

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12918 *Resolución de 5 de septiembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Girona n.º 4, por la que se suspende la inscripción de la adjudicación de una finca y la cancelación de cargas posteriores decretada en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña M. D. S. R., Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de «Caixabank, S.A.», y don P. F. F., Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de «Buildingcenter, S.A.U.», contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Girona número 4, don Jesús María Ducaý López, por la que se suspende la inscripción de la adjudicación de una finca y la cancelación de cargas posteriores decretada en procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

Mediante testimonio y mandamiento expedidos el día 14 de febrero de 2018 por doña S. M. A., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Girona, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 239/2014, tramitado a instancias de «Caixabank, S.A.» frente a doña C. L. P. y don J. L. S. P., se acordó la adjudicación de la vivienda habitual de los deudores, finca registral número 13.202 del Registro de la Propiedad de Girona número 4, a favor «Buildingcenter, S.A.U.», como cesionario del ejecutante, y se decretó la cancelación de la inscripción de hipoteca que garantiza el crédito de la ejecutante, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieren verificado después de ser expedida la certificación prevenida en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La finca fue tasada a efectos de subasta en 330.476 euros. La cantidad debida por todos los conceptos era de 227.813,11 euros, lo que supone el 68,93 % del precio de subasta. Y la finca se adjudicó al ejecutante conforme a la redacción literal de artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en tan sólo el 60% del precio que sirvió de tipo a la subasta, es decir, en 198.285,60 euros.

II

Presentados dichos títulos judiciales en el Registro de la Propiedad de Girona número 4, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad n.º 4 de Girona

Calificados el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas expedidos el 14 y el 16, respectivamente, de febrero de 2018 por doña S. M. A., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Girona, procedimiento ejecución hipotecaria 239/2014, que se han presentado con los asientos 1317 y 1318 del diario 127, se suspende sus inscripciones por lo siguiente:

De conformidad con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento

o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro”.

Hechos: La cantidad reclamada es inferior al 70% del valor de tasación, pero es superior al 60%, por lo que la adjudicación debe realizarse por la total cantidad reclamada.

Fundamentos de Derecho:

Resolución de 12 de mayo de 2016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado que estima que la interpretación ponderada y razonable del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 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”.

La notificación de la presente calificación llevará consigo la prórroga de la vigencia del asiento de presentación, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Girona, 17 de abril de 2018. Este documento ha sido firmado digitalmente por el Registrador: don Jesús María Ducay López con firma electrónica reconocida.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. D. S. R., Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de «Caixabank, S.A.», y don P. F. F., Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de «Buildingcenter, S.A.U.», interpusieron recurso el día 8 de junio de 2018 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Primera.

Que mediante calificación de fecha 17 de abril de 2018 el Registro de la Propiedad n.º 4 de Girona calificó negativamente el mandamiento de cancelación de cargas expedidos el 14 y el 16, respectivamente, de febrero de 2018 por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Girona, en el procedimiento de ejecución hipotecaria 239/2014, en base a los siguientes hechos: “La cantidad reclamada es inferior al 70% del valor de tasación, pero es superior al 60%, por lo que la adjudicación debe realizarse por la total cantidad reclamada”. Asimismo, la calificación se fundamenta en la Resolución de 12 de mayo de 2016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado. En cuanto a ello, esta parte no está conforme con la aplicación de dicha resolución y con la calificación efectuada por el Registro, todo sea dicho con el debido respeto y en estrictos términos de defensa jurídica, por los motivos que a continuación se dirán.

Segunda.

Previo a entrar en los motivos por los que esta parte no está conforme con la calificación recurrida, considerarnos oportuno hacer un breve resumen de las actuaciones llevadas a cabo en la ejecución hipotecaria y que conforman los antecedentes a la situación en la que nos encontramos.

– La ejecución hipotecaria n.º 239/2014, del Juzgado de Girona n.º 4, tiene por objeto la ejecución de la garantía hipotecaria que recae sobre la finca n.º 13.202, la cual

constituye el domicilio habitual de los deudores, habiéndose despachado ejecución por la cantidad de 208.304,39 euros de principal y 21.050 euros calculados prudencialmente para intereses y costas. La finca fue tasada a efectos de subasta en la cantidad de 330.476 euros.

– Tras los trámites legales oportunos, el 16 de julio de 2014 se dicta el correspondiente edicto de subasta, en el que se hace constar expresamente, de conformidad con lo dispuesto en el art. 671 de la LEC, que para el caso de resultar la subasta desierta puede el acreedor pedir la adjudicación del bien con arreglo a los siguientes porcentajes "Si se trata de la vivienda habitual del deudor, por el 70% del valor por el que el bien hubiere salido a subasta o por el 60%, cuando la cantidad que se le deba por todos los conceptos sea inferior al 70% del valor por el que bien hubiere salido a subasta...".

– El 15/10/2014 se celebra subasta, la cual queda desierta. En virtud de lo dispuesto en el art. 671 de la LEC, esta parte solicitó la adjudicación por la cantidad de 198.285,60 euros, la cual corresponde al 60% del valor de tasación. El 70% del valor de tasación es la cantidad de 231.333,20 euros. A fin de acreditar que la total deuda era inferior al 70% del valor de tasación, se llevó a cabo la oportuna tasación de costas y liquidación de intereses, siendo finalmente la cantidad total aprobada por dichos conceptos la de 19.508,72 euros. Por todo ello, la cantidad correspondiente a la cantidad debida por todos los conceptos es la de 227.813,11 euros.

– Puesto que quedó acreditado que la cantidad debida por todos los conceptos (227.813,11 euros) es inferior al 70% del valor de tasación (231.333,20 euros), se llevó a cabo la cesión de remate en favor de Buildingcenter, SAU por la cantidad de 198.285,60 euros (60% del valor de tasación). El 14/02/2018 se dictó decreto de adjudicación a favor de dicha sociedad por el importe citado.

Tercera.

El precio por el que se adjudicó la finca se ajusta a lo legalmente establecido en el artículo 671 de la LEC. Resolución de 12 de mayo de 2016 de la DGRN, fundamento de la resolución ahora recurrida.

Como bien es sabido, el artículo 671 de la LEC, por el que se regula la subasta sin postor, se establece que "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 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. (...)". Pues bien, a la vista del redactado de dicho artículo, consideramos que la solicitud de adjudicación efectuada en el procedimiento de ejecución que trae causa, es totalmente ajustada a derecho por ajustarse completamente al supuesto previsto en la ley.

El artículo es claro y, contrariamente al criterio mantenido por el Registro de la Propiedad n.º 4 de Girona, entendemos que ante preceptos legales de contenido puramente económico y que no generan ningún tipo de duda en su aplicación, no cabe la interpretación del mismo atribuyéndole al legislador una supuesta intención que en modo alguno conocemos y que, además, de haber existido bien podía haberla plasmado en el redactado del artículo. De hecho los Tribunales, que es a quienes compete la interpretación de las leyes en caso de ser necesario, aplican el tenor literal del artículo 671 de la LEC sin entrar en valoraciones de tipo subjetivo.

La Resolución de 12 de mayo de 2016 de la DGRN, en la que se fundamenta la calificación registral que ahora se recurre, sostiene que "la interpretación del artículo 671 no puede ser puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado, cuando, como es el caso del presente expediente, por el hecho de que la deuda sea ligeramente inferior al 70% del valor de subasta, se permita al acreedor adjudicarse la finca por el 60 y seguir existiendo un saldo a su favor (...)". Asimismo, en su fundamento de derecho 4 se manifiesta que "De este modo, se produce un gran perjuicio para el deudor ya que seguiría existiendo deuda pendiente que el acreedor podría seguir

reclamándole en el correspondiente procedimiento (...). A la vista de dicha fundamentación, parece ser que el espíritu de dicha Resolución es intentar evitar que después del pago del precio de la adjudicación quede deuda pendiente a cargo del ejecutado que el acreedor podría seguir reclamando y, se vislumbra en dicha apreciación que ello es considerado como un enriquecimiento injusto o una conducta abusiva por parte del acreedor.

Pues bien, en cuanto a ello hemos de remitirnos a la sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 13 de enero de 2015, la cual para empezar, en su Fundamento de Derecho 7 ya establece que el adjudicatario puede optar por solicitar la adjudicación por el 60% del valor de tasación, puesto que dicha facultad está legalmente prevista en el art. 671 de la LEC y, en modo alguno está legalmente previsto que la adjudicación deba ser por la cantidad debida por todos los conceptos. Así, dicha sentencia expone: "(...) En este contexto, ante el impago de las cuotas del préstamo, instada la ejecución hipotecaria, el acreedor hipotecario podía, a falta de postores, hacer uso de la facultad que le confería el art. 671 LEC, en la versión vigente en aquel momento: pedir, en el plazo de veinte días, la adjudicación del bien por el 50% de su valor de tasación o por la cantidad que se le debía por todos los conceptos. El instante de la ejecución optó por la adjudicación del bien por el 50% del valor de tasación (40.123,57 euros), esto es, por 20.061,79 euros. La Ley no prevé su adjudicación, en todo caso, por el importe total adeudado, garantizado con la hipoteca, sino que expresamente legitima al acreedor hipotecario para optar por la adjudicación por el 50% del valor de tasación, sin perjuicio de que en reformas legislativas posteriores este porcentaje se hubiera incrementado (al 60% y luego al 70%), en caso de vivienda habitual del deudor (...)."

Por otro lado, en el fundamento de Derecho 9 de la citada sentencia del Tribunal Supremo, en el que se trataba sobre la cuestión de la legitimidad del acreedor a reclamar la deuda pendiente en aquellas ejecuciones hipotecarias en las que se aplica, sin lugar a dudas, el literal del artículo 671 de la LEC, y sin considerar por ello que se esté produciendo un enriquecimiento injusto o un abuso de derecho. Además, en dicha sentencia ya se establece que en modo alguno se puede aplicar la doctrina del enriquecimiento a aquellos supuestos que están previstos en la Ley, ni pueden los Tribunales corregir mediante la interpretación de las leyes aquellos supuestos en que consideran que se está produciendo un resultado que a su criterio no es ajustado a Derecho. Y, todo sea dicho con el debido respeto, precisamente esto es lo que consideramos está haciendo la Resolución de 12/05/2016 y por ende, la calificación registral objeto de este recurso.

Así, dicha sentencia manifiesta "El ejercicio de la facultad legal de reclamar a los deudores la parte del crédito no extinguida con la adjudicación del bien hipotecado por el 50% del valor de tasación, en principio, no podía considerarse un supuesto de enriquecimiento injustificado, conforme a la jurisprudencia de esta Sala. Esta jurisprudencia se hallaba contenida en la sentencia 128/2006, de 16 de febrero, citada en el recurso de cesación. En primer lugar, advierte, con cita de la sentencia 750/2005, de 21 de octubre, que, con carácter general: 'el enriquecimiento sin causa no puede ser aplicado a supuestos previstos y regulados por las leyes, pues entre otras razones, no está a disposición del juzgador corregir, en razón de su personal estimación sobre lo que sea justo en cada caso, las resultas de la aplicación de las normas. Y esta sala ha dicho que el enriquecimiento sin causa solo puede entrar en juego en defecto de previsión normativa, que aquí se produce y se ha explicado (sentencias de 18 de enero de 2000, de 5 de mayo de 1997, de 4 de noviembre de 1994, de 19 de febrero de 1999, entre otras muchas)' (...)"

Y continúa dicha sentencia manifestando que, "(...) Así las cosas, no puede tacharse de conducta abusiva la del acreedor que usa en defensa de sus derechos las facultades que le concede la ley, concretada en la reclamación de la diferencia entre el total de su crédito por el que ejecutó y el importe por el que se adjudicó en el procedimiento del art. 131 de la Ley Hipotecaria los bienes agravados. Dice al efecto la sentencia de esta Sala de 24 de mayo de 2007, que es gratuito, arbitrario y fuera de lugar calificar de abuso de derecho

una actuación del Banco ejecutante ajustada a los trámites legales, citando en su apoye, las sentencias de 8 de mayo de 1996 y 16 de febrero de 2006. La de 2 de julio de 2007 permite, en base al art 105 de la Ley Hipotecaria, que la ejecutante perciba lo que restaba hasta cubrir el importe de la deuda, y la de 16 de febrero de 2006 declara: 'En efecto, resulta incompatible con la apreciación de abuso del derecho la constancia de que el derecho de adjudicación ha sido ejercitado por quien, pese a ser acreedor, está legitimado expresamente para ello, y lo ha hecho con sujeción a los requisitos exigidos, de tal suerte que el provecho que pueda haber obtenido, como ha quedado reseñado al examinar el anterior motivo de casación, resulta de lo dispuesto en el ordenamiento jurídico con el fin de facilitar la realización de las garantías hipotecarias, ante la falta de uso por el deudor de sus facultades para elevar el precio del remate, y, por consiguiente, no puede estimarse que el acreedor sobrepase los límites normales del ejercicio del derecho, desde el punto de vista de su función económico-social, por el hecho de que no renuncie a resarcirse del total de su crédito y, al propio tiempo, trate de obtener del bien adjudicado ventajas económicas admisibles en el tráfico negocial' ".

En este mismo sentido se pronuncian innumerables resoluciones judiciales dictadas por las Audiencias Provinciales, como por ejemplo el auto n.º 246/2017, de 18 de diciembre, dictado por la Sección 1.ª de la AP de Girona (recurso de apelación 266/2017). (...) El artículo 671 de la LEC autoriza al acreedor, cuando no exista postor, adjudicarse el bien hipotecado por el 60% del valor dado en la escritura de constitución de hipoteca, según la reforma de dicho artículo por el RDL 8/211 de 1 de julio, que se aumentó a dicho porcentaje, siendo con anterioridad el 50%, y al 70% en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, en la cual incluso se establecen una serie de criterios para el caso de que la finca se venda por un precio superior al de adjudicación según el artículo 579 de la L.E.C. A la vista de dichos dos preceptos no existen dudas de que si con la adjudicación del bien por el 50 o por el 60 o incluso por el 70 por ciento del valor fijado en la escritura no se cubre la deuda existente, el acreedor podrá solicitar la continuación de la ejecución por la diferencia. Que ello de lege ferenda sea o no conveniente es una cuestión que no corresponde valorar a los Tribunales, los cuales están sometidos a Ley y deben aplicarla irremediamente, y si como vemos el legislador en el año 2011 y ahora en el 2013 pudo haber cambiado el sistema y no lo hizo, sólo en casos excepcionales y en aplicación del abuso del derecho y de la doctrina del enriquecimiento injusto, puede decidirse el litigio en contra de lo establecido en la Ley, pues esta nunca puede amparar el abuso en perjuicio de un tercero en la aplicación estricta de la misma. (...)"

A la vista de ello consideramos, todo sea dicho con el debido respeto, que el Registro de la Propiedad se excede en sus competencias al realizar una interpretación del artículo 671 de la LEC, máxime cuando los propios Tribunales consideran que ni a ellos les corresponde valorar la bondad de dicho artículo, respetando así el sometimiento a la Ley.

En conclusión, por todo lo anteriormente expuesto, entendemos que en el presente supuesto debe estarse a lo legalmente previsto en el artículo 671 de la LEC y, por tanto, considerar totalmente ajustado a derecho el valor por el que se ha solicitado la adjudicación y que corresponde al 60% del valor por el que el inmueble salió a subasta.»

IV

El Registrador emitió informe el día 28 de junio de 2018, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este centro directivo, haciendo constar que, tras haber dado traslado del recurso al órgano judicial que expidió los documentos calificados, no se recibieron alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1 y 18 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 670, 671, 681 y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección

General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo, 21 de septiembre y 21 de octubre de 2016, 7 de julio de 2017 y 23 de mayo de 2018.

1. La cuestión objeto de este expediente es determinar si es inscribible un testimonio de decreto de adjudicación y de mandamiento de cancelación de cargas dictados en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que, tras quedar desierta la subasta, se adjudica la finca hipotecada al acreedor por el 60% de su valor de tasación, dado que el importe total de lo adeudado no alcanza el 70% de dicho valor, aunque sí que excede del 60%, quedando en consecuencia un remanente de deuda pendiente de abono al acreedor. La finca subastada es la vivienda habitual del deudor.

El Registrador, invocando la doctrina sentada por este centro directivo, entiende que la adjudicación ha de ser por cantidad igual o superior al 70 % de su valor de tasación para subasta, o si la cantidad que se deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje (como ocurre en el presente caso en que tal cantidad asciende al 68,93 % del tipo de la subasta), entonces se lo adjudique por dicha cantidad, es decir, por la suma de lo que se deba por todos los conceptos, siempre que esa cantidad, como ocurre en el presente caso, sea superior al 60% de su valor de tasación para subasta.

Los recurrentes consideran que se ha cumplido con exactitud lo establecido en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y que no es competencia del Registrador revisar el criterio interpretativo recogido en el decreto de adjudicación.

Esta cuestión es idéntica a la abordada por este centro directivo en sus Resoluciones de 12 de mayo, 21 de septiembre y 21 de octubre de 2016, 7 de julio de 2017 y 23 de mayo de 2018, y debe por tanto aplicarse ahora ese mismo criterio.

2. 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 de la Constitución Española), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de 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.

En este sentido, 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 para que en caso de incumplimiento de la obligación garantizada puedan seguirse las particularidades del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados recogidas en los artículos 681 y siguientes de la ley procesal.

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, confirmando 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 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, extremos éstos expresamente calificables por el Registrador al amparo de lo dispuesto en el artículo 132.4.º de la Ley Hipotecaria.

3. Sentado, pues, que puede y debe calificar el Registrador si el efectivo importe de adjudicación de la finca en el procedimiento se acomoda al previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, procede ahora evaluar si en el presente caso, y puesto que la subasta quedó desierta por falta de licitadores y se trata de vivienda habitual, la adjudicación debió realizarse por el 60% del valor de tasación, como sostiene el recurrente, o por la cantidad que se ha liquidado como debida al ejecutante por todos los conceptos, que en el presente caso es inferior al 70% pero superior al 60% del valor de subasta. En concreto, dicha cantidad debida equivale al 68,93 % del valor de subasta de la finca.

El sistema español de ejecución hipotecaria ha sido objeto de una profunda revisión legislativa materializada a través de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. La referida ley procede a modificar la Ley Hipotecaria, así como la Ley de Enjuiciamiento Civil con el fin de potenciar los derechos y garantías de los deudores hipotecarios.

Como expresamente se proclama el Preámbulo de la Ley 1/2013, las circunstancias excepcionales que atraviesa nuestro país, motivadas por la crisis económica y financiera que exigen la adopción de medidas que «contribuyan a aliviar la situación de los deudores hipotecarios». La ejecución (hipotecaria u ordinaria) de la vivienda habitual viene a constituir una subespecie del proceso de ejecución inmobiliaria general, dadas las peculiaridades y derechos específicos para el ejecutado que entraña. Así y siguiendo con el preámbulo de la citada ley señala que «en particular, como medida de gran relevancia, se establece la posibilidad de que si tras la ejecución hipotecaria de una vivienda habitual aún quedara deuda por pagar, durante el procedimiento de ejecución dineraria posterior se podrá condonar parte del pago de la deuda remanente, siempre que se cumpla con ciertas obligaciones de pago. Además, se permite que el deudor participe de la eventual revalorización futura de la vivienda ejecutada. Por otro lado, se facilita el acceso de postores a las subastas y se rebajan los requisitos que se imponen a los licitadores, de modo que, por ejemplo, se disminuye el aval necesario para pujar del 20 al 5 por cien del valor de tasación de los bienes. Asimismo se duplica, en idéntico sentido, el plazo de tiempo para que el rematante de una subasta consigne el precio de la adjudicación. Se introducen determinadas mejoras en el procedimiento de subasta, estableciéndose que el valor de tasación a efectos de la misma no podrá ser inferior al 75 por cien del valor de tasación que sirvió para conceder el préstamo. Anteriormente no existía ningún límite para el tipo de subasta. Además, en caso de que la subasta concluyera sin postor alguno, se incrementan los porcentajes de adjudicación del bien. En concreto, se elevaría del 60 por cien hasta un máximo del 70 por cien, siempre para los supuestos de vivienda habitual».

En concreto, para el caso de ejecución de bienes inmuebles existiendo postores, el artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento civil señala que «cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 por ciento del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante. Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70% de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura».

Y para el caso de subasta sin ningún postor, el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción dada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, señala que

«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».

De la comparación entre los artículos 670.4, párrafo segundo, y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, resultan algunas similitudes, pero también algunas diferencias de redacción, según haya postores o no, en cuanto al importe por el que el ejecutante puede adjudicarse la finca ejecutada.

Con base en 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, cuando, como es el caso del presente expediente, por el hecho de que la deuda sea ligeramente inferior al 70% del valor de subasta, se permita al acreedor adjudicarse la finca por el 60% y, en su caso, seguir existiendo un saldo a su favor, o deuda pendiente a cargo del ejecutado que se ve privado de su vivienda habitual, siendo así que si la deuda fuera del 70% la adjudicación se realizaría por dicho importe, quedando pagada la deuda, mientras que si el saldo de la deuda fuera algo inferior al 70% del valor por el que hubiera salido a subasta, la adjudicación se produciría por el 60%. Por ello, debe también atenderse al espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que fue la de aumentar la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual, así como a los criterios de interpretación sistemática y contextual, comparando la redacción de los artículos 670 y 671 citados, y concluyendo que la redacción literal del artículo 671 ha de ser interpretada en el mismo sentido que la del artículo 670, es decir, que el ejecutante tiene derecho a pedir la adjudicación del inmueble por el setenta por ciento del valor de subasta, o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le debe por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de subasta.

Es cierto, como afirma el recurrente y ha sostenido también 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 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 de la vivienda habitual se haga por un valor inferior al total de lo adeudado por todos los conceptos cuando esta cifra es inferior al 70% del valor de tasación pero superior al 60% del mismo, según se ha razonado.

4. Ese resultado distorsionado, ajustado a la mera literalidad del precepto, pero no a su espíritu y finalidad, es el que se ha producido en el presente caso, ya que según resulta del decreto de adjudicación, la finca hipotecada, que es la vivienda habitual del deudor, fue tasada a efectos de subasta en 330.476 euros. La cantidad debida por todos los conceptos, una vez liquidada fue de 227.813,11 euros, lo cual supone el 68,93% de precio de subasta. Y finalmente, la finca se adjudica al ejecutante conforme a la redacción literal de artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en tan sólo el 60% del precio que sirvió de tipo a la subasta.

De este modo, se produciría un gran perjuicio para el deudor, pues según una interpretación literal de tal precepto podría incluso darse el caso de seguir existiendo deuda pendiente que el acreedor podría seguir reclamándole en el correspondiente procedimiento.

Por otra parte, como ha sostenido algún sector doctrinal, tampoco puede ignorarse que uno de conceptos o elementos integrantes de la cantidad que se deba al ejecutante es la resultante de la tasación de costas, la cual, antes de ser aprobada por el Juzgado, ha de ser propuesta por el propio ejecutante, y por tanto, puede resultar un importe total que no ascienda al 70% del valor de subasta, siendo ligeramente inferior a dicho porcentaje, y así acogerse a la opción que ofrece la literalidad del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de adjudicársela por tan sólo el 60% del valor de subasta.

Tales hipótesis, aunque no concurren efectivamente en el caso presente, sí que refuerzan la necesidad de interpretar de modo general el artículo legal de modo que no se produzca ese «error de salto» que sólo beneficiaría al ejecutante en claro y correlativo perjuicio del ejecutado que va a verse privado de su vivienda habitual.

Por otra parte, el artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a efectos de continuación de la ejecución por la responsabilidad personal en caso de vivienda habitual, parte del presupuesto de que el importe del remate fuese insuficiente para «lograr la íntegra satisfacción del derecho del ejecutante». Por tanto, no tendría sentido reconocer los beneficios que se establecen en este artículo cuando con la correcta interpretación del artículo 671 que aquí se sostiene sí que se logra ya esa íntegra satisfacción del derecho del ejecutante.

Finalmente, ha de destacarse que esta correcta interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no supone, en modo alguno, imponer -pues la ley no lo ha querido así- una dación de la finca en pago de la deuda reclamada cuando el importe de ésta se encuentre entre el 60% y el 70% del valor de subasta de aquélla, ya que en ningún caso estaríamos ante el derecho del ejecutado de imponer tal dación en pago, sino ante el derecho del ejecutante a solicitar la adjudicación de la finca por tal importe, si así le conviene, o de no hacerlo en caso contrario.

Debe tenerse en cuenta, por último, que los mandatos legales sobre interpretación y aplicación de las normas jurídicas no sólo están dirigidos a los Jueces y Tribunales, sino también a todas las autoridades públicas que tengan atribuidas funciones y responsabilidades en su aplicación, como sin duda ocurre, con los Registradores de la Propiedad a través de su calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y con las atribuciones de este centro directivo al revisar por vía de recurso, tales calificaciones, y todo ello sin perjuicio del siempre superior criterio que adopte el órgano jurisdiccional.

Con base en todo lo expuesto, y a los concretos efectos que la Ley confiere a las Resoluciones de este centro directivo, se estima que la interpretación ponderada y razonable del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 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».

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

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

Madrid, 5 de septiembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.