

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13017 *Resolución de 6 de septiembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Santa Pola n.º 1 a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.*

En el recurso interpuesto por doña R. B. E., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de la entidad «Bankia, S.A.», contra la negativa del registrador de la Propiedad accidental de Santa Pola número 1, don Francisco Gaspar Riquelme Rubira, a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Elche se tramitó procedimiento de ejecución hipotecaria número 2355/2014. La finca ejecutada, finca registral número 10.650 del Registro de la Propiedad de Santa Pola número 1, había sido tasada a efectos de subasta en la escritura de hipoteca en la cantidad de 142.200 euros. Celebrada la subasta, siendo la mejor postura inferior al 70% del valor de tasación, se da traslado al ejecutado a los efectos de que presente tercero que mejore la postura, de conformidad con el artículo 670.4, párrafo primero, de la Ley de Enjuiciamiento Civil. No presentando el ejecutado tercero, se dio traslado al ejecutante a los efectos establecidos en el artículo 670.4, párrafo segundo. No habiendo ejercitado el ejecutante las facultades establecidas en el citado artículo, se dicta resolución de fecha 15 de septiembre de 2015 conforme a la cual no procede aprobar el remate en favor del mejor postor por no cumplir su postura lo determinado en el artículo 670.4, párrafo tercero. En fecha 15 de noviembre de 2017, se presentó en el Juzgado escrito de la licitadora que presentó la mejor postura, y solicitaba que se la tuviese por renunciada a la adjudicación de la finca subastada. Es por ello que, habiendo quedado finalmente sin pujas la subasta, la parte ejecutante solicitó, dado que el inmueble no tenía el carácter de vivienda habitual del deudor, la adjudicación por todos los conceptos, que ascendía a 39.064,53 euros, por lo que se procedió a adjudicar a la parte ejecutante la finca objeto de subasta por la suma total de lo debido en virtud de decreto del letrado de la Administración de Justicia de fecha 12 de enero de 2018.

II

Presentado testimonio del citado decreto, junto con el correspondiente mandamiento de cancelación, en el Registro de la Propiedad Santa Pola número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previa calificación del precedente documento por el Registrador de la Propiedad que suscribe, conforme a lo dispuesto en los Artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, ha sido suspendida la inscripción del mismo por los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos

1.º) El precedente documento, Testimonio del Decreto dictado el doce de enero de dos mil dieciocho, por don J. L. A., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número cuatro de Elche, como consecuencia del procedimiento Ejecución Hipotecaria seguido en dicho Juzgado con el número 002355/14, a instancias de "Bankia, S.A.", frente a M. J. R. G., E. R. G. y D. R. G., fue expedido por don A. S. A., Letrado de la Administración de Justicia de referido Juzgado, que fue presentado a las once horas del día cuatro de mayo de dos mil dieciocho, según asiento 2.520 del Libro Diario 62 de Operaciones de este Registro.

2.º) En el procedimiento referido se ejecuta la hipoteca que en favor de la demandante Bankia, Sociedad Anónima, figura inscrita sobre la finca registral número 10.650, obrante al folio 218 del libro 1.053 de Santa Pola, Tomo 1.997 General, inscripción 3.ª, que se adjudica a Bankia, Sociedad Anónima, y se ordena cancelar dicha hipoteca y las inscripciones o cargas posteriores. Resultando que según el Registro la finca subastada y adjudicada figura inscrita a nombre de don M. R. P., por compra en estado de viudo, haciendo referencia a este hecho en el Decreto únicamente cuando señala que en la certificación catastral la finca está a nombre de M. R. P.

3.º) En dicho documento, la finca ejecutada había sido tasada a efectos de subasta en la escritura de hipoteca en la cantidad de 142.200 euros. Celebrada la subasta, concluyó con pujas, siendo la mayor puja la suma de 43.301 euros, sin embargo, en fecha quince de noviembre de dos mil diecisiete, se presentó en el Juzgado escrito de Doña M. R. A., la cual era la persona que ofreció la mejor postura, solicitando la renuncia a la adjudicación de la finca subastada. Por ello, por la parte ejecutante se solicitó, conforme a lo dispuesto en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y dado que el inmueble no tenía el carácter de vivienda habitual de los ejecutados, que se le adjudicara por la cantidad que se le debía por todos los conceptos, que ascendía a 39.064,53 euros.

Fundamentos de derecho

Del documento presentado no resulta que el procedimiento se haya tramitado contra el titular registral don M. R. P., si no contra M. J. R. G., E. R. G. y D. R. G., no se ha entablado correctamente el tracto sucesivo, al no haber tenido el titular registral, o sus herederos, la posibilidad de intervenir en el procedimiento no resultando de los documentos presentados que se haya adoptado las previsiones legalmente establecidas sobre seguridad y administración de la herencia, por lo que dependiendo de la fecha de su fallecimiento habría de aplicarse lo dispuesto en el artículo 16.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que dice: "Cuando el litigante fallecido sea el demandado y las demás partes no conocieran a sus sucesores o éstos no pudieran ser localizados o no quisieran comparecer, el proceso seguirá adelante declarándose por el Secretario Judicial la rebeldía de la parte demandada".—Existe inadecuación entre la resolución recaída y el procedimiento legalmente previsto, lo que debe ser objeto de calificación registral conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario que dice: "La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autorizada judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en el que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan en el Registro".—En el caso que nos ocupa el testimonio del Decreto de adjudicación no contiene ninguna concreción en cuanto a la fecha del fallecimiento, ni circunstancias de la sucesión previstas en el párrafo 2.º, regla 1.ª del artículo 166 del Reglamento Hipotecario que dice: "Si las acciones se hubieran ejercitado contra persona en quien concurra el carácter de heredero o legatario del titular, según el Registro, por deudas propias del demandado, se harán constar las circunstancias del testamento o declaración de herederos y de los certificados del Registro constar las circunstancias del testamento o declaración de herederos y de los certificados del Registro General de Actos de última voluntad y de

defunción del causante", ni si ha sido demandado alguno de los posibles herederos en base a esas circunstancias, por lo que es imposible calificar si se ha cumplido el principio de tracto sucesivo para evitar la indefensión del titular registral.

Por otra parte, en cuanto a la adjudicación por la suma total de lo debido, cabe señalar que partiendo del carácter no habitual de la vivienda hipotecada, la adjudicación y posterior cesión deberían haberse verificado por el 50 por ciento del valor de tasación de la finca –71.100 euros– y no por el valor total de la deuda –39.064,53 euros–, pues en base a una interpretación sistemática y ponderada del artículo 671 de la LEC de forma conjunta con el artículo 651 de la LEC, no habiendo postores, 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 por ciento del valor de tasación de la finca. La DGRN ha tenido ocasión de considerar esta interpretación razonada del artículo 671 de la LEC en Resolución de fecha 16 de octubre de 2017, de la que resulta que la interpretación de dicho artículo 671 no puede ser la puramente literal –es decir, que el acreedor pueda pedir la adjudicación por el 50 por ciento del valor de tasación o por la cantidad que se le daba por todos los conceptos–, ya que produciría un resultado distorsionado, pues admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50 por ciento del valor de tasación supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de ejecución garantice entre los intereses del ejecutante –obtener la satisfacción de su crédito– y del ejecutado –no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor–. En los mismos términos se pronuncia la DGRN en resolución de fecha 20 de abril de 2018, en la que señala 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. 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 interpretarán 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 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.—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). 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».—Ya la DGRN (Resoluciones de 12 de mayo y 21 de octubre de 2016) atemperó 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.

Los asientos del Registro de la Propiedad están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud — Artículo 1 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Francisco Gaspar Riquelme Rubira registrador/a de Registro Propiedad de Santa Pola 1 (accidental permanente), a día catorce de Mayo del año dos mil dieciocho».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. B. E., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de la entidad «Bankia, S.A.», interpuso recurso el día 11 de junio de 2018 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Hechos y fundamentos

En fecha cuatro de mayo de 2018, el recurrente presentó en el Registro de la Propiedad de Santa Pola, Testimonio del Auto, dictado el día doce de enero de 2018, del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Elche, expresando en su parte dispositiva:

"Adjudicar al ejecutante Bankia S.A. (...) la finca registral número 10.650, por la suma de 39.064,53 € (...) Que el valor de lo adjudicado fue por un importe total al del crédito del actor. 4.–Cancelar la hipoteca que ha sido objeto de este procedimiento, así como todas las inscripciones y anotaciones posteriores (...) 8.–Se hace constar que en este procedimiento la finca objeto de adjudicación, no es vivienda habitual de los ejecutados (...)"

Dicho documento judicial presentado fue objeto de calificación negativa, en dos aspectos, el primero conforme al tracto sucesivo, cuya adición ya ha sido solicitada al Juzgado. Pero el recurso se presenta con respecto a que la adjudicación del inmueble a mi patrocinada lo ha sido por todo lo debido, no siendo la vivienda habitual de las deudoras, por los 39.064,53 € a que asciende la deuda judicial (...)

La calificación negativa del Registrador es contraria al artículo 671 LEC que establece que cuando la subasta concluya sin pujas el acreedor podrá pedir la adjudicación del bien por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, si no se trata de la vivienda habitual de los deudores. El Juzgado atendiendo a todos estos requisitos que se dan en la ejecución hipotecaria que nos ocupa, adjudicó la finca por lo adeudado por todos los conceptos, por los 39.064,53 €, mediante Auto de fecha 12 de enero de 2018.

El Registrador razona su calificación negativa aplicando la Resolución de la DGRN de fecha 16 de octubre de 2017, pero entendemos que no se trata del mismo supuesto ya que dicha Resolución lo fue sobre una adjudicación por una cuantía de 2.713,06 €. La nuestra la realizó el Secretario judicial por 39.064,53 €, cuantía a todas luces muy superior, con lo que entendemos que no se rompe el equilibrio entre los intereses del ejecutante y de los ejecutados, que no han mostrado interés alguno en dicha ejecución hipotecaria, no quisieron recibir la demanda y documento después de tres intentos, como se muestra en la diligencia practicada mediante exhorto a Madrid el 7 de octubre de 2015.

Al no ser vivienda habitual, la adjudicación puede ser por todo lo debido ya que a pesar de la puja realizada en la subasta, el pujante presentó una renuncia a continuar con la adjudicación, por lo que el inmueble se adjudicó por todo lo adeudado, aunque el Registrador de la Propiedad de Santa Pola entienda que ha de aplicarse la RDGRN del 20/9/2017, que la adjudicación se debería haber verificado por el 50% del valor de Tasación de la finca 71.000,00 € y no por el valor total de la deuda 39.064,53 €.

El artículo 327-10 LH señala que "Publicada en el Boletín Oficial del Estado la resolución expresa por la que se estime el recurso, tendrá carácter vinculante para todos los registradores mientras no se anule por los Tribunales. La anulación de aquella, una vez firme, será publicada del mismo modo".

La Dirección General de los Registros y el Notariado viene reiterando (Resoluciones entre otras las de 21 de mayo de 2005, 5 de mayo de 2005, 14 de noviembre de 2007) que las resoluciones estimatorias de los recursos interpuestos contra las calificaciones registrales vinculan a todos a los Registradores si están publicadas el BOE –aunque no hayan ganado firmeza–, siempre que no hayan sido anuladas por resolución judicial firme también publicada. Esta doctrina es bastante controvertida (pues además se ha

pretendido extender a todo el contenido de la resolución incluso en ocasiones a los meros obiter dicta), y ya existen algunos pronunciamientos judiciales que la ponen en cuestión.

En efecto, desde un análisis jurídico cabría destacar tres puntos a criticar de este criterio de la DGRN:

1) En primer lugar, es sabido que las resoluciones DGRN no constituyen fuente del derecho, por lo que entender la vinculación a que se refiere el artículo 327 de la Ley Hipotecaria como vinculación no al fallo sino a la doctrina que lo sustenta, es decir, más allá del caso concreto, supondría, además de contrariar los principios de independencia y responsabilidad del registrador en su calificación, alterar el sistema de fuentes y dar a las resoluciones un valor superior al que tienen las sentencias del Tribunal Supremo, incluso sin necesidad de reiteración. Y es que la resolución de un recurso administrativo carece de la eficacia de una disposición de carácter general, porque no participa de la naturaleza de éstas sino de los actos administrativos.

En tal sentido es de destacar las siguientes sentencias:

a) la Sentencia de 14 de marzo de 2007 del Juzgado de Primera Instancia n.º 53 de Barcelona, que marca claramente la diferencia entre las resoluciones singulares, y las del artículo 103 de la ley 24/2001 (consultas vinculantes, que sí obligan a Notarios y Registradores) y declara la improcedencia de la doctrina DGRN sobre el alcance vinculante de las resoluciones singulares ya que –interpretando la expresión "vinculación para todos los Registros"–, las resoluciones singulares vinculan únicamente al registrador calificante y a los demás registradores que hayan de calificar el mismo documento por afectar a varios Registros.

b) Las Sentencias de la Audiencia Provincial de Barcelona de 22 de enero de 2008 y de la Audiencia Provincial de Málaga de 21 de octubre de 2009 que recuerdan que "en lo que al derecho civil se refiere, el registrador no puede, con arreglo a nuestra legislación, estar subordinado a la autoridad del orden administrativo, por virtud del principio de salvaguardia judicial que acoge el artículo 1 de la LH y, por tanto, la doctrina de la DGRN no puede ser de superior rango que la jurisprudencia dictada por la sala 1.ª del TS".

c) La Sentencia de 28 de julio de 2008 del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 3 de Lleida, ha señalado que "los registradores se encuentran más vinculados a la Ley que a la DGRN y en tanto que no haya un pronunciamiento jurisprudencial sobre el asunto controvertido –en este caso la interpretación del artículo 255 LH–, es correcto que el registrador se cuestione seguir en la calificación el criterio del Centro directivo, cuando es claro que la norma en cuestión es opinable" y critica que "se pretenda mantener una línea incuestionable de interpretación, limitando así el acceso a los tribunales y la deseable aclaración jurisprudencial de las normas, convirtiendo a las resoluciones de la DGRN en jurisprudencia de hecho, cuando en realidad no tienen tal condición".

2) Que ese pretendido efecto vinculante se produzca desde la publicación en el BOE de la resolución, aun cuando haya sido impugnada judicialmente (y por tanto sin ser firme aquella), no resulta pertinente. Así la citada sentencia de la Audiencia de Barcelona, en el último apartado de su fundamento de derecho 3.º, señala: "A mayor abundamiento ha de recordarse que la Exposición de Motivos de la LH señala que los Registros deben estar bajo la dependencia exclusiva del Ministerio de Justicia y bajo la inspección de la autoridad judicial, siendo ésta únicamente la llamada a decidir las dudas y cuestiones que se susciten" y añade que "si el asunto de fondo debatido se encuentra pendiente de resolución firme por los Tribunales y sujeto al control jurisdiccional hasta tanto no se pronuncien definitivamente los Tribunales su vinculación no resulta pertinente".

3) Que dicho efecto vinculante termine no cuando se dicte una sentencia que anule la resolución, ni siquiera cuando esa sentencia sea firme, sino cuando la sentencia firme haya sido publicada en el BOE, parece algo excesivo, y ello entre otras, por tres razones:

- a) el artículo 327 LH ("tendrá carácter vinculante..., mientras no se anule por los Tribunales") no incluye la firmeza ni la publicación en el BOE como presupuestos para la cesación de la vinculación;
- b) es la propia DGRN la que dispone a través de otra resolución administrativa la publicación de la sentencia en el BOE;
- c) el largo periodo de tiempo que suele mediar entre la firmeza de la sentencia y su publicación (si es que finalmente se produce) genera gran inseguridad jurídica.

Singularmente debe destacarse, también, la Sentencia del Tribunal Supremo – Sala 6.^a– de 5 de noviembre de 2008 que reconoce el carácter no imperativo para los registradores, en su función calificadora y por razón de su estatuto personal y falta de relación jerárquica, de las instrucciones de la DGRN, pues cuánto menor debe ser ese carácter respecto de las simples resoluciones.

En este ámbito, se da una situación bastante paradójica: las Resoluciones de la DGRN, tradicionalmente obligaban al registrador únicamente en cuanto al caso concreto y sólo en cuanto al Registrador cuya nota de calificación se hubiese revocado, lógica consecuencia de la independencia del Registrador, que califica bajo su responsabilidad. En cambio, hoy día, en que lógicamente subsiste esa independencia y responsabilidad del Registrador y en que las resoluciones son ya recurribles en vía judicial, parecen en cambio vincular más al Registrador si nos atenemos a la interpretación que ha hecho la propia DGRN del artículo 327 LH.

La realidad de los últimos diez o doce años, es que la Dirección General, con fundamento en la competencia que le han ido reconociendo sucesivamente los diferentes Reales Decretos reguladores de la estructura orgánica básica del Ministerio de Justicia, para la evacuación de consultas relacionadas con las funciones notarial y registral (artículo 4.1 del RD 1474/2000, artículo 4e) del Real Decreto 1475/2004 de 18 de junio y artículo 7e) del Real Decreto 1125/2008 de 4 de julio), ha ido alumbrando Resoluciones, Resoluciones-Circulares o Instrucciones, que rebasando claramente aquellos límites, han pasado a convertirse en disposiciones con eficacia ad extra. En ellas, se llega incluso, en ocasiones, a innovar el ordenamiento jurídico, introduciendo requisitos no previstos expresamente por las normas que, los funcionarios –en este caso Notarios y Registradores van a exigir en última instancia a los ciudadanos (vgr. Acta Notarial de depósito del Libro del Edificio impuesto por la Resolución-Circular de 26 de julio de 2.007). Por otra parte, dada su naturaleza administrativa, sólo pueden ser impugnadas –y por tanto controladas ante la jurisdicción contencioso-administrativa– (con la discusión, además si son recurribles directamente o solo a través de los actos singulares derivados de su aplicación) y no por la jurisdicción civil que sería la propia por razón de la materia.

"En ellas, se llega incluso, en ocasiones, a innovar el ordenamiento jurídico, introduciendo requisitos no previstos expresamente por las normas".

Esa forma de proceder, obedece al ejercicio legítimo de una competencia reglamentaria y al intento, a través de ella, de orientar a Notarios y Registradores en la interpretación del ordenamiento jurídico, anticipando la probable resolución de futuros recursos. Pero, precisamente por esta última circunstancia, la DG debiera ser más restrictiva en la utilización de esa vía o, al menos, cuando la utiliza, no darle apariencia de disposición general con su publicación en el BOE, o en última instancia, si opta por publicarla, explicitar en ella su carácter meramente orientativo, interpretativo o aclaratorio y por ende su carácter no vinculante. Con esa forma de actuar, respetará escrupulosamente el marco regulador querido por el legislador, que ha reservado ese carácter vinculante a las resoluciones relativas a consultas realizadas por el Consejo

General del Notariado y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles respecto de aquellos actos o negocios susceptibles de inscripción en cualquiera de los Registros (art. 103 de la Ley 24/2001) y a las resoluciones que decidan los recursos interpuestos contra las calificaciones negativas registrales (art. 327.10 de la LH), al tiempo que evitará darle argumentos a la crítica de los militantes antisistema.

Con el reconocimiento expreso de esa vinculación, lo que se ha pretendido, no es sino volver a aquellos tiempos en que sin necesidad de ese recordatorio legal, la doctrina que emanaba de las resoluciones de la Dirección General (la mal llamada jurisprudencia registral) servían de "guía" en la prestación de las funciones notarial y registral, de suerte que cuando el Notario documentaba un determinado acto o negocio en idéntica forma a la que lo había sido en el supuesto ya decidido por una resolución anterior, los otorgantes tendrán la certidumbre de que aquél accedería al Registro (predictibilidad). En ese esquema, como también acontece en el actual, el Notario, de acuerdo con la voluntad de las partes, gozaba de total libertad para documentar la misma transmisión o negocio, desde otros planteamientos legales totalmente diferentes y, el Registrador para, en ese caso, calificarlo con absoluta independencia funcional. Pero lo que no era pensable, es que ante supuestos con planteamientos idénticos a los ya resueltos, las respuestas en los diferentes Registros fueran diferentes.

A esa disfunción, que tanto daño acarrea a la credibilidad del sistema de seguridad jurídica preventiva, se llegó, a través de un lento y machacón proceso doctrinal, al cual paradójicamente contribuyó la propia Dirección General (debe ser ésta sin duda a la que se refiere ese sector registral minoritario, como aquella que gozaba de ese prestigio señero), al proclamar que "la actividad pública registral, se aproxima, en sentido material, a la jurisdicción voluntaria", y que los Registradores "como los Jueces", no estaban sujetos en sus funciones al principio de jerarquía para enjuiciar el caso, sino que gozan de independencia en su calificación (Resolución de 26 junio de 1986) que el acto de calificación, podría acarrear para el Registrador responsabilidad civil, pero nunca la disciplinaria aunque se apartara de criterios anteriores, no sólo de otros Registradores, sino incluso de los propios (Resolución de 5 de febrero de 1988) o, en fin, que la notificación de la calificación desfavorable, partía de la presencia del presentante en la oficina del Registro, al cual, puesto que el Registrador podía optar por llevar a cabo la notificación de forma oral, se le imponía "la carga de estar alerta a las determinaciones del Registrador" (Resoluciones de 10 de enero y 20 de mayo de 2000). Si a esto le unimos la lentitud en la resolución de los recursos y la necesidad de los contratantes de lograr, por necesidades del tráfico, la inscripción inmediata de sus títulos, la consecuencia inexorable no podía ser otra que el plegamiento a los criterios expresados por el Registrador en su nota de calificación, lo que sin duda volvía a reforzar la hipérbole.

Para instaurar un sistema más equilibrado y razonable, es para lo que el legislador, a través de la Ley 24/2001, introduce en el procedimiento registral garantías propias del procedimiento administrativo (motivación de la calificación, notificación, plazos, etc.), al tiempo que proclama el carácter vinculante tanto de las resoluciones a consultas evacuadas por el Consejo General del Notariado y el Colegio de Registradores (art. 103), como de las resoluciones que pusieran fin a un recurso sobre una concreta calificación negativa, posibilitando así la instauración de unos criterios (doctrina) que serán de obligado cumplimiento desde que se publique en el BOE hasta que sea anulada por los Tribunales de Justicia por sentencia firme (art. 327 LH). (...).

No es de recibo que en la práctica la DGRN se convierta en una nueva instancia que desatienda lo ordenado por el juez en sus resoluciones. Evidentemente esta situación genera en el acreedor una situación de inseguridad jurídica absolutamente indeseable, pues en la práctica le impide completar la adjudicación del bien aún con la existencia de una resolución judicial firme que la acuerda.

Por todo ello solicitamos se inscriba la adjudicación de la finca n.º 10.650 de Santa Pola a nombre de Bankia, por entender legal la adjudicación que el Juzgado hace por todo lo debido, que asciende a 39.064,53 €».

IV

El registrador de la Propiedad accidental emitió informe el día 12 de junio de 2018, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

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 y 20 de abril 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 142.200 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 39.064,53 euros, equivalente al 27,47% del citado valor de tasación.

El registrador, además de por otros defectos que no han sido objeto de impugnación, 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. El caso objeto de este expediente es semejante al que se analizó en las recientes Resoluciones de 20 de septiembre de 2017 y 16 de febrero y 20 de abril de 2018, y conforme a lo que en ellas se sostuvo habrá de resolverse el recurso.

Respecto de 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 aquéllas 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, sólo 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 sólo 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 de Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, la 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 concurran 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 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.

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 de cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4 (cfr. artículo 4.1 del Código Civil).

4. Es cierto, como ha afirmado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), que no puede apreciarse enriquecimiento injusto cuando se aplican normas jurídicas. Así lo confirma la Sentencia número 261 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. Es cierto que la doctrina recogida en la Resolución de 20 de septiembre de 2017 estaba referida 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 años antes de la infructuosa subasta y la posterior adjudicación al ejecutante. Ahora bien, como ya señaló la Resolución de este Centro Directivo de 20 de abril de 2018, ello no es motivo para no aplicar la misma doctrina en este expediente, 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 sus recientes Resoluciones de 16 de febrero y 20 de abril de 2018.

7. Dado que la calificación recurrida está basada explícitamente en la doctrina de este Centro Directivo, en el marco del principio de calificación independiente y responsable del registrador (cfr., por todas, las Resoluciones de 18 de junio de 2013 y 21 de junio y 5 de julio de 2018), hay que recordar que si bien las Resoluciones de la Dirección General no tienen alcance jurisprudencial, pues es cierto que la jurisprudencia, con arreglo al Código Civil, sólo emana del Tribunal Supremo, sin embargo 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 tan elevada como la que se daba en el supuesto de hecho de la Resolución de este Centro Directivo de 20 de septiembre de 2017, ni de ello puede deducirse 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.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral.

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, 6 de septiembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.