

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14602 *Resolución de 26 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Pego, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de una plaza de garaje, a falta de postores, por importe inferior al 50% de su valoración para subasta.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. L., en nombre y representación y como administradora solidaria de la sociedad «SPY Reoco 13, S.L.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Pego, doña Teresa Aparicio Marín, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de una plaza de garaje, a falta de postores, por importe inferior al 50% de su valoración para subasta.

Hechos

I

Mediante testimonio del decreto de adjudicación dictado el día 25 de octubre de 2017 por el letrado de la Administración de Justicia, don A. M. G., y mandamiento de cancelación de cargas expedido en fecha 13 de abril de 2018, ambos en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 715/2015, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Denia, se adjudicó, previa cesión de remate, la finca registral número 24.317 de Pego a favor de «SPY Reoco 13, S.L.», por la cantidad debida por todos los conceptos, 816.715,75 euros, que resultaba inferior al 50% del valor de tasación, que fue de 2.811.872,40 euros, y se ordenaba la cancelación de la hipoteca objeto de este procedimiento, así como de todas las anotaciones e inscripciones posteriores, especificando las contenidas en la certificación de cargas.

II

Presentada el día 16 de abril de 2019 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Pego, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 1259 del año: 2.019.

Asiento N.º: 1.564 Diario: 92.

Presentado el 16/04/2019 a las 13:01.

Presentante: E. A. S. B.

Interesados: Traveller Issuer Holdings Designated Activity Company; Uniblanca Sociedad Limitada, Promociones Monte Pego S.XXI Sociedad Limitada, SPY Reoco 13, S.L.U.

Naturaleza: Testimonio y Mandamiento Judiciales.

Objeto: adjudicación y cancelación de cargas.

Juicio N.º: ejecución hipotecaria 714/2015.

Juzgado: Juzgado de 1.ª Instancia n.º 2, Denia.

La registradora que suscribe, previo examen y calificación del documento citado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, y concordantes

de su Reglamento, ha resuelto no practicar la operación registral interesada, en base a los siguientes:

Hechos.

Los documentos calificados son un testimonio del Decreto de Adjudicación 501/2017 dictado el 25 de octubre de 2017 por el Letrado de la Administración de Justicia, don A. M. G., y un mandamiento de cancelación de cargas expedido en fecha 13 de abril de 2018, ambos en el procedimiento de ejecución hipotecaria 715/2015 seguido en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 2 de Denia, a instancia de Traveller Issuer Holdings Designated Activity, contra Uniblanca Sociedad Limitada y Promociones Monte Pego S.XXI Sociedad Limitada, sobre la finca registral número 24317 de Pego, y sobre otra finos que no pertenece a este Distrito Hipotecarlo. De tales documentos resulta que se ejercita la acción hipotecaria por la hipoteca que causó la inscripción 7.ª, ampliada por las inscripciones 8.ª y 9.ª, modificada por las inscripciones 10.ª, 12.ª, 13.ª y 14.ª, y transmitida a la entidad demandante por la 15.ª Se acompañan: testimonio de un Decreto de Aclaración dictado en fecha 30 de noviembre de 2017 por el citado Letrada de la Administración de Justicia, señor M. G., que aclara al de adjudicación en cuanto a los datos de la mercantil adjudicataria; testimonio del Decreto de ratificación dictado en fecha 20 de septiembre de 2018 por el mismo Letrado, que rectifica el de adjudicación en cuanto a los datos de identificación de la finca del Registro de la Propiedad de Denia; Diligencia de ordenación emitida en fecha 13 de abril de 2018 por el mismo Letrado, para decretar la firmeza del decreto de adjudicación y Diligencia de Adición extendida en fecha 01 de febrero de 2019 por el mismo Letrado, para hacer constar el desglose de las cantidades reclamadas en este procedimiento.

En tales documentos, previo requerimiento de paso a los ejecutados y demás trámites, se celebró la venta en pública subasta de las fincas, y no compareciendo postor alguno, el ejecutante solicitó la adjudicación a su favor por la cantidad adeudada por todos los conceptos, ascendente a 1.005.436,11 euros, y posteriormente cedió el remate en favor de SPY Reoco 13 S.L. Unipersonal, quedando aprobada dicha cesión a su favor, en cuanto a la finca registral número 24.317 de Pego, por un 81,23% de dicha suma, esto es, por 816.715,75 euros, Y se ordena la cancelación de la hipoteca objeto de este procedimiento, así como de todas las anotaciones e inscripciones posteriores, especificando las contenidas en la certificación de cargas, y haciendo constar que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas no excede del límite de la respectiva cobertura hipotecaria, y que el valor de lo adjudicado supone la completa satisfacción del derecho de crédito del actor.

Examinados los Libros del Registro, resulta de la inscripción 9.ª de ampliación y modificación de hipoteca, que la citada finca de Pego n.º 24.317 quedó tasada a efectos de subasta en la cantidad de 2.811.8721,40 [sic] euros.

Por tanto, dicha finca ha sido objeto de adjudicación por la cantidad de 816.715,75 euros, cantidad debida por todos los conceptos, pero inferior al 50% de su valor de tasación (1.405.936,20 euros).

Fundamentos de Derecho.

Visto lo dispuesto en los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1 y 18 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 651, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 2004, de 23 de julio de 2011, de 11 y 29 de octubre de 2013, de 13 de febrero de 2014, de 12 de mayo y de 21 de octubre de 2016, de 20 de septiembre de 2017 -en la que la Dirección General siguiendo el criterio ya fijado cuando se trata de la vivienda habitual (RR de 12 de mayo de 2016, 21 de octubre de 2016) hace una interpretación sistemática y ponderada del art. 671 LEC, que 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", y, en caso de no tratarse de la vivienda habitual esta postura nos lleva a la conclusión de que hay que hacer una interpretación conjunta del artículo 671 LEC con el art. 651 LEC en el sentido de que aunque el ejecutante solicite la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, dicha adjudicación nunca podrá realizarse por una cifra inferior al 50% del valor de tasación de la finca-; de 16 de febrero de 2018 -que estima 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). La interpretación de una norma no pueda amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra. (...)"; de 20 de abril de 2013 -que reitera las Resoluciones de 23 de marzo de 2018, 16 de febrero de 2018 y 20 de septiembre de 2017, en el sentido de que tanto si la subasta queda desierta como si hay otros postores, y se trate o no de vivienda habitual, no cabe que se adjudique una finca por menos del 50% del valor de tasación-; así como la de 26 de octubre de 2018 -en la que la Dirección General reitera su consolidada doctrina sentada en la Resolución de 20 de Septiembre de 2017 y las Resoluciones de 16 de febrero, 23 de marzo, 20 abril y 26 de octubre de 2018, señalando, conforme al principio general de rechazo al enriquecimiento injusto o sin causa en nuestro Ordenamiento, y a una interpretación conjunta (Art 3 CC) del art 671 LEC con el art 651 LEC, que tanto si la subasta queda desierta como si hay otros postores, y se trate o no de vivienda habitual, no cabe que se adjudique una finca por menos del 50% del valor de tasación, salvo en el caso específico y con el procedimiento especial previsto en el art 670-4 "in fine" LEC.

Y en base a lo expuesto, se suspende la práctica de las operaciones registrales interesadas, por haberse adjudicado la finca por una cantidad que representa menos del 50% del valor de tasación, siendo ello contrario al criterio doctrinal interpretativo del artículo 671 de la LEC que exige que la adjudicación en subastas sin postores de fincas que no tengan carácter de vivienda habitual tenga en todo caso como límite inferior el 50% de su valor de tasación.

Contra esta nota de calificación desfavorable (...)

Pego a siete de Mayo de dos mil diecinueve La Registradora (firma ilegible), Fdo: Teresa Aparicio Marín».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. L., en nombre y representación y como administradora solidaria de la sociedad «SPY Reoco 13, S.L.», interpuso recurso el día 22 de mayo de 2019 mediante escrito en el que alegaba, resumidamente:

Que su posición en este asunto es el de una simple cesionaria, ajena al contrato de crédito y al procedimiento de ejecución hipotecaria; Que el registrador de la Propiedad debe cumplir las sentencias y demás resoluciones de jueces y tribunales, como dispone el artículo 118 de la Constitución Española; Que la adjudicación se ha llevado cabo siguiendo todos y cada uno de los requisitos establecidos por la Ley de Enjuiciamiento Civil, y que por lo tanto no procede denegar la inscripción; Que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario establece que la función del registrador se limitará a examinar la corrección de la competencia del Juzgado, del procedimiento y resto de formalidades extrínsecas; Que el artículo 3 del Código Civil, establece en primer lugar que las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, resultando al efecto los términos en los que se encuentra redactado el artículo de la Ley de Enjuiciamiento

Civil 671 bastante claros, sin dejar lugar a dudas o interpretaciones; Que si el legislador hubiera querido que la posible adjudicación del bien por cantidad equivalente a lo debido por todos los conceptos debiera ser siempre equivalente o superior al 50% del valor de tasación a efectos de subasta de la finca, así lo hubiera consignado en el precepto; Cita entre otras la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 15 de Málaga, de fecha 28 de septiembre de 2017, el auto de la Audiencia Provincial de Castellón de 31 de enero de 2005, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de febrero de 2018 y la Sentencia número 261/2015, de 13 de enero, de la Sala Primera del Tribunal Supremo, y En su virtud, solicitaba que se tuviese por interpuesto recurso frente a la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Pego y se dictase resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa.

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 27 de mayo de 2019, manteniendo la calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 18, 129, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 651, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Constitucional números 41/1981, de 18 de diciembre, 217/1993, de 30 de junio, y 113/2011, de 19 de julio; la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de abril de 1987, 15 de marzo de 1991, 29 de febrero de 1996, 13 de enero de 2015 y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 2004, 23 de julio de 2011, 11 y 29 de octubre de 2013, 13 de febrero de 2014, 12 de mayo y 21 de octubre de 2016, 20 de septiembre de 2017, 16 de febrero, 20 de abril, 6 de septiembre y 26 de octubre de 2018 y 22 de febrero (2.ª), 22 y 28 de marzo, 5 y 25 de abril y 13 de junio de 2019.

1. El caso objeto de este expediente es semejante al que se analizó en varias de las Resoluciones antes citadas y nuevamente reiterada en las más recientes de 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 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».

2. 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).

3. 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».

4. 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 de 11 de diciembre de 2017-

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.

5. 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 sentencias de 22 de abril de 1987 y 15 de marzo de 1991, establecieron que si bien la doctrina de las mismas no es propiamente jurisprudencia dado el carácter administrativo del Centro, sin embargo es usual concederles una reconocida autoridad y sobre todo en los casos en que ninguna otra doctrina o norma se aducen en contra de la opinión fundada de dicho Centro».

6. 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».

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 el de que «la adjudicación en subastas sin postores de fincas que no tengan carácter de vivienda habitual tenga en todo caso como límite inferior el 50% de su valor de tasación», 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, 26 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.