

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7070 *Resolución de 25 de abril de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Bilbao n.º 10, por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación de finca en virtud de procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña M. L. B., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Caja Laboral Popular», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Bilbao número 10, doña María José Miranda de las Heras, por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación de finca en virtud de procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 6 de Getxo se tramitó el procedimiento de ejecución hipotecaria número 594/2016. Las fincas ejecutadas, registrales números 10.954 y 10.955 del Registro de la Propiedad de Bilbao número 10, habían sido tasadas a efectos de subasta en la escritura de hipoteca en la cantidad de 124.006,41 y 164.941,76 euros, respectivamente. Celebrada la subasta, ésta se declaró desierta, y el acreedor ejecutante solicitó, conforme a lo dispuesto en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y dado que los citados inmuebles no tenían el carácter de vivienda habitual del deudor, que se le adjudicaran por la cantidad que se le debía por todos los conceptos, que ascendía a 106.014,83 euros. En esos términos se dictó el decreto de adjudicación, de fecha 18 de mayo de 2018, aclarado por otro de fecha 18 de junio de 2018, a favor de la entidad «Laboral Kutxa».

Con fecha de 21 de noviembre de 2018, fue objeto de calificación negativa por defecto de la falta de notificación a los arrendatarios, lo que fue subsanado posteriormente mediante decreto de aclaración en el que resulta estar las fincas libres de arrendamientos.

II

Presentados testimonios del citado decreto y de la correspondiente aclaración, junto con el correspondiente mandamiento de cancelación y mandamiento ampliatorio de fechas 3 y 28 de septiembre de 2018, en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 10, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del precedente documento, y tras examinar los antecedentes del Registro, se deniega la inscripción ya que, tratándose de un procedimiento de ejecución directa sobre dos locales comerciales, en una subasta sin postores, y aunque el ejecutante solicite la adjudicación per la cantidad que se le debe por todos los conceptos, dicha adjudicación no podrá realizarse por una cifra inferior al cincuenta por ciento del valor de tasación de cada una de las fincas. Este defecto se

estima como insubsanable. Dicha resolución resulta de los siguientes hechos y se justifica en los fundamentos de derecho que a continuación se indican:

Hechos:

1. El precedente documento, consistente en un testimonio expedido el tres de septiembre del año dos mil dieciocho por Doña O. F. D., como Letrada de la Administración de Justicia del Servicio Común Procesal-Sección de Ejecución de Getxo, en procedimiento de ejecución hipotecaria número 594/2.016-P, fue presentado en este Registro el 09/11/2018 bajo el número de Asiento 399 del Diario 43, número de entrada 2895/2018. Dicho documento fue calificado desfavorablemente con fecha 21 de noviembre de 2.018. El asiento fue prorrogado por 60 días a contar desde la última notificación, de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Fue notificada la calificación a la autoridad judicial el 23/11/2018 y al presentante el 4/12/2018. El documento complementario fue aportado a este Registro de la Propiedad el 18/1/2018.

2. En el procedimiento de ejecución hipotecaria número 594/2016-P, tramitado por el Servicio Común Procesal-Sección de Ejecución de Getxo, se sacaron a pública subasta las fincas registrales números 10.954 al folio 171 del Libro 179 de Leioa, y 10.955 al folio 173 del Libro 179 de Leioa, la cual tuvo lugar sin efecto por no haberse ofrecido ninguna postura. Mediante Decreto firme de adjudicación de fecha dieciocho de mayo de dos mil dieciocho, se adjudicó al ejecutante, Laboral Kutxa, las dos fincas subastadas, consistentes en dos locales comerciales, por la cantidad debida por todos los conceptos que asciende a 106.014,83 euros, correspondiendo a cada finca el cincuenta por ciento del valor de adjudicación: - Finca 10.954: 53.007,42 euros; y - Finca 10.955: 53.007,41 euros. El valor de tasación de la finca 10.954 era de 124.006,83 euros y el de la finca 10.955: 164.941,76 euros.

Fundamentos de Derecho:

1. Calificación registral. El respeto a la función jurisdiccional impone a los Registradores la obligación de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables con arreglo a las leyes. Ahora bien, las decisiones judiciales no pueden acceder automáticamente al Registro, pues el Registrador puede examinar los documentos presentados en el Registro en todo caso -a los solos efectos de extender, suspender o denegar la inscripción- en lo relativo a sus formalidades extrínsecas, los obstáculos que surgen del Registro, la competencia del Juzgado o Tribunal y la congruencia del mandate con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado. (artículo 18 de la Ley Hipotecaria y artículo 100 del Reglamento Hipotecario).

2. La Dirección General de Registros y Notariado en Resoluciones de 20/9/2017, 16/2/2018, y 26/10/2018, entre otras, ha concluido 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 per una cifra inferior al 50% del valor de tasación de la finca. La interpretación del art. 671 LEC (modificado por la Ley 1/2013) no puede ser literal, sino que es necesario atender al espíritu y finalidad de la Ley 1/2013 (proteger a los deudores hipotecarios), y es necesario comparar dicho art. con lo que el art. 651 LEC establece para ejecución de bienes muebles, y con lo dispuesto en el artículo 670 LEC para el caso de que existieran postores que concurran a la subasta. 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.

Por los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se deniega la inscripción por el defecto expresado el principio de esta nota, no procediendo anotación preventiva de suspensión por ser insubsanable el defecto.

Se ha prorrogado por sesenta días la vigencia del asiento de presentación a contar de la última notificación de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad con el Art. 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria (...)

Bilbao a cuatro de Febrero del año dos mil diecinueve. La registradora (firma ilegible)
Fdo: María José Miranda de las Heras.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. L. B., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Caja Laboral Popular», interpuso recurso el día 1 de marzo de 2019 en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

Primero.—Que niega la calificación por discrepar con el juicio del registrador, ya que con la adjudicación por todos los conceptos no puede considerarse que encuentre su fundamento en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento. Al contrario, sobre ellos mismos, la denegación de inscripción carece a todas luces de fundamento jurídico alguno, además de sobrepasar los límites sobre el que los registradores deben intervenir en estas calificaciones; esos límites los marca el ordenamiento jurídico y, de su control, son competentes los juzgados y tribunales de la Administración de Justicia.

Segundo.—En ningún caso serían de aplicación al supuesto de autos las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado aludidas por el registrador, ya que dicha interpretación no es vinculante, puesto que las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado no constituyen jurisprudencia. Respecto a la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. No hay necesidad de reinterpretar la aplicación del precepto, dado que no existen dudas en la jurisprudencia consolidada respecto al artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tal y como el Tribunal Supremo se ha encargado de poner de manifiesto en una larga serie de sentencias al respecto, entre ellas, la Sentencia del Tribunal Supremo número 768/2014, de 13 de enero, de Sala Primera, de lo Civil, al referirse entre otras cosas, al uso de la facultad que el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil confiere al acreedor hipotecarlo que ha instado la ejecución hipotecaria, a falta de postores, sobre la que posteriormente incidiremos. Es decir, en ningún momento ni el registrador de la Propiedad ni la Dirección General de los Registros y del Notariado deben interpretar la norma de forma que ofrece una capacidad de opción a otra parte que no sea la parte actora del procedimiento. El indicado artículo es claro en el supuesto de celebración de subasta sin pujas, ofreciendo al acreedor esa facultad, a ninguna otra de las partes intervinientes en el procedimiento judicial, mucho menos a los indicados en las funciones que les otorga la Ley y Reglamentos Hipotecarios. A mayor abundamiento, debemos recordar que dicha interpretación no es vinculante, puesto que las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado no constituyen jurisprudencia. El Código Civil, en su artículo 1, deja claramente establecido que las fuentes del ordenamiento son «la ley, la costumbre y los principios generales del derecho». Si nos atenemos a lo establecido por el artículo 1.6 del Código Civil, la única fuente de jurisprudencia es el Tribunal Supremo: «La jurisprudencia complementara el ordenamiento jurídico con la doctrina que, de modo reiterado, establezca el Tribunal Supremo al Interpretar y aplicar la ley, la costumbre y los principios generales del derecho». Y en este sentido, no podemos olvidar la consideración del Tribunal Supremo sobre las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, al indicar que son las emitidas por un órgano administrativo que están sujetas a impugnación judicial.

Tercero.—No existe un sustento normativo o jurisprudencia sobre el que se asiente la resolución del registrador, ya que la facultad de elección (solicitud) entre «el 50% del valor de subasta o el importe de toda la deuda» no se concede por la Ley de Enjuiciamiento Civil al ejecutado, si no exclusivamente al ejecutante y el tenor del artículo no ofrece capacidad interpretativa ni a las partes ni al registrador; más aún, con el literal de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario. La facultad de elección entre el 50% del valor de subasta o el importe de toda la deuda (artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) no se concede por la Ley de Enjuiciamiento Civil al ejecutado. Tampoco se otorga al tribunal o a la letrada de la Administración de Justicia, mucho menos al registrador de la Propiedad una vez se dicta la resolución por la que se adjudica el inmueble al acreedor en unas determinadas condiciones. El derecho de elección es una facultad de la parte ejecutante (confirmado por la jurisprudencia) que solo opera cuando la subasta ha quedado desierta. Además, hay que tener en cuenta y en ningún caso debemos olvidar, que el ejecutado pudo dejar sin efecto la ejecución pagando la deuda reclamada y no lo ha hecho. Y por supuesto, también podría haber vendido el bien hipotecado. De forma que, con esa actuación, de parte de los ejecutados no se hubiese producido ninguna situación que generase un posible desfase patrimonial a ninguna de las partes.

Cuarto.—La jurisprudencia ha considerado que no puede existir enriquecimiento injusto por el hecho de que la adjudicación se haya producido a favor del acreedor por un precio inferior al de tasación para subasta, siempre que el proceso se haya seguido por los trámites legalmente previstos y se haya aprobado judicialmente el remate, tal y como ha ocurrido en los presentes autos. Por ello, se debe evitar incurrir en el error de confundir el valor de tasación del bien para su ejecución, con el valor real de mercado (precio actual), tal y como se ha expuesto anteriormente, situación de la que es conocedor el registrador, quedando completamente descartado el enriquecimiento injusto en el presente supuesto. Desde luego, lo que quedaría fuera de toda duda es que, en el supuesto de una adjudicación, de toda forma imposible, por el 50% del valor de tasación para subasta como se pretende de adverso, obligaría a consignar un sobrante ficticio que no guardaría correspondencia ni con la deuda, ni con el valor real de la finca adjudicada, y, en consecuencia, se daría claramente una situación de perjuicio del acreedor y enriquecimiento injusto del deudor. Ese sería precisamente el efecto distorsionador que se produciría como consecuencia de aplicar el criterio de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado con una novedosa interpretación a una situación consolidada con anterioridad.

IV

Mediante escrito, de fecha 22 de marzo de 2019, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 6 de Getxo, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

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

20 de septiembre de 2017, 16 de febrero, 20 de abril, 6 de septiembre y 26 de octubre de 2018 y 22 de febrero de 2019 (2.ª).

1. El objeto de este expediente es un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados en el que las fincas objeto de adjudicación habían sido tasadas a efectos de subasta en la escritura de hipoteca en las cantidades de 124.006,41 y 164.941,76 euros, respectivamente.

Celebrada la correspondiente subasta, ésta quedó desierta, solicitando el ejecutante la adjudicación de las fincas (que no constituyen vivienda habitual) por la cantidad que se le debía por todos los conceptos, que asciende a 106.014,83 euros, equivalente al 36,69% de la suma de los citados valores de tasación. Y en la diligencia de ordenación, se individualiza el valor por el que fue adjudicada cada una de las fincas subastadas; en concreto, la finca 10.954 se adjudica por un total de 53.007,42 euros, siendo su valor de tasación a efectos de subasta de 124.006,41; y la finca 10.955 se adjudica por un total de 53.007,42 euros, siendo su valor de tasación a efectos de subasta de 164.941,76 euros. Es decir, la cantidad por la que se adjudica cada una de las fincas es inferior en ambos casos al 50% de su respectivo valor de tasación.

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 artículo 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/s finca/s.

La recurrente considera que la registradora ha excedido los límites que legal y reglamentariamente están previstos para la calificación de los documentos judiciales, pues pretende que se modifique un decreto de adjudicación que ha devenido firme, dictado en el seno de un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria en el que, a su juicio, se han respetado todos los derechos y garantías de los deudores hipotecarios; que no es de aplicación la doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado ya que no constituye jurisprudencia, y la que hay, ha admitido la adjudicación a favor del acreedor en subasta sin pujas; que el derecho de elección es una facultad de la parte ejecutante; que el derecho de elección es una facultad de la parte ejecutante que solo opera cuando la subasta ha quedado desierta; que el ejecutado pudo dejar sin efecto la ejecución pagando la deuda reclamada y no lo ha hecho y, también podría haber vendido el bien hipotecado, de forma que con esto, no se hubiese producido ninguna situación que generase un posible desfase patrimonial a ninguna de las partes; que no puede existir enriquecimiento injusto por el hecho de que la adjudicación se haya producido a favor del acreedor por un precio inferior al de tasación para subasta, siempre que el proceso se haya seguido por los trámites legalmente previstos y se haya aprobado judicialmente el remate; que se debe evitar incurrir en el error de confundir el valor de tasación del bien para su ejecución, con el valor real de mercado.

2. Entrando en el fondo de la cuestión planteada, hay que señalar que el caso objeto de este expediente es semejante al que se analizó en las Resoluciones antes citadas de 20 de septiembre de 2017 y 16 de febrero y 20 de abril de 2018, y nuevamente reiterada en las más recientes de 6 de septiembre y 26 de octubre de 2018 y 22 de febrero de 2019, y conforme a lo que en ellas se sostuvo habrá de resolverse el recurso.

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

criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

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

En el presente caso, el acreedor ejecutante ha optado por utilizar la vía recogida en la letra a) del artículo 129.1 citado, es decir, el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. Dicho procedimiento, según lo dispuesto en el artículo 681.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se regulará por lo establecido en el Título IV de dicha ley, pero con las especialidades que recoge su Capítulo V. El Tribunal Constitucional, en su Sentencia número 113/2011, de 19 de julio, con cita de otras anteriores como las números 41/1981, de 18 de diciembre, y 217/1993, de 30 de junio, afirma que «este tipo de procedimiento [la ejecución hipotecaria] se caracteriza por la extraordinaria fuerza ejecutiva del título y paralela disminución de las posibilidades de oponerse mediante la formulación de excepciones, ya que la presentación de la demanda, la integración del título y la llamada de terceros poseedores y acreedores posteriores son condiciones suficientes para pasar a la fase de realización, y que el deudor, como los terceros poseedores y acreedores posteriores, más allá de detener la ejecución mediante el pago, para lo que la Ley establece que debe hacerse el oportuno requerimiento, apenas tienen posibilidades de oposición, pues al objeto de impedir la suspensión del procedimiento el art. 132 prevé (en la actualidad, artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), salvo en los cuatro supuestos taxativamente fijados, que las demás reclamaciones que puedan aquéllos formular se ventilarán en el juicio declarativo que corresponda. Precisamente, por esta posibilidad, es decir, porque queda abierta a todos los interesados la vía del juicio declarativo para la defensa de sus derechos, este Tribunal Constitucional ha afirmado que la limitación de controversia y demás peculiaridades de este procedimiento no vulneran el derecho a la defensa consagrada en el art. 24.1 CE».

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

En relación con la función calificadoradora que los registradores ejercen respecto de los documentos judiciales, cabe destacar la reciente Sentencia de Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, la número 625/2017, de 21 de noviembre, relativa a una Resolución de esta Dirección General. Dicha resolución del Alto Tribunal, no obstante tener un objeto que no tiene que ver con el de este recurso, analiza la función del registrador en torno a los documentos judiciales y la posterior valoración de hechos que

no pudieron tenerse en cuenta por el registrador y por la Dirección General. Dice la citada Sentencia en su fundamento tercero: «(...) Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Es cierto, como ha afirmado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), que no puede apreciarse enriquecimiento injusto cuando se aplican normas jurídicas. Así lo confirma la Sentencia número 261/2015, de 13 de enero, de la Sala Primera del Tribunal Supremo: «El enriquecimiento injusto no puede radicar única y exclusivamente en que el importe en que el bien fue tasado es muy superior al valor de la adjudicación, en concreto, un 50%, porque esto sí que es algo previsto y aceptado expresamente por la Ley. A este respecto, sí que sería de aplicación la citada jurisprudencia, como una exigencia de otro principio general del derecho, el de seguridad jurídica, que siempre ha de ponderarse junto con el de interdicción del enriquecimiento injusto».

Pero hay que entender que la correcta interpretación del 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es la que impide que la adjudicación se haga por un valor inferior al 50% del valor de tasación, a menos que medien las garantías que resultan de la aplicación analógica del artículo 670.4 de la misma ley, conforme antes se ha expuesto. Si se respetan estos límites, no cabrá hablar de enriquecimiento injusto, salvo que, como la propia Sentencia de 13 de enero de 2015 señala, «tras la adjudicación, y en un lapso de tiempo relativamente próximo, el acreedor hubiera obtenido una plusvalía muy relevante».

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

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

6. Es cierto que la doctrina recogida en la Resolución de 20 de septiembre de 2017 estaba referida a un procedimiento de ejecución ordinaria, en el cual la finca es objeto de tasación dentro del propio procedimiento, mientras que el supuesto que motiva este recurso es de ejecución hipotecaria, y la tasación de la finca se efectuó años antes de la infructuosa subasta y la posterior adjudicación al ejecutante. Ahora bien, como ya señaló la Resolución de este Centro Directivo de 20 de abril de 2018 y ha reiterado las de 26 de octubre de 2018 y 22 de febrero de 2019, ello no es motivo para no aplicar la misma doctrina en este expediente, dado que el acreedor, si estimaba que al tiempo de comenzar la ejecución se había producido una depreciación muy acusada de la finca respecto del valor de tasación fijado en la escritura, podía haber acudido para la ejecución de la hipoteca al procedimiento ordinario. Como recuerda la Resolución de este Centro Directivo de 1 de febrero de 2017: «Nada obsta sin embargo para que el acreedor, ante el impago de la deuda garantizada con hipoteca, decida no acudir al procedimiento de acción directa sino al procedimiento de ejecución previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil para cualquier título ejecutivo (o incluso al procedimiento ordinario de la propia Ley procedimental). Así resulta de las previsiones de la Ley Hipotecaria (artículos 126 y 127), como de las de la Ley de Enjuiciamiento Civil que tanto en la Ley de 1881 como en la vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, no imponen una restricción al respecto. Así lo ha considerado la doctrina de este Centro Directivo tanto con arreglo a la antigua Ley como a la vigente (cfr. Resoluciones citadas en "Vistos")».

Al margen de ello, ya ha aplicado este Centro Directivo estas mismas conclusiones a diversos casos de ejecución directa sobre bienes hipotecados, en sus recientes Resoluciones de 16 de febrero, 20 de abril, 6 de septiembre y 28 de octubre de 2018 y 22 de febrero de 2019.

7. Alega la recurrente que no es de aplicación la doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado ya que no constituye jurisprudencia. En este sentido hay que recordar que si bien las Resoluciones de la Dirección General no tienen alcance jurisprudencial, pues es cierto que la jurisprudencia, con arreglo al Código Civil, sólo emana del Tribunal Supremo, sin embargo ello no impide la necesaria interpretación por este Centro Directivo de la normativa actualmente aplicable al objeto del recurso en tanto no haya un pronunciamiento con valor jurisprudencial concreto al respecto, teniendo en cuenta que la evolución legislativa es claramente favorable a la protección y defensa de los derechos e intereses del deudor hipotecario.

De hecho, el propio Tribunal Supremo ha declarado en Sentencia de 29 de enero de 1996 que «habría que dilucidar cuál es la autoridad que se ha de dar a las

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

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

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, 25 de abril de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.