



Roj: **SAP GC 1894/2018 - ECLI: ES:APGC:2018:1894**

Id Cendoj: **35016370042018100406**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Palmas de Gran Canaria (Las)**

Sección: **4**

Fecha: **30/10/2018**

Nº de Recurso: **635/2017**

Nº de Resolución: **753/2018**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **MARIA ELENA CORRAL LOSADA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Sección: TE

SECCIÓN CUARTA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL

C/ Málaga nº 2 (Torre 3 - Planta 4ª)

Las Palmas de Gran Canaria Teléfono: 928 42 99 00

Fax.: 928 42 97 74

Email: s04audprov.lpa@justiciaencanarias.org

Proc. origen: Juicio verbal (250.2)

Nº proc. origen: 0000663/2016-00

Juzgado de Primera Instancia Nº 2 de Las Palmas de Gran Canaria

Rollo: Recurso de apelación

Nº Rollo: 0000635/2017

NIG: 3501642120160014846

Resolución: Sentencia 000753/2018

Apelado: UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS S.A. E.F.C.; Abogado: Agustín Capilla Casco; Procurador: María Magdalena Torrent Gil

Apelante: DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTROS Y DEL NOTARIADO; Abogado: Abogacía del Estado en LP;

SENTENCIA

MAGISTRADOS: Dña. María Elena Corral Losada (Ponente)

D. Jesús Angel Suárez Ramos

Dña. Margarita Hidalgo Bilbao

En la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria a 30 de octubre de 2018.

VISTAS por la Sección 4ª de esta Audiencia Provincial las actuaciones de que dimana el presente rollo en virtud del recurso de apelación interpuesto contra la Sentencia pronunciada por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Las Palmas en el procedimiento referenciado (Juicio Verbal nº 663/2016) seguido a instancia de UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS S.A. E.F.C., parte apelada, representada en esta alzada por la Procuradora Dña. MAGDALENA TORRENT GIL y asistidos por el Letrado D. JORGE VIÑUELAS GONZÁLEZ contra DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y DEL NOTARIADO, parte apelante, representado en esta alzada por el Abogado del Estado, siendo ponente la Sra. Magistrada Doña María Elena Corral Losada, quien expresa el parecer de la Sala.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Las Palmas se dictó sentencia en los referidos autos cuya parte dispositiva literalmente establece lo siguiente:

"Que estimando la demanda interpuesta por UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO contra DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y NOTARIADO debo acordar y acuerdo la revocación de la resolución dictada por la DGRN de fecha 12 de mayo de 2016 y en consecuencia debo ordenar y ordeno la inscripción del testimonio del decreto de adjudicación dictado por el juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Arrecife el 30 de septiembre de 2015 en el procedimiento de ejecución hipotecaria n.º 288/2013. Todo ello imponiendo a la demandada las costas de esta primera instancia."

SEGUNDO.- La referida sentencia. de fecha 29 de mayo de 2017, se recurrió en apelación por la parte demandada. interponiéndose tras su anuncio el correspondiente recurso de apelación por la representación de la DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTROS Y DEL NOTARIADO. Tramitado el recurso en la forma dispuesta en el art. 461 de la Ley de Enjuiciamiento Civil la parte contraria presentó escrito de oposición al recurso alegando cuanto tuvo por conveniente, y seguidamente se elevaron las actuaciones a esta Sala, donde se formó rollo de apelación. No habiéndose solicitado el recibimiento a prueba en esta alzada, se señaló al efecto día y hora para la deliberación, votación y fallo.

TERCERO.- En la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de los de Las Palmas de Gran Canaria en autos de juicio verbal sobre impugnación de la calificación negativa emitida por el **Registrador** de la Propiedad de Arrecife de inscripción de un decreto de adjudicación en el seno de una ejecución hipotecaria de la que aparecía como ejecutante la aquí actora y de la resolución dictada por la Dirección General de los Registros y el Notariado de 12 de mayo de 2016 que confirmó dicha calificación, calificación que solicita se revoque y se proceda a la inscripción del testimonio del Decreto de adjudicación dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Arrecife el 30 de septiembre de 2015.

Recorre en apelación la Dirección General de los Registros y el Notariado alegando, en resumen:

Que la sentencia del Juzgado que anula la resolución de la DGRN de 12 de mayo de 2016, pese a reconocer que los **registradores** también han de interpretar los preceptos aplicables, no revoca ni cuestiona siquiera la concreta **interpretación** efectuada entendiendo que no consiste el objeto del recurso analizar si es correcta o no la **interpretación** que de los preceptos de la **LEC** realizaron el **registrador** y la DGRN en tanto en cuanto la **interpretación** de dichos preceptos es competencia exclusiva del órgano que dictó el Decreto.

Que a entender de la recurrente 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 OGRN, debía haber entrado a conocer de si el Letrado de la Administración de Justicia que dictó el Decreto de adjudicación aplicó una **interpretación** improcedente del precepto aplicarse, 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 registra!, no sólo 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 sí 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 arts. 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 éstos 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° de la Ley Hipotecaria, a "que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores", 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".

Insiste pues en que se debe resolver en este recurso la cuestión de fondo, "si debemos sujetarnos a una **interpretación** literal y aislada del **artículo** 671 de la **LEC** o si por el contrario como defiende el **Registrador** primero y la DGRN después debemos acudir a una **interpretación** sistemática e integradora atendiendo a lo dispuesto en el **artículo** 670,4 párrafo segundo del mismo texto legal", **interpretación** que entiende el recurrente debe prevalecer sin que suponga una extralimitación calificadora y que en consecuencia, conforme a la resolución de la DGRN impugnada "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%", siendo el espíritu y finalidad de la ley 1°/2013 la de aumentar la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual, por lo que debe contrastarse la redacción de los arts. 670 y 671 citados, "concluyendo que la redacción literal del **artículo** 671 ha de ser interpretada en el mismo sentido que la del **artículo** 670, es decir, que el ejecutante tiene derecho a pedir la adjudicación del inmueble por el 70% del valor de subasta, o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le debe por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al 60% de su valor de subasta". **Interpretación** que además entiende que evita el efecto perverso de "favorecer posibles enriquecimientos injustos en favor de los ejecutantes, como por ejemplo, reduciendo convenientemente la cantidad total que se le deba por todos los conceptos (por ejemplo, condonando parte de la deuda, o reduciendo convenientemente la liquidación de costas). para conseguir que la cantidad adeudada no supere el 70% del valor de tasación de la finca sino que sea, convenientemente, un poco inferior a ese porcentaje, y de este modo, aplicando la literalidad del precepto, obtener el ejecutante con tales artimañas un enriquecimiento injusto consistente en poder adjudicarse la finca, no por el 70% de su valor, sino tan sólo por el 60%, con el consiguiente y correlativo empobrecimiento igualmente injusto del ejecutado" ya que de ese modo "el ejecutante consigue que quede deuda pendiente, y que por lo tanto, se sigan devengando intereses sobre la misma, y poder promover la ejecución de otros bienes y generar otros costes y costas a cargo del ejecutado que se ha visto privado de su vivienda". Entiende, en suma, que la **interpretación** conjunta de los arts. 670 y 671 de la **LEC** lleva a que la **interpretación** ponderada y razonable del **artículo** 671 de la **LEC**, para evitar un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la ley, habrá de ser la de que "si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta".

Por último entiende que la redacción del **artículo** 100 del Reglamento Hipotecario se refiere a la calificación por los **Registradores** de los documentos expedidos por la autoridad judicial, partiendo la sentencia erróneamente de que un Decreto dictado por el letrado de la administración de justicia es una "resolución judicial", y que cuando por ley se decide que determinadas funciones tradicionalmente atribuidas a la autoridad judicial ahora se encomienden a otro tipo de autoridades públicas, que no son jueces ni magistrados (como por ejemplo cuando se atribuye a los notarios las declaraciones de herederos abintestato, o a los secretarios de juzgado los decretos de ejecución), los documentos o resoluciones expedidos por notarios o por letrados de

la administración de justicia no son ya documentos expedidos por autoridad judicial, ni el decreto dictado por un letrado de la administración de justicia es una resolución judicial".

SEGUNDO.- Objeto del recurso contra la calificación registral del testimonio de un Decreto de adjudicación dictado por el Secretario Judicial o el Letrado de la Administración de Justicia.

La primera cuestión que ha de dejarse sentada es que el objeto del presente recurso no es la impugnación del Decreto de aprobación del remate y adjudicación dictado en el seno de un procedimiento de ejecución seguido ante el Juzgado con posibilidad de interposición de recursos contra dicho Decreto (la **LEC** prevé la formulación de recurso de revisión conforme a lo dispuesto en el **artículo** 454 bis de dicha Ley -en tanto en cuanto la aprobación del remate y adjudicación del bien hipotecado daría fin a la ejecución al menos respecto al adjudicatario y al hipotecante, que puede ser no deudor- y contra su desestimación el recurso de apelación, como vienen aceptando diversas Salas de AP, entre las que se encuentra la sección 4ª de la AP de Las Palmas), sino la impugnación de la calificación registral negativa del testimonio del Decreto de adjudicación presentado y su confirmación por la Dirección General de Los Registros y el Notariado, contra la que dirige la demanda de juicio verbal la demandante, entidad de crédito acreedora a la que se adjudicó el inmueble.

Desde esta perspectiva en principio es obvio que la competencia para aprobar el remate y hacer la adjudicación la atribuye la **LEC** en la actualidad, en los **artículos** 670 a 674, al Secretaría Judicial, actualmente Letrado de la Administración de Justicia. con posibilidad de impugnación ante el Juzgado o Tribunal. Competencia que además, y esto debe resaltarse, no es la de juzgar en ejercicio de la potestad jurisdiccional, sino la de ejecutar un título extrajudicial conforme a lo acordado por el órgano jurisdiccional. Y el control y revisión del ejercicio de la competencia del Secretario en este punto se otorga por la Ley, como se ha dicho, mediante el ejercicio de los correspondientes recursos por los interesados en el seno del procedimiento que se sigue ante el Juzgado (que han podido personarse en el procedimiento y defender su interés en él, el ejecutado en cuanto se sigue con él el procedimiento y se le ha notificado en forma el mismo, los titulares posteriores de derechos inscritos hasta la constancia registral de la expedición de la certificación de dominio y cargas sobre el bien a subastar desde que sí hicieron constar su domicilio en el Registro el **Registrador** ha de notificarles la existencia de la ejecución -y si se tratare de acreedores posteriores a la constancia registral de la expedición de la certificación, tendrán conocimiento del seguimiento de la ejecución por dicha publicidad registral).

Es pues el Secretario o LAJ la autoridad **competente** para dictar el Decreto y para interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta. del precio de remate y de la adjudicación, dictando el correspondiente Decreto, que el **Registrador** de la Propiedad calificará pero no puede **revisar** ni forzar su revisión (más allá de lo dispuesto en el **artículo** 100 del Reglamento Hipotecario, que la parte demandada en el presente procedimiento pretende reducir a la calificación de los documentos procedentes de la autoridad judicial en el ejercicio de la potestad jurisdiccional decisoria -olvidando que la potestad jurisdiccional alcanza a juzgar y a hacer ejecutar lo Juzgado y que la ejecución tramitada ante el Juzgado se encuentra bajo supervisión judicial).

En suma el objeto del presente recurso es la impugnación de la calificación registral y para su resolución habrá de examinarse si la competencia calificadora del **Registrador** alcanza o no la imposición de la **interpretación** por el **Registrador** -o la Dirección General de los Registros y el Notariado- de los preceptos reguladores del precio de remate mínimo en la adjudicación al acreedor en subastas desiertas sobre la dada por el Secretario Judicial, imponiendo esa **interpretación** a la del Secretario. Si la respuesta a esa cuestión es negativa, ni cabrá que el **Registrador** imponga su **interpretación** a la hecha Decreto, ni podrá imponerla la Dirección General de los Registros y el Notariado al conocer del recurso gubernativo. ni podrá tampoco hacerlo el Juzgado que conozca del juicio verbal de impugnación de la calificación negativa en cuanto su competencia es puramente revisora de la calificación dentro de sus límites (y en consecuencia tampoco podrá esta Sala hacerlo, incluso aunque pudiera compartir la **interpretación** de los arts. 670 y **671** de la **LEC** defendida por el **Registrador** y la OGRN).

TERCERO.- Alcance de la calificación registral de un Decreto de adjudicación dictado por el Secretario Judicial o el Letrado de la Administración de Justicia.

Pues bien, el **artículo** 18 de la Ley Hipotecaria regula la calificación registral y, respecto a los documentos de "toda clase" sólo 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 sólo 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 éste con el titular registra/ 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 éste, así como la relación del mismo con el titular registral y a 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 d 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 sino (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 1312009 de 3 de noviembre y posteriormente por ley 1912015 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.

CUARTO.- Incompetencia del **Registrador** de la Propiedad para **revisar** la **interpretación** de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un Decreto de Adjudicación. 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 LAJ 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 enjuicio verbal de la calificación registral confirmada por la Dirección General de los Registros y el Notariado, 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 LAJ) 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 LAJ-. 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 mínimo 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 esta Sala -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 lo **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 y/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 cuanto consta en el auto de 30 de septiembre de 2015 -folio 179 de las actuaciones- que el 2 de agosto de 2013 fue practicado

el requerimiento de pago en el domicilio pactado al/los ejecutado/s, conforme a los arts. 662, 683 y 686 de la **LEC** y que efectuado el requerimiento judicial el deudor dejó transcurrir el término legal sin acreditar el pago de la deuda y sin que se tramitara incidente de oposición. 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 LAJ respecto a si el precio de adjudicación mínimo habría de serlo o no la deuda por todos los conceptos cuando ésta 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 sólo por el **artículo** 100 del Reglamento Hipotecario sino incluso si se entendiere que "documento expedido por la autoridad judicial" lo es tan sólo el expedido por el titular de la potestad jurisdiccional. los límites que para calificar documentos administrativos establece el **artículo** 99 del Reglamento Hipotecario.

QUINTO.- No se infringió el derecho a la tutela judicial efectiva ni del **registrador** ni de la Dirección General de los Registros y el Notariado por la sentencia apelada.

La calificación del **registrador** fue confirmada por la resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de fecha 12 de mayo de 2016 (folios 266 y siguientes de las actuaciones), quien ha sido emplazada y ha intervenido en el procedimiento en defensa de la resolución por ella dictada (sin que sea necesario demandar al **Registrador** de la Propiedad en tanto en cuanto su calificación fue sustituida por la resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado que es objeto de la demanda -resolución que además confirmó la del **Registrador**-), que se personó en las actuaciones formulando contestación a la demanda y siendo parte personada y notificada en todos los trámites seguidos. No se entiende cómo, en consecuencia, puede alegarse infracción del derecho a la tutela judicial efectiva de la parte demandada -que no lo es el **Registrador** sino la DGRN que confirmó su calificación-. La recurrente ha podido discrepar con la sentencia dictada por el Juzgado formulando su recurso de apelación en el que únicamente cuestiona la **interpretación** dada por el Juzgado a los preceptos reguladores de los límites de la calificación registral y la **interpretación** dada por el LAJ que dictó el Decreto a los **artículos** 670 y **671** de la **LEC**, lo que ha podido alegar sin limitación alguna de medios de defensa y prueba en el proceso y en el recurso de apelación sin que haya sufrido, en consecuencia, indefensión alguna.

No cabe, por todo lo expuesto, sino la total desestimación del recurso de apelación interpuesto, debiendo dar la DGRN la correspondiente publicidad a la revocación de la resolución de dicha DGRN -en su día publicada en el BOE- producida por la sentencia de primera instancia apelada que confirmamos.

SEXTO.- Costas del recurso de apelación desestimado.

Conforme a lo dispuesto en los **artículos** 394 y 398 de la **LEC** procede imponer las costas del recurso de apelación a la parte apelante, cuyo recurso se desestima.

En su virtud, vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Que debemos desestimar y desestimamos totalmente el recurso de apelación interpuesto por la Administración del Estado (DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y EL NOTARIADO) contra la sentencia dictada el día 29 de mayo de 2017 por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Las Palmas en autos de juicio verbal número 663/2016, que confirmamos, con imposición a la parte apelante de las costas causadas en la alzada.

Contra esta sentencia podrán las partes legitimadas interponer recurso extraordinario por infracción procesal, en los casos del **artículo** 469 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; o el recurso de casación, en los del **artículo** 477. El recurso se interpondrá ante este Tribunal en el plazo de 20 días desde el siguiente a su notificación, y será resuelto por la Sala Civil del Tribunal Supremo, conforme a la Disposición Final decimosexta.

Dedúzcanse testimonios de esta resolución, que se llevarán al Rollo y autos de su razón, devolviendo los autos originales al Juzgado de procedencia para su conocimiento y ejecución una vez sea firme, interesando acuse recibo.

Dedúzcanse testimonios de esta resolución, que se llevarán al Rollo y autos de su razón, devolviendo los autos originales al Juzgado de procedencia para su conocimiento y ejecución una vez sea firme, interesando acuse recibo.

Así por esta nuestra sentencia definitivamente juzgando, la pronunciamos, mandamos y firmamos.



PUBLICACIÓN: Leída y publicada fue la anterior sentencia en el día de su fecha, siendo Ponente la Ilma. Sra. Dña. María Elena Corral Losada, estando el Tribunal celebrando audiencia pública en el día de la fecha. Certifico.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ