

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11749 *Resolución de 22 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de San Lorenzo de El Escorial n.º 3, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de una finca en ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña A. A. G., en nombre y representación de la mercantil «Juto Inversiones, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 3, doña Jimena Campuzano Gómez-Acebo, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de una finca en ejecución hipotecaria.

Hechos

I

Mediante decreto judicial, de fecha 3 de febrero de 2015, dictado en procedimiento de ejecución de una hipoteca cambiaria, y a falta de postores en la subasta celebrada el día 4 de julio de 2013, se adjudicaba al ejecutante la finca registral número 4.581 del Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 3, consistente en parcela urbana con vivienda, que no es vivienda habitual, propiedad de una sociedad mercantil, y todo ello por la cantidad que se le debía al ejecutante por todos los conceptos, que tras la tasación de intereses y costas resultó ser de 75.333,80 euros, importe que muy inferior al 50% del valor por el que salió a subasta, que fue de 700.000 euros.

II

Presentado dicho decreto en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 3, fue objeto de nota de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial n.º 3.

Doña Jimena Campuzano Gómez-Acebo, Registradora de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial n.º 3, Provincia de Madrid, ha examinado el procedimiento registral identificado con el número de entrada 459 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Antecedentes de hecho:

Primero.

Se presenta testimonio de adjudicación de la finca registral 4.581 del término de Robledo de Chávela, CRU 28142000292583 a Juto Inversiones S.L en el procedimiento de ejecución hipotecaria 627/09 iniciado por la adjudicataria como legítima tenedora, según consta en nota al margen de la inscripción de hipoteca, de la letra de cambio 3.^a (...) Junto con mandamiento de cancelación parcial del derecho de hipoteca. Dada la

unidad del procedimiento judicial y la necesidad de reflejar ambos documentos conjuntamente en los libros registrales los mismo son objeto de calificación unitaria.

Segundo.

Del examen de los libros del Registro resulta que la finca registral 4.581 de Robledo de Cháveta consta inscrita a favor de la entidad Manccini Financiaciones, S.L., y que está gravada con un derecho de hipoteca en garantía del pago de once letras de cambio, una de las cuales es objeto de ejecución, a favor del primer tenedor de las letras emitidas, la sociedad Irisan Gestión Hipotecaria, S.L., y de sus sucesivos tenedores.

Tercero.

En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por la Registradora que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción, con arreglo a los siguientes

Fundamentos jurídicos:

Primero.

Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que la calificación registral de los documentos judiciales no puede afectar a la fundamentación del fallo, pero sí a aquellos aspectos que determina el artículo 100 Reglamento Hipotecario (entre otras Resolución 7 julio de 2001 y 24 abril 2007). En este sentido el artículo 18 Ley Hipotecaria en relación con el artículo 100 de su Reglamento, en cuanto al ámbito de calificación de los documentos judiciales, permite que el Registrador califique la competencia del Juzgado o Tribunal, la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, las formalidades extrínsecas de los documentos presentados, así como aquellos obstáculos que surjan del Registro.

Segundo.

Se suspende la inscripción de la adjudicación puesto que:

I. El importe de la adjudicación no puede ser inferior al cincuenta por ciento del valor de tasación de la finca.

En el procedimiento no habiendo comparecido ningún postor a la subasta, y al no tratarse de vivienda habitual del deudor, se adjudica el inmueble al ejecutante por la cantidad debida por todos los conceptos -75.333,80€- figurando en la inscripción registral como valor de subasta de la finca para el caso de ejecución el de 700.000€.

Conforme a doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ha de hacerse de forma conjunta con otros preceptos del mismo cuerpo legal entre otros con el artículo 651, 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 cincuenta por ciento del valor de tasación de la finca. (Resoluciones de 16 octubre 2017, 16 febrero, 23 marzo, 20 abril 2018, 20 y 22 febrero 2019)

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-.

El procedimiento de ejecución judicial directa solo será reconocible si se aplican una serie de garantías básicas que impidan la indefensión del demandado que va a terminar perdiendo el bien objeto de ejecución; y 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; y si dichos límites no se respetan, no podrá sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, de ahí que el registrador deba en tal caso, con más rigor incluso que en el procedimiento ejecutivo ordinario, rechazar el acceso al Registro de la adjudicación.

No hay ninguna especialidad por el hecho de que se trate de una ejecución parcial de sólo una letra de cambio, pues en el caso de ejecución de una hipoteca constituida en garantía de letras de cambio el artículo 155 de la Ley Hipotecaria se remite en cuanto a su ejecución al procedimiento de ejecución de los artículos 129 y siguientes de la misma ley.

II. No se acredita la recogida o inutilización de la letra de cambio ejecutada.

La cancelación parcial del derecho de hipoteca, en cuanto a la letra de cambio ejecutada, requiere que conste que dicha letra de cambio ha sido recogida o inutilizada (artículos 155 y 156 de la Ley Hipotecaria y 211 de su Reglamento)

III. No se acredita el haber presentado en el Ayuntamiento competente, la declaración del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana o la comunicación a que se refiere el artículo 110.6 b) del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo, imprescindible dado que el documento presentado contiene un acto determinante de dichas obligaciones tributarias (artículo 254 número quinto de la Ley Hipotecaria en la redacción dada por la disposición final cuarta de la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica).

Parte dispositiva:

Calificado el título a la vista de los fundamentos de derecho expuestos y los Libros del Registro acuerdo suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales.

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de su última notificación con arreglo a los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 40 a 44 de la Ley 39/2015 de 1 octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Desde la fecha de su notificación esta calificación negativa podrá (...)

San Lorenzo de El Escorial, a 1 de abril de 2019. La registradora (firma ilegible).

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. A. G., en nombre y representación de la mercantil «Juto Inversiones, S.L.», interpuso recurso el día 9 de mayo de 2019 en los siguientes términos:

«Alegaciones:

Primera.

Respecto del apartado segundo 1) del Fundamento de derecho II de la calificación.

Indica la calificación recurrida que es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y el Notariado que la calificación registral de los documentos judiciales no

puede afectar al fallo, pero si a aspectos que determina el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, y en ese sentido entiende que el artículo 18 Ley Hipotecaria en relación con el artículo 100 de su reglamento, en cuanto al ámbito de calificación de los documentos judiciales, permite al Registrador califique la competencia del Juzgado o Tribunales, la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en se hubiera dictado, las formalidades extrínsecas de los documentos presentados, así como los obstáculos que surjan en el Registro.

En aplicación de esa doctrina se suspende la inscripción puesto que el importe de la adjudicación no puede ser inferior al cincuenta por ciento del valor de tasación de la finca.

Pues bien, alegamos en primer lugar nuestro desacuerdo total con la doctrina antes mencionada. Y la primera pregunta que surge es, dicho lo cual, ¿hasta dónde puede llegar la calificación del Registrador? ¿Puede reinterpretar una ley de un modo distinto a cómo lo hacen los tribunales, o a cómo se recoge de manera expresa en la ley, y todo supuestamente en aras de la defensa de los consumidores? No olvidemos que la necesaria protección de los particulares no tiene que ir en detrimento del acreedor, que al fin y al cabo es la parte que no ha visto satisfecho su crédito, ante el incumplimiento del deudor.

En el control de la legalidad de la función calificadora del Registrador hay que partir, de un lado, que el Registrador tiene la obligación de cumplir los mandatos y resoluciones judiciales; y, de otro lado, que aquellos documentos que no se ajusten a las exigencias del Registro, no puedan acceder al mismo.

En los casos de resoluciones judiciales o mandamientos, el Registrador sólo puede controlar si el documento cumple con las exigencias formales extrínsecas, la competencia del Juez o Tribunal que dicta el mandamiento, y el contenido del documento, esto es, si se ha tramitado correctamente el procedimiento, y si lo que ordena es ajustado a Derecho.

En el caso que nos ocupa, la reinterpretación del artículo 671 de la LEC, se inicia a raíz de la Resolución de 12 de mayo de 2016. Extractamos brevemente lo que ha de ser objeto de análisis:

Así, dispone la mentada resolución «En base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil (...) parece, que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado (...). 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 70% 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.»

Por tanto, el registrador está «modificando» el tenor literal de la ley, y no olvidemos que las resoluciones de la DGRN no son fuente de derecho, simplemente son dictámenes que emite la DGRN ante recursos de notas de calificación. Y según el art 117.3 CE, «el ejercicio de la potestad jurisdiccional en todo tipo de procesos, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales determinados por las leyes, según las normas de competencia y procedimiento que las mismas establezcan.» Si bien, de conformidad al 3.1 CC, «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.», y así se recoge en la STS 13 septiembre 2013 que dice que «No obstante, el artículo 3, apartado 1, del Código Civil, al referirse al contexto de las normas, también impone

buscar el sentido de ellas de acuerdo con el conocido canon hermenéutico de la totalidad, pues manda al intérprete que se sirva de la reciproca iluminación que ofrecen las demás normas del propio sistema».

Pero a pesar de ello, consideramos que dicha calificación, constituye una extralimitación del Registrador en su función calificadora al llevar a cabo una interpretación correctora de un precepto cuya redacción es clara, suspendiendo la inscripción de un testimonio de un decreto de adjudicación que se acomodaba fielmente a las prescripciones legales.

Pero la resolución que efectivamente atañe al caso que nos ocupa es la de 20 de septiembre de 2017. Además de lo expuesto más arriba, bastante más perjudicial resulta para el ejecutante lo establecido en esta resolución. Como hemos dicho, si se tratare de vivienda no habitual, el ejecutante podrá solicitar adjudicación por el 50%, o bien por la deuda. Pues bien, en el asunto en cuestión y que motivó la resolución, la deuda era bastante inferior al 50% del valor de tasación, y de conformidad a lo señalado en la ley se solicitó adjudicación por la totalidad de la deuda, obteniendo el correspondiente decreto de adjudicación, que con posterioridad no se pudo inscribir en el Registro al obtener una calificación negativa, alegando la registradora «que si bien en este supuesto no se trata de proteger la vivienda habitual (como ocurría en la RDGRN de 12/05/2016 para un supuesto de ejecución hipotecaria, y su interpretación de los artículos 671 y 670), si entiendo que la interpretación ponderada y razonable debe prevalecer en todo caso, conjugando la protección de todos los intereses en juego al aplicar las normas».

La Dirección a la que tengo el honor de dirigirme estableció finalmente la siguiente doctrina: Acordó desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la Registradora, apoyándose de nuevo en el art 3.1 CC (interpretación de las leyes) y aduciendo que «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) y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor)» (...) «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 (...)) 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».

Comparando una y otra resolución observamos que en este segundo caso la parte perjudicada es el acreedor, no el deudor, que no ha pagado su parte, pero más importante es recalcar que si bien la DGRN de 12 de mayo de 2016 pretendía y consigue proteger a los consumidores, que se iban a ver privados de su vivienda habitual, y además quedando todavía deuda pendiente, la DGRN de 20 de septiembre de 2017 versa sobre viviendas no habituales, es decir, el perjuicio que se va a causar al deudor es muchísimo menor que el anterior supuesto, pues el sujeto no se va a encontrar en situación de desamparo, pues no reside en la vivienda, lo que puede llevar a pensar que verdaderamente se trate más de una resolución que no busca al menos de manera directa la protección y el amparo del consumidor, sino más bien un perjuicio al acreedor, generalmente un banco, realizando una interpretación demasiado enrevesada de la ley para el supuesto de subasta desierta, contraviniendo el principio de legalidad así como el de igualdad de armas procesales de las partes, dejando sin fundamento ni contenido lo dispuesto en el art 671 LEC cuando la ley es clara y certera en este punto. Por ello entendemos que, en el supuesto concreto y dado que se trata de vivienda no habitual, la única interpretación posible de la redacción del art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es la literal. Este artículo, que es claro y preciso, conlleva únicamente a la posibilidad de adjudicarse la finca por el 50 % del valor de tasación o por la cantidad debida por todos los conceptos.

En apoyo de lo manifestado, no hay que olvidar que la ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios se dictó en un momento de gran convulsión social y cuyo objetivo primordial pasaba por la protección de los consumidores y usuarios, especialmente en el supuesto de que la finca hipotecada se tratara de vivienda habitual (Exposición de motivos de la Ley), para de este modo evitar una situación de desamparo y una mayor alarma social. De este modo, si analizamos el art 671 (regulador de la subasta sin ningún postor) y la evolución que ha seguido el mismo, vemos que se publicó originariamente el 08 de enero de 2010, modificado con posterioridad en cuatro ocasiones, el 04 de noviembre de 2009, el 07 de julio de 2011, el 15 de mayo de 2013, y por última vez el 06 de octubre de 2015. Pues bien, en la última modificación, que se ha llevado a cabo con posterioridad a la ley 1/2013, y ya concienciado el legislador de la necesidad de proteger a los consumidores y usuarios, no se ha modificado el tenor de la ley para el supuesto de subasta sin postores.

La ley es clara y precisa, y si bien, la interpretación dada por la DGRN para el supuesto de subasta desierta tratándose de vivienda habitual puede generar dudas, no es menos cierto que la interpretación realizada para el supuesto de vivienda no habitual, parece abusiva y a todas luces contraria a la ley, puesto que la pretendida protección hacia el consumidor no puede producirse de la misma manera, en tanto que se trata de segundas o ulteriores viviendas del consumidor, que en ningún caso va a quedar en situación de desamparo, por lo que debería primar la interpretación sistemática y literal de la ley, sin necesidad de interpretaciones oblicuas. Para finalizar, qué duda cabe que la protección del consumidor es necesaria, y se tiene que realizar a través de todas las esferas intervinientes en el proceso de ejecución hipotecaria, y el legislador tiene que poner todos los mecanismos y medios a su alcance para lograr tal objetivo, siendo la labor del Registrador fundamental, pero ello no puede ir en detrimento de la persona del acreedor que es la parte perjudicada del procedimiento y quien ha iniciado el mismo ante el incumplimiento del deudor.

Por último, añadir que la resolución que se pretende aplicar genera una grave inseguridad jurídica, toda vez que parece establecer una diferenciación que la Ley no pretende. La Ley distingue, literalmente, entre vivienda habitual del deudor y resto de inmuebles. No establece la existencia de una vivienda no habitual. Y ¿debemos distinguir entre viviendas no habituales, locales, solares y terrenos rústicos?. Es clara la inseguridad que se genera.

Hasta aquí dejamos patente nuestra disconformidad con la doctrina y las resoluciones dichas, pero entendemos que, aun aceptándolas a los meros efectos dialécticos, en nuestro caso no sería aplicable, partiendo del supuesto de que las interpretaciones se han de ajustar, en lo posible, al caso concreto.

En primer lugar, no estamos en una relación de consumo. Tanto la parte acreedora como la deudora son sociedades mercantiles. Por ello las normas fundamentales consecuencia de la Ley 1/13 no le son de aplicación.

En segundo lugar, la Registradora debió de tener en cuenta que si bien el hecho de ser una sola letra la que se ejecuta en el procedimiento hipotecario que da lugar a esta calificación, no modifica el procedimiento a seguir (artículo 129 de la LH y concordantes), si supone que la posición del adjudicatario pierde rango con las otras 10 letras restantes, por un importe de 402.000 €, y que consecuentemente las deberá asumir si no quiere perder la finca. Esa deuda ha de ponerse en relación con el valor de tasación (de hace más de 10 años) y entonces se comprueba que el precio de adjudicación con la deuda supera ampliamente el 50% del valor de tasación.

Queda por analizar una última cuestión. Por un principio de seguridad jurídica, no se debe aplicar la resolución indicada al caso que nos ocupa ya que el Testimonio del Decreto es de 9 de julio de 2015, el Decreto en sí es de 3 de febrero de 2015, pero la subasta se realizó el día 4 de julio de 2013, fecha en la que se tomó la decisión de optar por la posibilidad que en aquel momento, pacíficamente, brindaba el artículo 671 de la LEC. La Dirección General cambia esa interpretación cuatro años más tarde, y como hemos dicho, en la época en que se realizó la subasta esta parte se acogió a lo que

literalmente decía la Ley, y prácticamente se hacía en ese momento. Aplicar ahora esta novedosa doctrina sería algo parecido a una aplicación retroactiva (tiene los mismos efectos esta doctrina que los de la publicación de una Ley, en el sentido de su influencia en los hechos a los que se aplica), cuestión que va en contra de los principios más esenciales de nuestro derecho.

El resto de impedimentos que se enuncian en la Calificación Negativa serán objeto de adición al mandamiento judicial y a corrección de la documentación aportada, por lo que entendemos que no son objeto del presente recurso».

IV

Mediante escrito, de fecha 15 de mayo de 2019, la registradora se ratificó en su calificación, emitió informe, y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que dio traslado del recurso al letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de San Lorenzo de El Escorial, en calidad de funcionario autorizante, para que realizase las alegaciones que considerase oportunas, sin que se haya recibido contestación del citado letrado.

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, 6 de septiembre y 26 de octubre de 2018 y 22 de febrero de 2019, 28 de marzo, 25 de abril y 13 de junio de 2019.

1. Mediante decreto judicial de fecha 3 de febrero de 2015, dictado en procedimiento de ejecución de una hipoteca cambiaria, y a falta de postores en la subasta se adjudica al ejecutante una finca consistente en parcela urbana con vivienda, que no es vivienda habitual, propiedad de una sociedad mercantil, y todo ello por la cantidad que se le debe al ejecutante por todos los conceptos, que tras la tasación de intereses y costas resultó ser de 75.333,80 euros, importe que muy inferior al 50% del valor por el que salió a subasta, que fue de 700.000 euros.

La registradora señaló como defecto, además de otros no recurridos, que «el importe de la adjudicación no puede ser inferior al cincuenta por ciento del valor de tasación de la finca».

La adjudicataria de la finca, ahora recurrente, alega, en esencia:

– «Que dicha calificación constituye una extralimitación del Registrador en su función calificadora al llevar a cabo una interpretación correctora de un precepto cuya redacción es clara», porque «si bien, la interpretación dada por la DGRN para el supuesto de subasta desierta tratándose de vivienda habitual puede generar dudas, no es menos cierto que la interpretación realizada para el supuesto de vivienda no habitual, parece abusiva y a todas luces contraria a la ley».

– Que «no estamos en una relación de consumo» pues «tanto la parte acreedora como la deudora son sociedades mercantiles».

– Que el adjudicatario debe asumir las otras 10 letras restantes, por un importe de 402.000 euros, y que si se toma en consideración ese importe «se comprueba que el precio de adjudicación con la deuda supera ampliamente el 50% del valor de tasación».

– Que «la subasta se realizó el día 4 de julio de 2013, fecha en la que se tomó la decisión de optar por la posibilidad que en aquel momento, pacíficamente, brindaba el artículo 671 de la LEC. La Dirección General cambia esa interpretación cuatro años más tarde». Y que «aplicar ahora esta novedosa doctrina sería algo parecido a una aplicación retroactiva (...) cuestión que va en contra de los principios más esenciales de nuestro derecho».

2. Entrando en el fondo de la cuestión planteada, hay que señalar que el caso objeto de este expediente es semejante al que se analizó en las Resoluciones antes citadas de 20 de septiembre de 2017 y 16 de febrero y 20 de abril de 2018, y nuevamente reiterada en las más recientes de 6 de septiembre y 26 de octubre de 2018, 22 de febrero y 25 de abril de 2019, 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 consagrada 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 calificadoradora 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 calificadoradora 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 calificadoradora 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, 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».

Interpretación de esta Dirección General que ha encontrado reconocimiento expreso en sentencias de Audiencias Provinciales como la de Castellón -cfr. sentencia número 531/2017, de 11 de diciembre- o Toledo -auto de 7 de marzo de 2017-, por ser conforme al espíritu y finalidad de la norma legal.

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. Alega la recurrente que no es de aplicación la doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado ya que no constituye jurisprudencia. En este sentido 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 con valor 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 sentencia 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».

7. De lo razonado hasta ahora, resulta, a modo de resumen, que la doctrina más reciente y reiterada de este Centro Directivo sobre la cuestión planteada puede sintetizarse en la idea, ya expresada y que se transcribe ahora de nuevo, de que «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».

Ya en la Resolución de este Centro directivo de 20 de septiembre de 2017, primera Resolución en la que se planteó esta cuestión, se dijo que «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)».

En el presente caso, la nota de calificación recurrida, si bien fundamentada en diversas resoluciones de este Centro Directivo que transcribe parcialmente, señala como defecto simple y llanamente el de que «no puede adjudicarse la finca por una cantidad inferior a dicho 50% del tipo de subasta», omitiendo toda referencia a la posible actuación del letrado de la Administración de Justicia en cuanto a la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes al caso, de forma que, oídas las partes y firme el decreto de aprobación del remate, nada obstaría para la inscripción de la adjudicación por cantidad inferior al 50% del valor de subasta, como consecuencia de la interpretación integradora de los preceptos citados conforme se ha expuesto anteriormente.

Por tanto, ese defecto señalado en la nota de calificación, tal y como consta redactado, ha de ser revocado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 22 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.