

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2954 *Resolución de 11 de febrero de 2021, 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 Inca n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de constitución unilateral de hipoteca en garantía de deuda.*

En el recurso interpuesto por don B. J. C. C. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Inca número 1, doña Margarita María Grau Sancho, por la que se suspende la inscripción de una escritura de constitución unilateral de hipoteca en garantía de deuda.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por la notaria de Palma de Mallorca doña Marta Mulet Amer el día 13 de octubre de 2020, número 1.804 de su protocolo, don B. J. C. C. reconoce adeudar a don P. A. M. R. una determinada cantidad y en garantía del capital adeudado constituye de manera unilateral hipoteca sobre la finca registral de su titularidad número 7.115 de Sencelles del Registro de la Propiedad N.º 1 de Inca.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad N.º 1 de Inca, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «N.º Trámite 44619560 N.º Entrada Secuencial Telemática 103554/2020 Protocolo 1804/2020 Notario de Palma de Mallorca don Marta Mulet Amer Asiento 1309/Diario 313. Registro de la Propiedad de Inca número 1.—El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, y en vista de los libros del Registro, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha decidido no practicar la inscripción solicitada, por adolecer del siguiente defecto: Hechos: El valor fijado para la finca hipotecada a efectos de subasta es inferior al setenta y cinco por ciento del valor de tasación. No obstante, si se pactan dos procedimientos para la ejecución de la hipoteca, pacto de ejecución judicial y venta extrajudicial, el valor de subasta no podrá ser inferior al cien por ciento del valor que resulta del certificado de tasación, y ser coincidentes en los dos procedimientos pactados. Fundamentos de Derecho: artículos 682 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, artículo 129 de la Ley Hipotecaria, y artículos 234 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador calificador acuerda: 1.º Suspender la inscripción del título calificado por el/los defecto/s antes indicado/s. 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria. 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al art. 323 de la citada Ley. Contra la presente nota de calificación puede interponerse recurso gubernativo (...) Inca a 24-11-2020. El Registrador, Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña Margarita María Grau Sancho con firma electrónica reconocida».

III

Contra la anterior nota de calificación, don B. J. C. C. interpuso recurso el día 14 de diciembre de 2020 con base en los siguientes argumentos: «Fundamento el recurso en

los siguientes hechos: Primero. Conviene, en primer lugar, poner de relieve que la hipoteca sometida a inscripción es una hipoteca unilateral, constituida por el dueño de la finca mediante escritura pública, ante la notaria de Palma doña Marta Mulet Amer, protocolo 1804/2020. Conforme a lo dispuesto en los artículos 138 y siguientes de la Ley Hipotecaria, la hipoteca unilateral (art. 141) la constituye el dueño de la finca por acto unilateral y la misma puede ser luego aceptada por la persona en cuyo favor se haya constituido, aceptación que se hará constar por nota marginal. En las hipotecas unilaterales, no es preciso que concurren al mismo acto el dueño de la finca y el beneficiario de la hipoteca, si no [sic] que se pueden otorgar los documentos mediante actos distintos e independientes aunque, obviamente, vinculados entre sí. Segundo. La denegación de la inscripción se realiza por la señora registradora en aplicación de lo previsto en los artículos 682 y siguientes de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil (en adelante, LEC) y 129 y siguientes de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH). Conforme al art. 682 LEC: 2. 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: 1.º 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, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (en adelante LRMH). Pues bien, conforme se prevé en la LRMH, en ella se regulan determinados requisitos que deben cumplir las entidades financieras a las que se refiere la Ley (art. 1.1) que podrán conceder préstamos hipotecarios y emitir los títulos necesarios para su financiación contemplando en su artículo 2 el tipo de entidades que pueden otorgar préstamos y créditos y emitir los títulos que se regulan en ella. Tercero. El valor de tasación fijado como importe que debe servir de tipo a la subasta que se pudiera celebrar por el que suscribe como dueño de la finca en la escritura de hipoteca unilateral, se ha fijado teniendo en cuenta el importe del valor de mercado que ha fijado una entidad oficial de tasación, descontando el valor de las cargas anteriores que pesan sobre la finca hipotecada. En la escritura constan las cargas anteriores a la hipoteca unilateral que se ofrece y se deducen del valor de tasación. Si el acreedor hipotecario acepta la hipoteca unilateral en los términos en que se ofrece ambos muestran su conformidad en haber realizado la tasación a efectos de subasta siguiendo el cauce que establece el art. 666.1 LEC para el caso de que se estuviera ante un embargo. Contempla el art. 666.1 LEC que “Los bienes inmuebles saldrán a subasta por el valor que resulte de deducir de su avalúo, realizado de acuerdo con lo previsto en los artículos 637 y siguientes de esta Ley, el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se hubiera despachado ejecución cuya preferencia resulte de la certificación registral de dominio y cargas. Esta operación se realizará por el Letrado de la Administración de Justicia descontando del valor por el que haya sido tasado el inmueble el importe total garantizado que resulte de la certificación de cargas o, en su caso, el que se haya hecho constar en el Registro con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 657”. Así pues, el LAJ, en fase de un proceso de ejecución por así decirlo, ordinario, determina el valor por el que un bien saldrá a subasta descontando del avalúo realizado por un perito el valor de las cargas anteriores al gravamen, que es lo mismo que se ha realizado por el dueño de la finca en la escritura de constitución de una hipoteca unilateral. En caso de no admitirse esta tasación como válida, se estaría obligando al acreedor hipotecario a aceptar una hipoteca constituida por un valor de tasación muy superior al de mercado. En este caso, si la hipoteca unilateral se llegase a ejecutar, tiene otras cargas con preferencia registral anteriores y, recordemos, que por el mero hecho de participar en la subasta se entenderá que los postores aceptan (...), subrogarse en las cargas anteriores al crédito por el que se ejecuta, en caso de que el remate se adjudique a su favor (art. 669.2 LEC). Así pues, se estaría creando una ficción jurídica que incrementa el valor de tasación que se debe establecer, según criterio de la registradora expresado en su nota de calificación, muy por encima del valor de mercado

fijado por la sociedad oficial de tasación y que obra incorporado a la escritura de hipoteca unilateral. Cuarto. Dadas las peculiaridades de la hipoteca unilateral, el concurso del acreedor hipotecario no es necesario al acto de aceptación, si no [sic] que puede aceptar la hipoteca con posterioridad (y se hará constar por nota marginal) ex art. 141 LH y tampoco puede considerarse que ninguna de las partes es un consumidor digno de protección. De acuerdo con la libertad de pactos entre las partes que prevé el art. 1.255 del código civil (en adelante, CC) se ofrece al acreedor hipotecario un inmueble en garantía de una deuda, fijando como valor de tasación el que resulta de restar al valor de mercado fijado el de las cargas anteriores. Imponer en una hipoteca unilateral que el valor de tasación ha de ser el contemplado en el art. 129 LH y 682 LEC contraviene la disposición del art. 1.166 CC ("El deudor de una cosa no puede obligar a su acreedor a que reciba otra diferente, aun cuando fuere de igual o mayor valor que la debida.") Quinto. En esta hipoteca unilateral los comparecientes son, ambos, personas físicas y actúan en condiciones de igualdad por lo que no es posible aplicar las previsiones que se contemplan en la LRMH cuya finalidad es proteger al deudor hipotecario frente a las entidades financieras a las que esa ley les sea de aplicación. En este sentido se ha pronunciado esta Dirección General en la resolución de 14 de septiembre de 2016 (BOE de 5 de octubre de 2016): No obstante, conviene ahora recordar que el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil fue modificado por el artículo 1.22 de la Ley 19/2015, de 13 de julio, en el sentido de que el tipo que sirva en la subasta, no puede ser inferior, en ningún caso, al 75% del valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario. Tratándose de entidades a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, indudablemente la tasación debe realizarse por entidad de tasación a que se refiere el artículo 3 de la misma Ley. Pero tratándose de hipotecas constituidas a favor de sujetos distintos de los mencionados en el citado artículo 2 de la Ley 2/1981, la tasación no necesariamente ha de ser verificada por entidad de tasación, por cuanto el artículo 2 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, expresamente delimita su ámbito, al decir: «La presente Orden será de aplicación siempre que el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades siguientes: a) Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario». Por lo tanto, en los préstamos hipotecarios concedidos por entidades distintas de las expresadas en el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, la tasación puede ser realizada por una entidad que no necesariamente sea de las homologadas pudiendo ser realizadas por entidades o personas físicas que tengan entre sus funciones profesionales la de tasar. A la misma conclusión se llega por aplicación de los artículos 7 de la Ley 2/1981 y 8 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, al decir que «los bienes inmuebles por naturaleza sobre los que recaiga la hipoteca deberán haber sido tasados con anterioridad a la emisión de títulos por los servicios de tasación de la entidad financiera prestamista o de entidades homologadas, con arreglo a lo que dispone este real decreto. Dicha tasación tiene por objeto estimar de forma adecuada el precio que pueden alcanzar aquellos bienes de manera que su valor se constituya en garantía última de las entidades financieras y de los ahorradores que participen en el mercado». Este es el significado que ha de atribuirse a la expresión «en su caso» a que se refiere el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil tras la reforma operada por la Ley 19/2015, de 13 de julio. Sexto. Por ello, que este recurrente, interesado y dueño de la finca, haya fijado como valor que ha de servir de tipo en la subasta el de tasación con descuento del importe de las cargas anteriores constituidas en el registro, no atenta contra las

previsiones aplicables. Tengamos en cuenta que con la hipoteca unilateral se pretende evitar que el acreedor hipotecario (a quien, en términos llanos, se le debe el dinero que se reconoce) inste un proceso declarativo por las deudas pendientes. Si partimos del supuesto en que el acreedor interpone un proceso declarativo, se obtiene por él una sentencia favorable, la ejecuta, y embarga el mismo bien inmueble que ahora se hipoteca -y se mantuviera el mismo rango registral que tenemos a día de hoy-, en el seno del proceso de ejecución ordinaria tras la tasación pericial el letrado de la administración de justicia debería fijar como valor del bien el del avalúo detrayendo las cargas anteriores (art. 666.1 LEC) precisamente porque esas cargas anteriores son aceptadas por el mero hecho de participar en la subasta por los postores (...) que aceptan, asimismo, subrogarse en las cargas anteriores al crédito por el que se ejecuta, en caso de que el remate se adjudique a su favor (art. 669.2 LEC). Séptimo. También es criterio constante de este centro directivo que la ejecución hipotecaria ofrece como diferencia respecto a la ordinaria -a la que se nos condenaría de no ser estimado este recurso- que se evita el trámite del avalúo de los arts. 637 y siguientes LEC dado que el tipo de subasta viene fijado ya en escritura pública. Sentado lo anterior pues, y establecido que: - El deudor hipotecario no es un consumidor. - El acreedor no es una entidad financiera, bancaria o crediticia. Es un particular. - La hipoteca es unilateral constituida por el dueño de la finca. - No son aplicables las previsiones contenidas en la LRMH. - Se ha aportado una tasación emitida por sociedad oficial sin que sea preceptivo que ha indicado cuál es el valor de mercado de la finca que se hipoteca. - Se ha fijado un tipo de subasta detrayendo del valor de mercado el importe de las cargas preferentes registralmente en una operación similar a la prevista en el art. 666.1 LEC. - Este cálculo es el mismo que se debería ejecutar en una ejecución ordinaria. - Se pretende evitar un proceso declarativo previo, con los costes que implica. Vengo a solicitar de esta dirección general que tenga por interpuesto este recurso y en su día, y tras los trámites correspondientes, proceda a estimarlo y revocar la nota de calificación que se recurre, la deje sin efecto, y ordene que se proceda a la inscripción en el registro de la hipoteca unilateral en los términos que constan en la escritura. Dado en Inca, a doce de diciembre de dos mil veinte».

IV

La registradora de la Propiedad, doña Margarita María Grau Sancho, emitió el preceptivo informe con fecha 17 de diciembre de 2020, confirmando la nota de calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1857, 1875 y 1876 del Código Civil; 12, 18, 104, 129, 130, 138, 141 y 145 de la Ley Hipotecaria; 238579, 637 a 639, 666, 671 y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; los artículos 2, 5 y 7 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario; 3 a 12 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero; la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, del Ministerio de Economía y Hacienda, de Transparencia y Protección del Cliente de Servicios Bancarios; las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de julio de 1997 y 8 de julio de 2003, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 y 17 de junio de 2000, 22 de marzo de 2001, 29 de octubre de 2013, 18 de febrero, 22 de enero, 24 de marzo y 12 de septiembre

de 2014, 7 de octubre de 2015, 14 de septiembre de 2016, 6 de septiembre de 2017, 21 de diciembre de 2018, 18 de diciembre de 2019 y 23 de diciembre de 2020.

1. Se discute en este expediente, si es posible inscribir una escritura de constitución unilateral de hipoteca en favor de un particular, en garantía de una deuda reconocida por el hipotecante en favor del mismo, en la cual se pacta la posibilidad de acudir al procedimiento de ejecución judicial directa de la hipoteca y a la venta extrajudicial de la misma, a cuyos efectos se establece como valor de la finca hipotecada, para que sirva de tipo en la subasta, una equivalente a su valor de tasación, que resulta de certificado de tasación en vigor emitido por entidad homologada que se protocoliza en la escritura, pero minorado el importe pendiente por capital de los préstamos hipotecarios que gravan la finca objeto de la hipoteca.

La registradora suspende la inscripción por ser el valor fijado a efectos de subasta para la finca hipotecada inferior al setenta y cinco por ciento del valor que resulta del certificado de tasación y además, al haberse pactado la posibilidad de acudir tanto al procedimiento de ejecución judicial directa de la hipoteca como a la venta extrajudicial de la misma, el valor de subasta no puede ser inferior al cien por cien del valor que resulta del certificado de tasación y dicho valor debe ser coincidente en los dos procedimientos pactados.

El recurrente alega, en síntesis, que no es aplicable la exigencia de que el valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta no puede ser en ningún caso inferior al valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario a que aluden el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y el artículo 129 de la Ley Hipotecaria -es preciso tener en cuenta que en este caso se pacta la posibilidad de acudir tanto al procedimiento de ejecución judicial directa como a la venta extrajudicial y que el valor fijado a efectos de subasta no puede ser distinto para uno y otro, y en consecuencia no puede ser inferior al valor que resulte del certificado de tasación, en caso de que se consideren aplicables dichos artículos a este supuesto, y en todo caso, como se dirá, debe tenerse en cuenta la interpretación que ha hecho este Centro Directivo del artículo 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil tras la Ley 5/2019-, porque se trata de una hipoteca unilateral, porque el deudor no es un consumidor, porque el acreedor no es una entidad financiera, bancaria o crediticia sino un particular, porque no son aplicables las previsiones contenidas en la citada Ley de regulación del mercado hipotecario, porque se ha aportado un certificado en vigor emitido por entidad homologada, pero se ha fijado el valor para subasta detrayendo del valor de tasación que resulta del mismo el importe de las cargas preferentes registralmente, de manera similar a lo previsto en el artículo 666.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de ejecución ordinario, porque se pretende evitar un procedimiento declarativo ordinario previo, con los costes que ello implica, y porque el deudor ha fijado el valor de tasación para subasta de la manera indicada - detrayendo del valor de tasación el importe de las cargas preferentes- lo cual podrá ser aceptado o no por el acreedor, y en consecuencia el imponer el citado valor para subasta es contrario a la libertad contractual de pactos del artículo 1255 del Código Civil y a lo dispuesto en el artículo 1166 del mismo Código.

2. La cuestión de la necesidad de acreditar mediante la correspondiente certificación la tasación de la finca o bien hipotecado a que se refieren el artículo 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según la nueva redacción dada al citado precepto por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, y el artículo 129.2.a) de la Ley Hipotecaria, como requisito de la escritura de constitución de hipoteca, en relación con los pactos relativos a la ejecución judicial directa de la hipoteca y a la venta extrajudicial de la misma, así como su concreto alcance y finalidad, ha sido objeto de examen por parte de la Dirección General de los Registros y del Notariado en reiteradas ocasiones (vid. Resoluciones de 29 de octubre de 2013, 22 de enero y 24 de marzo de 2014, 7 de octubre de 2015 y 14 de septiembre de 2016).

Es preciso, pues, partir de la doctrina sentada en dichas Resoluciones para resolver la específica cuestión objeto del presente expediente.

Como señalan las citadas Resoluciones, para la tramitación del procedimiento de ejecución judicial directa sobre bienes hipotecados y de la venta extrajudicial de la misma es necesario que los interesados fijen en la escritura de constitución de la hipoteca el precio en que tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta (cfr. artículos 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129.2.a) de la Ley Hipotecaria).

Dado el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca el procedimiento de ejecución hipotecaria se desarrolla sobre la base de los pronunciamientos registrales. Por ello el tipo para subasta no sólo se hace constar en la escritura de constitución de la hipoteca, sino también en la propia inscripción causada por aquélla (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria).

Esta exigencia permite, a través de la publicidad registral, dar a conocer el tipo de partida de la subasta a los postores que intervengan en la misma, así como a los terceros poseedores o adquirentes posteriores de la finca o bien hipotecado a quienes no resulta indiferente tal circunstancia, toda vez que en caso de ejecución de la hipoteca por los procedimientos especiales, lo que les corresponde es un derecho al eventual sobrante que haya quedado, lo que puede estar determinado en cuanto a su cuantía, especialmente en caso de subastas celebradas con escasa concurrencia de licitadores, por el tipo fijado para la subasta (cfr. artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

El precio o tipo de subasta lo establecen libremente «los interesados» según prevén los citados artículos 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129.2.a) de la Ley Hipotecaria.

Por tales interesados deben entenderse obviamente acreedor y deudor, pero también deben considerarse aludidos por tal expresión los hipotecantes no deudores o fiadores reales que, en caso de existir, no desplazan en la toma de tal decisión a los deudores personales, sino que concurren conjuntamente con los mismos y con el acreedor en su adopción, ya que, como ha señalado la doctrina, se trata de una exigencia establecida en méritos de la satisfacción de una encrucijada de intereses, en parte contrapuestos y en parte convergentes: el del acreedor de evitar que un tipo excesivamente elevado dificulte la realización del bien, el del deudor de evitar que un tipo excesivamente bajo deje la deuda perseguida en parte insatisfecha con mantenimiento de la acción de responsabilidad personal del acreedor por la diferencia, y el interés del fiador real de establecer un precio que favorezca la existencia del mayor sobrante posible tras la aprobación del remate.

La doctrina ha destacado unánimemente la utilidad de esta previsión legal sobre la fijación por los interesados del valor en que tasan la finca hipotecada para que sirva de tipo de subasta, que fue certeramente apreciada y perseguida de propósito por el legislador en la reforma de la Ley Hipotecaria de 1909.

En efecto, la finalidad de la norma comentada es la de evitar la necesidad del trámite de tasación pericial o avalúo establecido por la Ley de Enjuiciamiento Civil dentro de la fase de apremio del procedimiento de ejecución común (cfr. artículos 637 a 639 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Por tanto, se trata de preordenar una determinación que en caso de ejecución será necesaria en todo caso, con el objeto de agilizar y dar rapidez al trámite ejecutivo.

Ahora bien, igualmente se ha señalado antes de la reforma introducida por la citada Ley 1/2013 que esta simplificación procesal no está exenta de ciertos inconvenientes, destacando que la falta de rigor y objetividad en la determinación del precio de subasta, en atención al carácter más o menos improbable de la ejecución, puede producir desfases en relación al valor real de la finca o bien hipotecado, que pueden perjudicar al deudor, como por ejemplo en los supuestos en que el precio en que se tasa la finca para subasta se hace coincidir con el importe del capital del préstamo o con la suma de las responsabilidades garantizadas y estos importes se sitúan claramente por debajo del valor real de la finca.

Este planteamiento, que está en la base del criterio legal en que se fundamentan el artículo 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil y el 129.2.a) de la Ley Hipotecaria, responde a la idea de que, como señala la doctrina, el valor de una cosa, como en el caso de los bienes inmuebles, está sujeto a oscilaciones en el tiempo, según las circunstancias del mercado en función de los parámetros generales de la economía, como los tipos de interés, la tasa de ahorro, el aumento o disminución de la población en el lugar de situación del inmueble, la rentabilidad comparativa con otras inversiones alternativas al mercado inmobiliario, etc.

Y todo ello sin contar con la posibilidad de mutaciones en la situación física o jurídica de la finca durante el período intermedio entre la constitución de la hipoteca y su ejecución (nuevas construcciones, mejoras o deterioros sobre la finca, extinción de un arrendamiento sobre la finca, etc.).

Lo mismo cabe decir en el caso de los bienes muebles sujetos incluso a oscilaciones mayores, como consecuencia de su amortización, obsolescencia tecnológica, mayor o menor rentabilidad de la explotación industrial a la que se encuentren afectos, alteración del valor de mercado de los bienes o productos generados por dicha industria, etc.

3. Como se ha indicado anteriormente, conforme a la redacción originaria de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, el precio o tipo para subasta lo fijaban libremente los interesados.

Ahora bien, esta libertad ya antes de la reforma introducida por la Ley 1/2013 estaba limitada por las exigencias impuestas por la legislación del mercado hipotecario para el caso de que el crédito hipotecario se pretenda utilizar como cobertura de una emisión de títulos hipotecarios, es decir para su movilización a través del mercado hipotecario secundario.

En estos casos se deberá garantizar el cumplimiento de la norma establecida por el artículo 8 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero –concordante con el artículo 5 de esta última ley–, que impone que el tipo de subasta para el supuesto de ejecución será necesariamente, como mínimo, dicha valoración, la de tasación.

En efecto, el citado artículo 8 establece lo siguiente: «1. Los bienes inmuebles por naturaleza sobre los que recaiga la hipoteca deberán haber sido tasados con anterioridad a la emisión de títulos por los servicios de tasación de la entidad financiera prestamista o de entidades homologadas, con arreglo a lo que dispone este Real Decreto». Dicha tasación, añade la norma, tiene por objeto estimar de forma adecuada el precio que pueden alcanzar aquellos bienes de manera que su valor se constituya en garantía última de las entidades financieras y de los ahorradores que participen en el mercado.

En cuanto a la forma de documentar la tasación y su reflejo registral, el apartado 2 del mismo precepto establece que «la tasación se acreditará mediante certificación de los servicios correspondientes y si se hubiera practicado antes del otorgamiento de la escritura de constitución de la hipoteca, se hará constar en dicha escritura y en la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad. En este caso, el tipo de subasta para el supuesto de ejecución de la hipoteca será necesariamente, como mínimo, dicha valoración».

La tasación impuesta por el artículo 8 del citado Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, no constituye, por tanto, una exigencia establecida con carácter general para todo tipo de hipotecas, sino exclusivamente en relación con aquellas que se constituyan conforme a la normativa del mercado hipotecario y que, por consiguiente, podrán servir de base y cobertura para la emisión de títulos hipotecarios.

En estos casos los cedulistas, bonistas o partícipes titulares de la emisión tienen como garantía de sus títulos la cartera de créditos hipotecarios de la entidad emisora que cumplan las condiciones legales, y para que esta garantía sea solvente la legislación referida del mercado hipotecario establece una serie de cautelas.

Así, entre otros requisitos, los préstamos y créditos que se utilicen en dicha cobertura deberán estar garantizados con primera hipoteca sobre el pleno dominio, no exceder su importe del sesenta u ochenta por ciento, según los casos, del valor de la finca resultante de la tasación, no recaer la hipoteca sobre cuotas indivisas del dominio, sino sobre la totalidad de éste, y encontrarse dicho dominio libre de todo tipo de condiciones, prohibiciones o limitaciones de todo tipo (cfr. artículos 3 a 12 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril).

Pues bien, como uno más de los elementos de garantía y solvencia de la cartera de créditos establecidos a favor de los inversores en títulos hipotecarios se impone que el tipo para subasta no sea inferior en ningún caso al valor de tasación de la finca o derecho hipotecado, extremo que ha de calificar el registrador con rigor, ya que afecta no sólo a las partes contratantes, sino también a los suscriptores de los títulos hipotecarios del mercado secundario.

Pero es ésta, como se ha dicho, una exigencia restringida a los supuestos en que se constituye la hipoteca con sujeción a la mencionada normativa del mercado hipotecario.

Como afirmó la Dirección General de los Registros y del Notariado en sus Resoluciones de 16 y 17 de junio de 2000 y 22 de marzo de 2001, la tasación a efectos del mercado hipotecario era un requisito previo a la emisión de los valores garantizados, pero no para la constitución previa de la hipoteca, lo que no impedía que se realizase antes de este momento, en cuyo caso se prevé su constancia y control registral.

Ahora bien, el hecho de que dicha tasación no fuese necesaria para la constitución de la hipoteca no era obstáculo para entender que, si efectivamente se había hecho, su constancia en la inscripción de la hipoteca sólo es admisible sobre la base del certificado en que conste la tasación, pues la mera manifestación de su existencia no acreditada carece por sí sola de toda relevancia registral.

Estamos aquí en presencia de una cautela básica en orden a prevenir situaciones de sobretasación, lo cual requiere experiencia e independencia en las valoraciones, objetivo asumido por la reforma operada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, así como certeza en los resultados a través de un sistema de acreditación documental por medio de las oportunas certificaciones.

4. En definitiva, hasta la reforma introducida por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, la tasación de la finca hipotecada realizada de conformidad con la Ley 2/1981, de 25 de marzo, respondía a garantizar el cumplimiento de los límites impuestos al importe de los créditos que puedan servir de garantía a las emisiones de cédulas o bonos hipotecarios (límites fijados en un porcentaje sobre el valor de los inmuebles hipotecados en su garantía o «loan to value»).

Ese objetivo estaba destinado a la protección de los inversores en el mercado hipotecario, de forma que la recuperación de su inversión y del cobro de su remuneración financiera quedase garantizado.

Pero la tasación realizada conforme a las exigencias del mercado hipotecario debía beneficiar también al deudor al prevenir situaciones de sobreendeudamiento, evitando en ciclos expansivos la indebida incorporación a la tasación de meras expectativas de futuras revalorizaciones.

Mejorar este último aspecto, al reforzar los mecanismos que garantizan la independencia de las entidades tasadoras respecto de las entidades de crédito fue uno de los objetivos de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, en la que se incluyen normas tendentes a prevenir tales situaciones de sobreendeudamiento (vid. artículo 29), facultando además al Ministro de Economía y Hacienda para aprobar las normas necesarias para garantizar un nivel adecuado de protección a los usuarios de servicios financieros, en relación, entre otros, con los siguientes aspectos: a) la relación entre los ingresos de los consumidores y los compromisos financieros que adquieran («loan to income»), y b) la adecuada e independiente valoración de las garantías inmobiliarias que aseguren los préstamos de forma que se contemplen mecanismos que eviten las influencias indebidas de la propia entidad o de sus filiales (habilitación que fue ejecutada mediante la Orden EHA/ 2899/2011, de 28 de octubre, del Ministerio de

Economía y Hacienda, de Transparencia y Protección del Cliente de Servicios Bancarios). La Ley 1/2013, de 14 de mayo, ha vuelto a regular esta materia tratando de reforzar aún más la independencia de las entidades tasadoras (vid. artículo 4).

5. Pero estas normas, en caso de que la hipoteca no se incluya en la cartera de los créditos de cobertura de emisiones hipotecarias, no amparaban a los usuarios de los servicios financieros (prestarios e hipotecantes) del peligro inverso al de la sobretasación del bien dado en garantía, esto es, del riesgo que representa la situación contraria de la infravaloración del bien al fijar el precio de tasación a efectos de subasta, situación que en los ciclos económicos de crisis y de contracción de la demanda inmobiliaria puede llegar a traducirse en un quebranto patrimonial relevante para el deudor ejecutado.

Así resulta del hecho de que en los casos -hoy no infrecuentes- de subasta desierta por falta de licitadores, la finca o bien hipotecada se adjudique al acreedor por un valor resultante de la aplicación de ciertos porcentajes (50 por cien o 70 por cien, según se trata de vivienda habitual o no) sobre el valor de tasación para subasta fijado en la escritura de constitución (cfr. artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Frente a este riesgo de descapitalización del deudor generado por la citada laguna, sale al paso la citada Ley 1/2013, de 14 de mayo, al imponer para toda hipoteca (destinada o no a servir de cobertura a una emisión de títulos hipotecarios), como requisito legal para poder ejercitar la acción real hipotecaria por la vía del procedimiento de ejecución directa o de la venta extrajudicial, la doble condición de que la finca haya sido previamente tasada conforme a la Ley reguladora del mercado hipotecario y que el valor de tasación a los efectos de la subasta no sea inferior al setenta y cinco por ciento de la realizada conforme a la citada legislación (límite que pasa a ser para la venta extrajudicial del cien por cien del valor resultante de dicha tasación tras la reforma introducida el artículo 129.2.a) de la Ley Hipotecaria por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y de manera indirecta también para la ejecución judicial directa en caso de que se pacte la posibilidad de acudir a ambos, dado que el valor a efectos de subasta no puede ser distinto para uno y para otro, y según interpretación de este Centro Directo -vid. Resolución de 23 de diciembre de 2020-, incluso en el caso de que solo se pacte la ejecución judicial directa pero no la venta extrajudicial, a pesar de no haber sido modificado el artículo 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil en este sentido.

Para ello, a través de su artículo 7, la Ley 1/2013 da nueva redacción al artículo 682.2, número 1, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que en su versión reformada por la citada Ley 1/2013 pasó a disponer lo siguiente: «2. 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: 1.º 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, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario».

En el mismo sentido se modificó el artículo 129 de la Ley Hipotecaria que tras esa reforma establecía: «2. La venta extrajudicial se realizará ante Notario y se ajustará a los requisitos y formalidades siguientes: a) El valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario». Esa cifra ha sido elevada, como se ha indicado, al 100 por cien del valor señalado en la expresada tasación por la Ley 5/2019, de 16 de marzo, de regulación de los contratos de crédito inmobiliario, en su disposición final primera.

Como subraya el Preámbulo de la citada Ley 1/2013, anteriormente no existía ningún límite para el tipo de subasta, pudiendo fijarse en cifras muy inferiores al valor real del bien.

Con la nueva regulación se evita que se puedan dar situaciones como las que originaron los litigios que dieron lugar a la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de julio de 2003, la cual, con arreglo al marco legal entonces vigente, descartó la existencia de enriquecimiento injusto compensable incluso cuando la divergencia entre el precio de tasación y el de adjudicación 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».

Esta era la finalidad de la reforma de la Ley 1/2013 en este punto, ratificada por la Ley 5/2019, que no se limita pues al exclusivo ámbito de las hipotecas constituidas sobre la vivienda habitual del deudor, como se ha defendido por algún sector doctrinal, sino que dados los términos literales de los artículos citados, la necesidad de certificado de tasación y el porcentaje respecto de la misma del tipo de subasta se aplica cualquiera que sea el carácter del prestatario, o la naturaleza de la finca o del bien hipotecado.

6. Queda, por otro lado, fuera de toda duda, como señaló la Resolución antes citada de 29 de octubre de 2013 y reiteraron las de 24 de marzo de 2014 y 7 de octubre de 2015, que para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial en las escrituras de constitución de hipotecas, o en otras posteriores en que se pretenda incluir dichos pactos, resulta imprescindible que se le acredite al registrador, a través de la certificación pertinente, la tasación de la finca o bien hipotecada «realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario», y que el valor (o precio) en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no sea inferior, en ningún caso, al 75 por cien (hoy al 100 por cien) del valor señalado en la tasación realizada conforme a la citada ley.

Las mismas Resoluciones subrayaron la idea de que las normas transcritas que así lo establecen tienen carácter imperativo, inderogable por la voluntad de las partes, por lo que su infracción produciría la nulidad de la estipulación que incurriesen en tal infracción, lo que la inhabilita para su acceso al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria) y, por tanto, para permitir el ejercicio de la acción hipotecaria por tales vías procedimentales (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria).

Y ello aun en el caso de que la hipoteca se constituyese a favor de una persona física o jurídica distinta de las entidades financieras a que se refiere el artículo 2 de la Ley 1/1982, reguladora del mercado hipotecario, únicas habilitadas legalmente para la movilización de sus créditos hipotecarios mediante la emisión de los títulos hipotecarios del mercado secundario (vid. Resoluciones de 22 de enero y 24 de marzo de 2014).

Como afirmó esta última Resolución, «el precepto [artículo 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil] se refiere a la “escritura de constitución de hipoteca” por lo que no distingue entre aquellas en las que interviene una entidad financiera de aquellas en las que el pacto de constitución y en su caso el pacto de ejecución lo es entre particulares. La referencia literal a la “escritura de constitución” sin distinguir categorías de constituyentes hace que la exigencia del certificado de tasación sea para todo tipo de pactos de ejecución con independencia de si los contratantes son o no entidades financieras, pues donde la ley no distingue, tampoco debe distinguir el obligado a su cumplimiento».

Ahora bien, hay que recordar que el artículo 1.22 de 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, reformó de nuevo la redacción del artículo 682.2.1.º de la Ley procesal civil. Esta reforma consistió en la introducción del inciso «en su caso» en relación con la tasación que se hubiera realizado conforme a la legislación del mercado hipotecario, afirmando ahora que el tipo de la subasta, no puede ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien (100 por cien si se tiene en cuenta la anterior interpretación citada) del valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.

Con anterioridad a dicha reforma el precepto se expresaba en términos imperativos y absolutos, de forma que no se preveía la posibilidad de excepcionar la obligación general

de realizar dicha tasación. Ahora con la nueva redacción se introduce la duda de si dicha regla admite excepciones y cuales sean estas.

Sobre este tema se pronunció la Resolución de este Centro Directivo de 14 de septiembre de 2016, que analizó desde el punto de vista subjetivo el ámbito de aplicación de la regla general, y correlativa excepción, en la interpretación de la nueva redacción del artículo 682.2.1.º de la Ley procesal civil dada por la Ley 19/2015, afirmando que «tratándose de entidades a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo (las facultadas para la emisión de títulos hipotecarios), indudablemente la tasación debe realizarse por entidad homologada de tasación a que se refiere el artículo 3 de la misma Ley.

Pero tratándose de hipotecas constituidas a favor de sujetos distintos de los mencionados en el citado artículo 2 de la Ley 2/1981, la tasación no necesariamente ha de ser verificada por entidad de tasación, por cuanto el artículo 2 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, expresamente delimita su ámbito, al decir: «La presente Orden será de aplicación siempre que el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades siguientes: a) Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario».

Por lo tanto, en los préstamos hipotecarios concedidos por entidades distintas de las expresadas en el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, la tasación puede ser realizada por una entidad que no necesariamente sea de las homologadas pudiendo ser realizadas por entidades o personas físicas que tengan entre sus funciones profesionales la de tasar».

Es decir, en tales supuestos no se exceptiona la exigencia de la realización de una tasación profesional de la finca o bien hipotecado, pero sí la cualificación oficial de la entidad – como entidad homologada– que realice la tasación, que podrá ser una entidad que no sea necesariamente de las homologadas, pudiendo ser realizada por otras entidades o profesionales, siempre que entre sus funciones figure la de la realización de tasaciones, lo que, a su vez, dependerá de la adecuación de las cualificaciones técnicas de los tasadores a la naturaleza específica del bien objeto de la tasación.

Conclusión que la citada Resolución de 14 de septiembre de 2016 apoya igualmente en los artículos 7 de la Ley 2/1981 y 8 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero al señalar que la referida tasación tiene por objeto «estimar de forma adecuada el precio que pueden alcanzar aquellos bienes de manera que su valor se constituya en garantía última de las entidades financieras y de los ahorradores que participen en el mercado».

Es decir, entre la disyuntiva de estimar que el inciso «en su caso» deba interpretarse en el sentido de que la tasación y el reiterado límite del 75 por cien (hoy del 100 por cien) sólo se impone cuando voluntariamente se haya realizado la tasación, o que sólo se impone en aquellos casos en que la tasación se haya efectuado de forma obligatoria para la emisión de títulos hipotecarios, o bien, en fin, entender que la tasación (y el límite porcentual) se impone siempre si bien admitiendo que aquella sea realizada por entidad no homologada cuando la hipoteca carezca de aptitud para servir de cobertura a una emisión de títulos hipotecarios, conforme a la Ley 1/1981, por tratarse de hipotecas constituidas por entidades que carezcan de legitimación para realizar tales emisiones, la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha inclinado en su Resolución de 14 de septiembre de 2016 por esta última opción.

Este es el significado que ha de atribuirse a la expresión «en su caso» a que se refiere el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil tras la reforma operada por la Ley 19/2015, de 13 de julio, (y también el artículo 129.2.a) tras ser reformado por la misma Ley 19/2015).

7. Todo lo anterior lleva a la conclusión en el caso de este expediente de que es necesario, para poder inscribir el pacto de la escritura de constitución unilateral de hipoteca que contiene la posibilidad de acudir al procedimiento de ejecución judicial directa de la hipoteca o a la venta extrajudicial de la misma, que el valor en que se tasa la finca hipotecada para que sirva de tipo en la subasta no sea inferior al valor que resulta del certificado de tasación que se protocoliza en la escritura, sin que se pueda atender a ninguno de los argumentos del recurrente.

El hecho de que la hipoteca se constituya de manera unilateral solo conlleva como particularidad que la aceptación por el acreedor de la hipoteca tiene lugar en un momento posterior a aquel en que el hipotecante formaliza la hipoteca sobre la finca.

La sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 1997 señala que “La hipoteca voluntaria, haciendo abstracción de las hipotecas legales, se constituye por negocio jurídico (artículo 138 de la Ley Hipotecaria) que puede ser bilateral (contrato) o unilateral, prevista, esta última, que es el caso del presente recurso de casación, en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario: se constituye válidamente por la voluntad unilateral (negocio jurídico unilateral) del dueño de la finca hipotecada y para su eficacia como derecho real requiere la *conditio iuris* de la aceptación del acreedor en cuyo beneficio, que es la garantía de su derecho de crédito, se ha constituido”.

Por lo demás, no está exenta de la necesidad de cumplir con todos los demás requisitos necesarios para la constitución de la hipoteca en función del tipo de que se trate.

Entre otros, el hecho de que se constituya de manera unilateral no le excluye del requisito de que se tase la finca hipoteca y que el valor que los interesados fijen como tipo para subasta no sea inferior al valor que resulte de dicha tasación en caso de que se pacte la posibilidad de acudir al procedimiento de ejecución judicial directo de la hipoteca o a la venta extrajudicial de la misma.

También es indiferente a estos efectos que el deudor sea o no un consumidor - teniendo en cuenta además que el que no lo sea solo resulta de la afirmación del recurrente en su escrito de recurso, ya que no consta nada al respecto en la escritura-, pues como se ha señalado antes, dados los términos literales de los artículos 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129.2.a) de la Ley Hipotecaria la necesidad de certificado de tasación y el porcentaje respecto de la misma que determina el tipo mínimo fijado para subasta se aplica cualquiera que sea el carácter del prestatario.

Igualmente es indiferente que el acreedor a cuyo favor se constituye la hipoteca no sea una entidad financiera, bancaria o crediticia sino un particular, y por tanto a la hipoteca no le sean aplicables las previsiones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.

Como también se ha señalado con anterioridad, y al contrario de lo que afirma el recurrente, que invoca la Resolución de este Centro Directivo de 14 de septiembre de 2016 para apoyar sus argumentos, lo que establece dicha Resolución es que tratándose de hipotecas constituidas a favor de sujetos distintos de los mencionados en el citado artículo 2 de la Ley 2/1981, la tasación no necesariamente ha de ser verificada por entidad de tasación homologada, pudiendo ser realizada por entidades o personas físicas que tengan entre sus funciones profesionales la de tasar, pero en ningún caso se exceptiona en tales supuestos la exigencia de la realización de una tasación profesional de la finca o bien hipotecado (solo se exceptiona la necesidad de cualificación oficial de la entidad – como entidad homologada– que realice la tasación, que podrá ser en estos casos una entidad que no sea necesariamente de las homologadas, pudiendo ser realizada por otras entidades o profesionales, siempre que entre sus funciones figure la de la realización de tasaciones, lo que, a su vez, dependerá de la adecuación de las cualificaciones técnicas de los tasadores a la naturaleza específica del bien objeto de la tasación).

Por otro lado, tampoco se puede atender al argumento del recurrente de que la forma de valoración de la finca hipotecada es la libremente acordada por las partes (al ser la constitución unilateral, podrá ser aceptada o no por el acreedor), conforme al principio de la autonomía de la voluntad de las partes recogido en artículo 1255 del Código Civil, pues como ya ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 24 de marzo

de 2014) debe tenerse en cuenta que las normas de procedimiento de los artículos 129 de la Ley Hipotecaria y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil son imperativas, esto es, de Derecho necesario y no pueden modificarse por las partes contratantes.

Por lo que se refiere a la supuesta contravención del artículo 1166 del Código Civil alegada por el recurrente, dicho artículo no es de aplicación a este supuesto. Lo mismo sucede con el argumento del recurrente de que se pretende evitar un juicio declarativo previo, con los costes que ello implica, pues la discusión acerca de cuál debe ser el valor de tasación para subasta es ajena a ello.

8. Finalmente, no se puede admitir como alega el recurrente que se fije como valor de tasación para subasta para el procedimiento de ejecución judicial directa de la hipoteca y para la venta extrajudicial de la misma el valor que resulta del certificado de tasación pero descontando del mismo el importe de las cargas anteriores que figuran en el Registro, como prevé para la ejecución ordinaria el artículo 666.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, porque precisamente una de las diferencias entre ambos procedimientos es que mientras en el procedimiento de ejecución ordinaria debe cumplirse como trámite esencial la valoración de los bienes embargados (cfr. artículos 637 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), en el procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados, como se deduce del artículo 579 de dicha Ley de Enjuiciamiento Civil por su remisión a los artículos 681 y siguientes, dicho trámite no es preciso. Así lo reconoce también, de manera paradójica, el propio recurrente en su escrito de recurso.

Ese es además el motivo por el que los artículos 129 de la Ley Hipotecaria y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establecen como uno de los requisitos para poder acudir al procedimiento de ejecución judicial directa de la hipoteca y a la venta extrajudicial de la misma que en la escritura de constitución de hipoteca se fije un valor de tasación de la finca hipotecada para el caso de subasta, ya que en caso de que se proceda a ejecutar la hipoteca por dichos procedimientos será ese el valor que se tome para la subasta, sin necesidad, y sin posibilidad, de valorar el bien en tal momento, como sucede en el procedimiento de ejecución ordinaria.

El legislador, por los motivos ya expuestos, ha optado por establecer un mínimo a ese valor de tasación que se puede fijar por las partes para dichos procedimientos, representado por el valor que resulte de la tasación que ha de efectuarse, y no se puede transgredir ese límite bajo la justificación de que sobre la finca hipotecada pesan cargas registrales preferentes, entre otros motivos porque, como se ha dicho, en el momento de la ejecución el valor para subasta será el fijado previamente en el momento de la constitución de la hipoteca y en el momento en que se inicie la ejecución tales cargas preferentes pueden haber sido ya canceladas. Serán los postores los que decidan, sobre la base del valor previamente fijado como tipo para subasta, si les conviene o no pujar por la adjudicación de la finca y por qué importe, en función de la situación en la que se encuentre la finca hipotecada en el momento de la subasta.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 11 de febrero de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.