

EL CONTROL JURISDICCIONAL DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL JUICIO VERBAL CONTRA LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. ESPECIAL REFERENCIA AL DECRETO DE ADJUDICACIÓN Y SU CALIFICACIÓN NEGATIVA POR PARTE DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

The jurisdictional control of the registration rating: verbal trial about the property registrar rating. A special reference to the award decree and the refusal for recording it

Por Carolina del Carmen Castillo Martínez

Magistrado

Doctora en Derecho

Profesora Titular de Derecho Civil (excedente)

Profesora Asociada de Derecho Civil

Universitat de València

carolina.castillo@uv.es

Artículo recibido: 15/11/17 | Artículo aceptado: 27/12/17

RESUMEN

La función calificadora del Registrador, como garante exclusivo del control de los documentos que pretenden ingresar en el Registro de la Propiedad, no es absoluta ni tampoco ilimitada. La Ley Procesal regula un procedimiento específico contra la calificación negativa del Registrador de la Propiedad ante los órganos del orden jurisdiccional civil, disponiendo para su trámite el cauce procedimental del juicio verbal. En el ámbito de la calificación de los documentos judiciales la cuestión plantea señaladas cuestiones que deben resolverse en el contexto que ofrece la regulación al respecto contenida en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento que definen la extensión de la calificación registral. En este contexto la calificación del decreto de adjudicación presenta aspectos de singular interés, que demandan la atención de la materia relativa a sus requisitos procesales y otros de especial incidencia en su valoración proyectada a su ingreso en el Registro de la Propiedad. Entre ellos destaca la consideración de la calificación negativa por parte del Registrador de la Propiedad del decreto de adjudicación dictado por el Letrado de la Administración de Justicia por no aplicar la doctrina interpretativa del artículo 671.1 de la LECiv emanada del Centro Directivo.

ABSTRACT

The rating function of the Registrar, as exclusive guarantor for deeds recording at Land Registry, is not absolute and unlimited. The Procedural Law regulates a specific procedure against the Registrar refusal before the Civil Court sustained henceforth by verbal legal steps. In the rating of judicial documents, the question must be solved in the frame of the Article 18 of the Mortgage Law and Article 100 of Regulation- The Registrar decision presents aspects of singular interest, which demands the attention of the matter related to its procedural requirements and others. Among them, we point out the recording refusal by the Property Registrar due to the consideration that the interpretative doctrine of article 671.1 of the LECiv, emanating from the Management Center, is out of application in the award decree issued by the Judicial Administration Counselor.

PALABRAS CLAVE

Ejecución hipotecaria, calificación registral, inscripción, revisión judicial, juicio verbal, decreto de adjudicación, subasta, postores, vivienda habitual.

KEYWORDS

Mortgage foreclosure, registration rating, registration, judicial review, oral proceedings, award decree, auction, bidders, usual residence.

Sumario: 1. Consideración general. 2. El juicio verbal contra la calificación negativa del registrador de la propiedad. 2.1. Naturaleza y objeto del procedimiento. Pretensiones ejercitables. 2.2. Cuestiones relativas al ejercicio de la acción. 2.3. Legitimación activa y pasiva. 2.4. Breve referencia a otras cuestiones procesales. 3. El decreto de adjudicación y su inscripción registral. 3.1. Previsión general. 3.2. Requisitos procesales del decreto de adjudicación. 3.3 Incidencias procedimentales repercutibles en el decreto de adjudicación. 4. La calificación del decreto de adjudicación por parte del registrador de la propiedad y el artículo 671 de la LECiv. 4.1. La subasta judicial de la vivienda habitual y el artículo 671 de la LECiv. 4.2. La interpretación del artículo 671 de la LECiv. La doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y los pronunciamientos judiciales. 4.3. Ámbito de la calificación registral. La modificación por parte del Registrador de la Propiedad del contenido del decreto de adjudicación firme. 5. Bibliografía.

1. Consideración general

La función calificadora del Registrador, como garante exclusivo del control de los documentos que pretenden ingresar en el Registro de la Propiedad, no es absoluta ni tampoco ilimitada. La Ley Procesal regula un

procedimiento específico contra la calificación negativa del Registrador de la Propiedad ante los órganos del orden jurisdiccional civil, disponiendo para su trámite el cauce procedimental del juicio verbal, todo ello “sin perjuicio del derecho que asiste a los interesados a contender entre sí acerca de la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado o la de este mismo”¹ (art. 328 de la [Ley Hipotecaria](#), en adelante LH).

En el ámbito de la calificación de los documentos judiciales la cuestión plantea sustanciales y señaladas cuestiones que deben resolverse en el contexto que ofrece la regulación al respecto contenida en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento que definen la extensión de la calificación registral. En este contexto la calificación del decreto de adjudicación presenta aspectos de singular interés, que demandan la atención de la materia relativa a sus requisitos procesales y otros de especial incidencia en su valoración proyectada a su ingreso en el Registro de la Propiedad. Entre ellos destaca la consideración de la calificación negativa por parte del Registrador de la Propiedad del decreto de adjudicación dictado por el Letrado de la Administración de Justicia por no aplicar la doctrina interpretativa del artículo 671.1 de la [Ley de Enjuiciamiento Civil](#) (en adelante LECiv) emanada del Centro Directivo relativa al porcentaje del valor de tasación por el que debe serle adjudicado el bien hipotecado al acreedor en los supuestos de subasta de vivienda habitual del deudor sin concurrencia de postores determinante de que la misma quede desierta.

A las apuntadas cuestiones se dedica el contenido de este trabajo.

2. El juicio verbal contra la calificación negativa del registrador de la propiedad

Contando con el único precedente de la malograda reforma reglamentaria anulada por la STS, Sala 3ª, Sección 6ª, de 22 de mayo de 2000, la

¹ Con precisa referencia a este último inciso del precepto resulta de interés anticipar la exclusión de este estudio del proceso jurisdiccional a que se refiere el artículo 66 de la LH, *acerca de la validez o nulidad de los mismos títulos*, acción identificada en el párrafo del artículo 328 de la LH al que ahora me refiero, pues el indicado juicio, lejos de configurar un proceso registral, tiene por objeto contender acerca de la validez del título que el Registrador de la propiedad considera defectuoso (cfr. ROCA SASTRE, R. Mª, ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. Y BERNÀ I XIRGO, J.: “*Derecho Hipotecario*”. Ed. Bosch, 9ª ed., Barcelona, 2008. Pág. 70. A este respecto, DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L.: “*Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*” 5ª ed. Ed. Thomson-Civitas. Cizur Menor, 2008. Pág. 458, denomina a este procedimiento “recurso judicial”, definiéndolo como un juicio ordinario en el que los interesados contienden entre sí ante los tribunales de justicia acerca de la validez o nulidad del título, de manera que el mismo no se sustancia contra la calificación registral sino que se dirige contra el título. En el mismo sentido se manifiesta PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M.: “*Derechos Reales. Derecho Hipotecario*”. Ed. Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2001. Pág. 531).

Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, modificó de manera relevante la Ley Hipotecaria, introduciendo en su texto la normativización de un novedoso recurso contra las calificaciones negativas del Registrador de la Propiedad y las resoluciones del Centro Directivo (DGRN) resolutorias de recursos contra la calificación negativa de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, instaurando una nueva regulación de esta materia que se encuentra residenciada en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria, precepto posteriormente reformado por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reforma para el impulso de la productividad, y también por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial. La reforma introduce, como sustancial novedad, la recurribilidad de las *“calificaciones negativas del registrador, y en su caso, las resoluciones expresas y presuntas de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de recurso contra la calificación de los registradores”* ante los órganos del orden jurisdiccional civil, disponiendo para su trámite el cauce procedimental del juicio verbal, todo ello *“sin perjuicio del derecho que asiste a los interesados a contender entre sí acerca de la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado o la de este mismo”* (art. 328 de la LH)².

² Ciertamente, el mismo precepto impone la indicación del criterio delimitador del objeto de este trabajo. Al respecto, conviene precisar que los dos únicos artículos que regulan el procedimiento ahora considerado se localizan fuera de la Ley procesal civil; se trata de los artículos 324 y 328 de la LH que, además del que integra el contenido de este estudio, contienen la regulación de otros varios procedimientos para los que se disponen limitaciones a la legitimación, e incluso, por antecedentes, en el artículo 325 de la LH, una insólita legitimación al órgano judicial, tanto en vía de recurso gubernativo como, en principio, jurisdiccional, estableciéndose, además, una competencia ajena a los órganos jurisdiccionales de primera instancia, atribuida a los Juzgados de lo Mercantil por disposición de la LOPJ –art. 86, ter.2 e)– (extensiva, según señalada doctrina, a la revisión de la calificación del encargado del Registro de Condiciones Generales de la Contratación; cfr., MARCO COS, J.M.: *“El proceso verbal como cauce para la revisión jurisdiccional de la calificación registral (I)”*, en la obra colectiva *“El control jurisdiccional de la calificación negativa de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles”*, Cuadernos Digitales de Formación nº 28/2008, CGPJ, Madrid, 2008. Pág. 8), norma, por cierto, de fecha anterior a la de la reforma del referido artículo 328 de la LH. En suma, los procedimientos judiciales regulados en los mencionados preceptos hipotecarios se refieren (i) a la impugnación judicial de la calificación registral negativa del Registrador de la Propiedad, (ii) a la impugnación judicial de la resolución del Centro Directivo (DGRN) desestimatoria –expresa o presunta– del recurso gubernativo interpuesto –potestativamente– contra aquélla, y (iii) a la impugnación judicial de la resolución del Centro Directivo estimatoria del recurso gubernativo interpuesto –potestativamente–, asimismo, contra la calificación registral negativa del Registrador de la Propiedad. En esta parte del trabajo, sólo abordaré el tratamiento normativo de los dos primeros supuestos apuntados, toda vez que el tercero de los procedimientos señalados limita con carácter exclusivo la legitimación al Notario autorizante de su título o su sucesor, así como al Registrador de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Inmuebles, cuya

2.1. Naturaleza y objeto del procedimiento. Pretensiones ejercitables.

Por cuanto se refiere a la *naturaleza* del juicio ahora considerado, inicialmente procede señalar, de acuerdo con la doctrina procesalista más relevante, que no nos encontramos ante un procedimiento puramente revisor, a la manera del contencioso-administrativo, toda vez que al amparo de este juicio cabe interponer una acción para obtener del juez un pronunciamiento sobre el derecho del actor a la práctica de un determinado asiento registral y a la condena a la consecuente inscripción, todo ello sin que, a pesar de lo indicado, no deba excluirse el ejercicio por parte del tribunal sentenciador de una cierta función revisora de la calificación registral, aunque las funciones del juzgador no queden constreñidas exclusivamente a ello³. Desde esta consideración asimismo se señala que no nos hallamos ante un recurso propiamente dicho pues el procedimiento en cuestión genera un proceso en primera o única instancia, de tal manera que no se ubica en el campo de los recursos sino más bien en el terreno del acceso a la jurisdicción⁴. En este mismo sentido se conviene que realmente se trata de un proceso judicial civil, incluso a pesar de su confusa y desafortunada denominación⁵, configuración compartida incluso por la más destacada doctrina hipotecarista en cuyo ámbito se ha llegado a afirmar que la sentencia del juicio verbal es también “calificación registral” si bien contemplada en su grado máximo de plena tutela judicial efectiva y de control jurisdiccional⁶.

calificación negativa hubiera sido revocada, cuando la misma afecte a un derecho o interés del que sean titulares, presentando singulares particularidades en su sustanciación.

³ Cfr., al respecto, MARTÍNEZ SANTOS, A.: “*Jurisdicción y Registros Públicos. El proceso para la impugnación de la calificación negativa*” 1ª edición. Ed. Marcial Pons. Madrid, 2012. Pág. 184.

⁴ En este sentido *vid.*, PRADA ÁLVAREZ BUYLLA, P.: “*La impugnación judicial de las calificaciones negativas de los Registradores*”, en la obra colectiva dirigida por VALLS GOMBAU, J.F y PARDO NUÑEZ, C.: “*Recursos contra las resoluciones por las que se suspende o deniega la inscripción de derechos en los Registros*”. Ed. Cendoj, Consejo General del poder Judicial. Madrid, 2005. Pág. 72.

⁵ Así lo expresan MONTERO AROCA, J., y FLORS MATÍES, J.: “*Tratado del Juicio Verbal*” 2ª edición. Ed. Thomson-Aranzadi. Cizur Menor, 2004. Pág. 1074.

⁶ GARCÍA GARCÍA, J. M.: “*La incidencia registral de la impugnación en juicio verbal del artículo 328 de la Ley Hipotecaria*”, en la obra colectiva dirigida por VALLS GOMBAU, J. F. y PARDO NUÑEZ, C.: “*Recursos contra las resoluciones por las que se suspende o se deniega la inscripción de derechos en los Registros*”. Ed. Cendoj, Consejo General del Poder Judicial. Madrid, 2005. Pág. 165. Compartiendo criterio, se defiende la naturaleza judicial plena del proceso, considerándose que el “recurso judicial” a que se refiere el artículo 328 de la LH realmente es un proceso jurisdiccional civil declarativo, para unos revisor y para otros plenario, mediante el cual se practica un control de la calificación registral negativa o, en su caso, de la resolución, expresa o presunta, de la DGRN (cfr. GARCÍA MARTÍNEZ, A.: “*El juicio verbal del art. 328 LH. Cuestiones procesales*”, en la obra colectiva dirigida por RUIZ PIÑEIRO, F. L.: “*La*

En relación con el *objeto* del procedimiento, la doctrina mantiene dos posiciones enfrentadas: por una parte, la que sostiene que se trata de un juicio plenario sobre el derecho a inscribir, en el que no se resuelve únicamente sobre la impugnación de la resolución del Centro Directivo o la revisión de la calificación registral negativa, sino que, además, coexiste un derecho del actor a que se verifique la inscripción registral interesada; por otra parte, la que defiende que nos hallamos ante un juicio registral especial en cuyo ámbito tan sólo se examina la legalidad tanto de la actividad calificatoria del Registrador de la Propiedad como, en su caso, de la resolución expresa o presunta de la DGRN⁷. En todo caso, como notas significativas de este procedimiento, se señala que se trata de un proceso civil genuino, formalmente contradictorio, sobre el que rige el principio dispositivo si bien con determinadas limitaciones toda vez que, en principio, no cabe ni renuncia ni transacción atendida la naturaleza indisponible de la materia sobre la que el mismo versa y de ser, de ordinario, la controversia de naturaleza exclusivamente jurídica, resultando que el tribunal puede remover los impedimentos para la inscripción del título cuando se haya acumulado la acción de condena a inscribir junto a la de impugnación de la calificación negativa; por otra parte, es un proceso diseñado con un propósito práctico, ya que se trata del cauce idóneo para obtener la práctica de un asiento registral; es, también, un proceso declarativo, en un doble sentido, al contener una declaración de índole constitutiva, acerca de la procedencia de la decisión administrativa denegatoria de la práctica del asiento, junto con otra de condena, relativa al derecho del actor a obtener dicha práctica del asiento registral; se configura como un proceso especial por su objeto, regulado en una norma de carácter especial, la Ley Hipotecaria, con una serie de caracteres propios peculiares; y se trata de un proceso plenario, pues las posibilidades de alegación y prueba no se encuentran limitadas y, de llegar a dictarse, la resolución que recaiga tendrá eficacia de cosa juzgada material⁸.

revisión judicial de la calificación registral". Ed. La Ley. Madrid, 2013. Pág. 106). En este mismo sentido, que atiende a la consideración del proceso considerado como proceso civil especial por razón de su objeto –consistente en la revisión judicial de la calificación negativa del Registrador de la Propiedad o, en su caso, de la decisión del Centro Directivo-, se manifiesta también nuestra más destacada doctrina jurisprudencial (cfr., por todas, SSAP de Madrid, Sección 21^a, de 24 de junio de 2008 y de la AP de Valencia, Sección 9^a, de 29 de abril de 2009).

⁷ Sobre este particular, cfr. MORENO HELLÍN, J.: "El objeto de los procedimientos de revisión de la calificación. El juicio verbal directo contra la calificación y el juicio verbal contra la resolución de la DGRN", en la obra colectiva dirigida por MARTÍNEZ TRISTÁN, G., y GUILARTE GUTIÉRREZ, V.: "*La revisión judicial de la calificación registral*". Ed. Consejo General del Poder Judicial. Madrid, 2007. Págs. 82 y ss.

⁸ Cfr. MARTÍNEZ SANTOS, A.: "*Jurisdicción y Registros Públicos. El proceso para la impugnación de la calificación negativa* op. cit. pp. 184-192.

Con precisa referencia a las *pretensiones ejercitables* en el procedimiento revisado, tal y como resulta declarado por reiterada jurisprudencia, en el juicio verbal del artículo 328 de la Ley Hipotecaria únicamente pueden quedar al margen de la discusión los problemas de validez del título que se pretende inscribir, por así resultar de la interpretación conjunta de los artículos 66 y 328, párrafo sexto, de la Ley Hipotecaria⁹. Ciertamente, en el procedimiento revisado, la Ley Hipotecaria resulta en su dicción terminante en relación con la exclusión de la pretensión declarativa del derecho, al disponer su artículo 66 que la validez o nulidad del título mismo debe debatirse al margen del procedimiento especial del artículo 328 de la misma Ley cuyo párrafo final, según quedó apuntado, así lo dispone expresamente. Como no podía ser de otra manera, éste mismo es el criterio seguido por la doctrina procesalista más destacada, que viene a sentar que de la lectura de los referidos preceptos —arts. 66 y 328 de la LH— es posible concluir que las pretensiones relativas a la eficacia o a la validez o nulidad de los actos o negocios contenidos en los títulos calificados o la de éstos mismos quedan, en principio, fuera del objeto del proceso judicial del artículo 328 de la Ley Hipotecaria, debiéndose acudir para su ejercicio a título principal al proceso declarativo común que corresponda, pues mientras en el primer proceso (art. 328, párrs. 1º a 5º, de la LH) se discute propiamente sobre el acto registral de la calificación, en el segundo de los procesos referenciados (art. 328, párr. 6º, de la LH) se debate específicamente sobre el acto jurídico o el título que se inscribe¹⁰. Pero es que, además, las pretensiones ejercitadas en ambos procedimientos son diversas, pues mientras que en el primero de los procesos la sentencia dictada revocatoria de la calificación determinará la consecuente inscripción interesada, sin requerir de nueva calificación, en el segundo de los procedimientos señalados la resolución que recaiga puede determinar tanto la práctica de la inscripción como la cancelación del asiento ya practicado, previa calificación del Registrador de la Propiedad. También los procesos pueden ser distintos, pues el primero de ellos es, con independencia de su cuantía, en todo caso un juicio verbal, mientras que el segundo, siempre que la cuantía sea superior a la prevenida para los juicios verbales (art. 250.2 de la LECiv) impondrá su sustanciación mediante las normas establecidas para el procedimiento ordinario; y las dos pretensiones

⁹ Al respecto, pueden consultarse, por todas, las SSAP de Córdoba, Sección 3ª, de 24 de enero de 2005, de Madrid, Sección 19ª, de 22 de febrero de 2007, de Asturias, Sección 6ª, de 28 de diciembre de 2007 y de Badajoz, Sección 2ª, de 29 de febrero de 2008.

¹⁰ Por todos, *vid.*, MARTÍNEZ SANTOS, A.: “Jurisdicción y Registros Públicos. El proceso para la impugnación de la calificación negativa” op. cit. p. 322 y MARTÍN PASTOR, J.: “Pretensiones procesales ejercitables en el proceso judicial de revisión de la calificación negativa o de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado”, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 736. Madrid, 2013. Págs. 717 y ss.

antedichas no resultarían acumulables en un mismo juicio, a pesar de su conexión (art. 77.1 de la LECiv), sin perjuicio de su tramitación simultánea. Pero, en todo caso, la circunstancia de que se ventile la invalidez del acto o negocio documentado en el título, o la del mismo título, operará como una cuestión prejudicial (art. 43 de la LECiv), toda vez que resulta necesario conocer, con carácter previo a la revisión judicial de la calificación negativa o de la impugnación de la resolución desestimatoria del Centro Directivo, si el negocio jurídico contenido en el título, y el título mismo, es o no válido¹¹.

2.2. Cuestiones relativas al ejercicio de la acción.

En relación con el *plazo de ejercicio*, el precepto contenido en el artículo 328 de la LH dispone un plazo de dos meses para interponer la demanda, a contar desde la notificación de la calificación o, en su caso, de la resolución emanada del Centro Directivo. Y en los supuestos de desestimación presunta del recurso el plazo es de cinco meses y un día a contar desde la fecha de interposición del recurso, es decir, de los tres meses de que dispone la Dirección General de los Registros y del Notariado para dictar su resolución y dos más desde que se entiende desestimado su recurso¹².

Al considerar la *naturaleza del referido plazo*, conviene la doctrina en que nos hallamos frente a un plazo de caducidad¹³, cuyo cómputo se inicia desde la fecha de la notificación a los instantes o, en su caso, a los intervinientes en el trámite del recurso administrativo potestativo. En este sentido, y según declara

¹¹ MARTÍN PASTOR, J.: “*Pretensiones procesales ejercitables en el proceso judicial de revisión de la calificación negativa o de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado*”, en “*Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* op.cit. p. 727. Como declara la SAP de Barcelona, Sección 1ª, de 15 de marzo de 2005, es de apreciar una íntima relación del objeto del proceso del artículo 328 de la LH con la función calificadora, que incluye constatar la validez del acto jurídico de que se trate, de acuerdo con el principio de legalidad. Consecuentemente, cuando la calificación registral resulte negativa y no se haya practicado la inscripción, bien porque el Registrador de la Propiedad haya detectado un vicio de ineficacia o invalidez del acto o negocio documentado en el título calificado, o bien del propio título, habrá de resolverse prejudicialmente sobre la existencia de ese concreto vicio de ineficacia o invalidez. El mismo criterio se sigue en las SSAP de Santa Cruz de Tenerife, Sección 4ª, de 17 de enero de 2004 y de Salamanca, Sección 1ª, de 18 de mayo de 2004; en contra, cfr. SSSAP de Madrid, Sección 19ª, de 22 de febrero de 2007, Sección 18ª, de 10 de noviembre de 2008 y Sección 25ª, de 28 de septiembre de 2010, en las que se declara que en el proceso especial del artículo 328 de la LH es preciso entrar a valorar a validez del acto o negocio contenido en el título cuyo acceso al Registro se interesa.

¹² MARTÍN PASTOR, J.: “*La impugnación judicial de la calificación registral*”, 1ª edición. Ed. La Ley. Madrid, 2011. Págs. 8 y ss., con cita de la SAP de Zaragoza, Sección 4ª, de 7 de junio de 2010.

¹³ Cfr., por todos, MARTÍNEZ SANTOS, A.: “*Jurisdicción y Registros Públicos. El proceso para la impugnación de la calificación negativa* op. cit. pp. 271 y ss.

la SAP de Burgos, Sección 3ª, de 6 de junio de 2005, de conformidad con la previsión que se contiene los artículos 327, párrafo 10 de la LH y 43.1 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se trata de un plazo de caducidad que, por consiguiente, no permite la interrupción prescriptiva¹⁴.

Por cuanto se refiere a los *requisitos propios de la demanda*, la norma procesal hipotecaria no contiene previsión específica en orden a su redacción y contenido, lo que supone que habrá de estarse a la disposición general contenida en el artículo 437 de la LECiv. En todo caso, en el orden práctico se demuestra que en el ámbito de la impugnación directa de las calificaciones negativas del Registrador de la Propiedad el escrito de demanda de ordinario se elabora de acuerdo con las previsiones que para el juicio ordinario contiene la Ley procesal (art. 399 de la LECiv), acudiéndose al recurso de la demanda sucinta para aquellos supuestos en los que lo cuestionado judicialmente se localice en una resolución del Centro Directivo que sea desestimatoria del recurso contra la calificación negativa del Registrador.

Ninguna especificidad legal se encuentra tampoco con relación a la *vista del juicio*, para cuya consideración, por consiguiente, debe acudir a la regulación contenida en la norma rituarial civil (art. 443 de la LECiv).

En el *contexto probatorio*, carente asimismo de especialidad normativa alguna, la naturaleza esencialmente jurídica de la cuestión controvertida sometida a la consideración judicial permite la consideración de que la prueba básica sobre la que asentará la decisión judicial va a ser la de naturaleza documental, en cuyo ámbito el expediente administrativo previo alcanzará singular relevancia en aquellos casos en los que se impugne la resolución del Centro Directivo confirmatoria de la calificación negativa del Registrador de la Propiedad.

¹⁴ En este ámbito resulta de significativo interés la consulta del trabajo de MARTORELL ZULUETA, P.: "El proceso verbal como cauce para la revisión jurisdiccional de la calificación registral (II)", en la obra colectiva "El control jurisdiccional de la calificación negativa de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles", *Cuadernos Digitales de Formación* nº 28/2008, Ed. CGPJ. Madrid, 2008. Págs. 13-23, que contrapone y analiza las doctrinas jurisprudenciales concurrentes acerca de la naturaleza civil o procesal del plazo en cuestión, en función del origen del mismo localizado en una norma o actuación de las apuntadas índoles –civil o procedimental- (STS, Sala Civil, de 29 de mayo de 1992), a los efectos de su cómputo, excluyendo o no, en función del supuesto, los días inhábiles (cfr. art. 5 del CC, por cuanto se refiere al cómputo civil, y art. 133 de la LECiv, en cuanto al cómputo procesal). En todo caso, debe señalarse que la jurisprudencia defiende que se trata de un plazo sustantivo, para cuyo cómputo, por consiguiente, debe aplicarse la norma contenida en el artículo 5 del CC; así se manifiestan, entre otras muchas, las SSTs, Sala 1ª, de 29 de abril de 2009, 28 de julio de 2010, 11 de julio de 2011 y 10 de febrero de 2012.

En relación con el posible *planteamiento de demanda reconvenicional* parece lógico concluir su inviabilidad, atendida la propia naturaleza del procedimiento considerado, toda vez que, por tratarse de un juicio de legalidad, la calificación registral negativa no exige acción ya que por sí misma implica la negación del asiento respecto del título cuyo ingreso en el Registro se pretende. En suma, y habida cuenta de que la reconvenición supone una nueva pretensión del demandado que genera en el actor la carga de ejercitar su derecho de defensa convirtiéndolo, a su vez, en demandado, en el procedimiento ahora considerado, atendidas las pretensiones ejercitables a las que me referí previamente, no se comprende que el Registrador de la Propiedad demandado, o mismo Centro Directivo –en definitiva, Administración General del Estado–, planteen demanda reconvenicional, por su parte y frente a la impugnación de su calificación, incorporando al proceso las consecuencias del ejercicio de una nueva acción, pues el propio interés jurídico del inicial demandado – Registrador de la Propiedad o DGRN- se concreta en el mismo juicio de legalidad acerca de la calificación registral negativa que se combate, y precisamente ese interés encuentra suficiente posibilidad de defensa a través de la contestación a la demanda en la que el interesado podrá solicitar su desestimación, y consecuente confirmación del juicio de calificación negativa emitido y judicialmente cuestionado.

Cabría plantearse si en el procedimiento revisado tiene cabida la posibilidad del archivo de la causa por *carencia sobrevenida del objeto del proceso*. En este ámbito, ciertamente, y a salvo la renuncia o el desistimiento por parte del actor, tan sólo una rectificación de la calificación registral negativa -*ex* artículo 327 de la LH-, verificada dentro del plazo de los cinco días a partir de la interposición del recurso o, en su caso, del emplazamiento para la vista, determinaría tal consecuencia, toda vez que el allanamiento –por su propia naturaleza y definición de conformidad con el contenido de la pretensión planteada por el actor- demandaría una previa rectificación de la calificación negativa emitida por el Registrador de la Propiedad¹⁵.

Por cuanto a la *posibilidad de homologación del eventual acuerdo entre las partes litigantes*, exigiría, en todo caso, de la emisión de una nueva calificación

¹⁵Cabría, en todo caso, admitir la posibilidad de concurrencia entre allanamiento y satisfacción extraprocesal o incluso con una situación de carencia sobrevenida del objeto. Idéntica consecuencia jurídica cabría deducir del acuerdo alcanzado entre las partes con anterioridad al momento de la celebración de la vista del juicio, o en seno de la misma, cuya frontera quedaría definida, en todo caso, en el ámbito del orden público. Precisamente en este sentido se pronuncia la SAP de Tenerife, Sección 3ª, de 8 de marzo de 2013, en la que se acurda la validez del desistimiento del notario demandante, autorizante de la escritura, frente al allanamiento del Registrador de la Propiedad demandado que justificó el ingreso tabular del título mediante la práctica de una nueva inscripción que dejó vacía de contenido la previa calificación negativa cuestionada.

por parte del Registrador de la Propiedad –o, en su caso, de una nueva resolución emanada del Centro Directivo–, pues la posible *transacción*, como negocio jurídico procesal (art. 19.2 de la LECiv), exige la concurrencia de un apoyo legal, resultando que, en todo caso, la inscripción no puede practicarse sin la previa calificación positiva, criterio que se sustenta en la misma naturaleza de la inscripción registral (art. 18 de la LH), que implica un jurídico de legalidad sobre el acto o negocio jurídico del que se trate o sobre el mismo título. En cualquier caso, por la vía del acuerdo no sería admisible una actuación procesal contrapuesta sin un posterior juicio de legalidad que, por otra parte, no cabe ser obtenido sino mediante un convenio entre las partes por tratarse, como ya indiqué, de una cuestión de orden público, por consiguiente, *extra commercium*, que de alcanzarse quedaría privada, por tal motivo, de efectos jurídicos.

2.3. Legitimación activa y pasiva.

Con referencia a la *legitimación activa* procede señalar que se encuentran legitimados para el ejercicio de la acción contra la calificación negativa del Registrador de la Propiedad quienes cumplieran con ese mismo requisito de legitimación para recurrir ante el Centro Directivo, de conformidad con lo previsto en el artículo 328 de la LH¹⁶. A este respecto resulta de interés realizar las siguientes indicaciones.

Así, resulta que para la interposición de la demanda en los casos de calificación negativa del Registrador de la Propiedad se encuentran activamente legitimados aquellos sujetos cuya legitimación se basa en la posibilidad que les asiste para interesar la inscripción de sus derechos en el Registro¹⁷ y que son, precisamente, aquéllos a los que se refiere el artículo 325 de la LH en su apartado a).

Por otra parte, se encuentran legitimados aquellos sujetos cuya legitimación se funda en la concurrencia de circunstancias diversas de las que

¹⁶En definitiva, se trata de aquéllos enumerados en el artículo 325 de la LH, a cuyo tenor: “Estarán legitimados para interponer este recurso: a) La persona, natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta, como transferente o por otro concepto, y quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos y otros para tal objeto; el defecto o falta de acreditación de la representación se podrá subsanar en el plazo que habrá de concederse para ello, no superior a diez días, salvo que las circunstancias del caso así lo requieran; b) el Notario autorizante o aquel en cuya sustitución se autorice el título, en todo caso; c) la autoridad judicial o funcionario competente de quien provenga la ejecutoria, mandamiento o el título presentado; d) el Ministerio Fiscal, cuando la calificación se refiera a documentos expedidos por los Jueces, Tribunales o Secretarios judiciales en el seno de los procesos civiles o penales en los que deba ser parte con arreglo a las leyes, todo ello sin perjuicio de la legitimación de quienes ostenten la condición de interesados conforme a lo dispuesto en este número”.

¹⁷ Cfr. artículo 6 de la LH en relación con el artículo 10, apartado 1º, de la LECiv.

autorizan a los titulares del derecho a la práctica de la inscripción, tales como el Notario autorizante de la escritura y aquél en cuya sustitución se autorice el título en cuestión (art. 325 de la LH, apartado b)¹⁸.

Asimismo, se reconoce legitimación activa a la autoridad judicial o funcionario competente del que provenga la ejecutoria, mandamiento o título presentado (art. 325 de la LH apartado c)).

Por último, también se encuentra legitimado para el ejercicio de la acción el Ministerio Fiscal, en aquellos supuestos en que la calificación se refiera a documentos expedidos por Jueces, Tribunales o Secretarios Judiciales (hoy Letrados de la Administración de Justicia) en el seno de los procesos civiles o penales en los que el Ministerio Público deba ser parte con arreglo a las leyes, todo ello sin perjuicio de la legitimación atribuida a quienes ostenten la condición de interesados conforme a lo dispuesto en la norma (art. 325 de la LH, apartado d)).

A la vista de lo expuesto es posible concluir que tanto en el supuesto de impugnación directa de la calificación negativa del Registrador como en el caso de impugnación de la resolución desestimatoria del recurso contra la calificación registral negativa dictada por el Centro Directivo, la legitimación activa corresponde a los sujetos enunciados en el artículo 325 de la Ley Hipotecaria que, a su vez, lo están para interponer el recurso potestativo gubernativo contra la calificación registral negativa, resultando, además, que cuando lo impugnado es la resolución de la DGRN estimatoria del recurso contra la calificación negativa del Registrador, también se encuentra legitimado activamente el propio calificador.

En todo caso, la amplia extensión de los sujetos legitimados activamente no parece que pueda quedar exenta de crítica toda vez que, por cuanto se refiere al Notario autorizante, su intervención puede provocar la circunstancia de que el referido fedatario público litigue sin el consentimiento del titular del derecho o incluso contra su voluntad, en perjuicio de quien, a último, es el interesado. Y por cuanto se refiere a la legitimación del órgano judicial del que emana la ejecutoria¹⁹, por la propia carencia de antecedentes al respecto

¹⁸ En este supuesto, el fundamento del reconocimiento de la legitimación se basa en la previsión contenida en el artículo 22 de la LH, que considera a tales sujetos responsables de los daños y perjuicios generados por los errores u omisiones cometidos por ellos en la redacción de los documentos que autoricen. El artículo 22 de la LH dispone lo siguiente: *“El Notario que cometiere alguna omisión que impida inscribir el acto o contrato, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, la subsanará extendiendo a su costa una nueva escritura, si fuere posible, e indemnizando, en su caso, a los interesados de los perjuicios que les ocasione su falta”*.

¹⁹ Y, en el mismo ámbito y con idéntica justificación, del LAJ que, en su caso, desde la reforma operada por la Ley 13/2009, se encuentra asimismo legitimado, por corresponderle la capacidad para el dictado de resoluciones que acuerden la práctica de asientos registrales — inscripciones o anotaciones—).

justificados previsiblemente en la vulneración de la exclusividad jurisdiccional²⁰.

Por cuanto se refiere a la *legitimación pasiva* su consideración impone atender a la naturaleza de las pretensiones que, de suyo, se incluyen en el procedimiento ahora revisado. Así, por una parte, la pretensión de anulación de una calificación registral negativa o, en su caso, de una resolución confirmatoria de aquélla emanada del Centro Directivo; y, por otra parte, la pretensión de condena a la práctica del asiento registral interesado. Desde esta consideración la doctrina conviene en señalar que el sujeto calificador del título o, en su caso, su sucesor en el correspondiente Registro de la Propiedad del que emanó la calificación negativa por haberse presentado en el mismo el título en cuestión, reúnen la condición de legitimados pasivamente, toda vez que es el contenido de su acuerdo plasmado en la calificación negativa, el que se somete a revisión ante la autoridad judicial, por lo que debe ser precisamente el responsable de la calificación impugnada quien se encuentre legitimado para defender su calificación resultando, además, que resulta el sujeto legalmente obligado, de estimarse la demanda, a la práctica de la inscripción del referido título²¹.

En el mismo apuntado criterio, por el que se reconoce la legitimación pasiva del Registrador calificador, conviene la jurisprudencia que lo sostiene si

²⁰ A este respecto, RICHARD GONZÁLEZ, M.: “Aspectos procesales de la impugnación gubernativa y judicial de la calificación registral negativa”, en la obra colectiva dirigida por VALLS GOMBAU, J. F. y PARDO NUÑEZ, C.: “Recursos contra las resoluciones por las que se suspende o deniega la inscripción de derechos en los Registros”. Ed. Cendoj, Consejo General del Poder Judicial. Madrid, 2005. Págs. 361 y ss., considera que en ningún supuesto cabe atribuir legitimación activa a la autoridad judicial, con independencia del contenido de la resolución, toda vez que el tribunal carece de interés directo en la ejecución de la resolución, por tratarse el subyacente de un interés del Estado en proceder al cumplimiento de las resoluciones judiciales y porque, además, se trata de una legitimación sin correlato alguno, atendida la circunstancia de que los órganos judiciales no se encuentran asistidos de la posibilidad de ejercitar acciones frente a las sentencias dictadas en vía de recurso.

²¹ En este sentido, MARTÍNEZ SANTOS, A.: “Jurisdicción y Registros Públicos. El proceso para la impugnación de la calificación negativa” op. cit. p. 254, defiende la legitimación pasiva del Registrador calificador con fundamento tanto en su condición de funcionario público, si bien con un estatuto peculiar, lo que impide imputar la calificación a la Administración General del Estado (Ministerio de Justicia, al que se encuentra adscrito el cuerpo de Registradores de la Propiedad), debido a su competencia exclusiva para la calificación, sin posibilidad de avocación, como también a la circunstancia de su posición como parte autónoma de la posibilidad para comparecer bajo su propia representación y defensa, siempre al margen de la asistencia de la Abogacía del Estado, y también por la responsabilidad profesional que se deriva de su calificación, valorada desde la perspectiva de su función protectora de la seguridad del tráfico y del interés de los terceros, sin descuidar, por otra parte, su protagonismo en el procedimiento de registración, ni la circunstancia de ser el obligado legalmente, ante una sentencia estimatoria, a proceder a la inscripción del título, lo que determina que forzosamente se considere su condición de parte en la causa.

cabe con mayor contundencia en aquéllos supuestos en los que se impugna la calificación negativa del Registrador de la Propiedad. En este sentido se manifiestan nítidamente las SSAP de Burgos, Sección 3ª, de 30 de julio y 15 de octubre de 2010, en las que se declara que el Registrador de la Propiedad *“es el verdadero demandado en esta litis, dado su interés en sostener la legalidad y corrección de su calificación, como actuación profesional de la que debe responder (art. 18 de la LH) y que no ha sido controlada en ningún caso por la Administración General del Estado –DGRN, art. 273 LH– (...) que sólo debe intervenir como demandada preceptiva en el proceso (y en él estará defendida por el Abogado del Estado) en los supuestos en los que exista un acto expreso o presunto (de la DGRN), que en este caso no existe. La mera consideración orgánica de los Registradores como funcionarios públicos de la Administración General del Estado no basta para justificar que la demanda pueda dirigirse contra la Administración General del Estado, por el carácter independiente del Registrador y por estar sometidos a un régimen especial (RD 483/1997, de 14 de abril), existiendo una responsabilidad en su calificación (y demás funciones) como señalan los arts. 18 y 273 de la LH, y no un control administrativo que pueda imputar responsabilidad a la Administración estatal”*²².

En todo caso, la incuestionable e imprescindible legitimación pasiva del Registrador calificador en el procedimiento no excluye su posible concurrencia procesal con otros sujetos, como la propia Administración General del Estado -atendida la adscripción de la DGRN a través del Ministerio de Justicia- en el supuesto de que la demanda interese también la nulidad de la resolución desestimatoria del recurso contra la calificación negativa emanada del Centro Directivo²³. Este supuesto se encuentra igualmente reconocido por una buena parte de la jurisprudencia²⁴ que, en todo caso, defiende la imprescindible legitimación pasiva del Registrador calificador²⁵.

²² En el mismo sentido se manifiestan, entre otras, las SSSAP de la AP de Teruel, de 24 de marzo de 2009, de Alicante, Sección 6ª, de 21 de diciembre de 2009, de Barcelona, Sección 1ª, de 11 de mayo de 2010, de Zaragoza, Sección 4ª, de 7 de junio de 2010, y de Madrid, Sección 11ª, de 29 de junio de 2010.

²³ En tal caso conviene tener presente que el artículo 328 de la LH dispone que la Administración General del Estado estará representada y defendida por la abogacía del Estado, lo que implica el incuestionable reconocimiento de la legitimación pasiva de la misma.

²⁴ Siendo, no obstante, la posición mayoritaria la favorable al reconocimiento de la legitimación pasiva de la Administración General del Estado, de manera contraria a ella se pronuncian las SSAP de Las Palmas, Sección 3ª, de 23 de diciembre de 2009, y las ya mencionadas -en texto- de Burgos, Sección 3ª, de 30 de julio y 15 de octubre de 2010, cuyo criterio resultó asumido por la Junta General de Magistrados de lo Civil de dicha Audiencia Provincial de 7 de octubre de 2010.

²⁵ En efecto, en los casos de impugnación de la resolución emanada del Centro Directivo confirmatoria de la nota de calificación registral negativa, o en aquellos en los que el recurso se deba entender desestimado por silencio, los tribunales consideran que la legitimación pasiva del Registrador de la Propiedad calificador resulta incuestionable. En este sentido se

Cuando se trate de la inscripción de derechos en los que la Administración ostente un interés directo debe considerarse la legitimación pasiva del Ministerio Fiscal.

Y por cuanto se refiere a la legitimación pasiva de terceros, tales como los titulares de los derechos que pudieran verse afectados por el resultado del litigio –así, el titular registral actual o su cónyuge– también se impone su consideración, pudiendo darse, en algún supuesto, entre los mismos, la existencia de un litisconsorcio pasivo necesario²⁶.

En todo caso, y sin perjuicio de su intervención voluntaria (*ex art. 13 de la LECiv*) o de la previsión legal a instancias de la parte demandante (de acuerdo con lo prevenido en el art. 14 de la LECiv), corresponderá al Letrado de la Administración de Justicia la llamada a la causa de los terceros cuya condición se derive del expediente administrativo remitido por el Centro Directivo, a los que deberá emplazar a los efectos de su comparecencia en el plazo de nueve días, de conformidad con lo dispuesto legalmente (art. 328, párr. 3º, de la LH, atendiendo a la norma que sobre legitimación de las partes se contiene en el artículo 325 de la LH).

2.4. Breve referencia a otras cuestiones procesales.

Ningún impedimento parece concurrir en el contexto del proceso revisado para el planteamiento y eventual adopción de *medidas cautelares*, atendida la previsión legal de solicitud de anotación preventiva de demanda a que se refiere el artículo 66 de la Ley Hipotecaria²⁷, y la coincidente previsión que se residencia en el inciso final del último párrafo del artículo 328 del mismo texto legal²⁸, preceptos de los que cabe deducir la preferencia del legislador en

manifiestan, entre otras, las SSAP de Valladolid, Sección 1ª, de 30 de junio de 2003, de Navarra, de 22 de diciembre de 2004, de la AP de Madrid, de 29 de junio de 2010, de Alicante, Sección 6ª, de 15 de septiembre de 2011 y de Albacete, Sección 1ª, de 28 de marzo de 2012.

²⁶ Cfr., por cuanto a este supuesto se refiere, la SAP de Alicante, Sección 6ª, de 21 de diciembre de 2009, comentada por GUILARTE ZAPATERO, V.: *“El procedimiento registral y su revisión judicial. Fundamentos y práctica”*. Ed. Lex Nova. Valladolid, 2010. Págs. 400 y ss.

²⁷ Al respecto, el artículo 66 de la LH en su párrafo 2º establece lo que sigue: *“Cuando se hubiere denegado la inscripción y el interesado, dentro de los 60 días siguientes al de la fecha del asiento de presentación, propusiera demanda ante los Tribunales de Justicia para que se declare la validez del título, podrá pedirse anotación preventiva de la demanda, y la que se practique se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación. Después de dicho término no surtirá efecto la anotación preventiva de la demanda, sino desde su fecha”*.

²⁸ El último inciso del párrafo final del artículo 328 de la LH dispone lo siguiente: *“Quien propusiera la demanda para que se declare la validez del título podrá pedir anotación preventiva de aquella, y la que se practique se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación; después de dicho término no surtirá efecto la anotación preventiva de la demanda sino desde su fecha”*.

orden a la aplicación de la medida cautelar de anotación preventiva de la demanda en esta clase de procesos²⁹.

En el ámbito procedimental que ahora nos ocupa, atendida la imperativa tramitación de la impugnación de la calificación negativa del Registrador de la Propiedad por el cauce del juicio verbal, y considerada, a su vez, la materia controvertida como criterio de determinación de la vía procedimental establecida por la ley (art. 328, párr. 1º, de la LH), la ponderación del dato de la *cuantía litigiosa*³⁰ no resulta, sin embargo, en todo caso irrelevante, al menos no es así en el contexto de una eventual tasación de las costas del procedimiento, pues este dato —de la cuantía del procedimiento—, a último, va a condicionar el contenido del dictamen colegial que, respecto de los honorarios profesionales del letrado interviniente, resulte eventualmente emitido al amparo de la previsión contenida en el artículo 246.2 de la LECiv³¹.

Tampoco resulta baladí la referencia a la cuantía del procedimiento como criterio para la valoración del límite legalmente fijado para establecer la condena en costas que no resulten impuestas en atención a la temeridad del litigante condenado³².

²⁹ En sentido contrario, como exponente de la doctrina hipotecarista, se manifiesta GARCÍA GARCÍA, J. M.: *“La incidencia registral de la impugnación en juicio verbal del artículo 328 de la Ley Hipotecaria* op. cit. p. 188, quien considera que la medida cautelar de anotación preventiva de la demanda es improcedente en un juicio de esta naturaleza por no tener encaje en los supuestos del artículo 42, apartado 1º, de la LH, así como también a tenor de las prevenciones que se adoptan mediante la prórroga o suspensión del asiento de presentación, a extender como nota marginal, de oficio, por el Registrador de la Propiedad, hasta la resolución del recurso como medida cautelar, según resulta de la aplicación conjunta de los artículos 66 (*“suspensión”*) y 327, párrafos cuarto y penúltimo (*“prórroga”*) de la LH, considerando a este respecto que la anotación preventiva de demanda únicamente resulta procedente en el supuesto de caducidad del asiento de presentación al tiempo de interponerse la demanda de juicio verbal, si bien como medida alternativa a la nota marginal.

³⁰ En todo caso de necesaria referencia en atención a la previsión contenida en el artículo 253 de la LECiv, en el que imperativamente se dispone que el demandante *“expresará justificadamente en su escrito inicial la cuantía de la demanda”* (apartado 1), precisándose asimismo que la *“cuantía de la demanda deberá ser expresada con claridad y precisión”* (apartado 2).

³¹ El artículo 246.2 de la LECiv, ubicado en el contexto normativo regulador de la impugnación de la tasación de costas, resulta del tenor siguiente: *“Lo establecido en el apartado anterior —relativo a la impugnación de la tasación de costas por el motivo de considerarse excesivos los honorarios del Letrado— se aplicará igualmente respecto de la impugnación de honorarios de peritos, pidiéndose en este caso el dictamen del Colegio, Asociación o Corporación profesional a que pertenezcan”* (subrayado por mí).

³² En este sentido, el artículo 394.3 de la LECiv dispone lo siguiente: *“3. Cuando, en aplicación de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, se impusieren las costas al litigante vencido, éste sólo estará obligado a pagar, de la parte que corresponda a los abogados y demás profesionales que no estén sujetos a tarifa o arancel, una cantidad total que no exceda de la tercera parte de la cuantía del proceso, por cada uno de los litigantes que hubieren obtenido tal pronunciamiento; a estos solos efectos, las pretensiones inestimables se valorarán en 18.000 euros, salvo que, en razón de la complejidad del*

Por lo expuesto, cabe deducir que el demandado podrá combatir la cuantía litigiosa, en los diversos estadios procesales en los que le esté permitido y a través de los recursos que legalmente le asisten (en este caso, el de reposición *ex art. 451 de la LECiv*). Así, podrá proceder inicialmente a combatir el dato de la cuantía del procedimiento respecto de la fijada en el decreto de admisión de la demanda, o bien después de su emplazamiento y citación para vista, o en el momento de contestar a la demanda, e incluso en el mismo acto de la celebración de la vista del juicio, si es que tuviere lugar, toda vez que se trata de una cuestión procesal (cfr. art. 443.2 de la LECiv³³) y así se dispone expresamente en la Ley de Enjuiciamiento Civil (art. 255.3 de la LECiv³⁴).

Despejada la duda acerca de la necesidad de que la cuantía litigiosa quede señalada en la demanda y, en todo caso, fijada en el precedente estadio procesal legalmente prevenido a tal efecto, la cuestión se desplaza a la de la aplicación del criterio más adecuado a aplicar a los efectos del cumplimiento de tal previsión. En este sentido, la doctrina que se ha pronunciado sobre el particular conviene en que la consideración del valor del inmueble o del derecho real de pretendida inscripción resulta a todas luces un elemento de ponderación excesivo³⁵, entendiéndose que lo más adecuado es considerar que el procedimiento tiene cuantía indeterminada³⁶. Tal consideración, de incuestionable razonabilidad, además de no restringir la posibilidad de interposición del recurso de apelación³⁷, impone el corolario de la imperativa

asunto, el tribunal disponga otra cosa" (párr. 1º). El anterior apartado resulta precisado en el sentido siguiente: "No se aplicará lo dispuesto en el párrafo anterior cuando el tribunal declare la temeridad del litigante condenado en costas" (párr. 2º).

³³ El artículo 443.2 de la LECiv establece cuanto seguidamente queda expuesto: "2. Si las partes no hubiesen llegado a un acuerdo o no se mostrasen dispuestas a concluirlo de inmediato, el tribunal resolverá sobre las circunstancias que puedan impedir la válida prosecución y término del proceso mediante sentencia sobre el fondo de acuerdo con los artículos 416 y siguientes".

³⁴ El artículo 255.3 de la LECiv dispone lo siguiente: "En el juicio verbal, el demandado impugnará la cuantía o la clase de juicio por razón de la cuantía en la contestación a la demanda, y el tribunal resolverá la cuestión en la vista, antes de entrar en el fondo del asunto y previo trámite de audiencia del acto".

³⁵ Cfr., por todos, GARCÍA MARTÍNEZ, A.: "El juicio verbal del art. 328 LH. Cuestiones procesales op. cit. p. 176 y MARCO COS, J. M.: "El proceso verbal como cauce para la revisión jurisdiccional de la calificación registral (I) op. cit. p. 15.

³⁶ Conviene considerar que a este respecto el artículo 253.3 de la LECiv dispone lo siguiente: 3. Cuando el actor no pueda determinar la cuantía ni siquiera en forma relativa, por carecer el objeto de interés económico, por no poderse calcular dicho interés conforme a ninguna de las reglas legales de determinación de la cuantía, o porque, aun existiendo regla de cálculo aplicable, no se pudiera determinar aquélla al momento de interponer la demanda, ésta se sustanciará conforme a los cauces del juicio ordinario".

³⁷ Por así disponerlo expresamente el artículo 455.1 de la LECiv, a cuyo tenor: "Las sentencias dictadas en toda clase de juicio, los autos definitivos y aquéllos otros que la ley expresamente señale, serán apelables, con excepción de las sentencias dictadas en los juicios verbales por razón de la

representación procesal de la parte mediante Procurador así como de la preceptiva asistencia letrada del litigante³⁸.

3. El decreto de adjudicación y su inscripción registral

3.1. Previsión general

Revisado el marco general de actuación procesal que ofrece el procedimiento verbal contra la calificación negativa del Registrador de la Propiedad, paso a referirme al decreto de adjudicación y las cuestiones que plantea su ingreso en el Registro de la Propiedad, por ser en este estudio la resolución considerada sobre la que se proyecta la indicada calificación registral, todo ello antes de analizar, en la parte final de este trabajo, un concreto aspecto que la calificación registral negativa arroja, en concreto al interpretar el alcance de la previsión legal contenida en el artículo 671 de la LECiv.

Así, con fundamento en la función calificadora del Registrador de la Propiedad que venimos analizando, con proyección asimismo sobre el decreto de adjudicación, y la exigencia de garantía de los derechos tanto del mismo sujeto pasivo de la hipoteca como también de terceros, resulta de interés realizar una revisión acerca de las incidencias procedimentales con transcendencia en el decreto de adjudicación a los efectos de señalar algunos de los problemas que plantea su inscripción registral, previamente a lo cual se impone la consideración de los requisitos procesales del decreto de adjudicación, resolución dictada por el Letrado de la Administración de Justicia mediante la cual opera la transmisión del dominio u otro derecho real que ha determinado el contenido de la subasta, con proyección de ingreso en el Registro de la Propiedad, al adjudicatario del bien, siendo a último la resolución que culmina el procedimiento ejecutivo hipotecario, por tanto de carácter definitivo y no de trámite –como es el decreto de aprobación del remate³⁹.

En definitiva, el decreto de adjudicación determina la transmisión de la titularidad dominical –u otra real- del bien o derecho subastado a quien resulte

cuantía cuando ésta no supere los 3.000 euros". En todo caso, de fijarse una cuantía litigiosa inferior a la señalada en el antedicho artículo, la única instancia hábil para el conocimiento del asunto sería el Juzgado de Primera Instancia o, en su caso, el Juzgado de lo Mercantil, que resultara competente.

³⁸ Cfr. arts. 23 y 31 de la LECiv. Y, en su caso, el art. 328, párr. 5º, de la LH, al disponer que la *"Administración del Estado estará representada y defendida por el Abogado del Estado"*, precepto del que, asimismo, se deduce la conveniencia de la intervención profesional en defensa del interés de los litigantes, ante la indiscutible complejidad de la materia objeto de debate, de contenido esencialmente jurídico.

³⁹ En relación con esta parte del trabajo sigo el esquema y contenido expositivo que realiza LLARÁS PINTADO, M. C.: *"El decreto de adjudicación y los problemas de su inscripción registral"*. *Diario La Ley*, nº 8951, Sección Doctrina, 29 de marzo de 2017.

de la subasta adjudicatario del mismo, que puede ser la misma persona a cuyo favor se aprobó el remate o bien otro sujeto diverso pues, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 647 de la LECiv, el ejecutante o acreedor posterior puede ceder el remate a favor de un tercero, siempre y cuando concurren los requisitos que se disponen en la referida norma.

Y, en todo caso, el decreto de adjudicación mantendrá su vocación de acceso tabular si se pretende que el mismo genere efectos frente a terceros y la obtención de las consecuencias que se derivan para el titular del derecho del principio de la fe pública registral.

Conviene tener presente, por otra parte, la posibilidad de dos situaciones en las que, sin el previo dictado del decreto de aprobación del remate, cabe dictar directamente decreto de adjudicación. A saber: 1^a. Cuando el mejor postor ha sido el ejecutante y éste manifiesta ante el Juzgado que no desea hacer uso de la facultad que le concede el artículo 647 de la LECiv, de ceder el remate a favor de un tercero.^{2^a} Cuando la subasta ha quedado desierta, y el ejecutante interesa la adjudicación del bien por las cantidades que a tal efecto establece el artículo 671 de la LECiv, toda vez que, declarada desierta la subasta, no habiendo concurrido licitadores ni pujas, no procede aprobar ningún remate ya que el mismo no ha tenido lugar.

3.2. Requisitos procesales del decreto de adjudicación

Sabido es que el acceso del decreto de adjudicación al Registro de la Propiedad exige el cumplimiento de un determinado contenido procesal que se dispone tanto en la Ley Procesal Civil, como en la normativa hipotecaria, y que corresponde comprobar al Registrador de la Propiedad en el ejercicio de su función calificadora⁴⁰. Por otra parte, al tener el procedimiento ejecutivo hipotecario una base netamente registral, el contenido del decreto de adjudicación debe avenirse con los aspectos que se contienen en la escritura de la hipoteca que consta inscrita en el Registro de la Propiedad y que, en definitiva, funda la ejecución disponiendo las bases del procedimiento ejecutivo hipotecario y el contenido esencial del mismo (responsabilidad máxima por la que responde la finca hipotecada en perjuicio de tercero, constancia de la

⁴⁰ En este ámbito, el artículo 100 del RH dispone lo siguiente: *“La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro”*. Y, por su parte, el artículo 18 de la LH, en su párrafo 1^º, establece cuanto seguidamente queda expuesto: *“Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”*.

condición –o no- de vivienda habitual del inmueble hipotecado, tipo de la subasta, domicilio en el que practicar las notificaciones ...), extremos que, precisamente atendiendo a esa esencialidad registral de la garantía real hipotecaria, también corresponde revisar al Registrador de la Propiedad al practicar su calificación⁴¹.

En todo caso, el decreto de adjudicación debe contener los siguientes requisitos formales.

Debe identificar el *órgano judicial del que emana* y también el *número de procedimiento*, por así disponerlo el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, que dispone que *“los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador”*, precisando en su apartado g) que *“el título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice”*⁴².

Además, debe constar la *firmeza del decreto*, por así disponerlo el artículo 3 de la Ley hipotecaria, al declarar que *“para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria⁴³ o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos”*. Por su parte, el artículo 524.4 de la LECiv declara que *“mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos”*⁴⁴.

⁴¹ En tal sentido, la función calificadora del Registrador de la Propiedad también comprenderá la comprobación del cumplimiento en el título de ingreso de las previsiones contenidas en las SSTJUE de 14 de marzo de 2012, y de 17 de julio de 2014, determinantes de las modificaciones legislativas nacionales plasmadas en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social, y normas posteriores que la modifican.

⁴² En concordancia con la indicada previsión, el artículo 656.2 de la LECiv dispone lo siguiente: *“El registrador hará constar por nota marginal la expedición de la certificación a que se refiere el apartado anterior, expresando la fecha y el procedimiento a que se refiera”*.

⁴³ Al respecto, el artículo 245.4 de la LOPJ precisa que *“llámase ejecutoria el documento público y solemne en que se consigna una sentencia firme”*.

⁴⁴ Cfr., asimismo el artículo 83 de la LH, en cuyo párrafo 1º se declara que *“las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria”*. Y el artículo 174, párrafo 3º, del RH, a cuyo tenor *“las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de mandamiento judicial y las practicadas en virtud de escritura pública, cuando procediere la cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, no se cancelarán sino en virtud de resolución judicial que sea firme, por no admitir recurso alguno o por haber sido desestimado o haber expirado el plazo legal para promoverlo. Se exceptúa el caso de caducidad por ministerio de la Ley”*.

También debe hacerse constar el *requerimiento de pago al deudor, al hipotecante no deudor y al tercer poseedor de los bienes hipotecados*, con el correspondiente traslado de la demanda. En tal sentido, el artículo 132.1 de la Ley Hipotecaria dispone que *“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: 1.º Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento”*. Por su parte, el artículo 686.1 de la LECiv establece que *“en el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro”*. Y el artículo 659 de la Ley procesal previene lo siguiente: *“1. El registrador comunicará la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que aparezcan en asientos posteriores al del derecho del ejecutante, siempre que su domicilio conste en el Registro. 2. A los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas no se les realizará comunicación alguna, pero, acreditando al Secretario judicial —hoy LAJ— responsable de la ejecución la inscripción de su derecho, se les dará interacción en el avalúo y en las demás actuaciones del procedimiento que les afecten”*. El requerimiento de pago realizado al hipotecante deudor se funda en el principio del tracto sucesivo, toda vez que este sujeto pasivo de la hipoteca tiene inscrita su titularidad dominical sobre el mismo inmueble sobre el que se ejecuta la garantía hipotecaria. Por cuanto se refiere al requerimiento de pago realizado al deudor que no es hipotecante, la indicada exigencia procesal viene a proteger el derecho de este sujeto pasivo de la hipoteca en el supuesto de que la ejecución del inmueble no resultara suficiente para satisfacer el importe total reclamado por el acreedor hipotecario con fundamento en la previsión normativa que se recoge en el artículo 1911 del Código Civil, en el que se reside el principio de responsabilidad patrimonial universal. Y en cuanto al requerimiento de pago legalmente impuesto respecto de los terceros poseedores del bien hipotecado que hayan acreditado al acreedor la adquisición del inmueble —se entiende, con derecho inscrito con anterioridad a la nota marginal de la expedición de la certificación de cargas— en definitiva se establece para evitar causar indefensión a estos sujetos.

Con el propósito de proteger los derechos de adquisición preferente —tanteo y retracto— de los posibles arrendatarios y de acreditar la salvaguarda de los derechos posesorios al amparo de la previsión contenida en el artículo 661 de la LECiv, en el supuesto de que la *situación arrendaticia del inmueble* conste en las actuaciones —que, en definitiva, se nutren esencialmente de los datos que ofrece la escritura de hipoteca inscrita— igualmente deberá hacerse constar en

el decreto de adjudicación, tal y como previene el artículo 675 de la LECiv⁴⁵. Y si la situación de la finca en relación con los posibles arriendos que la afecten no pudiera deducirse de los autos procedería indicar que de lo actuado en el procedimiento no puede concluirse el estado arrendaticio del bien ejecutado, sin perjuicio de que el adjudicatario pueda acreditar esta situación recabando los datos que pudieran constar en el Registro de la Propiedad⁴⁶.

Es preciso que en el decreto de adjudicación conste la *condición de vivienda habitual, o no, del inmueble ejecutado*⁴⁷. En efecto, sobre esta circunstancia,

⁴⁵ A este respecto, el artículo 675 de la Ley Procesal dispone lo siguiente: “1. Si el adquirente lo solicitara, se le pondrá en posesión del inmueble que no se hallare ocupado. 2. Si el inmueble estuviera ocupado, el Secretario judicial acordará de inmediato el lanzamiento cuando el Tribunal haya resuelto, con arreglo a lo previsto en el apartado 2 del artículo 661, que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en él. Los ocupantes desalojados podrán ejercitar los derechos que crean asistirles en el juicio que corresponda. Cuando, estando el inmueble ocupado, no se hubiera procedido previamente con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 661, el adquirente podrá pedir al Tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 661, puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente. La petición deberá efectuarse en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, transcurrido el cual la pretensión de desalojo sólo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda. 3. La petición de lanzamiento a que se refiere el apartado anterior se notificará a los ocupantes indicados por el adquirente, con citación a una vista que señalará el Secretario judicial dentro del plazo de diez días, en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno respecto de su situación. El Tribunal, por medio de auto, sin ulterior recurso, resolverá sobre el lanzamiento, que decretará en todo caso si el ocupante u ocupantes citados no comparecieren sin justa causa. 4. El auto que resolviera sobre el lanzamiento de los ocupantes de un inmueble dejará a salvo, cualquiera que fuere su contenido, los derechos de los interesados, que podrán ejercitarse en el juicio que corresponda”.

⁴⁶ Sobre este extremo conviene considerar que el artículo 14 de la LAU, en su redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de julio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, establece lo siguiente: “1. El adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito, conforme a lo dispuesto por los artículos 7 y 10 de la presente ley, con anterioridad a la transmisión de la finca. 2. Si la finca no se hallase inscrita en el Registro de la Propiedad, se aplicará lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 1571 del Código Civil. Si el adquirente usare del derecho reconocido por el artículo citado, el arrendatario podrá exigir que se le deje continuar durante tres meses, desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito, durante los cuales deberá satisfacer la renta y demás cantidades que se devenguen al adquirente. Podrá exigir, además, al vendedor, que le indemnice los daños y perjuicios que se le causen”.

⁴⁷ Sobre el concepto de vivienda habitual, en función del punto de vista que se tome en consideración a tal efecto, en nuestro ordenamiento se localizan diversos preceptos que determinan el carácter de habitualidad de la vivienda, si bien no existe una definición de vivienda habitual –o no- específica a los efectos de la regulación del procedimiento ejecutivo –ni universal ni singular-. Así, desde el punto de vista tributario, hallamos definiciones complementarias, en función del texto legal al que se acuda: en este sentido, la vivienda habitual se define como “aquella en la que el contribuyente resida durante el plazo continuado de tres años” (D.A. 23^a de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF); por otra parte, la vivienda

el artículo 21.3 de la Ley Hipotecaria establece que *“en las escrituras de préstamo hipotecario sobre vivienda deberá constar el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque”*⁴⁸. Pues bien, toda vez que el Letrado de la Administración de Justicia es el responsable de la ejecución, al mismo le incumbe la comprobación del requisito señalado⁴⁹, condición que va a tener incidencia en el ámbito de las costas procesales exigibles al deudor hipotecario que, de tratarse la finca ejecutada de una vivienda habitual, *“no podrán superar el 5 por cien de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva”* (art. 575.1 de la LECiv). Asimismo, la categoría de vivienda habitual del inmueble hipotecado va a tener repercusión en los supuestos en los que la subasta quede desierta pues en tales situaciones el acreedor podrá adjudicarse el inmueble *“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”* (art. 671 de la LECiv). Por su parte, el artículo 579 de la Ley procesal recoge una

habitual resulta definida como *“la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años”* (art. 54 del RD 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del IRPF). Desde otra consideración, en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se define vivienda habitual como aquella *“que constituya el domicilio de la persona que la ocupa durante un período superior a 183 días al año”*. En el ámbito que nos ocupa, el artículo 21.3 de la LH –según redacción dada por el apartado uno del artículo 3 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- dispone que una vivienda tendrá o no carácter de habitual en función de que así se haya reflejado en la escritura de préstamo hipotecario de la referida vivienda. Este precepto adiciona la declaración siguiente: *“Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial del inmueble es vivienda habitual si así se hiciera constar en la escritura de constitución”*. Por consiguiente, la circunstancia de establecer en la escritura de hipoteca el carácter de habitualidad implica una presunción *“iuris tantum”* que, en consecuencia, admite prueba en contrario. De esta manera resulta que la condición de habitualidad de la vivienda no se desprende de la comprobación de exigencia legal alguna sino que se supedita a la declaración de voluntad que, a tal efecto, se contenga en la escritura pública mediante la que se instrumentaliza el préstamo hipotecario. La apuntada circunstancia plantea el problema de determinar la habitualidad de la vivienda ejecutada en aquellos supuestos de escrituras públicas de préstamo hipotecario otorgadas e inscritas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, que no se encontraban afectadas por la obligación legal de hacer constar el carácter de vivienda habitual o no. A este respecto resulta de interés la consideración de la Resolución de la DGRN de 13 de febrero de 2014 (BOE de 21 de marzo de 2014), en la que consta expuesto que para determinar el carácter de habitual o no de una vivienda *“habrá que estarse a la declaración que sobre este extremo realice el secretario judicial que resuelve el procedimiento de ejecución”*.

⁴⁸ Completa la norma la previsión, contenida en el mismo precepto, por cuya virtud: *“Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial del inmueble es vivienda habitual si así se hiciera constar en la escritura de constitución”*.

⁴⁹ Así como al Registrador de la Propiedad al tiempo de calificar el decreto de adjudicación.

serie de supuestos, regulados en beneficio del ejecutado, en casos en los que la finca ejecutada constituya vivienda habitual⁵⁰.

En el decreto de adjudicación debe hacerse constar la *persona física o jurídica a cuyo favor debe practicarse la inscripción, con indicación de sus circunstancias personales, domicilio y, en su caso, inscripción en el Registro Mercantil, con indicación del DNI, cédula o número de identificación fiscal*. Esta exigencia se contiene en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, a cuyo tenor, la inscripción debe contener las siguientes circunstancias: *“e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones. Los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido. También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal. En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito. Las comunicaciones a través de medios electrónicos y telemáticos serán válidas siempre que exista constancia de la transmisión*

⁵⁰ Así, el artículo 579.2 de la LECiv, que debe su redacción a la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, dispone lo siguiente: *“Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, en el supuesto de adjudicación de la vivienda habitual hipotecada, si el remate aprobado fuera insuficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, la ejecución, que no se suspenderá, por la cantidad que reste, se ajustará a las siguientes especialidades: a) El ejecutado quedará liberado si su responsabilidad queda cubierta, en el plazo de cinco años desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación, por el 65 por cien de la cantidad total que entonces quedara pendiente, incrementada exclusivamente en el interés legal del dinero hasta el momento del pago. Quedará liberado en los mismos términos si, no pudiendo satisfacer el 65 por cien dentro del plazo de cinco años, satisficiera el 80 por cien dentro de los diez años. De no concurrir las anteriores circunstancias, podrá el acreedor reclamar la totalidad de lo que se le deba según las estipulaciones contractuales y normas que resulten de aplicación. b) En el supuesto de que se hubiera aprobado el remate o la adjudicación en favor del ejecutante o de aquél a quien le hubiera cedido su derecho y éstos, o cualquier sociedad de su grupo, dentro del plazo de 10 años desde la aprobación, procedieran a la enajenación de la vivienda, la deuda remanente que corresponda pagar al ejecutado en el momento de la enajenación se verá reducida en un 50 por cien de la plusvalía obtenida en tal venta, para cuyo cálculo se deducirán todos los costes que debidamente acredite el ejecutante. Si en los plazos antes señalados se produce una ejecución dineraria que exceda del importe por el que el deudor podría quedar liberado según las reglas anteriores, se pondrá a su disposición el remanente. El Secretario judicial encargado de la ejecución hará constar estas circunstancias en el decreto de adjudicación y ordenará practicar el correspondiente asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad en relación con lo previsto en la letra b) anterior”*.

y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones, y se identifique de forma auténtica o fehaciente al remitente y al destinatario de las mismas"⁵¹.

Debe contenerse también la *expresión de que se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 144 del Reglamento hipotecario*, conforme al cual, cuando la sociedad legal de gananciales no está disuelta debe diferenciarse entre: por una parte, la deuda contraída por los dos cónyuges, en cuyo caso la demanda dirigida contra ambos no suscitará cuestión alguna en el ámbito registral; y, por otra parte, la deuda contraída por uno sólo de los cónyuges, cuya ejecución puede afectar a bienes tanto privativos del deudor como a aquéllos otros que integran la sociedad ganancial. En todo caso, si los bienes son gananciales o concurre sobre los mismos presunción de ganancialidad es preciso que se haya notificado al otro cónyuge la existencia del procedimiento⁵², a los efectos de que éste pueda solicitar la disolución de la sociedad conyugal, con suspensión de la ejecución, excepto en el supuesto de que el acreedor acredite que la sociedad conyugal deba soportarla. Una vez disuelta la sociedad de gananciales, si en el Registro de la Propiedad no figurara su liquidación, no se planteará cuestión alguna respecto de la inscripción del futuro decreto de adjudicación, siempre que conste que la demanda se ha dirigido contra ambos cónyuges o contra sus herederos. Y si en el Registro constara la liquidación de la sociedad de gananciales no surgirán cuestiones registrales si el bien ejecutado se hubiere atribuido al cónyuge contra el que se dirige la demanda o la ejecución, o bien del mandamiento resulta la responsabilidad del bien por la deuda que motiva el embargo y consta la notificación del embargo al cónyuge titular antes del otorgamiento de aquélla. En todo caso, si el inmueble ejecutado constituyera la

⁵¹ En el mismo sentido, el artículo 51.9 del RH establece cuanto seguidamente queda expuesto: "Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9.º de la Ley contendrán los requisitos esenciales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes": (...) "*La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas: a) Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar al acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten. b) Si se trata de personas jurídicas, se consignarán su clase; su denominación; el número de identificación fiscal; la inscripción, en su caso, en el Registro correspondiente; la nacionalidad, si fuere una entidad extranjera, y el domicilio con las circunstancias que lo concreten*" (...).

⁵² En este sentido, el artículo 144.1 del RH dispone lo siguiente: "*Para que durante la vigencia de la sociedad conyugal sea anotable en el Registro de la Propiedad el embargo de bienes inscritos conforme a lo previsto en los apartados 1 o 4 del artículo 93 o en el apartado 1 del artículo 94, deberá constar que la demanda ha sido dirigida contra los dos cónyuges o que estando demandado uno de los cónyuges, ha sido notificado al otro el embargo*".

vivienda familiar habitual y esta condición constara en el Registro de la Propiedad, perteneciendo la titularidad dominical a uno solo de los cónyuges⁵³, el acceso al registro va a depender de que se verifique la notificación de la existencia de la causa al otro cónyuge –con fundamento en la previsión contenida en el artículo 144 de la Ley Hipotecaria⁵⁴.

El decreto de adjudicación debe contener la *descripción literal de la finca, y de los datos relativos a la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad correspondiente, así como la referencia catastral*. En este sentido, el artículo 341 del Reglamento Hipotecario establece lo siguiente: *“El Registrador devolverá las solicitudes de los interesados o los mandamientos o comunicaciones de los Jueces, Tribunales o funcionarios cuando no expresaren con bastante claridad y precisión la especie de certificación que se reclame, o los bienes, personas o período a que ésta ha de referirse, indicando verbalmente el motivo por el cual deniega la certificación, si se tratare de particulares, o con un oficio especificando los antecedentes que se necesiten, cuando se tratase de un Juez, Tribunal o funcionario. En igual forma procederá el Registrador siempre que tuviere duda sobre los bienes o asientos a que deba referirse la certificación, aunque los mandamientos o solicitudes estén redactados con la claridad debida, si por cualquier circunstancia imprevista fuere de temer error o confusión”*⁵⁵. Y, en términos similares, el artículo 38 del RD Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario dispone: *“La referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos”*.

Debe hacerse constar, asimismo, las cantidades reclamadas por todos los conceptos, tales como el principal, intereses remuneratorios, intereses de demora y costas, tal y como las mismas consten reflejadas en la escritura de hipoteca inscrita en el Registro que, en definitiva, viene a trazar el contenido del futuro decreto de adjudicación. Así lo dispone el artículo 132.3º de la Ley Hipotecaria, al señalar que corresponde al Registrador de la Propiedad calificar que lo

⁵³ Situación que puede afectar tanto a uniones matrimoniales como a uniones *more uxorio*.

⁵⁴ Así lo han declarado las Resoluciones de la DGRN de 13 de julio de 1998 y 23 de julio de 2011.

⁵⁵ Esta norma hay que vincularla con el contenido del artículo 51 del RH en el que se recogen los requisitos que deben cumplir las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9 de la LH.

entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas no rebasa el límite de la respectiva cobertura hipotecaria⁵⁶. Así, despachada ejecución con concreción de la cantidad reclamada al ejecutado por principal, intereses y costas, con posterioridad el Letrado de la Administración de Justicia, al tiempo de la tasación de las costas y de la liquidación de los intereses, deberá considerar las cantidades máximas por las que el inmueble debe responder, en perjuicio de tercero, en atención a los indicados conceptos en virtud del título que constituye el fundamento de la ejecución. Y si, practicada la liquidación de intereses y la tasación de costas, alguno de los importes que se derivan de los indicados conceptos rebasan la cantidad asegurada en la escritura de hipoteca inscrita, el importe del exceso, aunque resulte líquido –por tasado o liquidado- y vencido –por tratarse de una deuda no cumplida- será, en todo caso, no exigible⁵⁷. Por otra parte, si los indicados límites de cobertura en perjuicio de tercero deben ser considerados al tiempo del dictado del decreto de adjudicación, igualmente el Letrado de la Administración de Justicia debe atender a los mismos en el momento de emisión de la certificación a que se refiere el artículo 654.3 de la LECiv⁵⁸, a los efectos de determinar la cantidad líquida, vencida y exigible que

⁵⁶El artículo 132 de la LH establece que: “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:” (...) “3.º. Que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria”. Este precepto debe vincularse con la previsión contenida en el artículo 692.1 de la LECiv, a cuyo tenor: “El precio del remate se destinará, sin dilación, a pagar al actor el principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas, sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria; el exceso, si lo hubiere, se depositará a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado. Satisfechos, en su caso, los acreedores posteriores, se entregará el remanente al propietario del bien hipotecado” (párr. 1.º). Respecto de lo cual se precisa que: “No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el propietario del bien hipotecado fuera el propio deudor, el precio del remate, en la cuantía que exceda del límite de la cobertura hipotecaria, se destinará al pago de la totalidad de lo que se deba al ejecutante por el crédito que sea objeto de la ejecución, una vez satisfechos, en su caso, los créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca y siempre que el deudor no se encuentre en situación de suspensión de pagos, concurso o quiebra”.

⁵⁷ En este sentido, el artículo 132 de la LH establece lo siguiente: “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:” (...) “2.º. 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, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación”.

⁵⁸ El artículo 654.3 de la LECiv dispone lo siguiente. “3. En el caso de que la ejecución resultase insuficiente para saldar toda la cantidad por la que se hubiera despachado ejecución más los intereses y costas devengados durante la ejecución, dicha cantidad se imputará por el siguiente orden:

va a constituir el fundamento de una ejecución futura al amparo de la previsión contenida en el artículo 579 de la Ley Procesal⁵⁹. En este último supuesto, en que la cantidad obtenida de la ejecución de la finca hipotecada no resulte suficiente y se recurra a la posibilidad prevista en el artículo 579 de la LECiv, respecto de terceros el artículo 685.5 de la Ley Procesal dispone que: *“A los efectos previstos en el apartado 1 del artículo 579 será necesario, para que pueda despacharse ejecución por la cantidad que falte y contra quienes proceda, que se les haya notificado la demanda ejecutiva inicial. Esta notificación podrá ser practicada por el procurador de la parte ejecutante que así lo solicite o cuando atendiendo a las circunstancias lo acuerde el Secretario judicial. La cantidad reclamada en ésta será la que servirá de base para despachar ejecución contra los avalistas o fiadores sin que pueda ser aumentada por razón de los intereses de demora devengados durante la tramitación del procedimiento ejecutivo inicial”*. Es de destacar que el precepto no contiene referencia alguna a las costas, lo que permite concluir que las mismas podrán ser exigidas siempre y cuando se les haya notificado la demanda inicial en el ámbito fijado por el límite de la cobertura de la hipoteca⁶⁰.

En el decreto de adjudicación también deberá hacerse constar el *valor de realización obtenido*, en definitiva si el valor de lo vendido o adjudicado resultó igual o inferior al importe total del crédito del ejecutante o, en el supuesto de que lo hubiere rebasado, la consignación del exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores (art. 132 de la LH). Y en cuanto al *sobrante* que pudiere resultar, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 654.3 de la LECiv, *“en el caso de que la ejecución resultase insuficiente para saldar toda la cantidad por la que se hubiera despachado ejecución más los intereses y costas devengados durante la ejecución, dicha cantidad se*

intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas. Además el tribunal expedirá certificación acreditativa del precio del remate, y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas”.

⁵⁹ A salvo de las especialidades que contiene la norma con precisa referencia al supuesto de adjudicación de vivienda habitual hipotecada, el artículo 579.1 de la LECiv establece lo que seguidamente consta expuesto: *“Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución”*.

⁶⁰ A este respecto, parece lógico entender que la cuantía relativa a las costas, a pesar de ser líquida y vencida, no es exigible al fiador que no ha intervenido en el procedimiento en el que las costas se han devengado, toda vez que al fiador no es parte en el procedimiento ejecutivo hipotecario sino que al mismo únicamente se le notifica su existencia al objeto de garantizar que si de la ejecución hipotecaria no se deriva la íntegra satisfacción del crédito asegurado mediante la hipoteca, podrá seguirse la ejecución –*ex art. 579 de la LECiv*- contra los bienes del fiador, pues es tercero obligado al pago, si bien de una deuda ajena (cfr. art. 1822 del CC).

imputará por el siguiente orden: intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas. Además el tribunal⁶¹ expedirá certificación acreditativa del precio del remate, y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas". En todo caso, antes de proceder al pago del sobrante por parte del Letrado de la Administración de Justicia, el mismo debería plantear a los acreedores posteriores una propuesta de distribución, con posibilidad por parte de éstos de oposición, conformidad o planteamiento del incidente a que se refiere al artículo 672.2 de la LECiv⁶². Y, si después de pagar al acreedor y a los titulares de cargas posteriores todavía quedara sobrante, deberá entregarse en primer lugar al propietario del inmueble hipotecado en el supuesto de que éste no fuera, a su vez, deudor hipotecario, pues de serlo el sobrante se destinará al pago del crédito del ejecutante por las cantidades que consten en autos acreditadas como debidas⁶³, a no ser que el deudor se encuentre en situación declarada de concurso (art. 692.1 de la LECiv).

Por cuanto se refiere a la *cancelación de las cargas posteriores* procede señalar que para la inscripción del decreto de adjudicación se requiere testimonio expedido por el Letrado de la Administración de Justicia que debe ser firme y presentarse acompañado del mandamiento de cancelación de cargas⁶⁴. De este modo, con la cancelación de la garantía real hipotecaria de la

⁶¹ Aunque el precepto declara que la certificación indicada se expide por el tribunal lo cierto es que su emisión corresponde al Letrado de la Administración de Justicia, si bien la mención al tribunal admite ser interpretada en el sentido de justificar la intervención del juez mediante una suerte de conformidad, toda vez que las cantidades que en la misma se reflejen pueden fundar una posterior ejecución. En todo caso, esta certificación debe emitirse conjuntamente con el testimonio del decreto de adjudicación (cfr. Resolución de la DGRN de 28 de julio de 2015), y de no acreditarse su expedición el Registrador de la Propiedad calificará negativamente la inscripción del decreto por imposibilidad de determinación fehaciente de la deuda pendiente de pago, generadora de una previsible indefensión a la parte ejecutada al no poder determinarse el alcance de la responsabilidad patrimonial universal a que se refiere el artículo 1911 del CC.

⁶² El artículo 672.2 de la LECiv establece lo siguiente: "*2. El Secretario judicial encargado de la ejecución requerirá a los titulares de créditos posteriores para que, en el plazo de treinta días, acrediten la subsistencia y exigibilidad de sus créditos y presenten liquidación de los mismos. De las liquidaciones presentadas se dará traslado por el Secretario judicial a las partes para que aleguen lo que a su derecho convenga y aporten la prueba documental de que dispongan en el plazo de diez días. Transcurrido dicho plazo, el Secretario judicial resolverá por medio de decreto recurrible lo que proceda, a los solos efectos de distribución de las sumas recaudadas en la ejecución y dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder a los acreedores posteriores para hacer valer sus derechos como y contra quien corresponda. El decreto será recurrible solo en reposición y estarán legitimados para su interposición los terceros acreedores que hubieren presentado liquidación".*

⁶³ Incluso en el supuesto de que estas cantidades rebasen el límite de la responsabilidad que asegura el inmueble gravado hipotecariamente.

⁶⁴ Cfr. artículo 674 de la LECiv en relación con el artículo 133 de la LH.

que dimana la ejecución y la de todas las cargas, gravámenes e inscripciones posteriores a la misma⁶⁵, concluye el procedimiento ejecutivo hipotecario si bien, a último, incluso constando la cancelación de cargas en el decreto de adjudicación, corresponderá al Registrador de la Propiedad la decisión acerca de la procedencia o no de la indicada cancelación de todas las inscripciones posteriores a la de la hipoteca ejecutada, así como la indicación de los motivos justificativos de la improcedencia de la cancelación de alguna de ellas⁶⁶.

3.3 Incidencias procedimentales repercutibles en el decreto de adjudicación

Sin pretensión alguna de exhaustividad, toda vez que los problemas que genera la inscripción registral del decreto de adjudicación no se agotan en los que a continuación se apuntan, seguidamente me refiero a alguna de las cuestiones que se derivan del acceso al Registro de la Propiedad del decreto de adjudicación.

Como primera cuestión a abordar destaca la *eventual suspensión de la ejecución hipotecaria en el supuesto de que se plantee recurso de apelación contra el auto que resuelve la oposición a la ejecución ex artículo 567 de la LECiv*. Ciertamente, la interposición del incidente de oposición al despacho de ejecución hipotecaria, de acuerdo con la previsión contenida en el artículo 695.2 de la Ley Procesal Civil, determina la suspensión de la ejecución que deberá alzarse cuando se resuelva el mismo en el auto a que hace mención el precepto contenido en el artículo 695.1.4º de la LECiv⁶⁷. Pues bien, en estos supuestos el planteamiento de recurso de apelación que pueda llegar a interponerse no va a tener, con carácter general, efectos suspensivos, si bien si el ejecutado acredita que la resolución recurrida le genera un daño de difícil reparación podrá interesar del tribunal que despachó la ejecución la suspensión de la resolución recurrida, prestando –en cualquier forma de las permitidas por la Ley Procesal⁶⁸- caución suficiente para responder de los perjuicios que el retraso generado por la interposición del recurso de apelación pudiera generar, a los efectos de evitar también las disfunciones que tabularmente pudieran provocarse a terceros. En estos casos, resulta harto frecuente que, considerada su más que probable insuficiencia económica, el ejecutado apelante ofrezca como *caución suficiente* el propio inmueble gravado con la hipoteca, proponiendo a tal efecto la

⁶⁵ Con inclusión de las que se hubieran verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de cargas en el correspondiente procedimiento (cfr. art. 134 de la LH).

⁶⁶ En este sentido, *vid.* la Resolución de la DGRN de 8 de julio de 1997.

⁶⁷ El precepto en cuestión –art. 695.1.4º de la LECiv– se refiere al motivo de oposición consistente en “*el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible*”.

⁶⁸ Cfr. art. 529.2 “*in fine*” de la LECiv.

pignoración de la escritura de compraventa en la secretaría del tribunal. Efectivamente, el medio de caución señalado no es ninguno de los previstos en la Ley Procesal Civil (art. 529.2 *“in fine”* de la misma) si bien se encuentra admitido en otras leyes procedimentales y, en todo caso, plantea el inconveniente de que el objeto de la garantía ya se encuentra previamente gravado al menos con la carga hipotecaria que determina la ejecución en cuyo seno se dicta el auto que resulta recurrido en apelación. En todo caso, la ponderación de la idoneidad del medio de caución propuesto supondría la valoración de la suficiencia del valor del inmueble, descontados todos los importes correspondientes a los gravámenes ya existentes con referencia al valor de tasación de la finca que conste reflejado en la escritura de constitución de la garantía real hipotecaria que sirve de base a la ejecución en cuestión.

Otra cuestión con derivaciones registrales a considerar es la que se origina por la circunstancia de que *el decreto de adjudicación contenga la declaración realizada por el Letrado de la Administración de Justicia de que el auto de oposición a la ejecución a que se refiere el artículo 561 de la LECiv⁶⁹ se encuentra recurrido en alzada*. En tales supuestos, atendida la circunstancia de la pendencia resolutoria de un recurso de apelación, no cabe concluir que el decreto de adjudicación, aún firme, despliegue una eficacia plena sino que la producción de sus efectos se encuentra condicionada al resultado del recurso de apelación pendiente de resolver. Es por lo que, a los efectos de evitar perjuicios que pudieran devenir irreparables, deba hacerse constar la pendencia del recurso de apelación en el decreto de adjudicación, no obstante lo cual la ejecución debe seguir su curso (art. 695 de la LECiv) y, por consiguiente, proceda la celebración de la subasta, toda vez que procesalmente no cabe la suspensión de la ejecución mientras se resuelve el recurso de apelación contra la referida resolución incidental salvo que concurran las circunstancias concretas a que se refiere al artículo 567 de la LECiv ya consideradas anteriormente. En todo caso, conocida la pendencia del recurso por la declaración que el LAJ ha hecho constar en el decreto de adjudicación, el Registrador de la Propiedad al calificar la resolución podría denegar su inscripción con la consecuencia traslativa del dominio con el propósito de evitar las consecuencias perjudiciales que pudieran derivárseles a los terceros de buena fe, sin perjuicio de que el adjudicatario pueda interesar la práctica en su favor de una anotación preventiva del decreto de adjudicación por aplicación analógica de la previsión contenida en el artículo 524.4 de la LECiv⁷⁰.

⁶⁹ El artículo 561 de la LECiv se refiere al auto resolutorio de la oposición por motivos de fondo.

⁷⁰ El artículo 524.4 de la LECiv dispone lo siguiente: *“Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o*

Con fundamento en lo precedentemente expuesto, y con el propósito esencial de impedir una calificación negativa por parte del Registrador de la Propiedad⁷¹, el decreto de adjudicación debería contener una referencia a los extremos relativos a si en el transcurso el proceso ejecutivo se ha planteado, o no, oposición con fundamento en la existencia de cláusulas abusivas, así como a la inexistencia de recurso de apelación pendiente de tramitación con precisa referencia a la invocación de las referidas cláusulas abusivas⁷², y también a la circunstancia de haberse otorgado la posesión del inmueble al adjudicatario.

Si la ejecución hipotecaria se tramita constando la rebeldía procesal del deudor ejecutado, es posible concluir la aplicabilidad del artículo 524.4 de la LECiv – respecto de la posibilidad de realizar anotación preventiva de la resolución judicial- en su vinculación con el artículo 502 de la misma –en el que se regulan los plazos de caducidad de la acción de rescisión-, por determinar el decreto de adjudicación una modificación en el título del dominio del deudor. En efecto, de la consideración conjunta de los artículos 501 a 504 de la Ley Procesal se desprende que la acción de rescisión no procede en las sentencias recaídas en los procedimientos de ejecución, no obstante lo cual, a los efectos de su incidencia registral, las sentencias dictadas con el ejecutado en situación de rebeldía no pueden determinar asientos definitivos –y la inscripción lo es- en tanto no se acredite judicialmente el transcurso de los plazos para la interposición de la acción de rescisión sin que se haya interpuesto la demanda o cuando la misma resulte desestimada. En tales supuestos la posibilidad de ingreso tabular se constriñe a la vía de un asiento provisional, como es la anotación preventiva⁷³. En definitiva, si resulta que una sentencia dictada en rebeldía no es inscribible sino anotable, de igual manera si el decreto de adjudicación -como resolución que pone fin al procedimiento ejecutivo hipotecario- resulta dictado constando la situación de rebeldía del ejecutado debe entenderse que la única vía de acceso al Registro de la Propiedad del referido decreto será la de la anotación preventiva –por aplicación de la previsión contenida en el artículo 524 de la

permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos". En sentido favorable a esta posibilidad *vid.* la Resolución de la DGRN de 16 de junio de 2016 y todas las que ésta, a su vez, cita.

⁷¹ Sin perjuicio del posible ingreso tabular mediante el asiento consistente en una anotación preventiva del decreto de adjudicación *ex* artículo 524 de la LECiv.

⁷² Cfr. DF 3ª del RD-Ley 11/2014, de 5 de septiembre, de medidas urgentes en materia concursal por el cual se modificó el artículo 695.4 de la LECiv.

⁷³ Así lo declara la Resolución del Centro Directivo de 29 de noviembre de 2014, con fundamento en la circunstancia e que las inscripciones y cancelaciones, como asientos definitivos que son, salvaguardan los derechos de los terceros de buena fe, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 34 de la LH, por lo que reinstaurar jurídicamente la situación previa a la adquisición resultaría inviable.

LECiv-, en tanto transcurran los plazos legalmente dispuestos para el ejercicio de la acción de rescisión contra el mismo –*ex art. 502 de la LECiv-*.

En los *supuestos en los que la ejecución hipotecaria se siga contra los ignorados –o, en su caso, inciertos– herederos del titular registral o contra la herencia yacente del deudor*, no es posible inscribir el decreto de adjudicación si en el procedimiento de ejecución hipotecaria seguido frente a los referidos no consta el nombramiento e intervención de un defensor judicial de la herencia yacente. Así consta declarado en la Resolución de la DGRN de 15 de noviembre de 2016, entre otras que a ésta le preceden⁷⁴, así como también en las SSTs, Sala 1ª, de 21 y 28 de octubre de 2012⁷⁵. Con precisa referencia a aquéllos supuestos en los que interviene la herencia yacente del fallecido titular registral la doctrina emanada del centro Directivo tiene declarado que cualquier actuación que pretenda reflejo registral debe vehicularse mediante el nombramiento de un administrador judicial de la herencia yacente (cfr. Art. 790 de la LECiv) o a través de la intervención procesal de alguno de los que resulten interesados en la misma⁷⁶, si bien esta postura consta posteriormente matizada en el sentido de entender que el requisito de la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe quedar circunscrito a aquellos supuestos en los que el llamamiento a los herederos ignorados o desconocidos se haya realizado en términos de generalidad y se haya personado ningún sujeto interesado en la sucesión.

4. La calificación del decreto de adjudicación por parte del registrador de la propiedad y el artículo 671 de la LECiv.

4.1. La subasta judicial de la vivienda habitual y el artículo 671 de la LECiv.

El proceso de ejecución hipotecaria de una vivienda habitual se encuentra regulado en el Capítulo IV (*Sobre el procedimiento de apremio*) del Título IV (*De la ejecución dineraria*) del Libro III (*De la ejecución forzosa y de las medidas cautelares*) de la LECiv, y, más específicamente, en atención a la

⁷⁴ Cfr., entre otras, Resoluciones de 27 de noviembre de 2002, de 8 de abril de 2003, de 26 de agosto de 2008, de 9 de diciembre de 2015, y de 23 de septiembre de 2016, con fundamento esencial en los artículos 24 de la CE, 2,3, 18, 20, 38, 40, 82, 199, 201, 201, 32 y 327 de la LH, 100 y 272 del RH y 496, 524, 790, siguientes y concordantes, de la LECiv.

⁷⁵ En las referidas SSTs, Sala 1ª, de 21 y 28 de octubre de 2012, como fundamento de la decisión del Alto Tribunal se recoge la referencia esencial al principio del tracto sucesivo y a la obligación del Registrador de la Propiedad de calificar el contenido de las resoluciones judiciales sin entrar a conocer de su fondo pero examinando los aspectos formales de las mismas, tales como el emplazamiento de aquéllos a quienes el Registro reconoce algún derecho que podría resultar afectado por la sentencia, a fin de evitar la indefensión de estos sujetos con fundamento en la previsión contenida en el artículo 100 del RH.

⁷⁶ Cfr., por todas, Resoluciones de la DGRN de 8 de mayo de 2014 y de 5 de marzo de 2015, entre otras.

naturaleza de bien inmueble que es su objeto, en su Sección 6ª (*De la subasta de bienes inmuebles*) que comprende los artículos 655 a 675, ambos inclusive.

En el último apartado de este trabajo procede considerar el contenido del artículo 671 de la LECiv, en su concreta referencia a los supuestos de subasta sin postores, situación actualmente muy frecuente, determinante de que la subasta quede desierta, situación comprensible si consideramos la circunstancia de falta de interés que supone licitar por un bien inmueble sobre el que recaen hipotecas constituidas con anterioridad al desencadenamiento de la crisis económica, en un momento en que los valores de tasación resultaban singularmente elevados y, en la mayoría de los supuestos, no ajustados a la realidad⁷⁷. Esta categoría de subasta se regula en el artículo 671 de la LECiv, que determina la cuantía mínima que debe pagar el acreedor para adjudicarse la vivienda, en función de que se trate o no de una vivienda habitual. Así, si no se trata de una vivienda habitual el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50% del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o por la cantidad total que se deba; en tanto que si se trata de una vivienda habitual el acreedor podrá solicitar la adjudicación por un importe superior al 70% del valor que hubiere salido a subasta o por la cantidad total que se debiera, siempre y cuando sea superior al 60% de dicho valor (en definitiva, situación idéntica a la descrita en el artículo 670 de la LECiv en el supuesto de concurrencia de postores en la subasta)⁷⁸.

⁷⁷ Lo que provoca que la mayor parte de las subastas de viviendas queden desiertas. Precisamente para remediar esta falta de postores el legislador, mediante la Ley 1/2013, introdujo la subasta electrónica judicial (a través del AEBOE), que permite realizar pujas electrónicas favoreciendo de este modo la publicidad, transparencia y participación de los ciudadanos (cfr. RIFA SOLER, J., RICHARD GONZÁLEZ, M., RIAÑO BRUN, I.: *"Derecho Procesal Civil"* Vol. II. Ed. Gobierno de Navarra. Pamplona, 2011. Pág. 516).

⁷⁸ En algunos procedimientos judiciales se plantea la incongruencia del legislador al no prever en la subasta sin postores (art. 671 de la LECiv) la facultad del ejecutado de presentar a un tercero que mejore la deuda o supere el porcentaje mínimo para la adjudicación al acreedor, al modo en que procede en la subasta con postores regulada en el artículo 670 de la Ley Procesal. Partiendo de esta diversidad reguladora debe señalarse que La propia E.M de la Ley 1/2000 ofrece razones que justifican esta diversidad de trato ofrecida por el legislador; así, entre otras de las que se apuntan, la necesidad de obtener el resultado más satisfactorio para el ejecutante cuyo derecho se pretende satisfacer, y la agilización del procedimiento mediante una subasta única y ofreciendo, en todo caso, la posibilidad al deudor de liberar su deuda hasta el momento anterior a la aprobación del remate o adjudicación al acreedor. Esta cuestión resulta tratada en el Auto nº 118/2005, de 19 de julio, de la AP de Les Illes Balears, Sección 3ª, en la que la Sala interpreta que esta omisión del legislador pudo ser intencionada, toda vez que cuando una subasta queda desierta ello implica que el bien objeto de la misma carece de interés para los terceros, lo que determina que la búsqueda de un tercero interesado en el inmueble resulte infructuosa. En este sentido, la Sala declara que "la previsión de presentar tercero que mejore la postura que regula el art. 760.4 de la LEC, sólo sea de aplicación cuando existan postores interesados en la adquisición del bien objeto de la subasta (...) pero no cuando no existe ningún

El artículo 671 de la LECiv, en su primer párrafo, establece lo siguiente: *“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 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 (...)”*.

La regulación de la *subasta de la vivienda habitual sin postores*⁷⁹ ha padecido diversas modificaciones legislativas a las que resulta de interés referirse⁸⁰, muchas de las cuales han supuesto reacciones del legislador a las excepcionales circunstancias que se han sucedido a partir del desencadenamiento de la crisis económica como consecuencia del estallido de la denominada burbuja inmobiliaria motivado, simplificada, en el hecho de que las hipotecas resultaron constituidas sobre inmuebles cuyo actual valor de mercado no cubre su montante inicial, unido al incremento del desempleo determinante de una acentuación del endeudamiento personal y familiar.

En su primera redacción la Ley Procesal 1/2000, en su artículo 671 se refería a la posibilidad de que el acreedor pudiera adjudicarse el inmueble subastado por el 50% de su valor de tasación⁸¹ o por la cantidad adeudada, disponiendo el artículo 682.2 de la LECiv que para poder iniciar un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria debería constar en la escritura un precio por el que las partes interesadas tasaban el inmueble hipotecado para que sirviera de tipo de la subasta, entendido como valor de salida en venta pública del bien hipotecado.

La modificación operada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial, determinó variaciones de escaso calado, que se localizan en que el acreedor podría adjudicarse el bien no sólo por el 50% de su valor de tasación o

postor por considerar el legislador que carece de interés el inmueble objeto de enajenación forzosa y estéril la busca de un tercero interesado”.

⁷⁹ Sin duda, en la actualidad la circunstancia de que la subasta judicial del inmueble hipotecado quede desierta resulta un hecho hartamente habitual, justificado en la situación económica de crisis que ha acentuado la situación de insolvencia de los titulares dominicales de los inmuebles, con señaladas dificultades para hacer frente al pago de sus amortizaciones hipotecarias.

⁸⁰ Modificaciones legislativas que han sido acerbamente criticadas por un sector de la doctrina como “grandes modificaciones, que adelantamos ya, únicamente atenúan pero no logran solventar el grave problema social que en este ámbito afecta a nuestro país” y calificadas como “meros parches legales ... que generan no pocas dosis de inseguridad” (cfr. MORAL MORO, M. J.: “Análisis de las últimas reformas en la regulación de la adjudicación de los bienes embargados o hipotecados al acreedor en la subasta”, en *“Diario La Ley”*, nº 8166, año 2013).

⁸¹ Entendido como la valoración contenida en la escritura pública de constitución de la garantía real hipotecaria. Cfr. VIPLANA RUIZ, J.: “Trilema del trilerero hipotecario”, en *“Diario La Ley”*, nº 8217, Sección Tribuna, de 23 de diciembre de 2013.

por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, sino también por una cuantía superior a este porcentaje, precisando que el encargado de alzar el embargo era el Secretario Judicial (actualmente LAJ). Ante esta situación, que suponía una evidente indefensión del deudor, mediante el RD Ley de 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de la simplificación administrativa, se modifica el artículo 671 de la LECiv, cuyo tenor pasa a establecer que *“si en el acto de la subasta no hubiera postor podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por la cantidad igual o superior al 60 por ciento de su valor de tasación”*. En definitiva, se vino a reforzar la postura del deudor frente a los acreedores, de ordinario entidades bancarias y financieras, lo que se tradujo en el incremento de diez puntos del porcentaje mínimo que debía ofrecer el acreedor para adjudicarse el inmueble, eliminando la posibilidad de adjudicación por parte del acreedor por la cantidad adeudada cuando la deuda resultara inferior al indicado porcentaje.

Tras el dictado de la STJUE, Sala 1ª, de 14 de marzo de 2013, C-415/2011, el legislador español procedió a la promulgación de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforma la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que venía a reforzar la protección del deudor hipotecario, abordando, entre otras medidas, la reforma del artículo 671 de la LECiv, cuya redacción sigue vigente. La reforma operada por la Ley 1/2013 aportó la diferenciación entre vivienda habitual y la que no lo es, estableciendo diferentes cuantías mínimas para la adjudicación del bien hipotecado al acreedor, introduciendo el concepto de *“valor de salida de subasta”*. En el supuesto de que se trate de una vivienda no habitual o cualquier otro tipo de inmueble se permite que, a falta de postores, el acreedor pueda adquirir el bien por el 50% del valor de salida de subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos⁸². Por otra parte, la Ley 1/2013 dispone que el valor de tasación que se fije en la hipoteca no pueda ser pactado formalmente por las partes, tal y como se venía haciendo hasta esta reforma, sino que debe haber sido obtenido por una entidad tasadora independiente que se encargue de realizar una valoración del inmueble que se ofrezca en garantía de la prestamista, a los efectos de impedir lo que acontecía con la regulación anterior, que permitía dejar en manos de la entidad financiera disponente la

⁸²Es de observar que en la redacción del artículo 682.2 de la Ley 1/2000, el valor de tasación coincidía con el valor a efectos de subasta, en tanto que actualmente es preciso que las partes convengan este valor a los efectos de la subasta, poniendo como límite objetivo que nunca podrá ser inferior al 75% del valor de tasación. Es por lo que en la actualidad el valor de tasación y el valor a efectos de subasta no tienen por qué resultar coincidente, pudiendo ser éste último incluso hasta un 25% inferior al de tasación.

determinación de este extremo, toda vez que la misma siempre actuaba en condiciones de superioridad frente al deudor. Tasado el bien que sirve como garantía real por la entidad tasadora independiente, las partes deben pactar “el valor a efectos de subasta”, considerando el mínimo apuntado. Además, la Ley 1/2013 reformó el contenido del artículo 579 de la LECiv, previendo que cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra un inmueble hipotecado en garantía de una deuda dineraria, en el caso de que subastado el inmueble su precio fuera insuficiente para cubrir la deuda el ejecutante podrá pedir el embargo por la cantidad restante, prosiguiendo la ejecución con arreglo a las normas ordinarias aplicables a cualquier proceso ejecutivo. En todo caso el acreedor conserva la facultad de reclamar el importe de su crédito no satisfecho y, a tal efecto, dirigirse contra el resto del patrimonio de sus deudores.

Finalmente, la modificación operada por la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil no modifica los porcentajes de adjudicación sino que únicamente incorpora una precisión en el ámbito procedimental, disponiendo que el plazo de veinte días que se otorga al acreedor para adjudicarse el inmueble hipotecado empiece a contar desde la fecha de cierre de la subasta, a diferencia de lo prevenido en la anterior regulación en que no se establecía el momento de inicio del cómputo de dicho plazo.

4.2. La interpretación del artículo 671 de la LECiv. La doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y los pronunciamientos judiciales

Al considerar el sentido y alcance del artículo 671 de la Ley Procesal, la Dirección General de los Registros y del Notariado, en su Resolución de 12 de mayo de 2016⁸³, ha entendido que el precepto debe ser interpretado considerando que “si se trata de 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% del valor de tasación”.

La referida Resolución de la DGRN de 12 de mayo de 2016 encuentra fundamento en la previsión hermenéutica contenida en el artículo 3 del CC, en virtud del cual “*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 aquéllas*”. Desde la anterior premisa legal, considera el Centro Directivo que la interpretación literal del precepto del artículo 671 de la LECiv

⁸³ BOE de 6 de junio de 2016.

podría determinar un resultado distorsionado en aquellos supuestos en que la deuda resulta ligeramente inferior al 70% -en el caso considerado era, concretamente, de un 68% del valor de la subasta-, pues de permitirse que el acreedor se adjudicara la finca por el 60% del valor de tasación, persistiría un saldo a su favor o, en su caso, una deuda pendiente para el ejecutado que se vería desposeído de su vivienda habitual, en tanto que si la deuda fuera del 70% del valor de tasación la adjudicación sería por ese mismo importe y la deuda quedaría pagada. Pero si, como se ha indicado, la deuda resultara ser un únicamente poco inferior al 70% la adjudicación podría interesarse por el 60%.

En consecuencia, considera el Centro Directivo que la interpretación ajustada a la literalidad del precepto, sin duda cumpliría con la letra de la norma pero no atendería al espíritu y propósito de la misma. Partiendo de esta consideración, la DGRN entiende que la interpretación propuesta no implica en modo alguno la imposición de una dación en pago del inmueble por la deuda reclamada cuando el montante de la misma se sitúa entre el 60% y el 70% del valor de tasación, toda vez que en ningún caso nos hallamos ante un derecho del ejecutado a imponer esta fórmula de pago, sino más bien ante el derecho del acreedor que ejecuta a interesar la adjudicación del inmueble por dicho importe o no.

En definitiva, según el Centro Directivo, tratándose de vivienda habitual, si la subasta queda desierta y el montante total de la deuda pendiente de pago se sitúa entre el 60% y el 70% del valor de tasación del inmueble, al ejecutante se le adjudicará el bien ejecutado por la cantidad que se le deba por todos los conceptos resultando como límite mínimo de dicha adjudicación la cantidad del 60% del valor de tasación de la finca.

El criterio expuesto ha sido mantenido por la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones posteriores, tales como la de 21 de octubre de 2016⁸⁴, en la que se señala que 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, cuyo Preámbulo se refiere, considerando la situación de crisis económica, a la exigencia, de adoptar medidas que “contribuyan a aliviar la situación de los deudores hipotecarios” y a la introducción por la ley citada de “la posibilidad de que si tras la ejecución hipotecaria de una vivienda habitual aún quedara deuda por pagar, durante el procedimiento de ejecución hipotecaria posterior se podrá condonar parte del pago de la deuda remanente, siempre que se cumpla con ciertas obligaciones de pago” y a que “se permite que el deudor participe de la eventual revalorización futura de la vivienda ejecutada”, entre otras medidas tendentes a aliviar la situación del deudor hipotecario, sobre todo cuando la ejecución comporta la

⁸⁴ BOE de 18 de noviembre de 2016.

pérdida de la vivienda habitual. Para el centro Directivo tiene relevancia que el artículo 670.4 de la LECiv declare 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 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”*. Contrasta esta regulación con el particular del artículo 671 de la Ley Procesal Civil al disponer 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 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”*. Pues es de observar que en tanto que el artículo 670.4 de la LECiv dispone que, habiendo postores y no llegando al 70% del valor de tasación la mejor postura ofrecida, el ejecutante puede pedir la adjudicación del inmueble por dicho 70%, 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 artículo 671 de la Ley procesal, de cuya aplicación se trata, permite que si la cantidad debida es inferior al 70%, la adjudicación se haga por el 60%, en lugar de por la cantidad debida.

En el mismo sentido, en un supuesto similar, se ha pronunciado la Resolución de la DGRN de 20 de septiembre de 2017⁸⁵ que, al interpretar el artículo 651 de la LECiv en relación con el 671 del mismo cuerpo legal, llega a la conclusión de que, no tratándose de vivienda habitual, el ejecutante puede pedir la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, pero sin que dicha adjudicación pueda ser inferior al 50% del valor de tasación, pese a que el artículo 651 de la LECiv contempla la posibilidad de que el ejecutante pida la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, que puede ser muy inferior al porcentaje del valor de tasación que la ley contempla. En esta Resolución la DGRN señala que en el procedimiento de apremio tiende el legislador a mantener el equilibrio “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

⁸⁵ BOE de 16 de octubre de 2017.

desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra”.

En la misma línea cabe la cita de la reciente Resolución de la DGRN de 5 de julio de 2017⁸⁶.

Recientemente, la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Castellón, se ha pronunciado sobre este particular, sentando una novedosa doctrina jurisprudencial que varía la previa de la propia Sala que ajustaba su aplicación de la norma contenida en el artículo 671 de la LECiv a su propia literalidad, contra la interpretación ofrecida por el Centro Directivo que, a partir de ahora, asume⁸⁷.

Así, en el Auto nº 302/2017, de 11 de diciembre de 2017⁸⁸, dictado por la Sección 3ª de la AP de Castellón, la Sala razona, valorando en primer lugar el carácter no vinculante de los acuerdos de carácter administrativo (resoluciones de la DGRN) que, por otra parte, no son fuente de Derecho, si bien considera que tampoco concurre razón para ignorarlos y, en su caso, atender a la doctrina que contienen, si el tribunal, como es el caso, la encuentra convincente. Desde esta consideración, la Sala asume plenamente el criterio mantenido por la Dirección General de los Registros y del Notariado en sus Resoluciones de 12 de mayo y 21 de octubre de 2016, participando de sus razonamientos, entendiendo que el hecho de que haya postores (art. 670.4 de la LECiv) o no (art. 671 de la LECiv) no basta para justificar tan diferente trato pues, siendo como es legalmente inevitable la pérdida de la vivienda habitual, no lo es que en el primer caso quede zanjada la deuda, mientras que en el segundo –que es el de los apelantes⁸⁹- tras la pérdida de la vivienda seguirán debiendo la diferencia

⁸⁶ BOE de 1 de agosto de 2017.

⁸⁷ Esta previa doctrina legal de la Sección 3ª, de la Audiencia Provincial de Castellón, se encuentra declarada, entre otras resoluciones, en el Auto nº 243/2017, de 5 de octubre, resolutorio de un supuesto en el que, siendo la cantidad debida al Banco 94.257'48 euros y el porcentaje del 60% del valor de tasación 93.346'69 euros, por tanto inferior al 70%, la aplicación del tenor literal de la norma dio lugar a que la exigua diferencia del 89'21 euros permitiera la adjudicación por 80.868'59 euros (60% del valor de tasación) en lugar de por 94.346'69 euros, resultando de ello la consecuencia de que el deudor siguió siéndolo por la diferencia entre el dicho 60% y la cantidad debida, en lugar de verse liberado de la obligación. En esta resolución la Sala estuvo al contenido del precepto en su estricta literalidad, por entender que así debía el tribunal aplicar la ley, sin perjuicio de que pudiera ser deseable una norma con otro contenido.

⁸⁸ Dictado en el rollo de apelación civil nº 477/2017, por el que se resuelve el recurso planteado contra el Auto dictado en fecha 9 de mayo de 2017 en los autos del juicio de ejecución hipotecaria nº 69/2014 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de los de Castellón.

⁸⁹ En el caso enjuiciado por la Sala el 70% del valor de tasación de la finca son 178.711'05 euros y 174.330 euros es la cantidad debida por todos los conceptos, mientras que el 60% del valor de tasación son 153.180'90 euros. En definitiva, siendo el valor de tasación 253.301'50 euros, los 174.330 euros debidos por todos los conceptos representan el 68'82% del valor de tasación esto es, 1'18 puntos porcentuales inferior al 70%.

entre el 60% del valor de tasación y la cantidad adeudada antes de la adjudicación, quedando por ello expuestos a un segundo proceso de ejecución, como es el regulado en el artículo 579 de la LECiv. El tribunal comparte el criterio de la DGRN de que: “En base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogidos 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 histórico y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas”, 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 de 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”. Por lo que la Sala concluye, al igual que el centro Directivo, que la redacción literal del artículo 671 ha de ser interpretada en el mismo sentido que la el artículo 670.4, 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 dicha cantidad, siempre que se superior el sesenta por ciento del valor de subasta. En definitiva, entiende que la aplicación literalmente estricta del artículo 671 de la LECiv da lugar a un resultado que, con razón, la DRGN califica de distorsionado, sin motivo que lo justifique, pues no es razonable que si los deudores hubieran incumplido en mayor grado sus obligaciones y por ello debieran todavía el 70% del valor de tasación vieran su deuda extinguida y que, siendo su deuda el 68’82% del dicho valor porque han pagado más, se extinga el importe correspondiente al 60% del valor de tasación y quede pendiente la diferencia entre estas dos cantidades, ya que esta conclusión si bien se ajusta a la literalidad del precepto no lo hace a su espíritu y finalidad, tal y como señala el Centro Directivo. Resultando que con tal criterio se evita lo que la DGRN denomina “error de salto”, que beneficia al ejecutante y perjudica al ejecutado, dando lugar esta interpretación a la íntegra satisfacción del derecho del ejecutante y resultando de la misma su incompatibilidad con la ejecución a que se refiere el artículo 579.2 de la LECiv,

únicamente aplicable, pues, cuando el importe del remate fuere insuficiente para ello.

La misma posición expuesta resulta mantenida en el Auto dictado por la Sección 2ª de la Audiencia Provincial de Toledo, de 7 de marzo de 2017⁹⁰. Y se localiza asimismo en la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de los de Córdoba de 5 de septiembre de 2017, recaída en el marco procedimental del específico procedimiento registral.

En sentido contrario se manifiesta el Auto nº 209/2016, de 5 de diciembre, dictado por la Sección 1ª, de la Audiencia Provincial de Guadalajara, en el que se contienen las siguientes declaraciones: “Esta regla especial de limitación en la cuantía adeudada para el caso de que nos encontremos con una ejecución hipotecaria sobre vivienda habitual con un nuevo efecto introducido por la Ley 1/2013 permite hacer partícipe al deudor ejecutado del 50% de la plusvalía obtenida, una vez deducidos todos los coates acreditados por el ejecutante. Como conclusión puede afirmarse que las distintas reformas en la materia no han introducido la dación en pago y que la medida que puede calificarse más próxima a la dación en pago ha sido la modificación de los porcentajes de adjudicación del bien inmueble si la subasta del mismo concluye sin ningún postor, y así el art. 671.1 LEC incrementa o reduce, en función de si el dicho bien es la vivienda habitual del deudor o no, los porcentajes de adjudicación del mismo. Antes de la reforma el porcentaje de adjudicación de los bienes inmuebles debía ser igual o superior al 60% de su valor de tasación (...) No se introduce expresamente por la Ley 1/2013 ninguna modificación en relación al principio de responsabilidad patrimonial universal, aunque si que se establece una novedosa limitación en cuanto a la parte no cubierta del crédito tras la ejecución hipotecaria de una vivienda habitual. Es cierto que el acreedor podrá continuar reclamando y no se suspenderá la ejecución tras la adjudicación de la finca que constituye vivienda habitual pero, como destacable novedad, se dispone que el ejecutado quedará liberado de la deuda si en el plazo de 5 años su responsabilidad queda cubierta en el 65% del remanente adeudado tras la ejecución hipotecaria o si, no se hubiera cubierto ese 65% en 5 años, se satisficiera el 80% en 10 años. De este modo, la adjudicación del bien hipotecado unida al cobro de los referidos porcentajes en los plazos indicados supondrá la efectiva carta de pago (...) Tras la reforma, cuando no se trate de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50% del valor por el que el bien haya salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. De tratarse de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70% del valor por el que el bien haya salido a subasta o, si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es

⁹⁰ [ROJ: AAP TO 101/2017-ECLI:ES:APTO:2017:101](#)).

inferior a ese porcentaje, por el 60% (...). En virtud de lo expuesto, LA SALA ACUERDA: Estimar el recurso interpuesto por la representación de... contra el Auto del Juzgado de 1ª Instancia núm. 7 de Guadalajara, revocando la resolución impugnada, de 29 de julio de 2016 y acordando la adjudicación de la finca ejecutada por el 60% del valor por el que el bien hubiera salido a subasta,..."

Ciertamente, la posición interpretativa defendida por las resoluciones – registrales y judiciales- cuya argumentación se ha expuesto viene a impedir el evidente perjuicio que para el ejecutado se deriva, en los supuestos de subasta judicial de la vivienda habitual, de la aplicación literal de la norma contenida en el artículo 671 de la LECiv, evitando la materialización de toda suerte de enriquecimiento injusto, en todo caso proscrito legal y jurisprudencialmente⁹¹.

⁹¹ Al respecto, cfr. la STS, Sala 1ª, de 15 de enero de 2015 (ROJ: STS 261/2015-ECLI:ES:TS:2015:261), que sienta doctrina sobre la situación de enriquecimiento injusto del acreedor que resulta adjudicatario en un procedimiento de ejecución hipotecaria por un valor muy inferior al de mercado y posteriormente transmite a través de una compraventa, el bien adjudicado por un precio muy superior al valor de adjudicación.. En el supuesto enjuiciado se trataba de un préstamo con garantía hipotecaria en que la adjudicación de la finca hipotecada se verificó por el 50% del tipo señalado en la escritura para la subasta, y posteriormente se le reclama el resto del crédito, resultando que las partes no convinieron una responsabilidad patrimonial limitada al importe de la hipoteca ni tampoco acordaron una dación en pago, de manera que el acreedor sigue teniendo la facultad de reclamar el importe de su crédito no satisfecho y, a tal efecto, dirigirse para ello contra el resto del patrimonio del sus deudores. Se considera que el ejercicio de la facultad legal de reclamar a los deudores la parte de crédito no extinguida con la adjudicación del bien hipotecado por el 50% del valor de tasación, en principio, no puede considerarse un supuesto de enriquecimiento injusto, señalándose que la jurisprudencia ha reservado la aplicación de la doctrina del enriquecimiento injusto en subastas judiciales a los supuestos en los que el bien adjudicado lo fue comprendiendo accidentalmente elementos ajenos a la garantía hipotecaria y la consiguiente tasación, pero no le ha reconocido relevancia cuando sólo puede apreciarse una divergencia entre el precio de tasación y el de adjudicación. Entiende la Sala que no puede afirmarse que el acreedor actúa con manifiesto abuso de derecho si exige al deudor el importe que resta del crédito por el que se ejecutó, cuando en el proceso de ejecución no ha conseguido la cantidad suficiente para la satisfacción total de aquél, considerando que la adjudicación es correcta y ya que con el valor de la adjudicación no se satisface la totalidad de la deuda, por lo que ésta persiste por la cuantía pendiente. Y, al considerar el contenido del artículo 579.2 de la LECiv, tras la reforma operada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, la Sala declara que, “con esta previsión legal, la norma ya contempla en la actualidad la “injustificación” del enriquecimiento que el adjudicatario o cesionario del remate pudiera tener con la plusvalía obtenida con la posterior venta del bien ejecutado, y la reconoce al deudor ejecutado que pueda beneficiarse proporcionalmente de la plusvalía obtenida con la posterior venta del bien ejecutado a su acreedor”, si bien, en el caso enjuiciado “no ha existido una posterior venta que aflorara una plusvalía relevante para el acreedor, sino que la Audiencia ha razonado la existencia del enriquecimiento injusto mediante un juicio de valor sobre la revalorización de inmuebles en aquella época” que “no deja de ser una simple elucubración que no muestra de forma clara que de hecho se haya producido un enriquecimiento por la obtención de una plusvalía relevante”: Por ello se concluye que no cabe

Pero, si bien es cierto que el artículo 3.1 de nuestro Código Civil consagra, entre los criterios hermenéuticos de las normas jurídicas, el de su interpretación "*en relación (...) con la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas*", no lo es menos que la postura defendida fuerza la literalidad de un precepto cuyo tenor no plantea duda alguna en relación con su sentido, sin que sea dable al intérprete de la legalidad vigente alterar el contenido de una norma que, por otra parte, no plantea problema interpretativo alguno por la claridad con que se encuentra formulada⁹², aunque se disienta con la misma o con los resultados que de su aplicación se deriven.

4.3. Ámbito de la calificación registral. La modificación por parte del Registrador de la Propiedad del contenido del decreto de adjudicación firme

Vinculada con la cuestión previamente revisada, relativa a la interpretación del artículo 671 de la LECiv en los supuestos de subasta de la vivienda habitual del deudor, se plantea la que seguidamente se considera, y con la que se cierra el presente trabajo.

Quedó expuesto que tanto la doctrina emanada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, como la incipiente doctrina jurisprudencial que la sigue, opta por aplicar en la interpretación del artículo 671 en su precisa regulación del supuesto de subasta judicial de la vivienda habitual del deudor, el criterio hermenéutico que, mencionado en el precepto contenido en el artículo 3.1 del Código Civil, permite interpretar las normas jurídicas en relación con "*la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas*" y, en consecuencia y bajo el amparo que la referida previsión ofrece, enderezar el sentido literal de la norma –por entender el defendido como más acorde con la realidad social- considerando que en aquellos casos de subasta de la vivienda habitual del deudor en que el importe total adeudado se sitúa en un montante inferior al 70% del valor de tasación del bien objeto de la ejecución la finca debe adjudicarse por el total de la deuda, impidiendo al acreedor adjudicatario acudir a la vía del artículo 579 de la LECiv para reclamar, en otro procedimiento, el importe de deuda no cubierto por la adjudicación.

No es propósito de estas últimas reflexiones analizar el criterio interpretativo expuesto, por otra parte (si bien compartido en orden a lo equitativo de sus consecuencias) ya cuestionado en el apartado anterior, sino referirme a la situación, expansivamente creciente, en la que cuando el decreto de adjudicación que ha aplicado el artículo 671 en su literalidad (sin atender,

apreciar enriquecimiento injusto ni abuso de derecho y procede estimar el motivo de casación y dejar sin efecto la sentencia dictada por la Audiencia Provincial.

⁹² En este sentido, conocido es asimismo el criterio interpretativo lógico que enuncia el conocido aforismo latino "*ubi lex non distinguit nec nos distinguere debemus*", con el que se expresa que cuando la ley no distingue, o especifica, tampoco el intérprete debe hacerlo.

por consiguiente, a la interpretación correctiva que el Centro Directivo propone) llega al Registro y resulta calificado por el Registrador de la Propiedad, el mismo emita una calificación negativa entrando en el fondo de la resolución dictada por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado y enmendando su contenido, al entender el calificador que es aplicable la doctrina que sostiene el Centro Directivo.

En los apuntados casos, al acreedor adjudicatario le asiste el ejercicio de la acción que la ley le concede contra la calificación negativa del Registrador, de necesaria materialización a través del cauce procedimental del juicio verbal contra la calificación negativa del Registrador al que ya me referí por extenso en otra parte de este trabajo. No es esta cuestión la que ahora se revisa, sino la que suscita la reflexión relativa al alcance, frente a una resolución judicial, de la calificación registral mediante la que se pretende alterar el contenido de una resolución que procede del juzgado, para adaptarla a la doctrina del Centro Directivo que ni es vinculante para el órgano jurisdiccional ni tampoco constituye fuente de Derecho.

Ésta es la última cuestión a considerar en estas páginas de cierre del estudio, que a último, pone sobre la mesa del juzgador ya no la cuestión, por otra parte de fondo, de optar por uno u otro criterio interpretativo de entre los precedentemente expuestos, sino la de ponderar un asunto previo a ésta, cual es el de la admisión de la posibilidad de que el Registrador de la Propiedad pueda alterar el contenido de una resolución dictada por el LAJ o, en su caso, también por el juzgador—de primera instancia o de instancias superiores— en los supuestos en los que el decreto del Letrado de la Administración de Justicia —usualmente combatido por el ejecutado— resulta confirmado por el auto judicial desestimatorio del recurso de revisión contra el mismo planteado.

En la situación descrita, en que el Registrador suele calificar como “defecto subsanable” la aplicación literal por parte del Juzgado del artículo 671 de la Ley Procesal, considero que el órgano judicial que conoce de la cuestión que se plantea en el juicio verbal iniciado contra la calificación negativa del Registrador de la Propiedad, sin necesidad de entrar a ponderar el fondo del asunto —interpretación, en uno u otro sentido, del contenido del artículo 671.1 de la LECiv—, debe estimar la demanda planteada en su integridad y acordar la improcedencia de la denegación de la inscripción registral de la resolución calificada negativamente, toda vez que lo contrario supondría consagrar la inaceptable injerencia del calificador en una decisión judicialmente adoptada.

En mi opinión, el Registrador de la Propiedad no tiene asignada competencia alguna para interpretar y aplicar la norma, función atribuida en exclusiva a los jueces y tribunales. En este sentido, tanto la legislación hipotecaria como la Ley Procesal limitan con claridad las facultades y competencias que tienen atribuidas de manera expresa los Registradores, sin

que en ningún supuesto quepa por parte de los órganos registrales – unipersonales o colegiados- entrar a cuestionar la interpretación y aplicación de la Ley, función que por otra parte corresponde, única y exclusivamente a los órganos jurisdiccionales⁹³.

El ámbito al que debe limitarse la calificación registral resulta precisado con referencia a determinados preceptos esenciales.

Así, procede considerar inicialmente que nuestra Constitución consagra el principio de legalidad en el artículo 9 y, en el marco de los Registros de la Propiedad, este principio resulta contemplado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, a cuyo tenor *“los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”*.

Cuando se trata de documentos judiciales, la calificación registral se encuentra regulada en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, que limita la calificación a la competencia del Jgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

En suma, el Registrador no puede calificar el fondo del asunto que se contiene en la resolución judicial que para su calificación se le presenta porque la ley se lo impide, obviamente, al carecer de la jurisdicción y de los medios procesales que el Derecho positivo concede al tribunal para decidir.

Así, expedido un decreto firme –incluso, en ocasiones, ya liquidado a efectos fiscales- mediante el que se aprueba el remate de la finca ejecutada de conformidad con la previsión legal contenida en el artículo 671 de la LECiv, resulta difícilmente admisible la calificación como defecto subsanable la no adecuación de la interpretación de la norma al criterio hermenéutico del Centro Directivo que, en todo caso y como ya se ha indicado, en manera alguna vincula al tribunal. Pues de dudosa admisión resulta la posibilidad de subsanación pretendida, en su caso, por el Registrador de la Propiedad, ya que sin la concurrencia de un error previo (aritmético, de transcripción o de cálculo) no es de recibo que un funcionario ajeno al proceso demande la modificación

⁹³ En este sentido conviene precisar que el Letrado de la Administración de Justicia (antes, Secretario judicial) –que, por cierto, participa, al igual que el Juez o Magistrado, del tratamiento de *“señoría”*- también es *“tribunal”*. Baste significar para ello la doctrina del Tribunal Constitucional que, en sus sentencias 56/1990 y 155/2011, reconoce a este Cuerpo profesional funciones *“parajudiciales”* y la imputación, *“ante todo”*, de estas funciones al órgano judicial donde actúen, estando igualmente sujetas a la exigibilidad de los derechos fundamentales del art. 24 CE.

unilateral del precio de adjudicación del bien que ha resultado aprobada por el juzgado de conformidad con la legislación vigente⁹⁴. En estos supuestos el Registrador de la Propiedad, al pretender imponer una interpretación del artículo 671 de la LECiv e incrementar el precio de adjudicación del inmueble hipotecado hasta equipararlo al importe total de la deuda (en lugar del 60% de los valores de subasta de la finca tal y como, de acuerdo con una interpretación literal del precepto, aprueba en firme el juzgado), realiza un juicio abstracto completamente ajeno al particular desarrollo del proceso de ejecución hipotecaria que se ha tramitado judicialmente, del que desconoce el fondo, pormenores y demás incidentes entre los que se encuentran, con especial relevancia respecto de la cuestión planteada, el dato relativo a las cantidades pendientes de pago respecto de las cuales resultara expedido por el mismo juzgado auto despachando ejecución que en su caso, también sería una resolución firme; o la circunstancia atinente a si, con posterioridad, la deuda subsistente resultó –o no- satisfecha en su integridad, lo que bien pudiera haber motivado la solicitud de terminación del proceso y el consiguiente archivo de las actuaciones. En suma, en estos supuestos la aplicación del particular criterio del Registrador puede resultar lesiva, además, por no resultar factible en estos casos modificar lo efectivamente verificado en el juzgado con el único propósito de adecuarlo, con carácter retroactivo, a la calificación del Registrador de la Propiedad, lo que, a último, podría llegar a suponer incluso una correlativa declaración de nulidad de lo correctamente actuado por el órgano judicial.

En definitiva, considero que no resulta de recibo la determinación de la legalidad por parte del Registrador de la Propiedad respecto de la adjudicación verificada en un procedimiento judicial que se ha desarrollado con las garantías legales y de acuerdo con las prescripciones normativas en vigor, pues la capacidad de control del calificador registral se encuentra claramente definida y limitada por la legislación (arts. 18 de la LH y 100 del RH, ya referidos), careciendo el Registrador de la potestad de interpretar, juzgar y ejecutar lo juzgado, atribuida en exclusiva al órgano judicial⁹⁵, y limitándose su función a la valoración de la legalidad de la forma extrínseca del documento, en definitiva

⁹⁴ Ni siquiera bajo el pretexto de eludir la sanción que se le pudiera derivar al calificador por no aplicar la doctrina emanada el Centro Directivo, toda vez que en la calificación del decreto de adjudicación o, en su caso, del auto que desestima el recurso de revisión planteado contra el mismo y, en consecuencia, lo confirma, el Registrador de la Propiedad se encuentra calificando un documento judicial y, por lo tanto, le es de aplicación la norma contenida en el artículo 100 del RH que limita la calificación a las cuestiones formales que en el mismo se referencian.

⁹⁵ A este respecto, el artículo 117.3 de la CE declara lo siguiente: *“El ejercicio de la potestad jurisdiccional en todo tipo de procesos, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales determinados por las leyes, según las normas de competencia y procedimiento que las mismas establezcan”*.

del control acerca de si el mismo reviste los requisitos adecuados para su inscripción, en tanto que respecto del contenido del mismo su análisis debe circunscribirse a la circunstancia de que el acuerdo adoptado sea válido y no atente contra la Ley, la moral y el orden público (art. 1255 del CC), resultando, por otra parte, que el Registrador únicamente puede considerar los documentos presentados y el contenido de los asientos que constan tabularmente.

5. BIBLIOGRAFÍA.

DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L.: *“Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial”* 5ª ed. Ed. Thomson-Civitas. Cizur Menor, 2008.

GARCÍA GARCÍA, J.M.: “La incidencia registral de la impugnación en juicio verbal del artículo 328 de la Ley Hipotecaria”, en la obra colectiva dirigida por VALLS GOMBAU, J. F. y PARDO NÚÑEZ, C.: *“Recursos contra las resoluciones por las que se suspende o se deniega la inscripción de derechos en los Registros”*. Ed. Cendoj, Consejo General del Poder Judicial. Madrid, 2005.

GARCÍA MARTÍNEZ, A.: “El juicio verbal del art. 328 LH. Cuestiones procesales”, en la obra colectiva dirigida por RUIZ PIÑEIRO, F. L.: *“La revisión judicial de la calificación registral”*. Ed. La Ley. Madrid, 2013.

GUILARTE ZAPATERO, V.: *“El procedimiento registral y su revisión judicial. Fundamentos y práctica”*. Ed. Lex Nova. Valladolid, 2010.

LLARÁS PINTADO, M. C.: “El decreto de adjudicación y los problema de su inscripción registral”, *Diario La Ley*, nº 8951, Sección Doctrina, 29 de marzo de 2017.

MARCO COS, J. M.: “El proceso verbal como cauce para la revisión jurisdiccional de la calificación registral (I)”, en la obra colectiva “El control jurisdiccional de la calificación negativa de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles”, *Cuadernos Digitales de Formación* nº 28/2008, CGPJ, Madrid, 2008.

MARTÍN PASTOR, J.: *“La impugnación judicial de la calificación registral”* 1ª edición. Ed. La Ley. Madrid, 2011.

MARTÍN PASTOR, J.: “Pretensiones procesales ejercitables en el proceso judicial de revisión de la calificación negativa o de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado”, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 736, Madrid, 2013.

MARTÍNEZ SANTOS, A.: *“Jurisdicción y Registros Públicos. El proceso para la impugnación de la calificación negativa”* 1ª edición. Ed. Marcial Pons. Madrid, 2012.

MARTORELL ZULUETA, P.: “El proceso verbal como cauce para la revisión jurisdiccional de la calificación registral (II)”, en la obra colectiva “El control jurisdiccional de la calificación negativa de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles”, *Cuadernos Digitales de Formación* nº 28/2008, CGPJ, Madrid, 2008.

MORAL MORO, M. J.: "Análisis de las últimas reformas en la regulación de la adjudicación de los bienes embargados o hipotecados al acreedor en la subasta", en *"Diario La Ley"*, nº 8166, año 2013.

MORENO HELLÍN, J.: "El objeto de los procedimientos de revisión de la calificación. El juicio verbal directo contra la calificación y el juicio verbal contra la resolución de la DGRN", en la obra colectiva dirigida por MARTÍNEZ TRISTÁN, G., y GUILARTE GUTIÉRREZ, V.: *"La revisión judicial de la calificación registral"*. Ed. Consejo General del Poder Judicial. Madrid, 2007.

MONTERO AROCA, J., y FLORS MATÍES, J.: *"Tratado del Juicio Verbal"* 2ª edición. Ed. Thomson-Aranzadi. Cizur Menor, 2004.

PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M.: *"Derechos Reales. Derecho Hipotecario"*. Ed. Centro de Estudios Registrales. Madrid, 2001.

PRADA ÁLVAREZ BUYLLA, P.: "La impugnación judicial de las calificaciones negativas de los Registradores", en la obra colectiva dirigida por VALLS GOMBAU, J. F. y PARDO NÚÑEZ, C.: *"Recursos contra las resoluciones por las que se suspende o deniega la inscripción de derechos en los Registros"*. Ed. Cendoj, Consejo General del Poder Judicial. Madrid, 2005.

RICHARD GONZÁLEZ, M.: "Aspectos procesales de la impugnación gubernativa y judicial de la calificación registral negativa", en la obra colectiva dirigida por VALLS GOMBAU, J. F. y PARDO NÚÑEZ, C.: *"Recursos contra las resoluciones por las que se suspende o deniega la inscripción de derechos en los Registros"*. Ed. Cendoj, Consejo General del Poder Judicial. Madrid, 2005.

RIFA SOLER, J., RICHARD GONZÁLEZ, M., RIAÑO BRUN, I.: *"Derecho Procesal Civil"*, Vol. II. Ed. Gobierno de Navarra. Pamplona, 2011.

ROCA SASTRE, R. Mª, ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. Y BERNÀ I XIRGO, J.: *"Derecho Hipotecario"* 9ª edición. Ed. Bosch. Barcelona, 2008.