

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11019 *Resolución de 4 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Illescas n.º 1 a inscribir un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.*

En el recurso interpuesto por don C. R. V., en nombre y representación de «Mosacata, S.L.U.», contra la negativa del registrador de la propiedad de Illescas número 1, don José Ernesto García-Trevijano Nestares, a inscribir un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Illescas se tramitó el procedimiento de ejecución hipotecaria número 648/2009 en el que se dictó decreto, de fecha 21 de abril de 2017, por el que se adjudicó la finca a «Mosacata, S.L.U.». Dicha adjudicación se verificó a instancias del ejecutante, después de que la subasta hubiera quedado desierta y considerando que la finca hipotecada no constituía vivienda habitual del ejecutado, por la totalidad de lo adeudado por todos los conceptos, de conformidad con lo previsto en el artículo 671, párrafo segundo, de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La finca estaba tasada a efectos de subasta en 916.795, 65 euros, y la adjudicación se verificó por la cantidad de 304.021, 97 euros, es decir, un 33,16 % de dicho valor.

II

Presentado testimonio del citado decreto en el Registro de la Propiedad de Illescas número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación. A solicitud del presentante el trece de marzo de dos mil diecinueve, la extiendo en relación con la totalidad de la finca 11.818 de Seseña, conforme a los artículos 18, 66, 323 y concordantes de la Ley Hipotecaria, a continuación del documento arriba identificado, por los siguientes

Hechos:

1. En el precedente cuadro se identifica el documento calificado, su clase, objeto, autoridad, fecha y procedimiento, y los datos de su presentación en este Registro de la Propiedad.

2. La finca 11.818 de Seseña figura inscrita a favor del deudor y gravada con la hipoteca que se ejecuta.

3. Seguido procedimiento de ejecución hipotecaria n.º 648/2009 en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Illescas. se celebró la subasta de la finca 11.818 de Seseña, tasada en la suma de 916.795,65.

Dicha subasta quedó desierta por falta de licitadores, por lo que el ejecutante solicitó la adjudicación de la finca por la cantidad que se le debía por todos los conceptos, que ascendía a la suma de 304.021,97; suma por la que, en decreto de fecha 21 de abril de 2017, se adjudicó la finca a Mosacata S.L., por cesión de remate.

Fundamentos de Derecho:

1. La adjudicación de la finca no puede efectuarse por cantidad inferior al cincuenta por ciento del valor de tasación, aunque el ejecutante solicite la adjudicación por la suma que se le deba por todos los conceptos, toda vez que la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ha de hacerse de forma conjunta con el artículo 651 del mismo cuerpo legal, y de acuerdo con las exigencias derivadas del principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión.

Así resulta de lo dispuesto en los artículos:

- 24 de la Constitución Española;
- 1 y 18 de la Ley Hipotecaria, 100 del Reglamento Hipotecario y concordantes de ambos textos legales;
- 651, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil;
- 3 del Código Civil.

La Dirección General de los Registros y del Notariado se ha pronunciado reiteradamente en el sentido indicado, entre otras, en Resoluciones de 20 de septiembre de 2017, 16 de febrero de 2018, y 5 y 6 de septiembre de 2018.

2. Tracto sucesivo. La finca se adjudica a la mercantil Mosacata S.L., persona distinta del actor; y del testimonio del Auto resulta que la subasta de la finca quedó desierta por falta de licitadores. El principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria impide inscribir tal adjudicación sin la justificación –título y modo, artículo 609 del Código Civil– de la subentrada del tercero, que ni es parte ni es licitador.

Acuerdo:

En base a los anteriores hechos y fundamentos suspendo las inscripciones solicitadas respecto de la finca.

El defecto señalado, tiene el carácter de subsanable.

No se ha solicitado la anotación de suspensión prevista en el artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria.

Calificación alternativa: (...)

Illescas, a 14 de marzo de 2019 (firma ilegible) Fdo.: José Ernesto García-Trevijano Nestares.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. R. V., en nombre y representación de «Mosacata, S.L.U.», interpuso recurso el día 15 de abril de 2019 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Fundamentos de Derecho:

I. Las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse. potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado (art. 324 Ley Hipotecaria).

II. Está legitimada para interponer este recurso Mosacata SLU por ser la persona jurídica adjudicataria de la finca a cuyo favor se ha de practicar la inscripción [art. 325.a) Ley Hipotecaria].

III. Fondo del asunto.

Primero. El único defecto objeto de impugnación es que, según el Registro de la Propiedad n.º 1 de Illescas, la adjudicación de la finca no puede realizarse por cantidad inferior al 50 % del valor de tasación, aunque el ejecutante solicite la adjudicación por la suma que se le deba por todos los conceptos, toda vez que la interpretación del art. 671

Ley de Enjuiciamiento Civil debe hacerse de forma conjunta con el artículo 651 del mismo cuerpo legal.

La cuestión objeto de este recurso queda así circunscrita a la interpretación que debe hacerse del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante la LEC), si tras celebrada una subasta sin postores de un bien inmueble que no es vivienda habitual puede el acreedor hipotecario pedir la adjudicación indistintamente por el 50 % de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, en este último supuesto con independencia de la cuantía de la deuda (como sostiene la entidad recurrente), o debiendo entenderse que se adjudica por la cantidad que se le deba por todos los conceptos solamente cuando la deuda es superior al 50 % del valor de tasación del inmueble pero no cuando es inferior a ese porcentaje (postura que sostiene el Registro de la Propiedad).

De entrada llamamos la atención que el artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante la LEC), se encuentra ubicado dentro del libro III, título IV, capítulo 4, sección 5 titulada: De la subasta de bienes muebles.

Dicho esto, discrepamos de la calificación registral toda vez que la interpretación del artículo 671 de la LEC, no puede hacerse de forma conjunta con el art. 651 del mismo cuerpo legal, porque esa interpretación está vedada por el artículo 691.4 de la LEC.

En efecto, el art. 691.4 LEC establece que: "4. La subasta de bienes hipotecados, sean muebles o inmuebles, se realizará con arreglo a lo dispuesto en esta Ley para la subasta de bienes inmuebles". En el caso que nos ocupa se trata de una subasta de bien inmueble hipotecado, por lo que no se puede aplicar el artículo 651 de la LEC referido a la adjudicación al ejecutante de bienes muebles.

Es patente la voluntad del legislador de excluir las reglas de la subasta de bienes muebles en sede de ejecución hipotecaria de bienes inmuebles, puesto que establece que en la subasta de bienes hipotecados (ya sean muebles o inmuebles) se aplican las reglas de las subastas de bienes inmuebles (no las de muebles), por lo que resulta improcedente hacer una interpretación del artículo 671 LEC teniendo en cuenta el artículo 651 del mismo texto legal.

La subasta sin postores de bienes inmuebles hipotecados está regulada por el artículo 671 y es el único que debemos aplicar. No estamos ante una ejecución de bienes muebles y, por lo tanto, no se puede aplicar el artículo 651 de la LEC con el fin de sostener una interpretación del artículo 671 LEC.

La regulación que contempla el artículo 671 LEC es omnicompreensiva, esto es, el precepto regula con minuciosidad y vocación de exclusividad y plenitud el supuesto de que no haya postores en la subasta en sede de una ejecución de bienes inmuebles. No hay en su regulación ninguna laguna que deba ser colmada acudiendo a una improcedente aplicación analógica de normas: Por lo tanto, no precisa en absoluto ser completado por el artículo 651 de la LEC, que regula el supuesto de la ausencia de postores en la ejecución de bienes muebles, por lo que consideramos que esa interpretación del Registro de la Propiedad es contraria al artículo 691.4 LEC.

Segundo. Una vez sentado lo anterior, se trata de interpretar ese artículo 671 de la LEC para el caso de subasta sin postores de vivienda no habitual.

Centrándonos en ese artículo 671 LEC, su redacción deriva de la Ley 1/2013 de 14 de mayo. Observamos que en él se distinguen dos supuestos: (i) por un lado si se trata de vivienda habitual; (ii) por otro, si es una subasta de inmueble que no es vivienda habitual.

En nuestro caso el inmueble subastado y adjudicado a mi mandante no es vivienda habitual, como expresamente recoge el hecho segundo del testimonio del Decreto de (...)

En el caso de subasta sin postores de inmuebles que no son vivienda habitual, el artículo 671 LEC, en su redacción aplicable, (que es la otorgada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, aplicable en virtud de lo prevenido en su disposición transitoria cuarta), establecía que si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación del bien, y si no se trata de la vivienda

habitual del deudor, el acreedor puede pedir la adjudicación del bien "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".

Adelantamos ya que la conjunción disyuntiva "o" –(...), a nuestro juicio deja bien claro que el legislador, en caso de vivienda no habitual, permite al acreedor en el supuesto de subasta sin postores optar por cualquiera de estas dos alternativas:

- a) Pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, o
- b) pedir la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.

Pues bien, una correcta interpretación del precepto en cuestión debe partir de su interpretación literal o gramatical, y en este sentido la norma es clara en cuanto faculta al ejecutante para adjudicarse los bienes por el 50% de su valor de tasación o por la cantidad que se deba por todos los conceptos y lo hace precisamente incluyendo una "o" de carácter disyuntivo entre ambas posibilidades, de suerte que no resultan exigibles acumuladamente ambas circunstancias.

Tampoco una interpretación sistemática de la norma, nos lleva a entender que el legislador exija que la adjudicación de bienes al ejecutante lo sea por la cantidad que se le deba por todos los conceptos cuando la deuda sea superior al 50 % del valor tasación del inmueble, pero no cuando sea inferior a ese porcentaje entre otras razones, como ya hemos apuntado, porque el artículo 691.4 LEC establece que a la subasta de bienes hipotecados se le aplicarán las reglas señaladas por la LEG para la subasta de bienes inmuebles, por lo que está vedando la aplicación a esas subastas de normas de la subasta de bienes muebles (como puede ser el art. 651 LEC).

Así las cosas, una recta interpretación del artículo 671 LEC conduce a que el acreedor ejecutante dentro del plazo de veinte días legalmente establecido, pueda solicitar la adjudicación del inmueble no vivienda habitual que se ejecuta por no haber concurrido postores a la subasta señalada, y esa petición puede hacerla indistintamente con referencia a dos posibles precios: a) por el 50 % de su valor tasación; y b) por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, sin que la Ley exija ni prevea que solo pueda optar por el 50% del valor de tasación cuando la deuda que se reclama sea inferior a ese porcentaje (que es la postura mantenida por el Registro de la Propiedad).

La decisión de optar por una u otra es del ejecutante. El Registro de la Propiedad no puede imponer ninguna de estas dos soluciones al acreedor, pues de admitirse la tesis registral se estaría cercenando una opción que la Ley concede al acreedor ejecutante.

Y este es el criterio seguido por la inmensa mayoría de nuestras Audiencias Provinciales así, por ejemplo:

– El Auto n.º 129/2015 de la Audiencia Provincial de Barcelona (sección 14.ª) del 21 de mayo de 2015. dice: "...la hipoteca se constituye sobre vivienda no habitual, y las razones de justicia material que acertadamente se argumentan en el auto, no son cuestionadas por esta sala, pero la actuación de los órganos judiciales se ha de regir por el principio de legalidad (artículo 9.3 y 117 CE) al que nos encontramos sometidos jueces y tribunales. Es al legislador al que corresponde introducir en el ordenamiento jurídico aquellas previsiones que se consideren oportunas para establecer el necesario reequilibrio de intereses en conflicto y dar respuesta legal a los problemas que está generando la actual situación económica en relación a las ejecuciones de hipotecas.

En definitiva, la cuestión objeto de este recurso queda así circunscrita a la interpretación que debe hacerse del artículo 671 de la LEC, el cual resulta aplicable por remisión del artículo 691. 4, esto es si tras celebrada la subasta sin ningún postor, puede el acreedor hipotecario pedir indistintamente la adjudicación de los bienes por la cantidad que se le deba por todos los conceptos por el 50 por 100 de su valor de tasación...

La opción de la ejecutante, no supone un abuso de derecho ni mala fe en su proceder, sino tan sólo la legítima opción de ejecución de un derecho en el marco y sede de un procedimiento de ejecución hipotecario".

– Resulta muy claro el Auto n.º 344/2016 de la Audiencia Provincial de Málaga (sección 5.ª) de 21 de abril de 2016. cuando refiriéndose al artículo 671 de la LEC, en caso de inmueble que no sea vivienda habitual razona que “la normativa legal establece una disyuntiva en favor de la acreedora ante la no comparecencia de licitadores a la subasta, cual sucedió en nuestro caso, bien la adjudicación de los bienes subastados por el 50 % de su valor de tasación ‘o’ la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, quedando patente que la ahora apelada accedió a la segunda de las alternativas que le eran concedidas, sin que, en modo alguno, sea de observar infracción normativa alguna...”.

– Por su parte, el Auto n.º 320/2015 de la Audiencia Provincial de Cádiz (sección 8ª) de 15 de diciembre de 2015. razona lo siguiente: "(...) Estamos de acuerdo con ese razonamiento, pues nos parece que efectivamente el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no proporciona fundamento para una conclusión distinta ya que establece claramente una disyuntiva y permite al ejecutante optar entre la adjudicación por el 50% del valor por el que el bien salió a subasta o por la cantidad debida por todos los conceptos".

– En igual línea, el Auto n.º 37/2015 de la Audiencia Provincial de Barcelona (sección 14.ª de 12 de febrero de 2015, establece: "(...) la interpretación propuesta en la resolución apelada, aunque sugerente, no podemos compartirla porque es contraria a las más elementales reglas hermenéuticas que disciplinan la interpretación pues vista la literalidad del párrafo 1.º del artículo 671 LEC (si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 50 por 100 de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos) parece evidente que la opción que se contiene en dicho precepto corresponde al acreedor ejecutante y no al órgano judicial. De hecho, en las posteriores reformas de las que fue objeto este precepto el legislador en ningún momento ha cuestionado este derecho de opción del acreedor y si solo modificó los términos de la misma cuando de la vivienda habitual del deudor se trate, elevando primero al 60 % el porcentaje mínimo de adjudicación (art. 2.3 del Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio) y luego al 70 % (art. 7 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzarla protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social)".

– Auto n.º 235/2018 de la Audiencia Provincial de Valencia (sección 9.ª) de 4 de abril de 2018: "Pero si lo que pretende es vincular la adjudicación al 50% del valor de tasación (fijado en la escritura a efectos de subasta), en verdad es que el acreedor no ha elegido esta posibilidad sino la otra (art 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Ha optado porque se le adjudiquen por la ‘cantidad que se le deba por todos los conceptos’. Es decir, el legislador, ante el fracaso de la subasta, por desprecio de los bienes subastados sometidos a unos tantos por ciento en relación con el valor para subasta, prescinde ya de esta referencia –valor de tasación– o a cualquier otro condicionante (...) Por tanto dicho precepto ampara la pretensión de la ejecutante, que ha pedido se le adjudiquen las cuatro fincas, por el importe total de la deuda...”.

– Muy contundente resulta el Auto 46/2018 de la Audiencia Provincial de La Rioja (sección 1.ª) de 13 de abril de 2018: "Hay que partir de que el artículo 691.4 Ley de Enjuiciamiento Civil remite a la subasta de bienes inmuebles, lo que nos remite al artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil... que no precisa en absoluto ser completado por el artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que regula el supuesto de la ausencia de postores en la ejecución de bienes muebles". Y continúa diciendo: "En el primero caso (vivienda habitual) el acreedor puede adjudicárselo por el 70 % del valor de tasación si la suma que se le adeuda por todos los conceptos se superior a este porcentaje. Pero si la suma que se le adeuda por todos los conceptos (incluidos intereses y costas) es inferior al 70 % del valor de tasación pero superior al 60 %, puede adjudicárselo entonces por el importe de la deuda por todos los conceptos.

Esta es la interpretación de este apartado que sigue, por ejemplo, el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona (sección 3) del 11 de diciembre de 2017 y es el criterio seguido por la DGRN en resolución de 20 de septiembre de 2017 (BOE 16 octubre 2017).

Hay que significar que esta solución, especialmente tuitiva con el deudor cuando el bien inmueble es vivienda habitual, responde al espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que fue la que introdujo este precepto, cuya 'ratio legis' era precisamente el aumentar la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual.

El caso de que el bien inmueble no sea vivienda habitual, la solución es distinta. Es mucho menos tuitiva. Ello es lógico, pues en estos [sic] caso no juega el principio inspirador de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, principalmente proyectado a la protección de los deudores cuando la ejecución se proyectase sobre vivienda habitual. (...) en caso de vivienda no habitual, permite al acreedor en caso de subasta sin postores optar por cualquiera de estas dos alternativas:

- a) Pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, o bien
- b) pedir la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. La decisión de optar por una u otra es del ejecutante".»

IV

El registrador de la propiedad de Illescas número 1, don José Ernesto García-Trevijano Nestares, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 18, 129, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 651, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Constitucional números 41/1981, de 18 de diciembre, 217/1993, de 30 de junio, y 113/2011, de 19 de julio; la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de abril de 1987, 15 de marzo de 1991, 29 de febrero de 1996, 13 de enero de 2015 y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 2004, 23 de julio de 2011, 11 y 29 de octubre de 2013, 13 de febrero de 2014, 12 de mayo y 21 de octubre de 2016, 20 de septiembre de 2017, 16 de febrero, 20 de abril, 23 de mayo, 6 de septiembre, 26 de octubre y 15 de noviembre de 2018 y 20 y 22 de febrero, 22 y 28 de marzo y 5 y 25 de abril de 2019.

1. El objeto de este expediente es la calificación registral de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados en el que la finca objeto de adjudicación había sido tasadas a efectos de subasta en la escritura de hipoteca en la cantidad de 916795,65 euros. Celebrada la correspondiente subasta, ésta quedó desierta, solicitando el ejecutante la adjudicación de las fincas (que no constituyen vivienda habitual) por la cantidad que se le debía por todos los conceptos, que asciende a 304.021,97 euros, es decir, un 33,16 % de dicho valor.

El registrador, aparte de otro defecto que no ha sido recurrido, 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 otros preceptos del mismo cuerpo legal conforme a la doctrina de este Centro Directivo. 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 no podrá realizarse por una cifra inferior al 50% del valor de tasación de la finca, sin cumplir los trámites previstos en el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El recurrente considera que la adjudicación se ha ajustado estrictamente a lo establecido en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. El caso objeto de este expediente es semejante al que se analizó en la Resolución de 20 de septiembre de 2017, y conforme a lo que en ella se sostuvo, y que ha sido reiterado en otros fallos posteriores (Resoluciones de 16 de febrero, 20 de abril, 23 de mayo, 6 de septiembre, 26 de octubre y 15 de noviembre de 2018 y 20 y 22 de febrero, 22 y 28 de marzo y 5 y 25 de abril de 2019), 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 artículo 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 artículo 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. Afirma 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 artículo 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el artículo 100 RH. Conforme al artículo 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 artículo 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».

Además, debe tenerse en cuenta lo que establece el artículo 132.4.º de la Ley Hipotecaria: «A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes: (...). 4.º Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores». Es, por tanto, esencial analizar si la adjudicación se ha realizado correctamente, para determinar si hay sobrante que haya de ser consignado a disposición de los titulares de cargas posteriores. No se olvide que esas cargas posteriores están inscritas en el Registro y corresponde al registrador asegurarse de que dichas titularidades registrales no se cancelan sin que se cumplan todas las garantías que el legislador ha dispuesto en su beneficio: a) que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca (artículo 132.2.º de la Ley Hipotecaria); y, b) que la adjudicación se ha verificado de acuerdo con lo que establece la Ley de Enjuiciamiento Civil y que, en su caso, ha resultado un precio superior al crédito reclamado por el actor ejecutante, quedando en consecuencia una cantidad sobrante a disposición de estos titulares registrales que van a ver cómo se cancelan sus derechos inscritos como consecuencia de la ejecución (artículo 132.4.º de la Ley Hipotecaria).

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».

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 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» resulta 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 70 %, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al 60 % 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, conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4 (cfr. artículo 4.1 del Código Civil).

4. Es cierto, como 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 261/2015, de 13 de enero, de la Sala Primera del Tribunal Supremo: «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.

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, 4 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.