

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR008659

**RESOLUCIÓN de 20 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Arcos de la Frontera a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales.**

(BOE de 16 de octubre de 2017)

**SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Procedimiento de ejecución de títulos judiciales. Inmueble que no es vivienda habitual. Subasta desierta. Adjudicación al ejecutante por la cantidad debida por todos los conceptos.** El legislador no ha tenido la precisión y el acierto de prever en el caso de los bienes inmuebles (artículo 671 LEC) una norma similar a la que sí se establece para los muebles el artículo 651. 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 para el caso de que existieran postores que concurren a la subasta. En su apartado cuarto se ocupa de aquellos casos en los que las posturas presentadas sean inferiores al 70% del valor de subasta. Ofrece al ejecutado en primer término la posibilidad de presentar un tercero que presente una postura superior a ese límite. En su defecto, atribuye al ejecutante la opción de solicitar la adjudicación por el setenta por ciento, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura. El último párrafo del citado artículo 670.4 prevé la posibilidad de aprobar el remate por una cantidad inferior. 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).

**PRECEPTOS:**

Constitución Española, arts. 24, 117 y 118.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1 y 18.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 651, 670 y 671.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 100.

En el recurso interpuesto por don M. A. M. G. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Arcos de la Frontera, doña María Jesús Vozmediano Torres, a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales.

**Hechos**

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Elche se tramitó procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 565/1987, en el que se dictó decreto de adjudicación de fecha 22 de marzo de 2016. La finca objeto de adjudicación había sido tasada en el procedimiento en la cantidad de 189.600 euros. Celebrada la correspondiente subasta, ésta quedó desierta, solicitando el ejecutante la adjudicación de la finca (que no constituye vivienda habitual) por la cantidad que se le debía por todos los conceptos, que asciende a 2.713,06 euros.

## II

Testimonio del citado decreto de adjudicación, junto con el mandamiento de cancelación de cargas, fue presentado en el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera, siendo objeto de la siguiente nota de calificación: «Número de entrada: 942/2016 Documento: Adjudicación Judicial Lugar y fecha de autorización: Arcos de la Frontera a dieciséis de marzo del año dos mil diecisiete Autorizante: Juzgado de Primera Instancia Número Dos de Elche Medio de presentación: Correos Fecha de presentación: 16/03/2017, presentada documentación complementarla el 03/04/2017 Número del asiento y del Libro Diario: 535, Diario 126 Nota de calificación Hechos: Primero.–El documento de referencia fue presentado en los términos que resultan del encabezamiento. Segundo.– En el día de hoy se ha procedido a su calificación con arreglo a los siguientes Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos I, 2, 18, 19, 19 bis de la Ley Hipotecaria, 98 a 111 del Reglamento Hipotecario, se emito la siguiente calificación: He resuelto Suspender la inscripción en base a las siguientes consideraciones: Consta en el testimonio presentado, que tras la tasación del inmueble en 189.600 euros, y el acuerdo de proceder a la venta en pública subasta, se declaró la misma desierta conforme al artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la ejecutante solicitó la adjudicación por la cantidad debida por todos los conceptos, procediéndose a la liquidación de intereses y costas, resultando ser la cantidad finalmente adeudada la de 2713.06 euros. La ejecutante procedió a la cesión de remate por dicho importe. Consta en autos que no se trata de la vivienda habitual. Consta igualmente que no existe sobrante. Disposiciones normativas: Artículo 671, 655.2.<sup>a</sup>, 651- 2º, 647.3. Fundamentación: Artículo 655 (Muebles) 1. Las normas de esta sección se aplicarán a las subastas de bienes inmuebles y a las de bienes muebles sujetos a un régimen de publicidad registral similar al de aquéllos. 2. En las subastas a que se refiere el apartado anterior serán aplicables las normas de la subasta de bienes muebles, salvo las especialidades que se establecen en los artículos siguientes. 651-2.º de la LECv: 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. Artículo 671 subasta sin ningún postor (Inmuebles) 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. Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciera uso de esa facultad, el secretario judicial, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo. A la vista de los antecedentes de hecho, de una interpretación conjunta de los artículos citados, y de la evidencia de la absoluta desproporción en entre el valor de tasación de la finca fijado por perito tasador de la Administración de Justicia, y el de la adjudicación y remate, entiendo que la adjudicación y posterior cesión debían haberse verificado por el 50% del valor de tasación, por aplicación de los mismas reglas que se aplican a las subastas de bienes muebles (art. 655-2 de la LECv), y no por el valor de la deuda, pues la adjudicación por este último importe, sólo sería posible si fuera igual o superior al tanto por ciento señalado como límite del valor de adjudicación. Y así, el artículo 651-2.º de la LECv recoge expresamente: “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”, que trasladado al supuesto de ejecución de inmuebles conforme a lo regla del artículo 655-2, sería por cantidad inferior al 50%, pues es ésta regla especial en los límites de adjudicación respecto a los muebles. Por último señalar que si bien en este supuesto no se trata de proteger la vivienda habitual (como ocurría en la RDGRyN 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. No se toma anotación preventiva de suspensión con arreglo a lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria por no haber sido solicitada. Prorrogado el asiento de presentación conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Los legalmente legitimados pueden impugnar esta calificación negativa: (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Jesús Vozmediano Torres registrador/a de Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera a día veintidós de Mayo del año dos mil diecisiete».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. M. G. interpuso recurso el día 23 de junio de 2017 en atención a los siguientes razonamientos: «Los hechos que reconoce la Sra. Registradora son ciertos: a) En el

proceso de ejecución, el inmueble fue tasado en la cantidad de 189.600,00 €. b) La subasta celebrada fue declarada desierta. c) En base al art. 671 LEC, la ejecutante solicitó la adjudicación del inmueble por la cantidad debida por todos los conceptos. d) Liquidados los intereses y las costas, la cantidad debida por todos los conceptos ascendió a 2.713,06 €. e) La ejecutante cedió el remate a mi favor, por el importe de la adjudicación. f) Consta en el procedimiento que la finca subastada, no es la vivienda habitual del deudor. La norma aplicable es el art. 671 LEC, sin embargo, la Sra. Registradora trae a colación los arts. 651 párrafo 2.º y 655.2 LEC que regulan la subasta de bienes muebles. Tras un razonamiento e interpretación «contra legem», la Sra Registradora concluye que, por analogía al art. 651 LEC, la adjudicación del inmueble debió haberse realizado por el 50% del valor de tasación. Dicha afirmación vulnera el contenido del art. 671 LEC (norma especial en la subasta de bienes inmuebles, respecto a las reglas que contiene el art. 651 LEC), por cuanto las circunstancias que concurren en el presente supuesto de hecho -ejecución ordinaria y carácter no habitual de la vivienda del deudor- no ofrecen lugar a dudas, ni interpretaciones, ni analogías. Finalmente, quiero añadir que la Resolución invocada por la Sra. registradora (RDGRN 12-05-16) analiza un supuesto de hecho radicalmente distinto al que es objeto de calificación; en aquel caso, se trataba de una ejecución hipotecaria de la vivienda habitual de deudor».

#### IV

La registradora de la Propiedad de Arcos de la Frontera, doña María Jesús Vozmediano Torres, emitió informe en el que mantuvo íntegramente, su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General. Consta incorporado al expediente informe emitido por doña E. G. S., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Elche, en el que manifiesta su total conformidad con la interpretación y calificación realizada por la registradora.

#### Fundamentos de derecho

Vistos 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, 23 de julio de 2011, 11 y 29 de octubre de 2013, 13 de febrero de 2014 y 12 de mayo y 21 de octubre de 2016.

1. El objeto de este expediente es un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales en el que la finca objeto de adjudicación había sido tasada en la cantidad de 189.600 euros. Celebrada la correspondiente subasta, ésta quedó desierta, solicitando el ejecutante la adjudicación de la finca (que no constituye vivienda habitual) por la cantidad que se le debía por todos los conceptos, que asciende a 2.713,06 euros.

La registradora se opone a la inscripción al entender que la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ha de hacerse de forma conjunta con el 651 del mismo cuerpo legal. Ello significa que, no tratándose de una vivienda habitual, aunque el ejecutante solicite la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, dicha adjudicación nunca podrá realizarse por una cifra inferior al 50% del valor de tasación de la finca.

2. En cuanto a la competencia del registrador para calificar la suficiencia en cuanto al precio de adjudicación de la finca en un procedimiento de ejecución, es doctrina de este Centro Directivo que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes (cfr. artículo 118 de la Constitución Española), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguarda 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 del cumplimiento forzoso de una resolución judicial, solo puede llevarse a cabo por los trámites del procedimiento de apremio regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dicho procedimiento solo será reconocible si se respetan una serie de garantías básicas que impiden la indefensión del demandado que va 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 ejecutada. Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, debiendo el registrador rechazar el acceso al Registro de la adjudicación.

3. El artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su primer inciso, 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) 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. En este sentido, es muy significativo que la propia letrada de la Administración de Justicia que había dictado el decreto de adjudicación, señale en el informe emitido para incorporarse a este expediente, su total conformidad con la interpretación y calificación realizada por la registradora.

El legislador no ha tenido la precisión y el acierto de prever en el caso de los bienes inmuebles (artículo 671) una norma similar a la que sí se establece para los muebles (artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 30 por 100 del valor de tasación, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. En ningún caso, ni aun cuando actúe como postor rematante, podrá el acreedor ejecutante adjudicarse los bienes, ni ceder el remate o adjudicación a tercero, por cantidad inferior al 30 por 100 del valor de tasación»). Ello no implica que deba hacerse una interpretación puramente literal del artículo 671. Más bien al contrario, el contenido del artículo 651 permite entender cuál es el verdadero espíritu y finalidad de las normas que regulan la adjudicación de una finca en el procedimiento de apremio cuando la subasta ha quedado desierta.

Otra muestra de que el legislador ha querido respetar este equilibrio de intereses en el procedimiento de subasta se puede observar en lo establecido en el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el caso de que existieran postores que concurren a la subasta. En su apartado cuarto se ocupa de aquellos casos en los que las posturas presentadas sean inferiores al 70% del valor de subasta.

Ofrece al ejecutado en primer término la posibilidad de presentar un tercero que presente una postura superior a ese límite. En su defecto, atribuye al ejecutante la opción de solicitar la adjudicación por el setenta por ciento, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura.

El último párrafo del citado artículo 670.4 prevé la posibilidad de aprobar el remate por una cantidad inferior, al disponer: «Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Secretario judicial deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente».



Por lo tanto, existiendo postores cabe la posibilidad de que el remate sea inferior al 50% del valor de tasación siempre que cubra al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Y en este caso, como garantía complementaria la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes, oídas las partes, y establece que, en caso de que se realice el remate en esos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación.

Esta norma especial, prevista por el legislador para circunstancias extraordinarias y con una serie de garantías específicas, parece que debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4 (cfr. artículo. 4.1 del Código Civil).

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».

Procede, por tanto, desestimar el recurso y confirmar la calificación efectuada por la registradora, en los términos expresados.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 20 de septiembre de 2017. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.