

## Decreto de adjudicación hipotecaria: límites a la calificación registral

**José Ignacio Atienza López**

*Letrado de la Administración de Justicia.  
Juzgado de 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid*

### Extracto

En una ejecución hipotecaria, la competencia para aprobar el remate y hacer la adjudicación es atribuida a los letrados de la Administración de Justicia y corresponde a este funcionario la interpretación y aplicación de las normas reguladoras de la subasta, con posibilidad de impugnación ante el juez. La competencia para revisar la conformidad a derecho del decreto de adjudicación, presentado a inscripción, corresponde exclusivamente a los juzgados competentes para conocer de los recursos que contra dicho decreto sean admisibles en el seno del procedimiento de ejecución. La posibilidad de calificar los decretos de aprobación de remate y de calificación por parte del registrador, en ningún caso puede alcanzar a la validez del acto dispositivo aprobado. El registrador solo puede objetar la inscripción si del título no resulta que hayan sido oídos todos los titulares de los derechos inscritos en el procedimiento conforme a la ley.

**Palabras clave:** registrador de la propiedad; calificación registral; decreto de adjudicación; letrado de la Administración de Justicia.

Fecha de entrada: 15-01-2019 / Fecha de aceptación: 28-01-2019

## Enunciado

En un procedimiento de ejecución hipotecaria, la Unión de Créditos Imaginarios, parte ejecutante y adjudicataria de una finca en tal ejecución, tiene a su favor un decreto de adjudicación emitido por el letrado de la Administración de Justicia del juzgado que ha sustanciado la ejecución hipotecaria, para inscribir la finca ejecutada a su nombre en el Registro de la Propiedad.

Ha presentado dicho título en el Registro de la Propiedad, y el registrador ha rechazado la inscripción por estar disconforme con la interpretación y aplicación que de los artículos 671 y 670.4 de la LEC ha hecho el letrado. El adjudicatario ha recurrido ante la Dirección General de los Registros y el Notariado (DGRN) esta decisión y su recurso ha sido desestimado. La Unión de Créditos Imaginarios ha presentado una demanda de juicio verbal contra la decisión de la DGRN, y la sentencia de primera instancia le ha sido favorable, dejando sin efecto la decisión de la DGRN y ordenándose la inscripción del título, por entender que la DGRN se excede en su calificación registral, careciendo de competencias para cuestionar la aplicación de las normas interpretadas en el título.

La DGRN ha apelado la sentencia con los siguientes argumentos jurídicos: todos los órganos de la Administración, incluidos registradores y el director general de los Registros y del Notariado, tienen el «derecho y el deber» de interpretar las normas jurídicas, dado el pleno sometimiento a la Ley y al Derecho en el ejercicio de sus funciones.

Que a su entender no se cuestiona la valoración de la prueba o la decisión sobre el mejor derecho de entre las partes contendientes en un procedimiento declarativo, sino a si se está aplicando el precepto correcto con su correcta interpretación, y que el juzgado «debió, a nuestro modesto entender, valorar y enjuiciar si la concreta interpretación de los preceptos aplicables, en la que se basa la nota de calificación y la resolución recurrida, es o no ajustada a Derecho», y que al no haberlo hecho así ha vulnerado el derecho a la tutela judicial efectiva del registrador y del director general de los registros. Considera que el juzgado, al conocer del recurso contra la calificación del registrador, confirmada por la DGRN, debía haber entrado a conocer si el letrado de la Administración de Justicia que dictó el decreto

de adjudicación aplicó una interpretación improcedente del precepto, sin que considere el recurrente que la calificación efectuada suponga una extralimitación formal del ámbito de la calificación registral, ya que, insiste, se trata de «una cuestión de fondo que, en caso de recurso, ha de ser resuelta entrando en el fondo del asunto por el órgano competente», que a su entender es el registrador, la DGRN y el juzgado que dictó la sentencia apelada, juzgado que al no entrar en esa «cuestión de fondo» está vulnerando «el derecho a la tutela judicial efectiva tanto del registrador como del director general de los registros y el notariado», dejando también, a entender del recurrente «indebidamente sin efecto ni aplicación práctica el derecho que nuestro ordenamiento jurídico confiere a todo titular registral, no solo a la tutela judicial efectiva, sino a la tutela registral efectiva, es decir, a que su posición jurídica sea defendida oportunamente en los términos que dicta la ley hipotecaria, mediante la calificación registral de aquellos documentos que pretenden poner fin a su titularidad registral sobre la finca y sustituirla por la de otra persona». Y que «lo que no podemos compartir es que se consolide una situación absolutamente de enriquecimiento injusto por parte del ejecutante, pues como rezaba la resolución de la DGRN revocada, la ejecución permite al acreedor adjudicarse la finca por el 60 % y seguir existiendo un saldo a su favor, o deuda pendiente a cargo del ejecutado».

Entiende que con la calificación no se está poniendo en entredicho la legalidad misma de la adjudicación de la finca a la parte actora (ejecutante), pues sobre ello no se ha pronunciado, ni puede hacerlo, el titular del Registro de la Propiedad, pero sí puede y debe pronunciarse, como así hizo, «sobre si un aspecto esencial del decreto que pretende acceder al Registro, como es que el precio de adjudicación se ajuste a la legalidad», pues como señala la resolución impugnada, el precio de adjudicación, en los términos recogidos por los artículos 670 y 671 de la LEC, es determinante «para la evaluación acerca de si el valor de lo adjudicado ha sido igual o inferior al importe total del crédito del actor y de la existencia y eventual destino del sobrante, extremos estos expresamente calificables por el registrador al amparo de lo dispuesto en el artículo 132.4 de la Ley Hipotecaria», siendo que a entender del recurrente «el legislador ha querido que la extensión de la calificación de los documentos judiciales se extienda, entre otros aspectos, conforme al artículo 132.4.º de la Ley Hipotecaria, a «que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o interior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores», considerando la Dirección General que «no excede de la función calificadora comprobar si es inscribible un testimonio de decreto de adjudicación y de mandamiento de cancelación de cargas dictados en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que, tras quedar desierta la subasta, se adjudica la casa hipotecada al acreedor por el 60 % del valor de tasación de la finca, cuando parece claro que no ha sido esa la interpretación finalista y teleológica perseguida por el legislador y cuando ello en modo alguno invade el principio de unidad jurisdiccional reservada a jueces y tribunales».

¿Deben ser atendidos estos argumentos en vía de recurso? ¿Dónde están los límites de la calificación registral?

Cuestiones planteadas:

- Alcance de la calificación registral de un decreto de adjudicación dictado por el Letrado de la Administración de Justicia.
- Incompetencia del registrador para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un decreto de adjudicación.
- Inexistencia de vulneración de la tutela registral efectiva.

## Solución

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria regula la calificación registral y, respecto a los documentos de «toda clase» solo alcanza la calificación a la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos y a la capacidad de los otorgantes. La posibilidad de calificar los decretos de aprobación del remate por el registrador no alcanza a la validez del acto dispositivo aprobado (ya que el art. 18 de la Ley Hipotecaria limita la calificación a la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y los asientos del Registro). Y ello porque tradicionalmente la potestad calificadora del registrador sobre los documentos que aprueban actos de transmisión del dominio en subastas administrativas y judiciales (no solo las judiciales, en consecuencia) se desarrolla y concreta por el Reglamento Hipotecario. El artículo 99 del Reglamento Hipotecario regula el alcance –limitado– de la calificación de documentos administrativos, y el artículo 100 del Reglamento Hipotecario el también limitado de la calificación de documentos judiciales. Disponen estos preceptos que:

Artículo 99. La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de este con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro.

Artículo 100. 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.

La similitud de ambos preceptos es evidente, y si bien ha entendido la jurisprudencia que goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo respecto del judicial y, en particular, si se trata del examen de los trámites esenciales del

procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, ello no le permite ampliar el alcance de sus calificación ya que dada la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos, el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de este, así como la relación del mismo con el titular registral y los obstáculos que surjan del propio Registro, todo lo anterior con el exclusivo objeto de que cualquier titular registral pueda verse afectado si en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista la por Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal. Entre otras, así lo ha declarado la propia DGRN en su resolución de 25 de abril de 2018.

Pues bien, incluso si se admitiera que habiéndose redactado el artículo 100 del Reglamento Hipotecario cuando aún se reservaba a los juzgados o tribunales la competencia para el dictado del auto de aprobación del remate y adjudicación y se concluyera que los decretos dictados por los secretarios judiciales (actualmente letrados de la Administración de Justicia) no son «expedidos por la autoridad judicial» en sentido estricto –por estar reservado el ejercicio de la potestad jurisdiccional a juzgados y tribunales conforme a lo dispuesto en el art. 117 de la CE–, resultaría indudable que lo que no podría aceptarse en ningún caso es que el alcance de la calificación registral del documento expedido por el letrado de la Administración de Justicia (en el seno de un procedimiento judicial seguido ante el juzgado y bajo la tutela directa del órgano jurisdiccional que conoce de la ejecución, no se olvide) sea superior al que tendría la calificación registral del documento administrativo.

Más aún cuando es al menos discutible el que pueda considerarse el decreto del secretario judicial un documento no judicial (que es dictado por la Administración en el ejercicio de sus potestades de autotutela de sus intereses, lo que no sucede en relación con el documento expedido por el letrado de la Administración de Justicia), desde que ya por Ley 13/2009, de 3 de noviembre y posteriormente por Ley 19/2015, de 13 de julio se modificó la redacción de los artículos 673 y 674 de la LEC, que disponen que:

Artículo 673. Inscripción de la adquisición: título. Será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio, expedido por el Letrado de la Administración de Justicia, del decreto de adjudicación, comprensivo de la resolución de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada, y en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria. El testimonio expresará, en su caso, que el rematante ha obtenido crédito para atender el pago del precio del remate y, en su caso, el depósito previo, indicando

los importes financiados y la entidad que haya concedido el préstamo, a los efectos previstos en el artículo 134 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 674. Cancelación de cargas. A instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación. Asimismo, el Letrado de la Administración de Justicia mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados. También se expresarán en el mandamiento las demás circunstancias que la legislación hipotecaria exija para la inscripción de la cancelación. A instancia de parte, el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se remitirán electrónicamente al Registro o Registros de la Propiedad correspondientes.

Y es que no todo documento o resolución dictada en un procedimiento judicial lo es por el juez ni en ejercicio propio de la potestad jurisdiccional.

La competencia para revisar la conformidad a Derecho del decreto de adjudicación presentado a inscripción corresponde exclusivamente a los juzgados y tribunales competentes para conocer de los recursos que contra dicho decreto (y eventualmente su confirmación por el juzgado) sean admisibles en el seno del procedimiento judicial de ejecución. Resulta irrelevante a estos efectos que el secretario o letrado de la Administración de Justicia carezca, como carece, de potestad jurisdiccional.

Es desde esta perspectiva desde la que ha de examinarse el recurso de interpuesto contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia que conoció de la impugnación en juicio verbal de la calificación registral confirmada por la DGRN, partiendo, como se ha expuesto, de que la competencia para el dictado del decreto de aprobación del remate y adjudicación corresponde al letrado de la Administración de Justicia y de que la competencia para revisar su conformidad a Derecho (que obviamente puede instar cualquier titular de derechos que puedan verse afectados por una posible vulneración de normas o interpretación errónea en que pueda incurrir el letrado de la Administración de Justicia) se atribuye por la ley al juzgado que tramita el procedimiento –o a la Audiencia Provincial al recurrir en apelación la resolución judicial dictada por el juzgado que tramita el procedimiento de ejecución hipotecaria, que pueda confirmar la resolución del letrado de la Administración de Justicia–, no al registrador de la propiedad y, en consecuencia, tampoco a la DGRN ni al juzgado que pueda conocer de la revisión de la calificación registral emitida.

Ello comporta que, incluso si compartiéramos la muy razonable interpretación de los artículos 670 y 671 de la LEC que hace la DGRN respecto a cuál ha de ser el precio míni-

mo de adjudicación al acreedor en la subasta de una vivienda habitual (doctrina sostenida también, por cierto, por varias audiencias provinciales al conocer, no de recursos contra las sentencias dictadas en juicios verbales de revisión de la calificación, sino de recursos contra los decretos de aprobación del remate y adjudicación confirmados o no por el juzgado que conoce del proceso de ejecución), no podría el órgano de apelación –como no podía el juzgado, ni la DGRN, ni el registrador– variar el decreto firme dictado en un procedimiento seguido ante un juzgado en el que se haya dado audiencia a todos los interesados conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación (se hayan personado o no dichos interesados en el procedimiento, puesto que tuvieron la posibilidad de hacerlo), se hayan cumplido las formas extrínsecas para el dictado del título objeto de inscripción y no existan obstáculos nacidos del propio registro para la inscripción. Que es lo que sucede en el presente caso, en el que la calificación negativa se funda en una pretendida infracción de las normas materiales reguladoras del precio mínimo de remate, por interpretación errónea de los artículos 670 y 671 de la LEC en el supuesto de adjudicación al acreedor en subasta declarada desierta de una vivienda habitual subastada por el 60 % del valor de tasación, en el caso de que lo debido por todos los conceptos sea superior al 60 % del valor de tasación e inferior al 70 %. Ya pueda resultar perjudicado por esa interpretación el titular de la vivienda habitual subastada (lo sea el deudor o el hipotecante no deudor), ya lo puedan resultar titulares de otros derechos inscritos sobre ese inmueble (lo que resulta cuando menos difícil, puesto que la interpretación defendida por la DGRN comportaría que el precio de adjudicación sería la deuda por todos los conceptos, superior al 60 % pero inferior al 70 % –sin que quedara por tanto deuda pendiente de cobro, pero tampoco existiera sobrante del remate sobre el que pudieran tener derecho terceros titulares de derechos inscritos en el Registro–), habrán de ser los interesados los que se personen en el procedimiento de ejecución que se sigue ante el juzgado e impugnen el decreto de aprobación del remate y adjudicación por los trámites legalmente previstos en el seno de ese mismo procedimiento.

El registrador podría objetar la inscripción (como podría haberlo hecho también en el caso de que se tratara de un auto de aprobación del remate y adjudicación emitido por la autoridad judicial y no un decreto) si no resultare del título que se haya oído a los titulares de derechos inscritos en el procedimiento, conforme a lo establecido en la ley (procesal o hipotecaria). Pero no es lo que ha hecho en este procedimiento, en el que no objeta que se pueda ocasionar indefensión alguna a los titulares de derechos sobre la vivienda subastada.

En suma, el propietario de la vivienda subastada tuvo conocimiento del seguimiento del procedimiento y pudiendo hacerlo no se personó en el mismo ni formuló oposición a la ejecución ni recurrió el Decreto de aprobación del remate y adjudicación por el 60 % del precio de subasta, precio inferior al 70 % pero también al de la deuda por todos los conceptos, y el único motivo aducido para la calificación negativa por el registrador es su discrepancia con la interpretación que de los artículos 670 y 671 de la LEC hizo el letrado de la Administración de Justicia respecto a sí el precio de adjudicación mínimo habría de serlo o no la deuda por todos los conceptos cuando esta tiene un valor inferior al 70 % del precio de subasta y superior al 60 % de dicho precio de subasta, excediendo así claramente los límites de la

potestad calificadora establecidos no solo por el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, sino incluso si se entendiere que «documento expedido por la autoridad judicial» lo es tan solo el expedido por el titular de la potestad jurisdiccional.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas

- Ley Hipotecaria de 1946, arts. 18 y 134.
- Ley 1/2000 (LEC), arts. 670.4, 671, 673 y 674.
- Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 99 y 100.
- Resolución de la DGRN de 25 de abril de 2018.