriba identificado, tras la comunicación de defectos en trámite de audiencia efectuada con fecha 27 de octubre de 2017, y a solicitud expresa del presentante en instancia suscrita el 10 de noviembre de 2017; por los siguientes Hechos: Son los resultantes del documento, su presentación y del contenido de los asientos registrales. Seguido procedimiento de ejecución hipotecaria n.º 867/2012 en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 5 de Illescas, se celebró la subasta de la finca 8756 de Yuncos, tasada en la suma de doscientos cuarenta y nueve mil doscientos veintiséis euros y veinticinco céntimos, y que no constituye la vivienda habitual del ejecutado. Dicha subasta quedó desierta por falta de licitadores, por lo que el ejecutante solicitó la adjudicación de la finca por la cantidad que se le debía por todos los conceptos, que ascendía a la suma de setenta y tres mil setecientos cincuenta y ocho euros y treinta y seis céntimos; suma por la que, en decreto de fecha 7 de julio de 2017, se adjudicó la finca a la sociedad Buildingcenter, S.A., por cesión de remate.

Fundamentos de derecho: La adjudicación de la finca no puede ser inferior al cincuenta por ciento del valor de tasación, aunque el ejecutante solicite la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, toda vez que la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ha de hacerse de forma conjunta con el artículo 651 del mismo cuerpo legal, y de acuerdo con las exigencias constitucionales derivadas del principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 24 de la Constitución Española, 1 y 18 de la Ley Hipotecaria, 100 del Reglamento Hipotecario, 651, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de veinte de septiembre de dos mil diecisiete. Acuerdo: En base a los anteriores hechos y fundamentos deniego la inscripción solicitada respecto de la finca. El defecto señalado, tiene el carácter de insubsanable. Calificación alternativa: (...) Illescas, a 20 de noviembre de 2017 (firma ilegible) Fdo.: José-Ernesto García-Trevijano Nestares».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Escalona, don Rafael Burgos Velasco, quien dictó resolución, de fecha 5 de diciembre de 2017, por la que confirmaba íntegramente la decisión del registrador sustituido.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña M. E. E.V., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Caixabank, S.A.» y «Buildingcenter, S.A.», interpuso recurso el día 3 de enero de 2018 atendiendo a los siguientes argumentos: «Alegaciones: Primera.–Mostramos nuestra conformidad con los hechos contenidos en la calificación negativa que deniega la inscripción. Segunda.–Por el contrario, discrepamos respetuosamente con los Fundamentos de Derecho en los que se basa dicha calificación negativa por entender que los mismos no son aplicables en general y menos aún al caso concreto que nos ocupa. La calificación negativa se sustenta fundamentalmente en la reciente Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 20 de Septiembre de 2017, que concluye que pese a la literalidad del art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), el ejecutante, no habiendo postores, en caso de finca que no sea la vivienda habitual del deudor, no puede adjudicarse la finca por un importe inferior al 50 % del valor de tasación. En suma, como acontece en el presente caso, el criterio de la DGRN en su Resolución es que si se pretende la adjudicación por la cantidad que se deba por todos los conceptos, ésta ha de ser igual o superior a ese 50 % del valor de tasación. Tercera.–La Resolución de la DGRN de 20 de septiembre de 2017 contraviene la legislación vigente en la materia 1.–Prima facie, en estrictos términos de defensa y con el máximo respeto, hemos de cuestionar la competencia del Registro de la Propiedad (RP) para pronunciarse sobre el contenido y extensión del art. 671 LEC; a nuestro juicio el RP - Sin duda debe verificar si el decreto de adjudicación contiene todos los requisitos que enumera el art. 132 LH y otros de aplicación al caso (654.3 LEC), - Pero legalmente no tiene atribuida competencia para revisar las actuaciones judiciales firmes (de igual forma que los Juzgados no pueden de oficio cuestionar las registrales), y tampoco puede erigirse como nuevo legislador ni intérprete de la ley. - Pese a lo argumentado por la tan repetida Resolución, la interpretación que se realiza en ella del art. 671 LEC excede la competencia de los Registradores a la hora de calificar los documentos expedidos por la autoridad judicial establecida en el art. 100 del Reglamento Hipotecario. Tal interpretación nada tiene que ver con que pudiera existir, que no existe dado el escrupuloso respeto y adecuación de los documentos al art. 671 LEC, una incongruencia en los documentos judiciales presentados a inscripción con el procedimiento de

ejecución hipotecaria en cuya tramitación han sido dictados, sino que constituye una auténtica interpretación instrumental en aras de una supuesta justicia material según la cual la adjudicación de un inmueble en un procedimiento de ejecución es necesariamente injusta y perjudicial para el deudor cuando se produce a favor del ejecutante por un importe inferior al 50 % de su valor de tasación. Con tal interpretación se pretende, en definitiva, llenar una inexistente laguna legal, atribuyéndose directamente el Registrador la función de legislador, procurando al art. 671 LEC un alcance y aplicación ni previsto ni querido por el legítimo legislador al aprobar la norma. - A mayor abundamiento, la interpretación de la DGRN se aparta de la interpretación literal del art. 671 LEC con el pretexto de que puede producir un resultado distorsionado (*vide* Fundamento de Derecho 3) cuya consecuencia sea «el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de otra»; pues bien, resulta que ese mismo efecto distorsionador que se pretende evitar se puede generar, en sentido contrario en perjuicio del acreedor y enriquecimiento injusto del deudor, como consecuencia de aplicar el criterio de la Resolución de la DGRN, lo que pone de manifiesto la improcedencia de aplicar la misma al caso que nos ocupa para denegar la inscripción, tal y como más adelante desarrollaremos. 2.-En cualquier caso, en relación con la interpretación que la muy reciente RDGRN de 20-09-17 realiza sobre los arts. 651, 670 y 671 LEC, que es la que el RP utiliza para calificar con defecto insubsanable los títulos presentados a inscribir por mi mandante. - No entendemos como la DG puede extrapolar la redacción que el art. 651 LEC, prevista para los bienes muebles, a los arts. 670 y 671 LEC, prevista para bienes inmuebles, sobre todo cuando el límite o umbral mínimo que ahora repentinamente la DG quiere hacer valer en modo alguno resulta ni del art. 670.4, y mucho menos del art. 671 LEC, salvo queramos hacer una interpretación totalmente sesgada y arbitraria y, por lo tanto, sin amparo legal. - Efectivamente, el umbral mínimo del 30 % que el art. 651, párrafo 2.º, fija tanto para los supuestos de subasta con postores o desiertas de bienes muebles simplemente no existe en el art. 670 ni en el art. 671 LEC, y si no existe es porque el legislador simplemente no quiso que existiera en tales supuestos, se trata de *lex specialis* y, por tanto, prevalecen sobre otra norma distinta a ella como el art. 651 LEC, - El literal del art. 671 LEC es meridiano "(...) Sino 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 hubiere salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.", no deja lugar a duda alguna (*in claris non fit interpretatio*), y por ello no podemos entender que la DG fuerce su texto para hacer decir algo que tal precepto en modo alguno contempla, esto es, que en casos de subasta desierta de un bien distinto a la vivienda habitual el acreedor podrá solicitar la adjudicación del bien siempre que lo haga por el 50 % de su VT o por la total deuda si ésta supera dicho %. En otro caso, si la total deuda es inferior al 50 % VT, según el criterio de la DGRN el acreedor deberá solicitar la adjudicación de la finca obligatoriamente por el 50 % VT, lo cual comportará necesariamente la existencia de un sobrante a consignar a favor de los acreedores posteriores o el deudor, o no solicitar la adjudicación de la finca, con lo que el proceso de ejecución no habrá servido para cumplir la tutela judicial perseguida, cual es recuperar la deuda con cargo a la ejecución del bien inmueble hipotecado afecto especialmente a su pago, - Lo anterior ni lo contempla el art. 671 ni tampoco el art. 670.4 LEC. La DGRN se sirve para fundamentar su conclusión en una interpretación sesgada del art. 670.4 sin tener en cuenta la totalidad de su redacción, ni todas las normas aplicables (particularmente la Disposición Adicional Sexta LEC); según esa peculiar interpretación en las subastas con postores no es posible la adjudicación por debajo del 50 % VT, salvo en el supuesto contemplado en el último párrafo, en cuyo caso tiene lugar la valoración y apreciación de las circunstancias por parte del Letrado de la Administración de Justicia (LAJ), previa audiencia de las partes, cabiendo recurso de revisión contra el decreto que apruebe el remate, otorgando a la intervención del LAJ y al posible recurso la categoría de garantías que legitiman que solo en ese supuesto sea posible la adjudicación por importe inferior al 50 %. Se hace necesario contrarrestar en este punto párrafo por párrafo la Resolución

de la DGRN en que se fundamenta la resolución recurrida para evidenciar que sus conclusiones son erróneas y desafortunadas, dicho sea con todos los respetos y en términos de estricta defensa. - Párrafo 1.º Art. 670.4 LEC. Adjudicación a favor de tercero presentado por el deudor. Según la DGRN el art. 670.4 LEC "Ofrece al ejecutado en primer término la posibilidad de presentar un tercero que presente una postura superior a ese límite (70 % del valor de subasta)". Obvia la DGRN que ese párrafo 1.º expresamente permite al deudor además de la posibilidad de presentar tercero que mejore la mejor postura ofreciendo cantidad superior al 70 % VT que lo pueda hacer por una cantidad que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante. En modo alguno el legislador condiciona la mejora del tercero que la total deuda supere el mínimo del 50 % VT como pretende la DGRN. En suma, el párrafo 1.º contempla la posibilidad de que siendo la mejor postura inferior al 50 % VT, el tercero presentado por el deudor la mejore sin llegar a ese 50 % VT pero siendo suficiente para el pago total de la deuda. Consecuencia: cabe la adjudicación a favor del tercero por la cantidad que se deba por todos los conceptos aun siendo esta inferior al 50 % VT, y ante dicha adjudicación no cabe recurso de revisión ni procede la intervención del LAJ en los términos del último párrafo del 670.4. - Párrafo 2.º Art. 670.4 LEC. Adjudicación a favor del ejecutante. Continúa la Resolución de la DGRN señalando que "En su defecto, atribuye al ejecutante la opción de solicitar la adjudicación por el setenta por ciento, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura", haciendo referencia al párrafo 2.º del art. 670.4. Nuevamente nos encontramos ante una interpretación limitada que debe ser aplicable única y exclusivamente a los supuestos en los que el inmueble ejecutado sea la vivienda habitual de la parte demandada, en los que el legislador expresamente sí ha exigido que cuando el acreedor mejore la postura ésta bien sea el 70 % VT o la cantidad que se le deba por todos los conceptos siempre que esta cantidad sea superior al 60 % VT y a la mejor postura. La actual redacción del párrafo 2.º del art. 670.4 fue introducida por el RD Ley 8/2011, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, cuya Exposición de Motivos justifica expresamente dicha modificación en atención a "(...) La protección económica, social y Jurídica de la familia constituye, especialmente en un momento de dificultades serias como el actual, uno de los principios constitucionales rectores de la política social y económica. Concretamente, aquellas familias que han perdido su vivienda como consecuencia de sus difíciles circunstancias económicas no deben verse privadas de un mínimo vital que les garantice tanto sus necesidades más esenciales, como la posibilidad de superar en el corto plazo su situación económica. Para ello, el presente real decreto-ley incluye dos grupos de medidas con importantes efectos económicos para los que se encuentran en tal situación desfavorecida. (...) En segundo lugar, se modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil para garantizar que en caso de producirse una ejecución hipotecaria por impago, los deudores recibirán una contraprestación adecuada por el inmueble, que les permita anular o reducir al máximo la deuda remanente. Para ello, se prevé que la adjudicación al acreedor en subasta de un inmueble hipotecado como consecuencia de una ejecución, se realizará por un precio nunca inferior al 60 % del valor de tasación. Se establece, por tanto, un límite equilibrado, impidiéndose cualquier adjudicación al acreedor inferior al 60 % del valor de tasación, independientemente de la cuantía de la deuda total, y ello con el fin de evitar el despojo del deudor..." Sin embargo, se prescinde de lo previsto por la vigente Disposición Adicional 6.ª, párrafo 22, LEC, de indudable aplicación cuando el objeto de subasta lo haya sido un bien inmueble diferente a la vivienda habitual del deudor (como es nuestro caso y el contemplado en la Resolución de la DGRN), que establece que cuando la mejor postura no haya superado el 70 % VT, si el deudor no presenta tercero que la mejore en los términos del antes citado art. 670.4 párrafo 12 LEC, "podrá el acreedor pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por

ciento o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior a la mejor postura": no añade la expresión y "siempre que esa cantidad sea superior al 50 % VT", no pudiendo nadie distinguir donde no distingue la ley. Se trata de un precepto introducido por el art. 4.37 de la Ley 37/2011, precisamente para distinguir los supuestos de subasta de la vivienda habitual de los fincas que no tienen dicha condición y, por tanto, que por mandato del legislador no merecen el mismo nivel de protección que posibilita que nos encontramos ante otro supuesto en que es factible la adjudicación a favor del ejecutante por la totalidad de la deuda aunque esta sea inferior al 50 % del VT: mejor postura inferior al 50 % VT, no presentación de tercero que lo mejore, y deuda total superior a la mejor postura pero también inferior al 50 % VT, y ante dicha adjudicación tampoco cabe recurso de revisión ni procede la intervención del LAJ en los términos del último párrafo del 670.4. - Párrafo 3.º o último Art. 670.4 LEC. Adjudicación a favor del mejor postor. En este párrafo han de distinguirse a su vez dos supuestos que la Resolución de la DGRN trata indebidamente como uno solo: a) Aprobación del remate en favor del mejor postor que haya ofrecido más del 50 % VT, o que haya ofrecido menos pero suficiente para cubrir la cantidad por la que se haya despachado ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas, o lo que es lo mismo, la cantidad que se adeude por todos los conceptos. Nos encontramos, pese a lo sostenido por la DGRN con otro nuevo supuesto en que es posible la adjudicación por un importe inferior al 50 % del valor de tasación: puja inferior al 50 % VT que cubre la totalidad de la deuda con adjudicación contra la que no cabe recurso de revisión ni procede la intervención del LAJ en los términos del último párrafo del 670.4 para el caso siguiente. b) La mejor postura no cumple los requisitos anteriores, es decir, es inferior al 50 % VT y no cubre la totalidad de la deuda. En este supuesto, sólo en este supuesto y no en el a) anterior como erróneamente interpreta la DGRN (literalmente el precepto establece «En este último caso...», por tanto no en los restantes), es en el que tiene cabida la intervención del LAJ y el recurso de revisión contra el decreto que apruebe el remate al que se atribuye por la Resolución de la DGRN el carácter de garantía que solventa la anomalía que, a su juicio, supone la adjudicación por un importe inferior al 50 % VT. En suma, en todos y cada uno de los supuestos contemplados por el art. 670.4 LEC el legislador posibilita al igual que lo hace en el art. 671 LEC, que la adjudicación se pueda producir por la cantidad que se deba por todos los conceptos aunque esta sea inferior al 50 % del VT, de modo que si el legislador hubiere querido aplicar el umbral mínimo del 50 % VT a los supuestos de ejecución de inmueble distinto a la vivienda habitual sin duda habría añadido la coletilla ahora pretendida por la DGRN en los arts. 670.4, 671 y/o DA 6.ª LEC y si sin embargo no lo ha hecho es porque no es esta la interpretación que quiere darle a dicho precepto, y no será por no haber tenido oportunidades para ello (RD Ley 8/2011, Ley 37/2011, RDL 6/2012, Ley 1/2013, Ley 19/2015, Ley 42/2015) añadiendo en cualquiera de ellas al art. 671 LEC la coletilla ahora pretendida por la DGRN. Finalmente, hemos de recordar que hasta que no entró en vigor la Ley 1/2000 el procedimiento judicial sumario hipotecario estaba regulado en el antiguo art. 131 de la Ley Hipotecaria contemplaba la celebración de hasta 3 subastas públicas, la tercera de las cuales no tenía tipo de salida (regla duodécima) y sí permitía una hipotético remate por un precio vil o irrisorio, situación que fue expresamente remediada con la entrada en vigor de la Ley 1/2000, que en relación a la ejecución en subasta de bienes muebles no admite remate o adjudicación inferior al 30 % de su VT, y si hablamos de bienes inmuebles aquel no puede ser inferior al 60 % VT si el inmueble constituye la vivienda habitual de la parte demandada, ni inferior al 50 % o a la total deuda cuando el inmueble es distinto a aquella: esto es lo que resulta con meridiana claridad, sin necesidad de mayor interpretación de los vigentes arts. 651, 670, 671 y de la DA 6.ª LEC. Cuarta.—Análisis del caso concreto. Descendiendo al análisis del caso concreto hemos de señalar las siguientes circunstancias que lo distinguen del caso contemplado por la Resolución de la DGRN en la que se fundamenta la calificación negativa, que han de conllevar que las conclusiones no sean las mismas. 1.—Mientras que en el supuesto de la DGRN se trata de un procedimiento de ejecución de títulos judiciales en el nuestro

estamos ante un procedimiento de ejecución hipotecaria. Tal diferencia procedimental tiene notable trascendencia: * En la ejecución de títulos judiciales, el valor de tasación para subasta del inmueble a subastar se efectúa en el seno del mismo procedimiento (arts. 637 a 639 LEC) por un perito designado judicialmente, que por tanto, establece un valor del bien coetáneo o actualizado al tiempo del procedimiento judicial; por el contrario, en la ejecución hipotecaria dicho valor o precio para subasta (art. 682.2 LEC) se encuentra predeterminado en la escritura de constitución de hipoteca, de modo que puede encontrarse desfasado al haber transcurrido un tiempo notable desde la formalización de la escritura de hipoteca hasta que se efectúa la reclamación judicial. Concretamente, en nuestro caso, la escritura, y el precio de subasta en ella pactado, están datados el 7 de Junio de 2007, mientras que el procedimiento hipotecario se inicia mediante demanda presentada el 25 de Julio de 2012, cinco años después de otorgarse la escritura, habiéndose celebrado la subasta sin postores en el Portal de Subastas Electrónicas, entre los días 5 y 25 de Noviembre de 2016, es decir, más de 9 años después de la escritura. No necesita mayor acreditación, por su notoriedad, que entre el 2007, justo cuando estalla la burbuja inmobiliaria y la crisis económica que ha padecido nuestro país, y el 2016, los inmuebles se han depreciado significativamente de forma generalizada; nada tiene que ver el precio que tenía una finca en 2007 con el que tenía en 2016. * En consecuencia, si hubiéramos estado ante un procedimiento de ejecución de títulos judiciales, como acontece con el caso analizado por la DGRN, el valor de tasación de subasta del inmueble lo hubiera determinado un perito tasador, asignado un valor actualizado acorde al año 2016; sin embargo, como estamos ante una ejecución hipotecaria, el valor de subasta por imperativo legal es el reflejado en la escritura (249.226,25 €), que es el que tenía el bien en 2007, pero que se encuentra muy distante al que tenía en 2016, pudiendo haber descendido por mor de la crisis inmobiliaria a un importe incluso inferior al de la cantidad que se deba al acreedor por todos los conceptos. Ante tal tesitura, y ante la falta de postores en la subasta, Caixabank, en aplicación del art. 671 LEC, vigente a todos los efectos en la fecha de subasta que se celebró con anterioridad a la matización pretendida por la DGRN, tal y como ha acontecido en incontables ocasiones que en las que la adjudicación ha tenido acceso sin problema alguno al RP, optó, entre las dos posibilidades del 671 LEC, por adjudicarse la finca por la totalidad de la deuda (73.758,36 €) en lugar de por el 50 % del valor de tasación de la escritura (124.613,13 €), que le hubiera obligado a consignar la diferencia. ¿Qué ha ocurrido aquí?, simple y llanamente que se han cambiado las reglas del juego a mitad de partido, aplicando retroactivamente un criterio novedoso a una situación consolidada con anterioridad, de modo que si los trámites judiciales de aprobación de la adjudicación y de la cesión del remate, con la consiguiente expedición del testimonio y mandamientos, hubieran tenido una mayor celeridad y hubieran sido presentados en el RP n.º 1 de Illescas antes de Septiembre de 2017, fecha de la Resolución de la DGRN, se hubieran inscrito sin problema. 2.–No es comparable ni extrapolable el supuesto de la DGRN en que el ejecutante se adjudica un inmueble valorado en 189.600 € por una deuda total de apenas 2.713,06 €, apenas el 1,43 % del VT, lo que constituye una evidente disfunción del sistema legal que pone de manifiesto la distorsión que la DGRN pretende evitar, con lo acontecido en nuestro caso. Aquí, al adjudicarse mi representada la finca por la totalidad de la deuda, no concurre ni por asomo el supuesto contemplado por la DGRN, esto es, un resultado distorsionado que suponga un empobrecimiento desmesurado del deudor y un enriquecimiento injusto del acreedor. Al contrario, de haber algún damnificado por los términos de la adjudicación por el importe total de la deuda, aun siendo este inferior al 50 VT para subasta, ese no es otro que mi representada. Máxime si se tiene en cuenta que además, dada la intrascendencia que ello suponía para la adjudicación, al efectuarse esta por la totalidad de la deuda, lo que en todo caso evitaba tener que consignar un eventual sobrante, Caixabank renunció a tasar las costas y liquidar los intereses del procedimiento, que ascendían, a expensas de su aprobación judicial, a la cantidad de 21.204,89 € (9.794,87 € de costas y 11.410,02 € de intereses), de modo que la verdadera deuda total por la que se produjo la adjudicación fue de

94.963,25 €, cantidad no tan alejada del 50 % del VT para subasta (124.613,13 €), desproporcionado y muy superior al que pudiera tener realmente el bien a fecha de subasta. 3.—En cualquier caso, reiteramos nuevamente que, a nuestro juicio y dicho sea nuevamente en estrictos términos de defensa y con el máximo respeto, yerra el RP cuando se atribuye la función no sólo de legislador sino también la de juzgador, advirtiendo un posible enriquecimiento injusto con la adjudicación y resolviendo al respecto; corresponde sólo a la parte demandada advertir la existencia de un hipotético enriquecimiento injusto y ello deberá hacerlo valer ante el órgano judicial correspondiente solicitando la tutela judicial efectiva de tal pretensión; a nuestro entender nada puede resolver al respecto el Registrador de la Propiedad ni el Centro Directivo, simple y llanamente por carecer de atribuciones jurisdiccionales. En este sentido téngase en cuenta que el enriquecimiento injusto nunca resultará de la estricta aplicación de ley, en nuestro caso de lo previsto en el art. 671 LEC evidentemente aplicado por el Juzgador, en su caso lo será por una cuestión extra-procesal y sin duda también extra-registral, cual sería que en un lapso de tiempo relativamente próximo a la adjudicación el adjudicatario enajenare la finca obteniendo con ello una plusvalía muy relevante, lo cual sí podría evidenciar que el crédito debería haberse tenido por satisfecho en una proporción mucho mayor y al no serlo el acreedor obtiene un enriquecimiento injusto con la plusvalía o, por lo menos, con una parte de la misma (cfr. STS n.º 261/2015 de 13-01-2015, Sala Primera). Pero insistimos que esto corresponde denunciarlo a la parte perjudicada ante el Juzgado que corresponda, puesto que el RP no tiene atribuida dicha competencia, ni para denunciarlo ni mucho menos para resolverlo. Es el Tribunal Supremo el que concluye, en la citada sentencia 261/2015, la improcedencia de considerar la existencia de un enriquecimiento injusto en el precio de adjudicación de un inmueble para cuya ejecución se han observado estrictamente las normas expresamente previstas para tal fin: "Esta jurisprudencia se hallaba contenida en la Sentencia 128/2006, de 16 de febrero, citada en el recurso de casación. En primer lugar, advierte, con cita de la Sentencia 750/2005, de 21 de octubre, que, con carácter general: 'el enriquecimiento sin causa no puede ser aplicado a supuestos previstos y regulados por las leyes, pues entre otras razones, no está a disposición del juzgador corregir, en razón de su personal estimación sobre lo que sea justo en cada caso, las resultas de la aplicación de las normas. Y esta Sala ha dicho que el enriquecimiento sin causa solo puede entrar en juego en defecto de previsión normativa, que aquí se produce y se ha explicado. (Sentencias de 18 de enero de 2000, de 5 de mayo de 1997, de 4 de noviembre de 1994, de 19 de febrero de 1999, entre otras muchas)'. 'La jurisprudencia ha reservado la aplicación de la doctrina del enriquecimiento injusto en subastas judiciales a supuestos en los que el bien adjudicado lo fue comprendiendo accidentalmente elementos ajenos a la garantía hipotecaria y a la consiguiente tasación (v. gr., SSTS de 15 de noviembre de 1990, 4 de julio de 1993 y, más recientemente, 18 de noviembre de 2005), pero no le ha reconocido relevancia cuando, seguido el proceso correctamente por sus trámites, sólo puede apreciarse una divergencia entre el precio de tasación y el de adjudicación, aun cuando ésta sea notable, ni siquiera en un supuesto en que se reconoció que el precio del remate a favor de la entidad concedente fue «irrisorio y absolutamente desproporcionado» (STS de 8 de julio de 2003)...'. El enriquecimiento injusto no puede radicar única y exclusivamente en que el importe en que el bien fue tasado es muy superior al valor de la adjudicación, en concreto, un 50 %, porque esto sí que es algo previsto y aceptado expresamente por la Ley. A este respecto, sí que sería de aplicación la citada jurisprudencia, como una exigencia de otro principio general del derecho, el de seguridad jurídica, que siempre ha de ponderarse junto con el de interdicción del enriquecimiento injusto. El enriquecimiento injusto sólo podría advertirse cuando, tras la adjudicación, y en un lapso de tiempo relativamente próximo, el acreedor hubiera obtenido una plusvalía muy relevante, pues este hecho mostraría que el crédito debía haberse tenido por satisfecho en una proporción mayor, y al no serlo, el acreedor obtiene un enriquecimiento injusto con la plusvalía, o por lo menos con una parte de la misma. En este hipotético caso, que no es el que nos

corresponde juzgar, la aplicación del enriquecimiento injusto se fundaría en su configuración como principio general de Derecho y en su proyección técnica respecto del necesario control causal de las atribuciones y desplazamientos patrimoniales en el curso de las relaciones jurídicas. Estas matizaciones están en la línea de la reciente jurisprudencia [contenida, entre otras, en la Sentencia 8 de septiembre de 2014 (núm. 464/2014)], que pretende reforzar la justicia contractual que deriva de los principios de buena fe y de conmutabilidad del comercio jurídico, para superar una concepción meramente formalista y rigorista de los esquemas de aplicación del derecho de crédito y la responsabilidad patrimonial derivada." 4.-En definitiva, el criterio de la DGRN nos puede abocar en numerosas ocasiones al efecto que precisamente pretende evitar, trasladando esas consecuencias no deseadas a la esfera patrimonial del acreedor, al que se obligaría a adquirir un inmueble por un precio superior al de su valor ocasionándole un empobrecimiento desmesurado correlativo al enriquecimiento injusto del deudor que percibiría por la finca un precio excesivo, fuera de mercado, que le permitiría obtener un sobrante, además de la cancelación de la deuda. Esa es la consecuencia a la que se da cobertura con una obligatoria adjudicación de un inmueble por un mínimo del 50 % de su valor de tasación, aunque dicha suma pueda ser inferior al valor real de la finca, lo que obligaría, al ser la totalidad de la deuda inferior al 50 % VT, a consignar un sobrante ficticio que no guarda correspondencia ni con la deuda ni con el real valor de la finca adjudicada. Prueba de ello la encontramos en innumerables supuestos que por mor de la crisis económica han tenido lugar; nos referimos a todos aquellos préstamos concedidos para financiar la construcción de edificios de viviendas y/o locales y estos han sido impagados sin que las obras hayan concluido, limitándose estas a la mera estructura de la edificación cuando no el solar permanece immaculado sin haber sido objeto de obra alguna. En todos estos casos el valor de subasta de los bienes consignado en la escritura de hipoteca, que es por el que salen a subasta en un procedimiento hipotecario, es el que se estima que tendrían si las obras se concluyeran según lo previsto; estamos ante sumas que superan ampliamente en muchísimos casos los 100.000 € o 200.000 € por finca. Llevar a la práctica la tesis de la DGRN supondría tener que adjudicarse el acreedor unas fincas sin apenas valor, cuya deuda siempre o casi siempre es inferior al 50 % VT para subasta, por ese 50 % del VT que, al tratarse de fincas inacabadas, estaría muy por encima de su valor real. En conclusión, para evitar estos resultados tan claramente anacrónicos, frecuentes y perjudiciales para el acreedor, el legislador, cuando el bien inmueble subastado no es vivienda habitual, no consideró oportuno establecer en el art. 671 LEC, refrendándolo en el párrafo 1.º de la DA Sexta, que la adjudicación a favor del ejecutante, a falta de postores, tuviera que ser siempre por un mínimo del 50 % VT para subasta con independencia de cuál fuera el importe total de la deuda, posibilitando y admitiendo, al no establecer tal limitación, que la adjudicación pueda efectuarse por la total deuda aun siendo esta inferior a ese 50 % VT».

V

El registrador de la Propiedad de Illescas número 1, don José Ernesto García-Trevijano Nestares, 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 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 18, 129, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 651, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Constitucional números 41/1981, de 18 de diciembre, 217/1993, de 30 de junio, y 113/2011, de 19 de julio; la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de abril de 1987, 15 de marzo de 1991, 29 de febrero de 1996,

13 de enero de 2015 y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 2004, 23 de julio de 2011, 11 y 29 de octubre de 2013, 13 de febrero de 2014, 12 de mayo y 21 de octubre de 2016, 20 de septiembre de 2017 y 16 de febrero de 2018.

1. El objeto de este expediente es un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados en el que la finca objeto de adjudicación había sido tasada a efectos de subasta en la escritura de hipoteca en la cantidad de 249.226,25 euros. Celebrada la correspondiente subasta, ésta quedó desierta, solicitando el ejecutante la adjudicación de la finca (que no constituye vivienda habitual) por la cantidad que se le debía por todos los conceptos, que asciende a 73.758,36 euros, equivalente al 29,59 % del citado valor de tasación.

El registrador se opone a la inscripción al entender que la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ha de hacerse de forma conjunta con el 651 del mismo cuerpo legal. Ello significa que, no tratándose de una vivienda habitual, aunque el ejecutante solicite la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, dicha adjudicación nunca podrá realizarse por una cifra inferior al 50 % del valor de tasación de la finca.

La recurrente considera que el registrador ha excedido los límites que legal y reglamentariamente están previstos para la calificación de los documentos judiciales. Además, realiza una serie de alegaciones que tratan de refutar el criterio sostenido por este Centro Directivo en la Resolución de 20 de septiembre de 2017, que ha sido utilizada por el registrador como base de su nota de calificación.

2. Como muy bien apunta la recurrente, el caso objeto de este expediente es semejante al que se analizó en la Resolución de 20 de septiembre de 2017, y conforme a lo que en ella se sostuvo habrá de resolverse el recurso.

Respecto a la competencia del registrador para calificar la suficiencia del precio de adjudicación de la finca en un procedimiento de ejecución hipotecaria, es doctrina de este Centro Directivo que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes (cfr. artículo 118 de la Constitución Española), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

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

En el presente caso, el acreedor ejecutante ha optado por utilizar la vía recogida en la letra a) del artículo 129.1 citado, es decir, el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. Dicho procedimiento, según lo dispuesto en el artículo 681.1 de la

Ley de Enjuiciamiento Civil, se regulará por lo establecido en el Título IV de dicha Ley, pero con las especialidades que recoge su Capítulo V. El Tribunal Constitucional, en su Sentencia número 113/2011, de 19 de julio, con cita de otras anteriores como las números 41/1981, de 18 de diciembre, y 217/1993, de 30 de junio, afirma que «este tipo de procedimiento [la ejecución hipotecaria] se caracteriza por la extraordinaria fuerza ejecutiva del título y paralela disminución de las posibilidades de oponerse mediante la formulación de excepciones, ya que la presentación de la demanda, la integración del título y la llamada de terceros poseedores y acreedores posteriores son condiciones suficientes para pasar a la fase de realización, y que el deudor, como los terceros poseedores y acreedores posteriores, más allá de detener la ejecución mediante el pago, para lo que la Ley establece que debe hacerse el oportuno requerimiento, apenas tienen posibilidades de oposición, pues al objeto de impedir la suspensión del procedimiento el art. 132 prevé (en la actualidad, artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), salvo en los cuatro supuestos taxativamente fijados, que las demás reclamaciones que puedan aquéllos formular se ventilarán en el juicio declarativo que corresponda. Precisamente, por esta posibilidad, es decir, porque queda abierta a todos los interesados la vía del juicio declarativo para la defensa de sus derechos, este Tribunal Constitucional ha afirmado que la limitación de controversia y demás peculiaridades de este procedimiento no vulneran el derecho a la defensa consagrado en el art. 24.1 CE».

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

En relación con la función calificadora que los registradores ejercen respecto de los documentos judiciales, cabe destacar la reciente Sentencia del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, número 625/2017, de 21 de noviembre, relativa a una Resolución de esta Dirección General. Dicha resolución del Alto Tribunal, no obstante tener un objeto que no tiene que ver con el de este recurso, analiza la función del registrador en torno a los documentos judiciales y la posterior valoración de hechos que no pudieron tenerse en cuenta por el registrador y por la Dirección General. Dice la citada Sentencia en su fundamento tercero: «(...) Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función 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».

3. El artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su primer inciso, aplicable al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, dispone: «Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al

del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien».

En base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil que señala que «las normas se interpretaran según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas» parece que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado.

En efecto, admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50 % del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra.

El legislador no ha tenido la precisión y el acierto de prever en el caso de los bienes inmuebles (artículo 671) una norma similar a la que sí se establece para los muebles (artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 30 por 100 del valor de tasación, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. En ningún caso, ni aun cuando actúe como postor rematante, podrá el acreedor ejecutante adjudicarse los bienes, ni ceder el remate o adjudicación a tercero, por cantidad inferior al 30 por 100 del valor de tasación»). Ello no implica que deba hacerse una interpretación puramente literal del artículo 671. Más bien al contrario, el contenido del artículo 651 permite entender cuál es el verdadero espíritu y finalidad de las normas que regulan la adjudicación de una finca en el procedimiento de apremio cuando la subasta ha quedado desierta.

Otra muestra de que el legislador ha querido respetar este equilibrio de intereses en el procedimiento de subasta se puede observar en lo establecido en el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el caso de que existieran postores que concurren a la subasta. En su apartado cuarto se ocupa de aquellos casos en los que las posturas presentadas sean inferiores al 70 % del valor de subasta.

Ofrece al ejecutado en primer término la posibilidad de presentar un tercero que presente una postura superior a ese límite. En su defecto, atribuye al ejecutante la opción de solicitar la adjudicación por el 70 %, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura.

El último párrafo del citado artículo 670.4 prevé la posibilidad de aprobar el remate por una cantidad inferior, al disponer: «Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el

deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Secretario judicial deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente».

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

Esta norma especial, prevista por el legislador para circunstancias extraordinarias y con una serie de garantías específicas, parece que debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4 (cfr. artículo 4.1 del Código Civil).

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

Pero hay que entender que la correcta interpretación del 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es la que impide que la adjudicación se haga por un valor inferior al 50 % del valor de tasación, a menos que medien las garantías que resultan de la aplicación analógica del artículo 670.4 de la misma ley, conforme antes se ha expuesto. Si se respetan estos límites, no cabrá hablar de enriquecimiento injusto, salvo que, como la propia Sentencia de 13 de enero de 2015 señala, «tras la adjudicación, y en un lapso de tiempo relativamente próximo, el acreedor hubiera obtenido una plusvalía muy relevante».

5. Conviene recordar cómo este Centro Directivo (Resoluciones de 12 de mayo y 21 de octubre de 2016) ya ha tenido ocasión de atemperar la literalidad del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, considerando que se estima que la interpretación ponderada y razonable de este artículo, para evitar un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la ley, habrá de ser la de que «si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta».

Por último, debe resaltarse que, aunque Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014 consideró que las disposiciones legales y reglamentarias de un Estado miembro, como las controvertidas en ese caso (artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), quedaban fuera del ámbito de protección de la Directiva 13/93 cuando no existe una cláusula contractual que modifique el alcance o el ámbito de aplicación de tales disposiciones, todas las reformas que se han introducido en los últimos años en la legislación procesal e hipotecaria española (en especial, las recogidas en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social) van en la línea de conseguir un mayor equilibrio en la posición de las partes en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

6. La recurrente señala que no puede ser de aplicación la doctrina recogida en la Resolución de 20 de septiembre de 2017 porque el caso objeto de la misma estaba referido a un procedimiento de ejecución ordinaria, en el cual la finca es objeto de

tasación dentro del propio procedimiento, mientras que el supuesto que motiva este recurso es de ejecución hipotecaria, y la tasación de la finca se efectuó en 2007, nueve años antes de la fecha de la infructuosa subasta y la posterior adjudicación al ejecutante. Esta alegación no puede ser acogida, dado que el acreedor, si estimaba que al tiempo de comenzar la ejecución se había producido una depreciación muy acusada de la finca respecto del valor de tasación fijado en la escritura, podía haber acudido para la ejecución de la hipoteca al procedimiento ordinario. Como recuerda la Resolución de este Centro Directivo de 1 de febrero de 2017: «Nada obsta sin embargo para que el acreedor, ante el impago de la deuda garantizada con hipoteca, decida no acudir al procedimiento de acción directa sino al procedimiento de ejecución previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil para cualquier título ejecutivo (o incluso al procedimiento ordinario de la propia Ley procedimental). Así resulta de las previsiones de la Ley Hipotecaria (artículos 126 y 127), como de las de la Ley de Enjuiciamiento Civil que tanto en la Ley de 1881 como en la vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, no imponen una restricción al respecto. Así lo ha considerado la doctrina de este Centro Directivo tanto con arreglo a la antigua Ley como a la vigente (cfr. Resoluciones citadas en "Vistos")».

Al margen de ello, ya ha aplicado este Centro Directivo estas mismas conclusiones a un caso de ejecución directa sobre bienes hipotecados, en su reciente Resolución de 16 de febrero de 2018.

7. En cuanto a la alegación de la recurrente señalando que las Resoluciones de la Dirección General no tienen alcance jurisprudencial, es cierto que la jurisprudencia, con arreglo al Código Civil, sólo emana del Tribunal Supremo.

Pero ello no impide la necesaria interpretación por este Centro Directivo de la normativa actualmente aplicable al objeto del recurso en tanto no haya un pronunciamiento jurisprudencial concreto al respecto, teniendo en cuenta que la evolución legislativa es claramente favorable a la protección y defensa de los derechos e intereses del deudor hipotecario.

De hecho, el propio Tribunal Supremo ha declarado en Sentencia de 29 de enero de 1996 que «habría que dilucidar cuál es la autoridad que se ha de dar a las Resoluciones de la citada Dirección General y, en ese sentido, las sentencias de 22 de abril de 1987 y 15 de marzo de 1991, establecieron que si bien la doctrina de las mismas no es propiamente jurisprudencia dado el carácter administrativo del Centro, sin embargo es usual concederles una reconocida autoridad y sobre todo en los casos en que ninguna otra doctrina o norma se aducen en contra de la opinión fundada de dicho Centro».

Tampoco puede llegarse a una conclusión contraria por el hecho de que la diferencia entre la cantidad por la que se adjudica la finca y la correspondiente al 50 % del valor de tasación no sea especialmente significativa, ni de ello puede deducirse que la inexistencia de un daño patrimonial para el ejecutado, todo ello sin perjuicio de que dichas circunstancias sean especialmente apreciadas en el procedimiento conforme a lo dispuesto en el artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil antes relacionado.

Procede, por tanto, desestimar el recurso y confirmar la calificación efectuada por el registrador, en los términos expresados.

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

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, 23 de marzo de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.