

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9434** *Resolución de 21 de septiembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Tavernes de la Valldigna, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto de adjudicación y de mandamiento de cancelación de cargas dictados en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña A. P. A., procuradora de los tribunales, en nombre y en representación de «Harri Sur Activos Inmobiliarios, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Tavernes de la Valldigna, don Jorge Romero Melle, por la que se suspende la inscripción del testimonio de decreto de adjudicación y de mandamiento de cancelación de cargas dictados en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

#### Hechos

I

En decreto dictado el día 10 de febrero de 2016, rectificado por otro de fecha de 24 de febrero de 2016, en el seno del procedimiento de ejecución hipotecaria número 756/2014, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Sueca, se adjudicó la finca registral número 33.824 del Registro de la Propiedad de Tavernes de la Valldigna a la entidad ejecutante, «Cajasur Banco, S.A.». Asimismo, se ordenó la cancelación de la carga que originó el procedimiento, así como las posteriores a la misma, incluidas las causadas después de expedida la certificación de cargas correspondiente, que graven dicha finca.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Tavernes de la Valldigna el día 25 de abril de 2016, que motivó el asiento 599 del Diario 41, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Tavernes de la Valldigna Hechos Primero.—En Decreto dictado por el Letrado de Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Uno de los de Sueca, el día 10 de febrero de 2016, rectificado por otro de fecha 24 de febrero de 2016, en procedimiento de ejecución hipotecaria número 756/2014, se acuerda la adjudicación de la finca registral 33.824 de Tavernes de la Valldigna (CRU 46048000245108) a favor de la entidad ejecutante, «Cajasur Banco, S.A.», así como la cancelación de la hipoteca objeto de ejecución y de todas las inscripciones posteriores, incluso a la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Segundo.—Testimonio de dichas resoluciones, firmes, fue presentado en este Registro de la Propiedad de Tavernes de la Valldigna el día 25 de abril de 2016, causando el asiento 599 del diario 41, siendo retirado para su liquidación y posteriormente devuelto debidamente liquidado. Asimismo, ha sido aportado justificante relativo a la comunicación al Ayuntamiento de Tavernes de la Valldigna en relación con Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana a que se refiere el artículo 110.6.b) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales. Igualmente, ha sido aportada instancia privada de fecha 31 de marzo de 2016, suscrita por doña A. P. A., cuya firma ha sido extendida en mi presencia, por la que se pone de manifiesto la libertad arrendaticia del inmueble

adjudicado, sin que justifique la representación invocada. El mismo día y a la misma hora ha sido presentado, por duplicado –asiento 600 del diario 41–, mandamiento de cancelación librado por el Letrado de Administración de Justicia del citado Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Uno de los de Sueca, dimanante de igual procedimiento de ejecución hipotecaria, en que se ordena la cancelación de la hipoteca ejecutada y de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso aquéllas posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Fundamentos de Derecho Se ha apreciado, previa su calificación registral –conforme a los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria–, los siguientes defectos subsanables: Primero.–Ha de tomarse en consideración lo siguiente: a) de los Libros de este Registro resulta que la hipoteca que dio lugar al procedimiento de ejecución hipotecaria a que se refiere el precedente documento (hipoteca constituida en la inscripción 8ª de la finca registral 33.824 de Tavernes de la Valligna) figura inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba», con CIF (...); b) por su parte, del precedente documento resulta que la condición de ejecutante corresponde a entidad distinta del acreedor hipotecario indicado (en concreto, a «Cajasur Banco, S.A.»). Como ha puesto de manifiesto la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas Resoluciones, el procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente de carácter registral, dado el carácter constitutivo que la inscripción tiene con relación al derecho real de hipoteca (artículos 1875 del Código Civil y 130 y 145 de la Ley Hipotecaria), lo que implica que dicho procedimiento, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo (en este sentido se ha manifestado igualmente el Tribunal Constitucional desde su Sentencia, del Pleno de este Tribunal, número 41/1981, de 18 diciembre –confirmada por las de 17 de mayo de 1985 y 30 de junio de 1993, entre otras–). Las transformaciones estructurales de las sociedades, a través de las operaciones de fusión, escisión total o parcial o cesión global de activos, producen, en sus respectivos ámbitos, una sucesión universal en un patrimonio, o en partes de patrimonio, de una sociedad por otra –cfr. artículos 22, 68, 69 y 81 de la Ley 3/2009, de 2 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles–, cuya eficacia se produce con la inscripción en el Registro Mercantil –cfr. artículos 47, 73 y 89.2 de la reseñada Ley 3/2009–, y con ello el efecto legal de la transmisión en bloque de todos los bienes, derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas, extinguidas, y también de las segregadas a favor de las sociedades beneficiarias. En su traslación al Registro de la Propiedad de estos negocios, resulta aplicable el artículo 16 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «Los dueños de bienes inmuebles o derechos reales por testamento u otro título universal o singular, que no los señale y describa individualmente, podrán obtener su inscripción, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir»: dicha norma permite, pues, la inscripción a favor del adquirente de los bienes y derechos, cuando en los títulos respectivos no los señalen y describan individualmente, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en la transmisión los bienes que se traten de inscribir. Pues bien, en el supuesto de hecho objeto de la presente se pretende la inscripción en el Registro de una adjudicación derivada de un procedimiento de ejecución judicial hipotecaria, siendo entidad ejecutante «Cajasur Banco, S.A.», encontrándose la hipoteca inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba», entidad distinta de aquélla que aparece como ejecutante en el procedimiento (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), sin que se justifique la previa adquisición del derecho de hipoteca y la inscripción de éste a su favor en el Registro, lo cual es necesario al amparo del principio registral de tracto sucesivo y la correlativa aplicación de los artículos 16, 20, 38 y 130 de la Ley Hipotecaria, en que se proyectan el citado principio del tracto sucesivo y el de legitimación registral. En definitiva, como ha

señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 8 de julio de 2013, también en el ámbito de la ejecución judicial será necesario cumplir el requisito del tracto sucesivo en relación a la hipoteca cuando se pretenda inscribir cualquier vicisitud jurídica de trascendencia real en relación a la misma o a la ejecución de la finca derivada de ella (cesión de crédito, pago con subrogación, adjudicación de la finca como consecuencia del procedimiento de ejecución directa, etcétera), de manera que el decreto de adjudicación no podrá inscribirse sin la previa inscripción a favor del causahabiente del titular registral de la hipoteca que se subroga en la posición de demandante. Esa necesaria inscripción, en la forma determinada en el artículo 16 de la Ley Hipotecaria, de la titularidad sobre el crédito hipotecario a favor del ejecutante o de su sucesor, es la que permitirá que puedan tener acceso al Registro las vicisitudes ulteriores del procedimiento, y singularmente el decreto de adjudicación, pudiendo hacerse esa inscripción de la nueva titularidad bien con anterioridad a la inscripción de la vicisitud procesal o simultáneamente a ésta, pero sin que la legitimación registral derivada de la inscripción pueda ser suplida, en el ámbito del propio Registro, por la legitimación procesal en el procedimiento, legitimación que está sujeta a requisitos diferentes, y que es generadora de efectos también distintos (vid. artículo 17 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «versus» artículo 130 de la Ley Hipotecaria), distinción que justifica la reiteradísima doctrina del Centro Directivo, recaída al interpretar el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, conforme a la cual en cuanto al ámbito de la calificación registral de las actuaciones judiciales, se ha de distinguir con nitidez las cuestiones relativas a la personalidad de la parte actora y a la legitimación procesal, de un lado, que corresponde apreciar al juzgador, y de otro lado, el requisito del tracto sucesivo, que debe ser calificado por el registrador. De lo anterior resulta que para proceder a la inscripción de la adjudicación es preciso que la hipoteca objeto de ejecución –hipoteca constituida en la inscripción 6ª de la finca registral 45.295 de Tavernes de la Vallidigna–, inscrita a favor de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba», sea previamente inscrita a favor del ejecutante, «Cajasur Banco, S.A.», y ello por exigencia de los principios de tracto sucesivo o continuo, legitimación y fe pública registral. Para facilitar la labor de los interesados, y sin perjuicio de otros medios admitidos en Derecho, para la práctica de la inscripción y cancelación interesadas será preciso que se interese la previa inscripción de la hipoteca objeto de ejecución a favor de la entidad ejecutante, «Cajasur Banco, S.A.», a instancias de representante de esta última con facultades suficientes al efecto –facultades suficientes que habrán de ser debidamente acreditadas mediante la presentación de la correspondiente escritura pública, debidamente inscrita, en su caso, en el Registro Mercantil–, aportando documento público acreditativo de la citada transmisión por parte de la entidad acreedora hipotecaria a favor de la citada ejecutante. Son de aplicación los artículos 1, 16, 18, 20, 65, 130, 132, 134, 145 y 149 de la Ley Hipotecaria; 1526 y 1875 del Código Civil; 17 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 22, 47, 68, 69, 73, 81, 89.2 de la Ley 3/2009, de 2 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades; Disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, de Saneamiento y Venta de los Activos Inmobiliarios del Sector Financiero; Sentencias del Tribunal Constitucional de 18 diciembre de 1981, 17 de mayo de 1985 y 30 de junio de 1993; así como, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de octubre de 2001, 25 de noviembre de 2002, 20 de mayo de 2005, 6 de junio de 2009, 20 de febrero de 2012, 12 de junio de 2012, 28 y 29 de noviembre de 2012, 19 y 21 de marzo de 2013, 8 de julio de 2013, 10 y 17 de octubre de 2013, 5 de mayo de 2014 y 9 de octubre de 2014. Segundo.–Siguiendo la doctrina mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 12 de mayo de 2016, ha de ponerse de manifiesto que el sistema español de ejecución hipotecaria ha sido objeto de una profunda revisión legislativa en virtud de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, en que se modifica la Ley Hipotecaria y la Ley de Enjuiciamiento Civil con el fin de potenciar los derechos y garantías de los deudores hipotecarios, configurando la ejecución –hipotecaria u ordinaria– de la vivienda habitual una subespecie del proceso de ejecución inmobiliaria general, dadas las peculiaridades y derechos específicos para el

ejecutado que entraña, según resulta de su Preámbulo. Como consecuencia de ello, en caso de subasta con postores, el artículo 670.4, párrafo segundo, de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que «el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el setenta por ciento de dicho valor 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», mientras que en caso de subasta sin postores el artículo 671, párrafo primero, de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que «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 se tratase de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al setenta por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o sí la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el sesenta por cien». De la comparación entre los artículos 670.4, párrafo segundo, y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil resultan algunas similitudes, pero también algunas diferencias de redacción, según haya postores o no, en cuanto al importe por el que el ejecutante puede adjudicarse la finca hipotecada, debiendo tener en cuenta que, según indica la Dirección General de los Registros y del Notariado, en base a los principios generales de interpretación de las normas jurídicas, conforme al artículo 3 del Código Civil, la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no puede ser la puramente literal, pues ello conduciría a un resultado distorsionado en aquellos casos en que, como el que motiva la presente nota, siendo la deuda inferior al setenta por ciento del valor de tasación para subasta, se permita al acreedor adjudicarse la finca por el sesenta por ciento de dicho valor y seguir existiendo un saldo a su favor o deuda pendiente a cargo del ejecutado que se ve privado de su vivienda habitual. En base a ello, atendiendo al espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que fue la de aumentar la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual, así como a los criterios de interpretación sistemática y contextual, comparando la redacción de los artículos 670 y 671 citados, y concluyendo que la redacción literal del artículo 671 ha de ser interpretada en el mismo sentido que la del artículo 670, es decir, que el ejecutante tiene derecho a pedir la adjudicación del inmueble por el setenta por ciento del valor de subasta, o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le debe por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de subasta (cfr. Resolución citada), el Centro Directivo afirma que «(...)». Como consecuencia de lo anterior, siguiendo el criterio mantenido por la Dirección General de los Registros y del Notariado en la citada Resolución de 12 de mayo de 2016, ascendiendo el importe adeudado por todos los conceptos a la cuantía de doscientos cuatro mil quinientos veinticuatro euros con noventa y un céntimos, equivalente a un sesenta y uno con cincuenta y nueve por ciento del valor de tasación para subasta, la adjudicación habrá de realizarse por la cantidad adeudada por todos los conceptos anteriormente indicada (ascendente a doscientos cuatro mil quinientos veinticuatro euros con noventa y un céntimos). Son de aplicación los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 98 y 100 del Reglamento Hipotecario; 670, 671, 681 y 682 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil; así como la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo de 2016. Tercero.—En relación con la instancia privada de fecha 31 de marzo de 2016, de donde resulta que la finca adjudicada se halla libre de arrendamientos, ha de ponerse de manifiesto que dicha instancia ha sido suscrita por doña A. P. A. (cuya firma ha sido extendida y ratificada por mí), quien manifiesta actuar en nombre y representación de «Harri Sur Activos Inmobiliarios, S.L.U.», representación que sin embargo no ha sido debidamente acreditada. Para facilitar la labor de los interesados, y sin perjuicio de otros medios de prueba admitidos en Derecho, este defecto puede subsanarse: a) bien, mediante la presentación de copia autorizada de la escritura de apoderamiento que, en su caso, se hubiera otorgado por la adjudicataria «Harri Sur Activos Inmobiliarios, S.L.U.», a favor de doña A. P. A., de donde resulten facultades suficientes para la realización de la manifestación anteriormente indicada (artículos 1259 y 1280.5º del Código Civil, 3 de la Ley Hipotecaria y 33 y 34 de su Reglamento); b) o bien, mediante

ratificación de dicha actuación por parte de cualquier otro representante de la entidad adjudicataria, «Harri Sur Activos Inmobiliarios, S.L.U.», que acredite debidamente su representación en la forma indicada en la letra a) anterior (artículo 1259 del Código Civil). Son de aplicación los artículos 1.216 a 1.218, 1.254, 1.259, 1.261, 1.262, 1713, 1714 y 1719.1 del Código Civil; 233 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital; 18, 20, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria; 18.2 del Código de Comercio; 25.4 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre; la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de febrero de 1996; así como, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de noviembre de 1.987, 5 de noviembre de 1.993, 22 de marzo de 1.999 y 6 de junio de 2.001. Acuerdo En su virtud, resuelvo suspender la inscripción y la cancelación interesada por el/los defecto/s que se indica/n en los Fundamentos de Derecho de la presente nota de calificación; asimismo, se hace constar: a) que conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a «los obstáculos que surjan del Registro», a «la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción», a «las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos» y a «la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad»; tratándose de documentos judiciales la calificación se extiende además, según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, a «la competencia del Juzgado o Tribunal, y a «la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado»; b) que no se ha procedido a la práctica de anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado expresamente (artículo 65, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria); c) de acuerdo con el artículo 133.1º de la Ley Hipotecaria, la inscripción de ambos documentos presentados –decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación– ha de ser conjunta (en este sentido, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de marzo de 2012 pone de manifiesto que «Sin que por otra parte pueda inscribirse el testimonio del auto de adjudicación separadamente del mandamiento de cancelación de cargas en el procedimiento de ejecución directa (cfr. artículo 133 de la Ley Hipotecaria)»; d) que la finca adjudicada tiene atribuida una cuota de 20% en relación con el edificio en que se integra, según resulta de los Libros de este Registro, lo que se manifiesta a los efectos oportunos (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento); e) se archiva una copia del/los documento/s presentado en el legajo anual de su clase con el número correspondiente. Contra la expresada calificación (...) Tavernes de la Vallidigna, a 3 de junio de 2016. El registrador (firma), Fdo.: Jorge Romero Melle».

## III

Doña A. P. A., procuradora de los tribunales, en nombre y en representación de «Harri Sur Activos Inmobiliarios, S.L.», interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Tavernes de la Vallidigna el día 30 de junio de 2016, en el que, resumidamente, alega lo siguiente: «(...) Hechos y fundamentos Primero: (...) Segundo: Una vez declarada desierta la subasta con fecha 3 de Noviembre de 2015, Cajasur Banco S.A. solicitó en el plazo que dispone el artículo 671 de la LEC, la adjudicación con facultad de ceder remate por el 60% del tipo, ya que se tenía conocimiento de que la finca registral constituía vivienda habitual del Sr. H. Tercero: Con fecha 2 de Diciembre de 2015 y haciendo uso de lo dispuesto en el artículo 647.3 de la LEC, se produjo la cesión de remate a favor de mi representada y con fecha 10 de Febrero de 2016 se dictó Decreto de Adjudicación por importe de 199.249,50€ correspondiente al 60% del tipo. Cuarto: Esta parte ha recibido notificación de la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Tavernes de la Vallidigna (...), entre otros motivos, por hacer una interpretación que excede de la literalidad del artículo 671 de la LEC, ya que no se admite por parte del Registrador la adjudicación por el 60% y tendríamos que estar



el importe total del adeudo por aplicación del artículo 3 del Código Civil Artículo 3. 1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas. 2. La equidad habrá de ponderarse en la aplicación de las normas, si bien las resoluciones de los Tribunales sólo podrán descansar de manera exclusiva en ella cuando la ley expresamente lo permita. Es decir, el Registrador quiere hacer una interpretación extensiva de la norma atendiendo al contexto, realidad social, etc. El sentido del citado artículo 3 del CC hay que entenderlo cuando se hace una aplicación de una norma antigua y se efectúa una adecuación de la misma al momento o realidad social actual. En el presente caso, no cabe tal interpretación dado que se ha producido una reforma recientemente del precitado artículo 671 de la LEC, en concreto por la Ley 1/2013 de 14 de Mayo y la citada Ley ha venido a adecuar la citada norma a la realidad social actual, aumentando el porcentaje de adjudicación en casos de vivienda habitual, como es el caso, incluyendo dos porcentajes 60% y 70% del tipo dependiendo del importe total de la deuda, todo ello en protección de los deudores hipotecarios, pero en ningún caso dispone que la adjudicación deba hacerse por el importe total del adeudo, por lo que la interpretación que se hace en la calificación por el Registrador va en contra de la literalidad de la norma. «Artículo 671. (...)» Quinto: Por todo lo anterior, y dado que citado precepto 671 de la LEC ha sido recientemente reformado en beneficio y protección de deudores hipotecarios, no cabe aplicación extensiva como dispone el artículo 3 del CC, sino aplicación literal, en el sentido propio de sus palabras. Por ello y dado que como estamos ante el supuesto de deuda inferior al 70% del tipo, únicamente cabría la adjudicación por el 60% como dispone la citada norma y como efectivamente ha interpretado el Juzgador, por lo que no cabe en ningún caso que el Registrador efectuó la labor de volver a Juzgar la causa y mucho menos volver a legislar en defensa de los deudores hipotecarios, dicho sea en estrictos términos de defensa».

## IV

Mediante, escrito de fecha 13 de julio de 2016, el registrador de la Propiedad de Tavernes de la Vallidigna, don Jorge Romero Melle, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1 y 18 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 670, 671, 681 y 682 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 de 2016.

1. La cuestión objeto de este expediente es determinar si es inscribible un testimonio de decreto de adjudicación y de mandamiento de cancelación de cargas dictados en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que, tras quedar desierta la subasta, se adjudica la casa hipotecada al acreedor por el 60% del valor de tasación de la finca. La finca subastada es la vivienda habitual del deudor.

El registrador suspende la inscripción por considerar que se ha adjudicado por un precio que corresponde al 60% del precio fijado para la subasta, por lo que no resulta cumplido el requisito legal por el que la adjudicación del bien, al acreedor por falta de postores, ha de ser por cantidad igual o superior al 70% de su valor de tasación, o si la cantidad que se deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje –como ocurre en el presente caso–, entonces se lo adjudique por dicha cantidad. Ya que lo contrario sería perseguir una interpretación no querida por el legislador, ya que aun debiendo el deudor más del 60% del valor de tasación, si el acreedor se adjudica por el 60%, quedaría un remanente para el acreedor en perjuicio del deudor ya que podrá seguir reclamándose en procedimiento adecuado.

La recurrente señala que la finca debe adjudicarse por el 60% del valor de tasación ya que, conforme al artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la cantidad que se debe por todos los conceptos es inferior al 70%.

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 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 del Código Civil), 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 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 que en el procedimiento en que se dictan, los titulares registrales que pueden ser afectados han tenido la intervención prevista por la ley y en las condiciones exigidas según el caso, a fin de garantizar que no sufran en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal. En estos términos ha de ser entendido el artículo 100 del Reglamento Hipotecario cuando determina el ámbito de la calificación registral a efecto de los documentos judiciales, de modo que no puede el registrador revisar la legalidad de aquellos trámites procesales prevenidos para el concreto procedimiento seguido que no estén directamente encaminados a hacer efectivo ese derecho de intervención conferido a los titulares registrales.

En este sentido, de acuerdo con lo previsto en el artículo 682 de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil, el precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta constituye –junto con el domicilio fijado por el deudor para la práctica de requerimientos y notificaciones– uno de los requisitos esenciales que han de constar en la escritura de constitución de hipoteca para que en caso de incumplimiento de la obligación garantizada puedan seguirse las particularidades del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados recogidas en los artículos 681 y siguientes de la ley procesal.

Siendo la inscripción de la hipoteca uno de los pilares básicos de la ejecución hipotecaria (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria), la fijación de un domicilio a efectos de notificaciones y la tasación, son elementos esenciales sobre los cuales gira la licitación, confiriendo distintos derechos al postor, al ejecutado y al ejecutante en función del porcentaje que la postura obtenida en la puja represente respecto del valor, en los términos recogidos por los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo determinante dicho precio para la evaluación acerca de si el valor de lo adjudicado ha sido igual o inferior al importe total del crédito del actor y de la existencia y eventual destino del sobrante, extremos éstos expresamente calificables por el registrador al amparo de lo dispuesto en el artículo 132.4 de la Ley Hipotecaria.

3. Sentado pues que puede y debe calificar el registrador si el efectivo importe de adjudicación de la finca en el procedimiento se acomoda al previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, procede ahora evaluar si en el presente caso, y puesto que la subasta quedó desierta por falta de licitadores y se trata de vivienda habitual, la adjudicación debió realizarse por el 60% del valor de tasación, como sostiene el recurrente, o por la cantidad que se ha liquidado como debida al ejecutante por todos los conceptos, que en el presente caso es inferior al 70% pero superior al 60% del valor de subasta. En concreto, dicha cantidad debida equivale al 68,53% del valor de subasta de la finca.

El sistema español de ejecución hipotecaria ha sido objeto de una profunda revisión legislativa materializada a través de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. La referida ley procede a modificar la Ley Hipotecaria, así como la Ley de Enjuiciamiento Civil con el fin de potenciar los derechos y garantías de los deudores hipotecarios.

Como expresamente se proclama el Preámbulo de la Ley 1/2013, las circunstancias excepcionales que atraviesa nuestro país, motivadas por la crisis económica y financiera que exigen la adopción de medidas que «contribuyan a aliviar la situación de los deudores hipotecarios». La ejecución (hipotecaria u ordinaria) de la vivienda habitual viene a constituir una subespecie del proceso de ejecución inmobiliaria general, dadas las peculiaridades y derechos específicos para el ejecutado que entraña. Así y siguiendo con el Preámbulo de la citada ley señala que «en particular, como medida de gran relevancia, se establece la posibilidad de que si tras la ejecución hipotecaria de una vivienda habitual aún quedara deuda por pagar, durante el procedimiento de ejecución dineraria posterior se podrá condonar parte del pago de la deuda remanente, siempre que se cumpla con ciertas obligaciones de pago. Además, se permite que el deudor participe de la eventual revalorización futura de la vivienda ejecutada. Por otro lado, se facilita el acceso de postores a las subastas y se rebajan los requisitos que se imponen a los licitadores, de modo que, por ejemplo, se disminuye el aval necesario para pujar del 20 al 5 por cien del valor de tasación de los bienes. Asimismo se duplica, en idéntico sentido, el plazo de tiempo para que el rematante de una subasta consigne el precio de la adjudicación. Se introducen determinadas mejoras en el procedimiento de subasta, estableciéndose que el valor de tasación a efectos de la misma no podrá ser inferior al 75 por cien del valor de tasación que sirvió para conceder el préstamo. Anteriormente no existía ningún límite para el tipo de subasta. Además, en caso de que la subasta concluyera sin postor alguno, se incrementan los porcentajes de adjudicación del bien. En concreto, se elevaría del 60 por cien hasta un máximo del 70 por cien, siempre para los supuestos de vivienda habitual».

En concreto, para el caso de ejecución de bienes inmuebles existiendo postores, el artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento civil señala que «cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 por ciento del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante. Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70% de dicho valor 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».

Y para el caso de subasta sin ningún postor, el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción dada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, señala que «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».

De la comparación entre los artículos 670.4, párrafo segundo, y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, resultan algunas similitudes, pero también algunas diferencias de redacción, según haya postores o no, en cuanto al importe por el que el ejecutante puede adjudicarse la finca ejecutada.

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 interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas» parece, que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado, cuando, como es el caso del presente expediente, por el hecho de que la deuda sea ligeramente inferior al 70% del valor de subasta, se permita al acreedor adjudicarse la finca por el 60% y seguir existiendo un saldo a su favor, o deuda pendiente



a cargo del ejecutado que se ve privado de su vivienda habitual, siendo así que si la deuda fuera del 70% la adjudicación se realizaría por dicho importe, quedando pagada la deuda, mientras que si el saldo de la deuda fuera algo inferior al 70% del valor por el que hubiera salido a subasta, la adjudicación se produciría por el 60%. Por ello, debe también atenderse al espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que fue la de aumentar la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual, así como a los criterios de interpretación sistemática y contextual, comparando la redacción de los artículos 670 y 671 citados, y concluyendo que la redacción literal del artículo 671 ha de ser interpretada en el mismo sentido que la del artículo 670, es decir, que el ejecutante tiene derecho a pedir la adjudicación del inmueble por el 70% del valor de subasta, o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le debe por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de subasta.

4. Ese resultado distorsionado, ajustado a la mera literalidad del precepto, pero no a su espíritu y finalidad, es el que se ha producido en el presente caso, ya que según resulta del decreto de adjudicación, el valor de tasación de la finca a efectos de subasta son 332.082,50 euros, el 70% de dicho valor es 232.457,75 euros y la cantidad reclamada por todos los conceptos asciende a 204.524,91 euros. Como consecuencia de estos datos, se procede adjudicar la finca por el 60% del valor de tasación, es decir, 199.249,20 euros, ya que la cantidad reclamada por todos los conceptos es inferior al 70%, todo ello conforme al citado artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

De este modo, se produce un gran perjuicio para el deudor ya que seguiría existiendo deuda pendiente que el acreedor podría seguir reclamándole en el correspondiente procedimiento como alega el registrador en su nota de calificación.

Por otra parte, como ha sostenido algún sector doctrinal, tampoco puede ignorarse que uno de conceptos o elementos integrantes de la cantidad que se deba al ejecutante es la resultante de la tasación de costas, la cual, antes de ser aprobada por el juzgado, ha de ser propuesta por el propio ejecutante, y por tanto, puede resultar un importe total que no ascienda al 70% del valor de subasta, siendo ligeramente inferior a dicho porcentaje, y así acogerse a la opción que ofrece la literalidad del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de adjudicársela por tan solo el 60% del valor de subasta.

Por otra parte, el artículo 579.2, a efectos de continuación de la ejecución por la responsabilidad personal en caso de vivienda habitual, parte del presupuesto de que el importe del remate fuese insuficiente para «lograr la íntegra satisfacción del derecho del ejecutante». Por tanto, no tendría sentido reconocer los beneficios que se establecen en este artículo cuando con la correcta interpretación del artículo 671 que aquí se sostiene sí que se logra ya esa íntegra satisfacción del derecho del ejecutante.

Finalmente, ha de destacarse que esta correcta interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no supone, en modo alguno, imponer –pues la ley no lo ha querido así– una dación de la finca en pago de la deuda reclamada cuando el importe de esta se encuentre entre el 60% y el 70% del valor de subasta de aquella, ya que en ningún caso estaríamos ante el derecho del ejecutado de imponer tal dación en pago, sino ante el derecho del ejecutante a solicitar la adjudicación de la finca por tal importe, si así le conviene, o de no hacerlo en caso contrario.

Debe tenerse en cuenta, por último, que los mandatos legales sobre interpretación y aplicación de las normas jurídicas no solo están dirigidos a los jueces y tribunales, sino también a todas las autoridades públicas que tengan atribuidas funciones y responsabilidades en su aplicación, como sin duda ocurre, con los registradores de la Propiedad a través de su calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y con las atribuciones de este Centro Directivo al revisar por vía de recurso, tales calificaciones, y todo ello sin perjuicio del siempre superior criterio que adopte el órgano jurisdiccional.

En base a todo lo expuesto, y a los concretos efectos que la ley confiere a las Resoluciones de este Centro Directivo, se estima que la interpretación ponderada y razonable del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 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».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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, 21 de septiembre de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.