

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

Referencia: NCR009886

RESOLUCIÓN de 8 de noviembre 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 El Puerto de Santa María n.º 4, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de dos fincas rústicas, a falta de postores, por importe inferior al 50 % de su valoración para subasta.

*(BOE de 28 de noviembre de 2019)***SUMARIO:****Registro de la Propiedad. Decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. Adjudicación por importe inferior al 50% del valor de tasación.**

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). 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.

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, 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. Es cierto que **no puede apreciarse enriquecimiento injusto cuando se aplican normas jurídicas**. 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. Si se respetan estos límites, no cabrá hablar de enriquecimiento injusto, salvo que tras la adjudicación, y en un lapso de tiempo relativamente próximo, el acreedor hubiera obtenido una plusvalía muy relevante.

La **doctrina más reciente y reiterada de este Centro Directivo** sobre la cuestión planteada puede sintetizarse en la idea 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».

PRECEPTOS:

Constitución Española, arts. 24, 117 y 118.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 18, 129, 130 y 132.

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 doña I. G. D., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Aliseda Real Estate, S.A.U.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de El Puerto de



Santa María número 4, doña Paloma Martínez-Gil Gutiérrez de la Cámara, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de dos fincas rústicas, a falta de postores, por importe inferior al 50% de su valoración para subasta.

Hechos

I

En el procedimiento de ejecución hipotecaria número 861/2015, seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de El Puerto de Santa María, se adjudicaron, previa cesión de remate, las fincas registrales número 7.148 y 7.168 del Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 4 a favor de «Aliseda Real Estate, S.A.U.», por la cuantía debida por todos los conceptos, 54.426,53 euros, correspondiendo 40.819,97 euros a la primera y 13.606,56 euros a la segunda. Las fincas fueron tasadas a efectos de subasta en 87.000 euros y en 29.000 euros, respectivamente, realizándose la adjudicación por un importe inferior al 50% del valor de tasación.

En esos términos se dictó el decreto de adjudicación, de fecha 17 de diciembre de 2018, subsanado mediante otro decreto de fecha 8 de enero de 2019.

II

Presentado el día 12 de julio de 2019 testimonio del citado decreto, junto con el correspondiente mandamiento de cancelación, en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia del documento calificado: Entrada número 1.424/2019.

Asiento Diario: 513/29.

Autorizante: Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción n.º 3 de esta Ciudad. Decreto de 17 de diciembre de 2018, mediante testimonio de fecha 30 de enero de 2019. Procedimiento de ejecución hipotecaria 861/2015, Negociado EC.

Objeto: adjudicación en ejecución hipotecaria.

Nota de calificación registral

Antecedentes de hecho.

Primero: Que con fecha doce de julio de dos mil diecinueve se presentó en este Registro de la Propiedad el documento de referencia.

Segundo: En el día de la fecha el documento reseñado ha sido calificado por el Registrador.

Fundamentos jurídicos.

Primero: La calificación citada ha sido realizada al amparo de los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, artículo 100 del Reglamento Hipotecario, artículo 3 del Código Civil, y artículos 651, 655, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 20 de septiembre de 2017 y 20 de abril de 2018; deben tenerse en consideración también los principios de especialidad y determinación, así como a la claridad e integridad de los asientos registrales.

Segundo: De dicha calificación resulta los siguientes defectos, que impiden practicar la inscripción solicitada:

En el precedente documento se pretende la adjudicación de las fincas registrales números 7148 y 7168, en el procedimiento de ejecución hipotecaria 861/2015, Negociado EC, seguido en el Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción n.º 3 de esta Ciudad, cuyas fincas fueron tasadas en ochenta y siete mil euros, y en veintinueve mil euros, respectivamente.

La adjudicación de dichas fincas se realiza a favor de «Aliseda Real Estate, S.A.U.», por cesión del remate realizada por el ejecutante Banco Popular Español, S.A., por la cuantía total debida por todos los conceptos, al



amparo de lo dispuesto en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al haber quedado desierta la subasta electrónica realizada por falta de postores, y al no tener las fincas subastadas la condición de vivienda habitual. La cantidad total reclamada por todos los conceptos ascendía a cincuenta y cuatro mil cuatrocientos veintiséis euros con cincuenta y tres céntimos, correspondiendo a la finca 7148 la cantidad de cuarenta mil ochocientos diecinueve euros con noventa y siete céntimos, y a la finca 7.168 la cantidad de trece mil seiscientos seis euros con cincuenta y seis céntimos, por cuyas cantidades fueron adjudicadas dichas fincas, cantidades que son claramente inferiores al cincuenta por ciento del valor de tasación a efectos de subasta de ambas fincas.

Siguiendo la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado respecto al acto calificado, como resulta de las citadas resoluciones de dicho organismo, la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ha de hacerse de forma conjunta con el 651 del mismo cuerpo legal, esto es que, tanto si la subasta queda desierta como si hay otros postores, y se trate o no de 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.

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador que califica acuerda:

- 1.º Suspender la inscripción solicitada por el defecto subsanable antes indicado.
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley.
- 4.ª No se ha tomado anotación de suspensión por no haberse solicitado expresamente.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Firmado electrónicamente por doña Paloma Martínez-Gil Gutiérrez de la Cámara registrador/a de Registro Propiedad de El Puerto de Santa María 4 a día treinta y uno de julio del año dos mil diecinueve.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña I. G. D., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Aliseda Real Estate, S.A.U.», interpuso recurso mediante escrito fechado el día 11 de septiembre de 2019 y con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Que, dentro del plazo legalmente conferido, y de conformidad a lo expresamente establecido en los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, interpongo recurso frente a la calificación registral del Registro de la Propiedad n.º 4 de El Puerto de Santa María expedida con entrada número 1.424/2019, asiento diario 513/29 por la que se acuerda suspender la inscripción del testimonio de adjudicación dictado en el procedimiento de ejecución de bienes hipotecados 861/2015 tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de El Puerto de Santa María. El presente recurso se basa en las siguientes

Hechos.

Primero.–Por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de El Puerto de Santa María se tramitó procedimiento de ejecución hipotecaria n.º 861/2015. Las fincas ejecutadas, registral n.º 7148 y registral n.º 7168 inscritas en el registro de la Propiedad n.º 4 del Puerto de Santa María, habían sido tasadas a efectos de subasta en la escritura de hipoteca en la suma de 87.000 y 29.000 euros, respectivamente.

Celebrada la subasta, se declaró desierta y el Banco Popular Español, S.A. (ahora Banco Santander, S.A.) solicitó conforme al artículo 671 de la LEC que se les adjudicara por la cantidad debida en todos los conceptos, con expresa reserva de cesión del remate a un tercero.

El decreto de adjudicación es una resolución que ha devenido firme, realizando el registro una interpretación del artículo 671 de la LEC que excede de su competencia ya que se trata de inscribir una resolución expedida por autoridad judicial y que se ha dictado de conformidad con el citado artículo.



** A mayor abundamiento, y en claro ánimo de no entorpecer la inscripción del testimonio de adjudicación, ni perjudicar los intereses económicos de mi mandante, se solicitó la adición correspondiente en el Juzgado a fin de poder subsanar el defecto apreciado por el registro, dictándose Diligencia de Ordenación por el Letrado de Administración de Justicia en fecha de 2 de Julio de 2019, en la que de forma expresa recoge:

“no ha lugar a efectuar subsanación alguna, dado que el Decreto de Adjudicación ha sido dictado de conformidad a lo dispuesto en el artículo 671 de la LEC.”

(...) copia de dicha D.O. dictada y cuyo testimonio fue igualmente presentado ante el registro de la Propiedad n.º 4 del Puerto de Santa María y que igualmente ha sido objeto de reiteración en la calificación negativa.

Resultan de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho.

I. Que esta parte entiende que la mera calificación negativa en base única y exclusivamente al tenor literal del artículo 671 de la LEC no es ajustada a derecho, ni conforme a la nueva interpretación que del mismo se realiza en la [sic] más recientes resoluciones de la Dirección General del Registro y Notariado.

El artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su primer inciso, aplicable al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, dispone:

Entendemos que este supuesto concreto regulado en el artículo 670.4 de la LEC consistente en que se proceda a la adjudicación de un bien por importe inferior al 50%, es una norma especial prevista por el legislador para circunstancias extraordinarias y que debe integrarse en el supuesto del artículo 671 de la LEC, con una serie de garantías específicas, tal y como se recoge en reiteradas resoluciones de la DGRN.

En este sentido no puede apreciarse enriquecimiento injusto cuando se aplican normas jurídicas, y así lo confirma la Sentencia 261/2015, de 13 de enero:

“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.”

Asimismo, nos hacemos eco en este recurso de la fundamentación jurídica de las Resoluciones dictadas por la Dirección General del Registro y Notariado a la que nos dirigimos, concretamente a las de fecha 20 de septiembre de 2017, 22 de julio de 2019 y 13 de julio de 2019,

“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)’.



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 si 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.”

La Resolución de la Dirección General del Registro y Notariado de fecha 13 de Junio de 2019, recoge expresamente:

“Asimismo, no puede desconocerse la doctrina contenida en la sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3.ª, de 16 de abril de 2013, la cual, tras recoger el criterio de la DGRN (entre otras, resolución de 3 de marzo de 2011) en relación a la obligación del Registrador de calificar determinados extremos de las resoluciones judiciales (concretamente, examinar si se ha notificado del procedimiento a quienes el Registro concede algún derecho que pueda verse afectado por la sentencia), matiza aquél y refiere que tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito jurisdiccional, añadiendo que, en todo caso, resulta inaceptable que en los supuestos de ejecución judicial 'la simple oposición registral - con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación- se convierta automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional...”

En consecuencia, resulta difícilmente aceptable que, como en el caso que nos ocupa, el Registrador, a través de su potestad calificadora, pueda velar por los derechos de quienes, como demandados de ejecución, han sido parte en el correspondiente procedimiento y, en consecuencia, han tenido la oportunidad de hacer una tutela efectiva de sus intereses legítimos, habiéndose cumplido por el tribunal de modo escrupuloso con las exigencias de la necesaria contradicción procesal excluyente de la indefensión. Por lo que tal actuación quedaría en todo caso fuera del ámbito propio del Registrador de la Propiedad.”

Solicito a la Dirección General de Registros y del Notariado que teniendo por presentado este escrito con los documentos que lo acompañan, se sirva admitirlo y tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso contra la resolución denegatoria y acuerde estimar el mismo, ordenando se proceda a la revocación de la calificación negativa realizada con el número de asiento 51329 (entrada 1424/2019) por el registrador de la Propiedad n.º 4 del Puerto de Santa María, de la inscripción del decreto de adjudicación y subsanación del mismo de fecha 16 de diciembre de 2018 y 8 de enero de 2018, así como del mandamiento de cancelación de cargas expedido a continuación e igualmente calificado. Entrada 1425/2019 y asiento diario 514/29).»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 9 de octubre de 2019, ratificando la calificación efectuada, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

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



noviembre de 2018 y 20 y 22 de febrero, 22 y 28 de marzo, 5 y 25 de abril, 13 de junio, y 4, 22 y 26 de julio de 2019.

1. El objeto de este expediente es la calificación registral de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados en el que las fincas (que no constituyen vivienda habitual) fueron adjudicadas, previa cesión de remate, por la cantidad debida por todos los conceptos, 54.426,53 euros, correspondiendo 40.819,97 euros a una de ellas y 13.606,56 euros a la otra. Dichas fincas habían sido tasadas a efectos de subasta en la cantidad de 87.000 euros la primera y 29.000 euros la segunda, realizándose por tanto la adjudicación por un importe inferior al 50% del valor de tasación de las mismas.

La registradora suspende la inscripción al entender que la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ha de hacerse de forma conjunta con otros preceptos del mismo cuerpo legal conforme a la doctrina de este Centro Directivo. Ello significa que, no tratándose de una vivienda habitual, aunque el ejecutante solicite la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, dicha adjudicación no podrá realizarse por una cifra inferior al 50% del valor de tasación de la finca. La recurrente considera que la interpretación del precepto sostenida en la nota de calificación suponer una extralimitación de la función del registrador.

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 la Resolución de 20 de septiembre de 2017, y conforme a lo que en ella se sostuvo, y que ha sido reiterado en otros fallos posteriores (Resoluciones de 16 de febrero, 20 de abril, 23 de mayo, 6 de septiembre, 26 de octubre y 15 de noviembre de 2018 y 20 y 22 de febrero, 22 y 28 de marzo, 5 y 25 de abril, 13 de junio y 4, 22 y 26 de julio de 2019), habrá de resolverse el recurso.

Respecto de la competencia del registrador para calificar la suficiencia del precio de adjudicación de la finca en un procedimiento de ejecución hipotecaria, es doctrina de este Centro Directivo que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes (cfr. artículo 118 de la Constitución Española), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquéllas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Entre esos aspectos sujetos a calificación se encuentra la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado. Es evidente que la privación de la titularidad de una finca como consecuencia de la ejecución de la hipoteca que la grava, sólo puede llevarse a cabo por los trámites de alguno de los procedimientos regulados en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria. Además de la posibilidad de acudir al procedimiento general de apremio regulado en los artículos 571 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el artículo 129.1 de la Ley Hipotecaria prevé: «La acción hipotecaria podrá ejercitarse: a) Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el título IV del libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su capítulo V. b) o mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada».

En el presente caso, el acreedor ejecutante ha optado por utilizar la vía recogida en la letra a) del artículo 129.1 citado, es decir, el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. Dicho procedimiento, según lo dispuesto en el artículo 681.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se regulará por lo establecido en el Título IV de dicha ley, pero con las especialidades que recoge su Capítulo V. El Tribunal Constitucional, en su Sentencia número 113/2011, de 19 de julio, con cita de otras anteriores como las números 41/1981, de 18 de diciembre, y 217/1993, de 30 de junio, afirma que «este tipo de procedimiento [la ejecución hipotecaria] se caracteriza por la extraordinaria fuerza ejecutiva del título y paralela disminución de las posibilidades de oponerse mediante la formulación de excepciones, ya que la presentación de la demanda, la integración del título y la llamada de terceros poseedores y acreedores posteriores son condiciones suficientes para pasar a la fase de realización, y que el deudor, como los terceros poseedores y acreedores posteriores, más allá de detener la ejecución mediante el pago, para lo que la Ley establece que debe hacerse el oportuno requerimiento, apenas tienen posibilidades de oposición, pues al objeto de impedir la suspensión del procedimiento el artículo 132 prevé (en la actualidad,



artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), salvo en los cuatro supuestos taxativamente fijados, que las demás reclamaciones que puedan aquéllos formular se ventilarán en el juicio declarativo que corresponda. Precisamente, por esta posibilidad, es decir, porque queda abierta a todos los interesados la vía del juicio declarativo para la defensa de sus derechos, este Tribunal Constitucional ha afirmado que la limitación de controversia y demás peculiaridades de este procedimiento no vulneran el derecho a la defensa consagrado en el artículo 24.1 CE».

Dicho procedimiento sólo será reconocible si se respetan una serie de garantías básicas que impiden la indefensión del demandado que va a terminar perdiendo la propiedad del bien objeto de ejecución. Entre esas garantías fundamentales está la de que la adjudicación, en caso de que la subasta quede desierta, se haga al ejecutante por una cantidad que respete unos porcentajes mínimos del valor de tasación de la finca hipotecada. Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, y el registrador debe, incluso con más rigor que en el procedimiento ejecutivo ordinario, rechazar el acceso al Registro de la adjudicación.

En relación con la función calificadoradora que los registradores ejercen respecto de los documentos judiciales, cabe destacar la Sentencia de Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, la número 625/2017, de 21 de noviembre, relativa a una Resolución de esta Dirección General. Dicha resolución del Alto Tribunal, no obstante tener un objeto que no tiene que ver con el de este recurso, analiza la función del registrador en torno a los documentos judiciales y la posterior valoración de hechos que no pudieron tenerse en cuenta por el registrador y por la Dirección General. Afirma la citada Sentencia en su fundamento tercero: «(...) Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoradora que con carácter general le confiere al registrador el artículo 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el artículo 100 RH. Conforme al artículo 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el artículo 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función 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».

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

El artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su primer inciso, aplicable al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, dispone: «Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien».



Con base en los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil que señala que «las normas se interpretaran según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas» resulta que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado.

En efecto, admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra.

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

Otra muestra de que el legislador ha querido respetar este equilibrio de intereses en el procedimiento de subasta se puede observar en lo establecido en el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el caso de que existieran postores que 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 70% o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al 60% de su valor de tasación y a la mejor postura.

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

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

Esta norma especial, prevista por el legislador para circunstancias extraordinarias y con una serie de garantías específicas, conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4 (cfr. artículo 4.1 del Código Civil).

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».

Conviene recordar cómo este Centro Directivo (Resoluciones de 12 de mayo y 21 de octubre de 2016) ya ha tenido ocasión de atemperar la literalidad del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, considerando que se estima que la interpretación ponderada y razonable de este artículo, para evitar un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la ley, habrá de ser la de que «si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta».

Por último, debe resaltarse que, aunque Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014 consideró que las disposiciones legales y reglamentarias de un Estado miembro, como las controvertidas en ese caso (artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), quedaban fuera del ámbito de protección de la Directiva 13/93 cuando no existe una cláusula contractual que modifique el alcance o el ámbito de aplicación de tales disposiciones, todas las reformas que se han introducido en los últimos años en la legislación procesal e hipotecaria española (en especial, las recogidas en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social y en la Ley 5/2019, de 5 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario) van en la línea de conseguir un mayor equilibrio en la posición de las partes en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

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 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 -en la nota, no así en el informe- 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, el defecto señalado en la nota de calificación, tal y como consta redactado, ha de ser revocado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y, en consecuencia, 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, 8 de noviembre de 2019. El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.