

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2687 *Resolución de 18 de febrero de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 55 a inscribir un auto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. J. F. G. S. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 55, doña María Cristina Iribarren Alonso, a inscribir un auto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

En el procedimiento de ejecución hipotecaria número 363/2013, que se tramita en el Juzgado de Primera Instancia número 100 de Madrid a instancia de don J. J. F. G. S. contra la entidad «Getusa Verde, S.L.», se dictó, con fecha 9 de octubre de 2014, decreto por el que se adjudicó la mitad indivisa de la finca registral número 31.176, de la que es titular la citada sociedad, a favor de la parte ejecutante, por el importe de 229.312,69 euros correspondiente al 50 % del valor por el que la mitad de la finca salió a subasta.

II

Presentado testimonio del citado decreto en el Registro de la Propiedad de Madrid número 55, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Madrid n.º 55 Datos de identificación del Documento Nombre autoridad: Juzgado de Primera Instancia N.º 100 Población autoridad: Madrid Protocolo/autos N.º: 363/2013 Fecha documento: 10/10/2014 N.º Entrada: 2222 N.º Diario: 69 N.º Asiento: 823 Fecha presentación: 13/10/2014 Calificado el citado documento, se suspende la inscripción por adolecer del siguiente defecto subsanable: - Se dice que «el tipo tasado del inmueble pactado en la escritura hipotecaria era de 458.625,38 euros» y se adjudica la mitad indivisa de la finca al ejecutante por falta de postores por el 50 % del valor de tasación. - Según resulta de la inscripción de hipoteca, de la que obra certificación en el expediente judicial, la mitad indivisa de la finca fue tasada en un importe igual a la total responsabilidad hipotecaria. Y ascendiendo esta última a un importe igual a 479.274,32 euros, no puede adjudicarse la mitad indivisa de la misma al ejecutante por una cantidad inferior a 239.637,19 euros, 50 % de valor de tasación, de conformidad con el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según la redacción dada por el Apartado 10 del art. 7 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo. - Artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3. Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Secretario judicial procederá al alzamiento

del embargo, a instancia del ejecutado. Contra dicha calificación los interesados podrán: (...) El asiento queda prorrogado por 60 días a contar desde la notificación. Madrid a dieciséis de octubre del año dos mil catorce. La Registradora (firma ilegible). Fdo: María Cristina Iribarren Alonso».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. F. G. S. interpuso recurso mediante escrito de fecha 16 de noviembre de 2014, en el que expone: «La calificación del Registro de la Propiedad n.º 55 suspende la inscripción solicitada por considerar defectuoso el documento presentado, consistente en el decreto de adjudicación emitido por el Juzgado de Primera Instancia n.º 100 de Madrid en el procedimiento hipotecario n.º 363/2013. Según el Registro, el tipo fijado para subasta judicial es inferior al 50 % de la responsabilidad hipotecaria determinada en la constitución del préstamo con garantía hipotecaria de la que la ejecución trae causa y es por tanto contrario a lo dispuesto en el artículo 671 de la LEC. Esta parte considera que la fijación del tipo de subasta corresponde al Juez, no al Registrador (art. 666 LEC). El Juzgado determinó el tipo de subasta mediante Diligencia de 1 de julio 2014, que fue notificada al deudor hipotecario según consta en Autos y se describe en el Decreto de adjudicación. A todos los efectos en un documento firme y sólo atacable por aquellos legitimados dentro del proceso. El artículo 671 de la LEC al que le Registrador hace referencia establece que en el caso de que no hubiere ningún postor podrá el acreedor «...pedir la adjudicación por el 50 % del valor por el que el bien ha salido a subasta...». En el presente caso salió a subasta por 458.625,38 euros (tipo fijado por la Providencia 1 julio 2014) y fue adjudicado por el 50 % de esa cantidad, 229.312,60 euros. Por tanto, no hay infracción del mencionado artículo 671. En consecuencia, esta parte entiende que el Registrador ha ido más allá de las funciones que le atribuye el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, y debería haber procedido a la inscripción del documento presentado. Si el tipo de subasta está bien o mal calculado, es cuestión que debe determinarse en el proceso judicial, no por parte del Registrador. Esta calificación genera indefensión a esta parte, que ha sido adjudicataria de la mitad indivisa de un inmueble en virtud de un Auto judicial firme, y al que sin embargo le es vedado el acceso al Registro de la Propiedad por cuestiones que sólo pertenecen al proceso judicial, en el que ni siquiera la parte ejecutada se opuso al mencionado tipo de subasta». Solicita la revocación de la calificación.

IV

La registradora, doña María Cristina Iribarren Alonso, emitió su informe, manteniendo íntegramente la nota de calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 18, 129, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 100 y 234 del Reglamento Hipotecario; 666, 670, 671, 681.1, 682 y 691.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de abril de 1981, 7 de febrero de 1995, 26 de febrero de 1996, 25 de junio y 28 de noviembre de 1997, 1 de febrero, 15 de junio y 23 de diciembre de 1999, 3 de febrero de 2000, 6 y 7 de marzo de 2001, 7 de octubre, 2 de diciembre y 30 de diciembre de 2002 y 2 de febrero de 2006, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo de 1992, 12 de febrero de 1996, 12 de febrero de 1998, 7 de junio de 2003, 18 de junio de 2012 y 18 de marzo de 2014, entre otras muchas, en cuanto a la calificación registral de documentos judiciales, y 26 de enero de 2004, 19 de julio de 2007, 23 de julio de 2011, 11 y 29 de octubre de 2013 y 13 de febrero de 2014.

1. Son datos para tener en cuenta para la resolución de este recurso los siguientes:

– Se presenta a inscripción un decreto dictado con fecha 9 de octubre de 2014, en procedimiento de ejecución hipotecaria por el que, tras quedar desierta la subasta, se adjudica la mitad de determinada finca registral, que era la participación objeto de la hipoteca, al acreedor por un importe equivalente al 50 % del valor de tasación de la finca.

– La cifra que consta como valor de tasación en el testimonio del citado decreto es de 458.625,38 euros, pero la cifra que consta como valor de tasación para subasta en la inscripción constitutiva de la hipoteca es de 479.274,32 euros, por lo que considera la registradora que no puede adjudicarse la mitad indivisa de la misma al ejecutante por una cantidad inferior a 239.637,19 euros, 50 % de valor de tasación, de conformidad con el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según la redacción dada por el apartado diez del artículo 7 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo.

– El recurrente opone básicamente que la fijación del tipo de subasta corresponde al juez (artículo 666 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y que si el tipo de subasta está bien o mal calculado, es cuestión que debe determinarse en el proceso judicial, no por parte de la registradora, que se extralimita, a su juicio, de los límites impuestos por el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

2. En primer lugar discute el recurrente, una vez más, el alcance de la calificación registral de los documentos judiciales. Este Centro Directivo, en numerosísimas Resoluciones, algunas de las cuales se citan en «Vistos», ha reiterado que el respeto a la función jurisdiccional impone a los registradores la obligación de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables con arreglo a las leyes. Ahora bien, las decisiones judiciales no pueden acceder automáticamente al Registro, sin haber pasado por el tamiz de la calificación registral, pues el registrador ha de examinar en todo caso –a los solos efectos de extender, suspender o denegar la inscripción– sus formalidades extrínsecas, los obstáculos que surgen del Registro, la competencia del juzgado o tribunal y la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado.

En cuanto a la competencia del registrador para calificar la suficiencia en cuanto al 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 del Código Civil), 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 que en el procedimiento en que se dictan, los titulares registrales que pueden ser afectados han tenido la intervención prevista por la ley y en las condiciones exigidas según el caso, a fin de garantizar que no sufran en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal. En estos términos ha de ser entendido el artículo 100 del Reglamento Hipotecario cuando determina el ámbito de la calificación registral a efecto de los documentos judiciales, de modo que no puede el registrador revisar la legalidad de aquellos trámites procesales prevenidos para el concreto procedimiento seguido que no estén directamente encaminados a hacer efectivo ese derecho de intervención conferido a los titulares registrales.

3. La expresión del valor de tasación de la finca en la escritura y en la inscripción de constitución de hipoteca es exigida con carácter imperativo por el artículo 682.2.1º y 3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por lo que si bien no es defecto que impida la inscripción del derecho real de hipoteca constituido, su constancia sí resulta imprescindible ya que

en otro caso, la hipoteca no podrá ejecutarse por el procedimiento de ejecución directa regulado en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por este motivo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 682 de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil, el precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta constituye –junto con el domicilio fijado por el deudor para la práctica de requerimientos y notificaciones– uno de los requisitos esenciales que han de constar en la escritura de constitución de hipoteca.

Consecuentemente, siendo la inscripción de la hipoteca uno de los pilares básicos de la ejecución hipotecaria (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria), la fijación de un domicilio a efectos de notificaciones y la tasación, son elementos esenciales sobre los cuales gira la licitación, confiriendo distintos derechos al postor, al ejecutado y al ejecutante en función del porcentaje que la postura obtenida en la puja represente respecto del valor, en los términos recogidos por los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo además determinante dicho precio para la evaluación acerca de si el valor de lo adjudicado ha sido igual o inferior al importe total del crédito del actor y de la existencia y eventual destino del sobrante, máxime cuando, como en este caso, existen acreedores posteriores que han anotado sus derechos, extremos éstos expresamente calificables por el registrador al amparo de lo dispuesto en el artículo 132.4 de la Ley Hipotecaria.

4. Alega el recurrente que la fijación del importe de la subasta corresponde al juez conforme al artículo 666 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; este artículo determina el descuento de las cargas o gravámenes anteriores cuya preferencia resulte de la certificación registral. En el procedimiento especial de ejecución de hipoteca, aunque el artículo 691.4 de la citada ley se remite a la realización de subasta conforme a lo dispuesto en sus artículos 655 y siguientes, el artículo 682 supone una especialidad propia de dicho procedimiento que como se ha dicho impone la necesaria constancia del valor del tipo de subasta, sin necesidad de descuento alguno y con la subrogación por parte del adjudicatario en las cargas y gravámenes anteriores.

Además en el caso concreto de este expediente, de la documentación aportada no resulta que el secretario, no obstante lo anterior, haya realizado operación alguna en este sentido, como sucedió en el supuesto contemplado en la Resolución de 19 de julio de 2007, antes al contrario en la condición primera para la celebración de la subasta contenida en el edicto publicado como consecuencia de la diligencia de ordenación de fecha 1 de julio de 2014 a que se refiere el recurrente se dice expresamente que la finca hipotecada ha sido valorada en 458.625,38 euros a tenor de la escritura de constitución hipotecaria siendo por tanto su valoración a efectos de subasta de dicha cantidad en que se tasó.

Y siendo así que esta cifra es errónea por cuanto el valor en la escritura de constitución es de 479.274,32 euros, debe pues tenerse en cuenta en este punto el pronunciamiento registral como obstáculo que impide la inscripción y que debe ser objeto de calificación conforme se ha expuesto anteriormente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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

Madrid, 18 de febrero de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.