



FACULTAD DE DERECHO

CALIFICACIÓN REGISTRAL DEL DECRETO DE ADJUDICACIÓN EN EL SENO DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Autor: Cristina Egea Comas
5º E-3 A
Área de Derecho Civil

Tutor: José Ramón García Vicente

Madrid

Abril 2022

Resumen

Este trabajo de fin de grado tiene como objeto analizar uno de los problemas más recientes que se han suscitado entre los Juzgados y Registros de la Propiedad: la calificación registral de los documentos judiciales. Más concretamente, se detallará el alcance de la calificación registral en el seno de ejecuciones hipotecarias judiciales. Así, la controversia versa sobre si la competencia calificadora del registrador incluye o no revisar el valor o importe en el que se adjudica el bien en caso de subasta sin postores, cuestión que se tratará a través del correspondiente análisis jurisprudencial. Para ello, comenzaré exponiendo la conexión existente entre la ejecución hipotecaria y el Registro de la Propiedad. A continuación, procederé a explicar el encuadramiento del problema, las diferentes posturas que han mantenido diversos tribunales al respecto y finalmente la solución jurisprudencial que ha puesto fin a la misma, seguida de una breve reflexión personal.

Palabras clave: ejecución hipotecaria, decreto adjudicación, calificación registral, art. 671 LEC.

Abstract

The purpose of this final degree work is to analyze one of the most recent problems that have arisen between the Courts and Land Registries: the registry qualification of judicial documents. More specifically, it will detail the scope of the registry qualification within judicial foreclosures. In this way, the controversy concerns whether or not the qualification competence of the registrar includes reviewing the value or amount at which the property is awarded in the case of an auction without bidders, an issue that will be addressed through the corresponding jurisprudential analysis. To do so, I will begin by describing the connection between foreclosure and the Land Registry. Then, I will proceed to explain the framing of the problem, the different positions that various courts have held on the matter and finally the jurisprudential solution that has put an end to it, followed by a brief personal reflection.

Key words: foreclosure, adjudication decree, registry qualification, art. 671 LEC.

ÍNDICE

I.	INTRODUCCIÓN.....	6
II.	RELACIÓN ENTRE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: EL CARÁCTER CONSTITUTIVO DE LA INSCRIPCIÓN DE LA HIPOTECA.	7
III.	ENCUADRAMIENTO DEL PROBLEMA	10
1.	La interpretación del art. 671 LEC	11
2.	Competencia del registrador de la propiedad en la calificación de los decretos de adjudicación	12
IV.	DOCTRINA LA DGSJFP, ANTES DGRN, SOBRE EL ALCANCE DEL ART. 671 LEC Y SOBRE LA COMPETENCIA DEL REGISTRADOR PARA CALIFICAR DOCUMENTOS JUDICIALES.....	13
1.	Sobre el alcance del art. 671 LEC	13
2.	Sobre la competencia del registrador para calificar documentos judiciales.....	16
V.	PRONUNCIAMIENTOS CONTRADICTORIOS DE DIVERSAS AUDIENCIAS PROVINCIALES. ARGUMENTOS QUE SE EXPONEN DESDE CADA UNA DE LAS POSTURAS.....	17
1.	Argumentos aducidos por Audiencias Provinciales en contra de la interpretación de la DGSJFP.....	18
2.	Argumentos aducidos por Audiencias Provinciales a favor de la interpretación de la DGSJFP.....	22
VI.	ANÁLISIS DE LAS STS 866/2021 Y 869/2021 QUE SOLVENTAN LA PROBLEMÁTICA. CONCLUSIÓN SOBRE EL ACIERTO DE LA INTERPRETACIÓN DE LA DGSJFP Y SOBRE EL ALCANCE DE LA COMPETENCIA DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD EN LA CALIFICACIÓN DE LOS DECRETOS DE ADJUDICACIÓN.....	24
VII.	CONCLUSIÓN.....	30
VIII.	BIBLIOGRAFÍA	33

LISTADO DE ABREVIATURAS

AAP	Auto de la Audiencia Provincial
AP	Audiencia Provincial
CC	Código Civil
CE	Constitución Española
DGRN	Dirección General de los Registros y del Notariado
DGSJFP	Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública
FD	Fundamento de Derecho
FJ	Fundamento Jurídico
<i>Id.</i>	En lugar de ídem (“el mismo” o “lo mismo”). Indica que el trabajo que se cita es el mismo que el citado en la nota inmediatamente anterior, coincidiendo autor, título, edición y páginas
<i>Infra</i>	Significa “abajo” o “más adelante”. Se emplea para remitir al lector a una justificación que se encuentra en una página o nota al pie posterior
LAJ	Letrado de la Administración de Justicia
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil
LH	Ley Hipotecaria
<i>Op. cit</i>	Significa que el trabajo u obra ha sido citado anteriormente
RH	Reglamento Hipotecario
SAP	Sentencia de la Audiencia Provincial
STC	Sentencia del Tribunal Constitucional
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
<i>Supra</i>	Significa “arriba” o “antes”. Se emplea para remitir al lector a una justificación que se encuentra en una página o nota al pie anterior
TS	Tribunal Supremo

I. INTRODUCCIÓN

A la hora de resolver los problemas jurídicos de la sociedad, son múltiples los órganos que entran en juego y que han de estar en constante colaboración con el fin de alcanzar una solución para dichos problemas: los Juzgados y Tribunales, los Registros, las Notarías, el Ministerio Fiscal, los árbitros, los mediadores, etc. Así, su coordinación es esencial para un adecuado funcionamiento del sistema. Sin embargo, es bastante habitual que estos órganos a veces no se pongan de acuerdo y mantengan puntos de vista opuestos, ralentizando el procedimiento o asunto que en su caso estén tramitando. Es completamente lógico que exista este fenómeno de diversidad de posturas entre los distintos órganos, sobre todo si tenemos en cuenta que dentro de cada propio órgano tampoco podemos hablar siempre de una unidad de criterio. Por ejemplo, con frecuencia las Audiencias Provinciales acogen criterios distintos respecto a una misma controversia, lo cual hace necesario que se pronuncie el Tribunal Supremo, para así unificar la jurisprudencia.

Pues bien, dentro de las numerosas controversias que se suscitan entre los diversos operadores jurídicos, tradicionalmente ha destacado la protagonizada entre los jueces y registradores. Es por ello que he decidido centrar este trabajo de fin de grado en una disputa bastante reciente que se ha dado entre los Juzgados y Tribunales y el Registro de la Propiedad. Concretamente, me ceñiré a tratar uno de los problemas que se han dado en el seno de ejecuciones hipotecarias judiciales en relación con el alcance de la calificación registral de los decretos de adjudicación, a través del correspondiente análisis jurisprudencial. Así, la controversia versa sobre si la competencia calificadora del registrador incluye o no revisar el valor o importe en el que se adjudica el bien en caso de subasta sin postores.

Para ello, comenzaré exponiendo la conexión existente entre la ejecución hipotecaria y el Registro de la Propiedad. A continuación, procederé a explicar el encuadramiento del problema, las diferentes posturas que han mantenido diversos tribunales al respecto y finalmente la solución jurisprudencial que ha puesto fin a la misma, seguida de una breve reflexión personal.

II. RELACIÓN ENTRE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: EL CARÁCTER CONSTITUTIVO DE LA INSCRIPCIÓN DE LA HIPOTECA.

La ejecución hipotecaria y el Registro de la Propiedad encuentran su íntima conexión en uno de los requisitos exigidos para la constitución de la hipoteca: la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad. Esta condición necesaria para la validez de la hipoteca se encuentra plasmada en varios artículos de diversos cuerpos legales, como por ejemplo el art. 1875 apartado 1 del CC¹, los arts. 145 y 158-159 de la LH², referidos a las hipotecas voluntarias y legales respectivamente, y los arts. 685.2 y 688.1 de la LEC³, entre otros.

Todos los artículos recién mencionados tenían por objeto la regulación sustantiva de la hipoteca. Ahora bien, el artículo que verdaderamente nos interesa es aquel que viene referido a la ejecución hipotecaria, plasmando la relación de esta con el Registro de la Propiedad, lo cual constituye el objeto del presente trabajo. Dicho artículo es el 130 LH, que reza así:

“El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo”.

Este artículo recoge dos ideas básicas. Por un lado, que para que pueda llevarse a cabo la ejecución hipotecaria, es necesario que exista una hipoteca inscrita, en línea con los artículos mencionados *supra*, que reconocían este requisito como constitutivo de la hipoteca. Por otro lado, cabe reseñar que el art. 130 LH va más allá, al dictaminar que la ejecución hipotecaria se llevará a cabo teniendo en cuenta únicamente los extremos contenidos en el título de inscripción, limitando de este modo el contenido de la obligación garantizada a la información recogida en los asientos del título, lo cual equivaldría a decir que, lo que no está en el título inscrito no está en la ejecución. Esto se ha traducido en la necesidad de que en el asiento correspondiente se inscriban cláusulas de carácter financiero no inscribibles “a efectos de mera noticia, sin trascendencia jurídico-real ni oponibilidad frente a terceros, fuera del alcance de la calificación

¹ Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (BOE-A-1889-4763).

² Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. (BOE-A-1946-2453)

³ Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE-A-2000-323).

registrar”, tal y como pone de manifiesto MIRA ROS⁴. En este sentido cabe destacar que el propio art. 12 LH prescribía en su redacción de 2007 que en la inscripción de la hipoteca se hará constar el importe del principal de la deuda, el de los intereses pactados y el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria, así como “las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por hipoteca a favor de las entidades a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, en caso de calificación registral favorable de las cláusulas de trascendencia real”. Pues bien, este precepto ha sido objeto de controversia, en relación con su significado y alcance. Concretamente se ha discutido cual era el alcance de la calificación del registrador y si este podía denegar el acceso al Registro de las cláusulas financieras del contrato de préstamo hipotecario o incluso directamente denegar la inscripción de la hipoteca. La DGSJFP inicialmente interpretó que la calificación registral alcanzaba a las estipulaciones financieras, aunque fuera “mínimamente”.⁵ Sin embargo, más adelante la interpretación de la DGSJFP cambia de rumbo y acaba por sentar la siguiente doctrina: “La Registradora debe limitarse a calificar y, en su caso, a inscribir las cláusulas de trascendencia jurídico real inmobiliaria relativas al importe del principal de la deuda, el de los intereses pactados, con expresión del importe máximo de responsabilidad hipotecaria, identificando la obligación garantizada y su duración. En cambio, respecto de las demás cláusulas debe proceder no a su inscripción sino a su transcripción en los estrictos términos que resultan del título presentado, sin que pueda practicarse calificación alguna de ellas”⁶.

Hay que recalcar que más adelante, en 2019, el apartado II del art. 12 LH fue modificado en los siguientes términos:

“Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por la hipoteca, cualquiera que sea la entidad acreedora, en caso de calificación registral favorable de las mismas y de las demás cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización”.

⁴ Mira Ros, C., “Ejecución hipotecaria. Hacia una regulación propiamente jurisdiccional”, *El notario del siglo XXI*, nº 20, 2008, S.P.

⁵ Calvo Vallinas, R., “La pretendida transcripción literal de los préstamos hipotecarios”, *Registradores de Madrid*, nº 31, 2011 S.P.

⁶ “Hipoteca: interpretación del artículo 12 de la ley hipotecaria. alcance de la calificación sustitutoria.”, *El notario del siglo XXI*, nº20, 2008, SP.

De este modo podemos concluir que, mientras que en la redacción de 2007, el art. 12 LH prescribía la inscripción de tan solo las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras, la redacción de 2019 hoy vigente prevé la inscripción por un lado, de cualquiera de las cláusulas que tengan trascendencia real, sean o no de vencimiento anticipado o cláusulas financieras, y por otro lado, la de otras cláusulas aunque no tengan trascendencia real.

Desde un punto de vista de la evolución de la regulación del procedimiento de ejecución hipotecaria, cabe destacar que durante años esta estuvo contenida en el art. 131 LH, que se desglosaba en diecisiete reglas. Es en el año 2001 cuando entra en vigor la nueva LEC, y en ella se comienza a regular el procedimiento de ejecución hipotecaria, concretamente en los arts. 681 a 698 de la LEC.

Cerraré este apartado señalando algunos de los rasgos de la ejecución hipotecaria judicial, lo cual sin duda facilitará la comprensión de las controversias que se expondrán más adelante. Así, en la escritura de constitución de hipoteca deberá reflejarse el precio en el que los interesados tasen la finca, para que más tarde sirva como tipo de subasta, así como el domicilio del deudor, a efectos de requerimientos y notificaciones. Desde el punto de vista de las fases del proceso de la ejecución hipotecaria, el procedimiento se inicia con una demanda ejecutiva, que, de cumplir con los requisitos necesarios (como, por ejemplo, no contener cláusulas abusivas existiendo consumidores y usuarios), abrirá paso al despacho de ejecución. Dado que la escritura de constitución de la hipoteca es un título ejecutivo extrajudicial, se ha de proceder al requerimiento de pago del deudor, salvo que tal requerimiento ya se hubiera hecho de forma extrajudicial, que suele ser lo habitual. A continuación, se ha de solicitar al registrador de la propiedad la certificación de dominio y cargas del inmueble, con el fin de conocer cuál es su situación jurídica exacta. Una vez obtenida, sin más tramites, se convoca la subasta, la cual se celebrará de acuerdo con unas reglas (art. 670 y 671 LEC) que serán objeto de análisis más profundo a lo largo del trabajo, por estar íntimamente conectadas con la controversia que se pretende explicar. Aprobado el remate mediante decreto del LAJ, el ejecutante acudirá al Registro de la Propiedad a inscribir su dominio, procediéndose a cancelar las cargas posteriores ⁷.

⁷ Banacloche Palao, J. y Cubillo López, I.J., “La tutela ejecutiva II y la tutela cautelar”, *Aspectos fundamentales de Derecho procesal civil*, Wolters Kluwer, Madrid, 4º edición, 2018, p. 449.

Nótese que este procedimiento especial de ejecución que únicamente puede dirigirse contra bienes hipotecados o pignorados se caracteriza por su rapidez y casi imposibilidad de oposición a la ejecución por parte del deudor ejecutado, frente al procedimiento general de ejecución de títulos extrajudiciales, que sí que prevé un trámite de oposición del deudor⁸. El propio Tribunal Constitucional ha reconocido en reiteradas ocasiones que esta extraordinaria fuerza ejecutiva del título no vulnera el derecho a la defensa consagrado en el art. 24.1 CE precisamente por la exigencia legal de requerir a terceros poseedores y a acreedores posteriores para que puedan hacer valer sus derechos en el procedimiento si así lo desean⁹.

III. ENCUADRAMIENTO DEL PROBLEMA

Una vez descrita la íntima conexión que existe entre la ejecución hipotecaria y el Registro de la Propiedad, procederé a tratar uno de los problemas que se han dado en el seno de ejecuciones hipotecarias judiciales en relación con la calificación registral de los decretos de adjudicación, a través del correspondiente análisis jurisprudencial.

A grandes rasgos, el art. 671 LEC se ha venido interpretando de una determinada forma (la literal) por los tribunales, interpretación que no ha sido compartida por la DGSJFP, (Dirección General Seguridad Jurídica y Fe Pública), antes DGRN, que aboga por una interpretación correctora (que se expondrá más adelante), manifestada en las Resoluciones de 12 de mayo de 2016¹⁰, 21 de septiembre de 2016¹¹, 21 de octubre de 2016¹² y 5 de julio de 2017¹³. Pues bien, la controversia se inicia cuando algunos registradores comienzan a invocar la doctrina de la DGSJFP sobre la interpretación del art. 671 LEC para denegar la inscripción de decretos de adjudicación fundados en una interpretación literal del art. 671 LEC.

Por tanto, se puede concluir que la presente controversia gira en torno a dos cuestiones: la interpretación del art. 671 LEC y el alcance de la competencia del registrador de la propiedad en la calificación de los decretos de adjudicación.

⁸ *Id.*

⁹ STC (Sala Segunda), núm. 217/1993, de 30 de junio. [versión electrónica- base de datos Tribunal Constitucional de España. Ref. ECLI:ES:TC: 1993:217] Fecha de la última consulta: 27 de marzo de 2022.

¹⁰ Resolución de la DGRN de 12 de mayo de 2016. (BOE-A-2016-5511)

¹¹ Resolución de la DGRN de 21 de septiembre de 2016. (BOE-A-2016-9434)

¹² Resolución de la DGRN de 21 de octubre de 2016. (BOE-A-2016-10817)

¹³ Resolución de la DGRN de 5 de julio de 2017. (BOE-A-2017-9172)

1. LA INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC

Respecto a la primera a la cuestión, la comprensión global del problema exige detallar el contenido actual de los arts. 670.4 y 671 LEC, referidos a las subastas con y sin postores respectivamente, así como la evolución histórica de los mismos.

Pues bien, la redacción vigente del art. 671 LEC, aplicable a la controversia litigiosa, dice así:

“Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciera uso de esa facultad, el Letrado de la Administración de Justicia, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo”.

A este respecto conviene señalar que la redacción de dicho artículo es fruto de la reforma introducida por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social¹⁴. Tal y como se desprende de la Exposición de Motivos de la citada ley, las circunstancias excepcionales que atravesaba España como consecuencia de la crisis económica y financiera exigieron la adopción de medidas que contribuyeran a aliviar la situación de los deudores hipotecarios, potenciando sus derechos y garantías. Estas medidas se concretaron, por ejemplo, en la posibilidad de que el deudor participara en la eventual revalorización de la vivienda ejecutada. Ahora bien, las medidas que verdaderamente están relacionadas con la problemática que se pretende exponer son, por un lado, la que establece que el tipo de subasta no podrá ser inferior al 75 por cien del valor de tasación que sirvió para conceder

¹⁴ Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. (BOE-A-2013-5073).

el préstamo, límite que no existía bajo la regulación anterior. Por otro lado, la que, para el caso de subastas sin postores, incrementa los porcentajes de adjudicación del bien del 60 por cien hasta un máximo del 70 por cien, siempre para los supuestos de vivienda habitual.

Por su parte, la redacción actual del art. 670.4 LEC, referido a la subasta con postor reza así:

“Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 por ciento del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70 % de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura”.

Como se puede observar, la regulación vigente de la LEC ofrece soluciones distintas en función de si estamos ante una subasta con postores o sin ellos, instaurando un régimen más gravoso para el deudor ejecutado en el caso de que a la subasta no hayan concurrido postores. Esto es así en tanto que, en el caso de subasta con postores, en la franja del 60 al 70% del tipo de subasta, la adjudicación en pago lo será en todo caso por la cantidad que el deudor deba por todos los conceptos, mientras que, en el caso de subasta sin postores, la adjudicación en pago dentro de la misma franja (60 al 70% del tipo de subasta) sí que permite dejar subsistente la parte de la deuda que reste por pagar.

2. COMPETENCIA DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD EN LA CALIFICACIÓN DE LOS DECRETOS DE ADJUDICACIÓN

En relación con la segunda cuestión, cabe destacar que es el art. 18 LH el que regula con carácter general la calificación registral, disponiendo que el registrador de la propiedad ostenta el deber de calificar la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya

inscripción se solicite. Más concretamente, el art. 132 LH disciplina la calificación registral de las inscripciones y cancelaciones en el seno de ejecuciones hipotecarias, reconociendo, en su apartado 4º, que la calificación del registrador implicará comprobar, entre otras cosas, “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”. Finalmente, resaltar que esta disposición se ve completada por el art. 100 del RH¹⁵, al dictaminar que la calificación registral de los documentos judiciales se reducirá 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”.

IV. DOCTRINA LA DGSJFP, ANTES DGRN, SOBRE EL ALCANCE DEL ART. 671 LEC Y SOBRE LA COMPETENCIA DEL REGISTRADOR PARA CALIFICAR DOCUMENTOS JUDICIALES.

A continuación, se procede a exponer la doctrina de la DGSJFP, antes DGRN, sobre el alcance del art. 671 LEC, seguido de los argumentos que esgrime la DGSJFP en relación con la competencia del registrador para calificar documentos judiciales que le permite mantener tal interpretación.

1. SOBRE EL ALCANCE DEL ART. 671 LEC

La doctrina de la DGSJFP sobre el alcance del art. 671 LEC es la siguiente: en aquellos casos en que el importe del crédito sea superior al 60% e inferior al 70% del tipo de subasta y el acreedor haya optado por la adjudicación en defecto de postores, ésta deberá ser por la cantidad debida por todos los conceptos (resoluciones de la DGRN de 12 de mayo de 2016¹⁶, 21 de septiembre de 2016¹⁷, 21 de octubre de 2016¹⁸ y 5 de julio de 2017¹⁹). Esto quiere decir que la DGSJFP aboga por que, para el caso de subasta sin postores (art. 671 LEC), se aplique la misma regla que para el caso de subasta con postores que ofrezcan menos del 70% (art. 670.4 LEC). De este modo, la DGSFP considera que el

¹⁵ Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. (BOE-A-1947-3843)

¹⁶*Op. cit*

¹⁷*Op. cit*

¹⁸*Op. cit*

¹⁹*Op. cit*

art. 670 y 671.4 LEC se han de interpretar conjuntamente y que, por tanto, no se debe dar soluciones distintas según haya o no postores.

Para sostener dicha postura y apartarse de la literalidad del art. 671 LEC, la DGSJFP invoca el art. 3 CC, según el 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 aquellas”. Así, la DGSJFP considera necesario apartarse de la literalidad del art. 671 LEC para evitar lo que a su juicio sería un resultado distorsionado.

Tal y como afirma la DGSJFP en su resolución de 12 de mayo de 2016²⁰, un resultado distorsionado sería que, por el hecho de que la deuda sea ligeramente inferior al 70% del tipo de subasta, se permita al acreedor adjudicarse la finca por el 60% y seguir existiendo un saldo a su favor por la deuda pendiente, mientras que si la deuda fuera del 70% del valor de subasta, la adjudicación se realizaría por dicho importe, quedando extinguida la deuda. Lo que es distorsionador a los ojos de la DGSJFP es que la LEC prevea que, debiendo el deudor un 70% del valor de tasación, no quede remanente alguno tras la adjudicación, mientras que, si el importe que debe el deudor se encuentra entre el 60 y 70% del valor de tasación, esto es, un importe debido menor y una mayor cantidad de deuda pagada en periodo voluntario, sí que quede todavía un remanente pendiente de pago.

Además de este resultado distorsionado que pone de manifiesto la DGSJFP, esta utiliza como argumento adicional el espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo²¹, que no fue otro que el de aumentar la protección de los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual, para justificar que la redacción del art. 671 LEC ha de ser interpretada en el mismo sentido que el art. 670.4 LEC.

Resulta preciso recalcar que la DGSJFP en su resolución de 12 mayo 2016²² destaca que esta vía de interpretación del art. 671 LEC no equivaldría a imponer una dación en pago de la finca cuando el importe de la deuda reclamada se encuentre entre el 60% y el 70% del tipo de subasta, sino a la posibilidad de que el ejecutante ejercite su derecho a solicitar la adjudicación de la finca por tal importe si así lo desea, que no tiene por qué ser el caso,

²⁰*Op. cit*

²¹*Op. cit*

²² *Op. cit*

dado que cuenta con otras posibilidades (como podría ser la de acudir a un procedimiento de ejecución ordinaria con el fin de obtener una nueva tasación del bien hipotecado).

Finalmente, conviene enumerar las consecuencias que se sucederían de no seguir esta aplicación corregida del art. 671 LEC y que la DGSJFP ha ido recogiendo en varias de sus resoluciones.

En primer lugar, tal y como señala la DGSJFP en su resoluciones de 20 de julio de 2020²³ y 10 de agosto de 2020²⁴, la interpretación literal del art. 671 LEC conduciría a afirmar que, cuanto menor sea la cantidad debida, o lo que es lo mismo, cuanto mayor haya sido el cumplimiento del deudor de sus obligaciones, mayor perjuicio sufrirá el deudor ejecutado, ya que se puede proceder a la adjudicación de la finca manteniendo subsistente el remanente de la deuda, remanente que no subsistiría si la deuda fuera mayor, alcanzando el 70% de tipo de subasta. Esta consecuencia se podría traducir en un incentivo del deudor para no pagar, dado que de pagar una mayor cantidad podría verse más penalizado. Citando el ejemplo que plasma la DGSJFP, podría ocurrir que el ejecutado tratara durante el proceso de ejecución, pagar parte de la deuda, logrando que la deuda pase de ser ligeramente superior al 70% del tipo de subasta, a ser ligeramente inferior a ese valor. Pues bien, la consecuencia con la que se encontraría el deudor, que ha hecho un esfuerzo por reducir su deuda, sería una gran pérdida patrimonial si comparamos su situación actual con la que tendría de no haber pagado, ya que el ejecutante podría adjudicarse la finca no por el importe del crédito total, ligeramente inferior al 70% del valor de subasta, sino tan sólo por el 60 % del valor de subasta, quedando además subsistente la deuda pendiente de pago.

En segundo lugar, en su resolución de 10 de agosto de 2020²⁵, la DGSJFP pone de manifiesto el posible incentivo que podría tener el ejecutante de liquidar las costas de tal manera que su crédito total quede por debajo del 70% del tipo de subasta. Retomando el ejemplo recién mencionado de una deuda ligeramente inferior al 70% tipo de subasta, una interpretación puramente literal del art. 671 LEC incentivaría al ejecutante a minusvalorar o incluso a condonar las costas, para deliberadamente conseguir que la deuda no supere el 70% del tipo de subasta, permitiendo así la adjudicación de la finca por el 60% del tipo

²³ Resolución de la DGSJFP de 20 de julio de 2020 (BOE-A-2020-9222)

²⁴ Resolución de la DGSJFP 10 de agosto de 2020 (BOE-A-2020-11319)

²⁵ *Op. cit*

de subasta y la subsistencia del crédito restante, escenario muy distinto al que se habría dado en caso de liquidar las costas.

En tercer y último lugar, para el cálculo exacto de la cantidad que se deba por todos los conceptos sería necesario obligar a tasar costas e intereses y no hay precepto que lo imponga, permitiéndose de este modo la condonación de las costas con las consecuencias que se acaban de detallar.

2. SOBRE LA COMPETENCIA DEL REGISTRADOR PARA CALIFICAR DOCUMENTOS JUDICIALES.

Resulta de vital importancia comprender que el objeto de esta controversia y su eventual resolución no solo dependen del mayor o menor acierto de la interpretación del art. 671 LEC propugnada por la DGSJFP, sino también de si el registrador de la propiedad ostenta la competencia para denegar la inscripción de un decreto de adjudicación dictado por un juzgado en aplicación de una interpretación contraria a la de la DGSJFP. Es más, como se expondrá más adelante, de nada sirve que la interpretación de la DGSJFP sea la correcta si el registrador carece de competencia para efectuar dicha interpretación.

Pues bien, los argumentos que utiliza la DGSJFP para justificar la competencia de los registradores a la hora de calificar documentos judiciales, y más concretamente, los decretos de adjudicación objeto de la presente controversia, se resumen en los siguientes:

Por un lado, alega que el fin buscado por la calificación es evitar que se consagre una eventual indefensión y por eso el registrador puede y debe asegurarse que se cumplen las exigencias previstas en el artículo 100 RH, relativas a la competencia del Juzgado, a la congruencia del mandato con el procedimiento en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. La DGSJFP pone de manifiesto en su resolución de 12 de mayo de 2016²⁶ que el referido art. 100 RH ha de interpretarse en este sentido de acuerdo con las exigencias de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión del art. 24 CE²⁷, en aras de proteger a los titulares registrales que puedan verse afectados por la ejecución hipotecaria.

²⁶ *Op. cit*

²⁷ Constitución Española (BOE-A-1978-31229)

Por otro lado, la DGSJFP invoca el art. 132 4.º LH, el cual dispone expresamente que la actividad calificadora del registrador comprende revisar que el valor de lo adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso.

Finalmente, la DGSJFP argumenta, tal y como se plasma en la ya citada resolución de 20 de julio de 2020²⁸, que para que un procedimiento de tan extraordinaria fuerza ejecutiva, como es el procedimiento de ejecución hipotecaria, sea válido, es menester que se respeten una serie de garantías básicas. Entre ellas se encuentra la de que la adjudicación se haga por una cantidad que respete los porcentajes mínimos del valor de tasación del bien hipotecado tras una subasta desierta. “Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, y el registrador debe, incluso con más rigor que en el procedimiento ejecutivo ordinario, rechazar el acceso al Registro de la adjudicación” (FD 2). Aquí es importante recalcar que lo que inclina a los registradores a denegar la inscripción de los decretos de adjudicación en esta controversia, es que no se respetan los porcentajes mínimos, pero no los impuestos por la letra literal de la ley (que si se respetan), sino los que la DGSJFP interpreta correctora y teleológicamente.

V. PRONUNCIAMIENTOS CONTRADICTORIOS DE DIVERSAS AUDIENCIAS PROVINCIALES. ARGUMENTOS QUE SE EXPONEN DESDE CADA UNA DE LAS POSTURAS.

Tras la formulación de la doctrina de la DGSJFP acerca de la interpretación del art. 671 LEC y la denegación de la inscripción de varios decretos de adjudicación por parte de algunos registradores que invocaron la interpretación correctora de la DGSJFP, se interpusieron varios recursos contra la calificación negativa del registrador, muchos de los cuales llegaron a tramitarse en sede de apelación ante diversas Audiencias Provinciales. El criterio empleado por las diversas Audiencias Provinciales no fue unánime, dado que algunas acogieron la doctrina de la DGSJFP, mientras que otras la rechazaron, abogando por una interpretación literal del art. 671 LEC debido a una falta de competencia del registrador que se estaba extralimitando en sus funciones. Esta falta de consenso en los diferentes pronunciamientos desembocó en que la controversia se

²⁸ *Op. cit*

terminara tramitando en casación ante el Tribunal Supremo, tal y como se expondrá más adelante.

En este apartado detallaremos los argumentos expuestos por las Audiencias Provinciales desde cada una de las dos perspectivas de la controversia.

1. ARGUMENTOS ADUCIDOS POR AUDIENCIAS PROVINCIALES EN CONTRA DE LA INTERPRETACIÓN DE LA DGSJFP

La AP de Castellón de la Plana (Sección 3ª), en su auto núm. 243/2017²⁹, aunque tal y como se expondrá *infra*, más adelante cambiará de criterio, argumentaba que, por muy deseable que pudiera ser una norma con distinto contenido, se veía en la obligación de aplicar el art. 671 LEC de acuerdo con su dicción literal al tratarse una disposición que no ofrece dudas de interpretación.

En el mismo sentido se pronuncia la AP de Palma de Mallorca (Sección 4ª), en su auto 62/2017³⁰ al apostar por una interpretación literal del art. 671 LEC: “Señalar que la solución legislativa para estos supuestos de ejecuciones hipotecarias no es obligar a la entidad crediticia a aceptar la entrega del inmueble en pago de la deuda sino en fijar la cifra en la que el acreedor puede solicitar la adjudicación del inmueble, sin obligarle a adjudicárselo por la cantidad que se le deba por todos los conceptos” (FJ 2).

Asimismo, la AP de Guadalajara (Sección 1ª), en su auto núm. 209/2016³¹ parte de la base de que el CC, “aboga en primer lugar por la interpretación literal, que, si es clara, no requiere la referencia a otros criterios” (FJ único). Asimismo, se resalta que la interpretación de las normas conforme a la realidad social del tiempo en que deben ser aplicadas, no puede conducir a su inaplicación, tal y como se pretende en la cuestión controvertida por parte del registrador. La AP continúa argumentando que, si el legislador hubiera querido en el caso de que la deuda fuera inferior al 70% del valor de subasta, que la adjudicación se hiciera por la cantidad debida por todos los conceptos, con el límite inferior del 60%, así lo habría plasmado en la norma y claramente no lo ha hecho. El auto

²⁹ AAP de Castellón de la Plana (Sección 3ª), núm. 243/2017, de 5 de octubre [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: AAP CS 540/2017] Fecha de la última consulta: 13 de marzo de 2022.

³⁰ AAP de Palma de Mallorca (Sección 4ª), núm. 62/2017, de 3 de abril [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: AAP IB 145/2017] Fecha de la última consulta: 13 de marzo de 2022.

³¹ AAP de Guadalajara (Sección 1ª), núm. 209/2016, de 5 de diciembre [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: AAP GU 60/2016] Fecha de la última consulta: 13 de marzo de 2022.

concluye afirmando que la interpretación del art. 671 LEC que hace la DGSJFP, no tiene amparo legal, siendo contraria al claro tenor de la norma.

Por su parte, la AP de Huelva (Sección 2ª), en su auto núm. 146/2018³² esgrime un argumento interesante, referido a la filosofía o razón de ser que inspira las reformas legislativas que pretendieron elevar el valor mínimo que habría de darse a los bienes en subasta. Pues bien, la AP recalca que al igual que la DGSJFP afirma que la última reforma del art. 671 LEC operada por la Ley 1/2013³³ pretendía proteger específicamente a los deudores hipotecarios elevando el valor mínimo de adjudicación, no se debe perder de vista a otros posibles afectados por esta reforma legislativa. En efecto, ese precepto reformado “también será de aplicación cuando el acreedor lo sea por haber resultado perjudicado por la comisión de un delito y el bien embargado para hacer efectivo su derecho sea propiedad del condenado penal; del mismo modo se aplicará la regla cuando un trabajador pretenda hacer efectivo el cobro de sus salarios embargando bienes propiedad de su patrono” (FJ 3). A través de estos ejemplos la AP de Huelva pone de manifiesto la generalidad del alcance del art. 671 LEC, incompatible con una interpretación centrada únicamente en la especial motivación de la ley de proteger a determinadas personas, tal y como pretende la DGSJFP. Por mucho que la ley haya sido dictada en tiempos excepcionales y por razones especiales, lo cierto es que el legislador la ha retocado, pero hasta cierto punto, tal y como se desprende de la literalidad del art. 671 LEC, pudiendo haber ido más allá si así lo hubiera deseado y no habiéndolo hecho. Es por ello que, la AP de Huelva rechaza una interpretación del art. 671 LEC que va más allá de la letra de la norma, lo que supondría una aplicación *contra littera* y *prima* por la literalidad del precepto, todo ello sin perjuicio de las reformas que eventualmente puedan darse.

De nuevo, el auto de la AP de Toledo (Sección 2ª) núm. 308/2018³⁴ rechaza la doctrina de la DGSJFP e insiste en que la interpretación del art. 671 LEC es clara, no pudiendo admitirse que el registrador ni ningún órgano administrativo se erija en legislador o intérprete. La AP de Toledo se reafirma en la idea de que las distintas reformas en la materia no han introducido la dación en pago, limitándose únicamente a la modificación

³² AAP de Huelva (Sección 2ª), núm. 146/2018, de 16 de abril [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: AAP H 115/2018] Fecha de la última consulta: 13 de marzo de 2022.

³³ *Op. cit*

³⁴ AAP de Toledo (Sección 2ª), núm. 308/2018, de 28 de diciembre [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: AAP TO 436/2018] Fecha de la última consulta: 13 de marzo de 2022.

de los porcentajes de adjudicación del bien inmueble si la subasta del mismo finaliza sin ningún postor y concluye que la interpretación de la DGSJFP, por más social que parezca, no tiene encaje de acuerdo con lo dispuesto en el art. 671 LEC. Es más, la Sala llega incluso a sugerir que, aceptar la interpretación de la DGSJFP podría quebrar el principio de separación de poderes que rige nuestro Estado de Derecho. Pese a esto, se ha de recalcar que la sentencia cuenta con un voto particular, el cual será objeto de análisis en el apartado siguiente, dedicado a los argumentos esgrimidos por las Audiencias Provinciales a favor de la interpretación de la DGSJFP.

La SAP de Toledo (Sección 2ª) núm. 160/2020³⁵ se remite al auto recién mencionado dictado por la misma Sala y falla en el mismo sentido. Así, en la sentencia se defiende una interpretación literal del art. 671 LEC al entender que la redacción del precepto contiene unos términos puramente matemáticos que no dan pie a ningún tipo de duda de interpretación.

Por otro lado, la AP de Córdoba (Sección 1ª) en su sentencia 657/2018³⁶ centra su argumentación en la falta de competencia del registrador para denegar la inscripción de un decreto de adjudicación dictado por un Juzgado por no compartir el criterio empleado por este a la hora de interpretar el art. 671 LEC. En este sentido, la Sala no comparte el argumento de que la calificación del registrador en estos términos viene justificada por el art. 132.4 LH, que dispone que la calificación del registrador se extenderá 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 posterior".

En efecto, la Sala considera que "la indicación del importe del remate y su destino, tiene como justificación la necesidad de que el Registro de la Propiedad vele por los intereses de terceros titulares de asientos posteriores a la carga de cuya efectividad se trate, en este caso una hipoteca, cuyos asientos quedarán cancelados con motivo de la ejecución ultimada (con el mandamiento de cancelación que se libre), y que tienen derecho a que si existe remanente tras cubrir el crédito del acreedor ejecutante, dentro de los límites que le corresponda, el mismo se destine al pago de sus respectivos créditos y por su orden".

³⁵ SAP de Toledo (Sección 2ª), núm. 160/2020, de 31 de julio [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: SAP TO 1006/2020] Fecha de la última consulta: 13 de marzo de 2022.

³⁶ SAP de Córdoba (Sección 1ª), núm. 657/2018, de 25 de octubre [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: SAP CO 1132/2018] Fecha de la última consulta: 14 de marzo de 2022.

(FJ 2). Dado que en el presente caso no se está protegiendo a terceros titulares de asientos posteriores, que son los que podrían sufrir una posible indefensión, sino al deudor ejecutado, que ya es parte en el procedimiento y de cuya tutela ya vela el juez, la AP de Córdoba considera que no corresponde al registrador esta facultad de interpretación del art. 671 LEC, que más que acercarse a una protección de terceros titulares de asientos posteriores, lo que pretende es una comprobación de la adecuada interpretación de las normas aplicadas por el Tribunal, algo que sin duda no compete al registrador.

Por último, la AP de las Palmas de Gran Canaria (Sección 4ª) en su sentencia núm. 753/2018³⁷ también examina la competencia del registrador en este punto. A este respecto, conviene mencionar que esta sentencia resuelve un recurso contra la resolución de la RDGRN de 12 de mayo de 2016³⁸, la cual termina revocando.

En la misma línea que la AP de Córdoba, la AP de las Palmas de Gran Canaria pone de manifiesto que la competencia calificadora del registrador tiene como fin, además de verificar que se cumplen las formalidades extrínsecas del título y que no surgen obstáculos en el Registro, evitar que cualquier titular registral pueda verse afectado por el procedimiento sin haber tenido la posibilidad de intervenir, o lo que es lo mismo, obedece a evitar la posible indefensión procesal de un tercero titular registral. Siguiendo el mismo razonamiento que en la sentencia anterior, se alega que, dado que en el procedimiento objeto de controversia se ha dado audiencia a todos los interesados, se han cumplido las formas extrínsecas para el dictado del título y no existen obstáculos nacidos del propio registro, el registrador carece de competencia para instar que se varíe el decreto a través de una calificación negativa.

Como muy acertadamente sintetiza la AP, la competencia para dictar el decreto de adjudicación y por tanto para interpretar y aplicar las reglas de la subasta corresponde al LAJ. Decreto de adjudicación cuya conformidad a Derecho solo podrá ser revisada por los Juzgados y Tribunales a través de los recursos que contra dicho decreto sean admisibles en el seno del procedimiento de ejecución hipotecaria. Así, la sentencia concluye manifestando que, por muy razonable que pudiera ser la interpretación de la DGSJFP, que podría ser incluso compartida por la AP, es inadmisibles que la calificación negativa se funde en una supuesta infracción de las normas materiales reguladoras del

³⁷ SAP de las Palmas de Gran Canaria (Sección 4ª), núm. 753/2018, de 30 de octubre [versión electrónica-base de datos Cendoj. Ref. Roj: SAP GC 1894/2018] Fecha de la última consulta: 13 de marzo de 2022.

³⁸ *Op. cit*

precio mínimo de remate debido a una interpretación incorrecta del art. 671 LEC. De este modo, la AP de las Palmas de Gran Canaria deja atisbar una de las claves de la sentencia del TS que finalmente pondrá fin a esta controversia, tal y como se expondrá más adelante.

2. ARGUMENTOS ADUCIDOS POR AUDIENCIAS PROVINCIALES A FAVOR DE LA INTERPRETACIÓN DE LA DGSJFP

La AP de Castellón de la Plana (Sección 3ª) en su auto núm. 302/2017³⁹ cambia de criterio con respecto a sus anteriores resoluciones en lo que a la cuestión controvertida respecta. Hasta esta resolución y tal y como se ha reflejado en el apartado anterior, la AP de Castellón de la Plana vino aplicando el art 671. LEC de acuerdo con su estricta dicción literal y es a partir de este auto cuando comienzan a compartir el criterio sostenido por la DGSJFP, por considerar que es defendible en derecho y que da lugar a una solución más justa. La AP de Castellón de la Plana argumenta que el hecho de que haya postores o no, no justifica el tan diferente trato previsto por el legislador a través de los arts. 671 y 670 LEC. Pone de manifiesto que, partiendo de la base de la inevitabilidad de pérdida la vivienda habitual, no lo es que en el caso de que concurren postores quede zanjada la deuda y que en el caso de que no los haya esta quede subsistente por la diferencia. Asimismo, comparte el argumento de la DGSJFP de que, de acuerdo con el art. 3 CC, las normas han de interpretarse “en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas”. Por todo ello, la AP de Castellón de la Plana concluye que el art. 671 LEC ha de ser interpretado en el mismo sentido que el art. 670.4 LEC, teniendo el ejecutante en el caso de que la deuda se encuentre entre el 60% y el 70% del valor de subasta, el derecho a pedir la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.

Por su parte, en los autos de la AP de Málaga (Sección 5ª) núm. 448/2017⁴⁰ y de la AP de Toledo (Sección 2ª) núm. 150/2017⁴¹ se trae de nuevo a colación el argumento de que

³⁹ AAP de Castellón de la Plana (Sección 3ª), núm. 302/2017, de 11 de diciembre [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: AAP CS 531/2017] Fecha de la última consulta: 12 de marzo de 2022.

⁴⁰ AAP de Málaga (Sección 5ª), núm. 448/2017, de 20 de septiembre. [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: AAP MA 370/2017] Fecha de la última consulta: 12 de marzo de 2022.

⁴¹ AAP de Toledo (Sección 2ª), núm. 150/2017, de 7 de marzo [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: AAP MA 370/2017] Fecha de la última consulta: 13 de marzo de 2022.

las leyes han de interpretarse de acuerdo con su espíritu y finalidad para sostener una interpretación conjunta del art. 671 y 670.4 LEC y evitar así el resultado distorsionado al que se refiere la DGSJFP. En estas dos resoluciones también se pone de manifiesto como elemento de refuerzo en contra de la interpretación literal del art. 671 LEC que dicha interpretación podría incitar al ejecutante a proponer un importe de tasación de costas tal, que la deuda quede estratégicamente por debajo del 70% del valor de subasta, aunque sea ligeramente, para así acogerse a la opción que ofrece la literalidad del art. 671 LEC de adjudicársela por tan sólo el 60% del valor de subasta manteniendo subsistente el resto de la deuda. Ambos autos finalizan su argumentación recordando que esta interpretación correctora del art. 671 LEC no supone en absoluto imponer una dación en pago, sino ofrecer la posibilidad del ejecutante de adjudicarse la finca por la cantidad debida por todos los conceptos si es que así lo desea.

Asimismo, en los autos núm. 574/2017⁴², 824/2017⁴³ y 202/2019⁴⁴ la AP de Valencia (Sección 9ª) también hace suya la interpretación que efectúa la DGSJFP sobre el art. 671 LEC. Así, la AP de Valencia sostiene que la interpretación teleológica prevista en el art. 3 CC logra la íntegra satisfacción del derecho del ejecutante y evita un gran perjuicio para el deudor, sin suponer una dación en pago impuesta al ejecutante.

Por otro lado, la SAP de Castellón de la Plana (Sección 3ª) núm. 381/2018⁴⁵ también acoge la interpretación de la DGSJFP sobre el art. 671 LEC. Para ello, en primer lugar, reconoce que el registrador no se ha extralimitado en sus funciones, por considerar que dentro de la función de verificar el cumplimiento de las exigencias legales del título presentado para su inscripción expresamente atribuida por el art. 100 LH, se incluye la de determinar si ha sido correcto el importe del porcentaje de adjudicación del inmueble de acuerdo con lo establecido en el art. 671 LEC. En segundo lugar, reconocida la competencia del registrador para calificar negativamente el decreto de adjudicación, la AP de Castellón de la Plana examina si la interpretación que el registrador ha hecho del art. 671 LEC es la correcta, para lo cual se remite al auto dictado por la misma Sala de 11

⁴² AAP de Valencia (Sección 9ª), núm. 574/2017, de 8 de mayo [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: AAP V 1569/2017] Fecha de la última consulta: 13 de marzo de 2022.

⁴³ AAP de Valencia (Sección 9ª), núm. 824/2017, de 26 de junio [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: AAP V 2123/2017] Fecha de la última consulta: 13 de marzo de 2022.

⁴⁴ AAP de Valencia (Sección 9ª), núm. 202/2019, de 20 de mayo [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: AAP V 2154/2019] Fecha de la última consulta: 13 de marzo de 2022.

⁴⁵ SAP de Castellón de la Plana (Sección 3ª), núm. 381/2018, de 11 de octubre [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: SAP CS 81/2018] Fecha de la última consulta: 13 de marzo de 2022.

de diciembre de 2017⁴⁶, que en los términos en los que se ha desarrollado *supra*, aboga por la interpretación correctora propugnada por la DGSJFP.

Finalmente, el voto particular del auto antes reseñado, de la AP de Toledo (Sección 2ª) núm. 308/2018⁴⁷, también se muestra partidario a asumir la exégesis que del art. 671 LEC hace la DGSJFP. Para sostener dicha postura, se esgrimen tres argumentos principales. En primer lugar, que, partiendo de las reglas de la lógica, las cuales cobran una especial importancia a la hora de interpretar las normas jurídicas, carece de lógica y de justicia “tratar de forma desigual dos supuestos esencialmente coincidentes, haciendo incluso de peor condición al ejecutado cuya deuda global es más reducida” (FJ único). En segundo lugar, el magistrado que suscribe este voto particular refuerza su argumento planteando la posible vulneración del principio de igualdad previsto en el art. 14 CE que la aplicación literal del art. 671 LEC podría suponer. Como último argumento se resalta que la referencia al “contexto” en el que han de interpretarse las normas, alude a que la ley se ha de interpretar atendiendo a su globalidad y no solo al sentido de una expresión concreta de aquella. Es por ello que, siendo la finalidad de la nueva redacción del art. 671 LEC la de reforzar la protección de los ejecutados en los procedimientos de ejecución hipotecaria que se dirigen frente a su vivienda habitual, dicho precepto se ha de interpretar de forma correctora. El magistrado cierra su voto particular reivindicando que, en el caso de que la figura del juez no se viera con la facultad de interpretar teleológicamente el art. 671 LEC en los mismos términos que la DGSJFP, el único cauce posible que restaría sería el de plantear una cuestión de constitucionalidad y suspender la aplicación de dicho precepto, dado que una interpretación literal del mismo podría considerarse contraria a la CE, y más concretamente, a su art. 14.

VI. ANÁLISIS DE LAS STS 866/2021 Y 869/2021 QUE SOLVENTAN LA PROBLEMÁTICA. CONCLUSIÓN SOBRE EL ACIERTO DE LA INTERPRETACIÓN DE LA DGSJFP Y SOBRE EL ALCANCE DE LA COMPETENCIA DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD EN LA CALIFICACIÓN DE LOS DECRETOS DE ADJUDICACIÓN.

Tal y como se acaba de exponer, las distintas Audiencias Provinciales que tuvieron que resolver esta controversia en sede de apelación no compartieron un criterio unánime, abogando unas por la interpretación literal del art. 671 LEC y otras por la propugnada por

⁴⁶ *Op. cit*

⁴⁷ *Op. cit*

la DGSJFP. Ante esta jurisprudencia contradictoria en las resoluciones de las diferentes Audiencias Provinciales, la controversia se tramitó en sede de casación. De este modo, la solución a este problema viene dada por la STS (Sala de lo Civil, Sección Pleno), nº.866/2021 (ponente Pedro Jose Vela Torres)⁴⁸ y por la STS (Sala de lo Civil, Sección Pleno), nº. 869/2021⁴⁹ (ponente Ignacio Sancho Gargallo). Ambas cuentan con un voto particular discrepante y se proceden a analizar a continuación. La razón por la que ambos recursos se tramitaron separadamente en lugar de acumularse radica en que en el primer recurso de apelación se alegan dos motivos de casación, mientras que en el segundo solo uno, si bien la conclusión a la que se acaba llegando en ambas resoluciones es idéntica.

En primer lugar, es preciso señalar que las sentencias que se recurren en casación son, por un lado, la dictada por la AP de Córdoba (Sección 1ª) núm. 657/2018⁵⁰, la cual ya ha sido analizada *supra* en el apartado 3.1. Recordamos que la AP de Córdoba consideró que la registradora se estaba extralimitando en su función calificadora al hacer una interpretación del art. 671 LEC alternativa a la del Tribunal. Además, rechazó dicha interpretación por considerarla *contra legem* al no respetar los dos supuestos (subasta con o sin postores) que diferencia la ley. Por otro lado, la otra sentencia que se recurre en casación es la de la AP de Castellón de la Plana (Sección 3ª), núm. 381/2018⁵¹, también analizada *supra*, aunque esta vez en el apartado 3.2, dado que en este caso la Sala se desmarca de su anterior criterio y termina acogiendo la interpretación propugnada por la DGSJFP.

Asimismo, cabe reseñar que, durante la deliberación del fallo de ambas sentencias, los magistrados participantes propusieron al presidente de la Sala que el asunto se sometiera a Pleno, lo cual fue acordado por providencia en ambos casos.

Centrándonos ahora en el contenido de las sentencias, dado que son idénticas excepto en lo que a la formulación de los motivos respecta, realizaremos un análisis conjunto de las mismas.

Los motivos de casación alegados por la registradora recurrente en el primero de los recursos (ponente Pedro José Vela Torres), fueron dos. Así, en el primer motivo de

⁴⁸ STS (Sala de lo Civil, Sección Pleno), núm.866/2021, de 15 de diciembre [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: STS 4602/2021] Fecha de la última consulta: 20 de marzo de 2022.

⁴⁹ STS (Sala de lo Civil, Sección Pleno), núm. 869/2021, de 17 de diciembre [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: STS 4764/2021] Fecha de la última consulta: 24 de marzo de 2022.

⁵⁰ *Op. cit*

⁵¹ *Op. cit*

casación se denuncia la infracción de los arts. 132.4 LH y 100 RH, mientras que en el segundo motivo se alega la infracción del art. 671 LEC en relación con el art. 670.4 LEC. Por su parte, en el segundo de los recursos (ponente Ignacio Sancho Gargallo), solo se invoca un motivo: la infracción del art. 18 LH y el art. 100 RH, así como de la jurisprudencia contenida en las sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo 625/2017, de 21 de noviembre, y 47/1996, de 29 de enero.

Dicho esto, en el primero de los recursos el TS consideró que ambos motivos estaban íntimamente conectados, dado que, siendo evidente que el registrador puede controlar si se han cumplido los porcentajes mínimos de valoración para la adjudicación que establece la LEC, la cuestión pasa por determinar si dicho control incluye la posibilidad de interpretar correctoramente las normas que regulan dichos porcentajes de adjudicación. Es por ello que el TS decidió resolver ambos motivos conjuntamente, en el FJ 3.

Pues bien, el TS entiende que la función calificadora que otorgan los arts. 18 LH y 100 RH al registrador no incluye la revisión de fondo de una resolución judicial, esto es, juzgar sobre la procedencia de las normas sustantivas aplicadas. Sí incluye, por el contrario, verificar que el mandamiento judicial cumple con los requisitos legales que pretenden preservar los derechos de terceros titulares inscritos en el registro. En este sentido, el art. 132.4º LH que la registradora considera infringido dispone que la calificación registral incluye comprobar “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”.

El TS aclara que esta norma no busca otorgar al registrador la competencia de controlar la forma en la que se interpretan los arts. 670 y 671 LEC relativa a los valores mínimos de adjudicación, sino que solo permite al registrador comprobar si existe una diferencia entre el valor de adjudicación y el importe del crédito, para que, en el caso de haberla, proceda a verificar si se ha consignado el sobrante en la forma debida. En efecto, este artículo solo viene referido a las posibles controversias que puedan suscitarse respecto al destino del sobrante y no a la revisión del valor de la adjudicación ni del crédito.

De este modo, el Pleno pone de manifiesto que, a la hora de resolver sobre la procedencia de la calificación negativa del registrador, lo cual constituye el objeto del presente procedimiento, se ha de advertir que su improcedencia no deriva de una interpretación

incorrecta realizada del art. 671 LEC, sino de la extralimitación en la función revisora que la ley asigna al registrador.

Así, el Alto Tribunal reconoce que la interpretación del art. 671 LEC que propugna la registradora y con ella la DGSJFP, se acomoda mejor que la interpretación literal a la ratio del precepto, que busca proteger al deudor titular del bien ejecutado, cuando se trate de una vivienda habitual. En efecto, el TS comparte el argumento aducido en numerosas ocasiones por la DGSJFP y por algunas AAPP de que una interpretación literal del precepto conduciría a situaciones perjudiciales para el deudor, como podría ser la de que, además de sufrir la ejecución de su finca por el 60% del valor de tasación, este seguiría debiendo al acreedor el remanente de la deuda, manteniéndose así abierto el proceso de ejecución. De esta forma, el TS coincide con la DGSJFP al alegar que “esta situación perjudicial no podría justificar la excepción a la regla general que impide al acreedor adjudicarse la vivienda habitual del deudor subastada por un importe inferior al 70% del valor de tasación. Si algo lo pudiera justificar sería la extinción del crédito del acreedor, siempre que su importe fuera superior al 60% del valor de tasación” (FJ 3). Dicho de otra forma, el TS también considera que el art. 671 LEC ha de interpretarse de acuerdo con el art. 670.4 LEC.

Ahora bien, pese a reconocer el acierto de la interpretación que del art. 671 LEC hace la registradora, avalada por la doctrina de la DGSJFP, el TS insiste en que no puede pasar por alto el exceso en el que incurre la registradora en lo que a su competencia calificadora respecta cuando realiza este tipo de interpretación.

La finalidad que persigue la registradora con esta actuación no es otra que la de proteger al deudor ejecutado, el cual siempre podrá recurrir el decreto de adjudicación si así lo desea para que sea revisado por el juez, ya que este es la autoridad competente para revisar la procedencia de la valoración jurídica que subyace a un decreto de adjudicación a través de los recursos previstos en la ley procesal. De ahí que no se pueda admitir el argumento de que la intención de proteger al ejecutado justifica la actuación de la registradora. De la tutela del ejecutado ya vela el juez, al igual que también vela por la de los titulares posteriores de derechos inscritos y por la de acreedores posteriores.

Además, el Alto Tribunal completa su argumentación señalando que actualmente existe un proyecto prelegislativo para acabar con la regulación desigual que existe entre las subastas con y sin postores. Se trata del Anteproyecto de Ley de medidas de eficiencia

procesal del servicio público de Justicia, aprobado por el Consejo de Ministros de 15 de diciembre de 2020⁵², que prevé modificar la redacción de los arts. 670 y 671 LEC de tal forma que los bienes no se adjudiquen de forma distinta dependiendo de si la subasta tiene postores o ha resultado desierta. Así, de conformidad con el citado Anteproyecto, el art. 671 LEC quedaría redactado en los mismos términos que defendía la DGSJFP con su interpretación, no permitiendo en el caso de subasta desierta una adjudicación de la vivienda habitual del deudor por un valor inferior al 70% del valor de tasación, salvo que se haga por la cantidad debida por todos los conceptos, en cuyo caso la adjudicación no podrá ser por un valor inferior al 60% del valor de tasación.

En definitiva, la argumentación jurídica que lleva al TS a fallar en contra de la postura de la DGSJFP se puede sintetizar de la siguiente forma: “por más razonable o tuitiva que resulte la interpretación sostenida por la calificación litigiosa, no entra dentro de las facultades del registrador la revisión de la interpretación realizada por un tribunal, más allá del margen legal antes expuesto para la calificación registral. Por lo que el recurso de casación debe ser desestimado”. (FJ 3).

Mención final merece el voto particular con el que cuentan ambas sentencias. Dicho voto particular, cuya extensión duplica la del pronunciamiento del Pleno en ambos casos, fue formulado por el Magistrado D. Juan María Díaz Fraile, ex registrador de la propiedad.

Este magistrado considera que, la interpretación del art. 671 LEC que realiza el TS, la cual comparte plenamente, debería haber llevado al TS a estimar el recurso, para así evitar la inscripción de un decreto de adjudicación que consolidaría un resultado que la propia sentencia considera perjudicial para el deudor y contrario a la ratio de la norma. A su juicio, “este resultado no es conforme ni con la protección constitucional del derecho de propiedad, ni con los principios constitucionales de protección de los consumidores, ni con la necesaria interpretación del Derecho interno conforme con el Derecho de la Unión Europea, ni con la evolución legislativa que el ordenamiento jurídico español viene experimentando en la regulación del procedimiento de ejecución hipotecaria desde el año 2012, ni con la legislación hipotecaria, ni con la propia jurisprudencia de la sala en los extremos antes reseñados” (FJ 1).

⁵² Anteproyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de Justicia, aprobado por el Consejo de Ministros de 15 de diciembre de 2020. (Disponible en <https://www.mjusticia.gob.es/es/AreaTematica/ActividadLegislativa/Documents/APL%20Eficiencia%20Procesal.pdf>; última consulta 30/03/2022).

Asimismo, el voto particular denuncia que la sentencia delimita el alcance de las facultades interpretativas en sede registral, pasando por alto que las reglas legales sobre interpretación de las normas obligan a todos los operadores jurídicos que han de aplicarlas, ya sean estos judiciales, administrativos o registrales como en este caso, independientemente de los efectos que reconozca la ley a estos actos de aplicación.

Además, el magistrado disidente pone de manifiesto que el reconocimiento de la competencia del LAJ para dictar el decreto de adjudicación, que indudablemente tiene, no supone reconocer una exclusividad del LAJ sobre la interpretación de las normas aplicadas en el ejercicio de esa competencia. En efecto, el juez ante quien se sustancie el recurso de revisión, el tribunal ante el cual se plantee el recurso de casación, el registrador en sede de calificación y la DGSJFP en vía de recurso contra la calificación también van a tener que desempeñar su función, lo cual incluye interpretar la normativa aplicable, desde las competencias que a cada uno de estos órganos les atribuye la ley. Es más, el magistrado discrepante rebate el argumento del TS de que el hecho de que el decreto inscribible sea susceptible de recurso a instancia de los interesados personados en el procedimiento conduce a la exclusión de su posible revisión en sede de calificación registral, ya que de ser así bastaría con el requisito de su firmeza para que el registrador pueda calificar, lo cual no se puede sostener de modo alguno.

El voto particular cierra su argumentación exponiendo la paradoja, que, a su juicio, trae como resultado esta sentencia: “en el momento en que haya de practicarse esa inscripción ya existe una interpretación realizada por el máximo órgano jurisdiccional del orden civil (art. 123.1 CE) diciendo cuál es el sentido correcto del art. 671 LEC. Ya no cabría afirmar entonces que "no entra dentro de las facultades del registrador la asunción de facultades interpretativas que únicamente competen a los órganos judiciales". La interpretación es ya resultado de un pronunciamiento casacional del Tribunal Supremo. Lo que supone, de practicarse la inscripción, que se hará en contravención de ese pronunciamiento, es decir, de esta sentencia” (FJ 8).

Es más, Díaz Fraile cita la resolución 237/2021⁵³ de la misma Sala, en la que se defiende que un pronunciamiento jurisprudencial al respecto sería la culminación de una

⁵³ STS (Sala de lo Civil, Sección 991ª), núm. 237/2021, de 4 de mayo [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: STS 1497/2021] Fecha de la última consulta: 24 de marzo de 2022.

interpretación sistemática y teleológica del ordenamiento jurídico, que justificaría una interpretación alejada de la letra de la norma.

VII. CONCLUSIÓN

A la hora de ejercer la función jurisdiccional, son muchas las controversias que se pueden suscitar entre los Juzgados y el Registro de la Propiedad, y pueden versar sobre materias muy variadas. Ahora bien, está claro que la problemática concreta que se ha analizado con detalle a lo largo de este trabajo se reduce a la siguiente cuestión: interpretación normativa y competencia para efectuarla.

De este modo son dos las preguntas que debemos hacernos. Primero, ¿hasta qué punto se puede, a través de la interpretación normativa, subsanar los defectos que el legislador no corrige? Y segundo, ¿qué órganos están facultados para llevar a cabo esta interpretación normativa?

Con respecto a la primera cuestión, hay que partir de la base de que nuestro sistema, que aboga por una separación de poderes, otorga el poder legislativo a las Cortes Generales y el poder judicial a los Jueces y Magistrados. Ahora bien, hay que tener en cuenta que en ocasiones el legislador comete errores, de tal forma que a través de letra de la norma no se consigue plasmar el efecto querido por el propio legislador. En otros casos la propia norma, adecuada al momento en el que se dictó, queda desfasada en comparación con la nueva realidad social del momento. Antes estas situaciones, se prevé que los órganos encargados de aplicar las distintas normas las interpreten, de conformidad con el art. 3 CC. En este sentido, son muchos los mecanismos interpretativos que se ponen a disposición de los diferentes juristas: interpretación gramatical, sistemática, histórica, teleológica y analógica, por citar algunas. Pues bien, en el caso que nos atañe algunos registradores, avalados por la DGSJFP, realizaron una interpretación del art. 671 LEC que, a priori, se puede calificar como sistemática y teleológica, por adecuarse mejor a la ratio de la norma. Algunas Audiencias Provinciales llegaron a acoger dicha interpretación, otras, por el contrario, denunciaron que dicha interpretación era *contra legem*, manifiestamente contraria a la literalidad del precepto. Resulta interesante la conclusión a la que llega el TS, quien, pese a considerar correcta la interpretación que del art. 671 LEC hace la DGSJFP, al mismo tiempo advierte una extralimitación en la función revisora que la ley asigna al registrador, que no tiene facultad para revisar de la interpretación realizada por un tribunal.

Esto enlaza con la segunda de las cuestiones, relativa a quién ostenta la facultad para llevar a cabo la interpretación normativa. Pues bien, en lo que a este caso respecta, la STS nº. 869/2021⁵⁴ (ponente Ignacio Sancho Gargallo), cuyo único motivo de casación era la infracción de los art. 18 LH y 100 RH, relativos a la competencia calificadora del registrador, podría haberse limitado a declarar la falta de competencia del registrador para realizar semejante interpretación. Sin embargo, va más allá, reconociendo que, sin perjuicio de lo anterior, comparte el sentido de dicha interpretación, que, por motivos de falta de competencia del registrador, acaba inaplicando.

A mi juicio, el TS está declarando explícitamente la falta de competencia del registrador para sostener dicha interpretación, e implícitamente la falta de competencia del propio Alto Tribunal. En efecto, el TS, en vez de haberse limitado a declarar la falta de competencia del registrador para sostener dicha interpretación, (pese a considerar dicha interpretación más tuitiva y razonable que la literal), podría haber dado un paso más e imponer dicha interpretación desde su propia competencia, que claramente no es la misma que la del registrador. Pero no lo hace. En su lugar, ordena la inscripción de un decreto de adjudicación conforme a una interpretación del art. 671 LEC que el mismo pronunciamiento casacional del Alto Tribunal no ha considerado razonable, no atreviéndose a desplazarla, lo cual supondría interpretar derogatoriamente la norma.

Esto nos deja con la pregunta de hasta qué punto se puede interpretar correctivamente una norma, alejándonos de su tenor literal. Se pueden citar varios ejemplos en los que se ha producido este fenómeno a través de un pronunciamiento jurisprudencial. Sin ir más lejos, el magistrado Díaz Fraile recoge varios de ellos en su voto particular analizado *supra*: “interpretación del art. 86 LH en el sentido de entender que “la solicitud de certificación de cargas opera como una petición implícita de prórroga de cuatro años, a contar desde el momento de la emisión de la certificación y la extensión de la preceptiva nota marginal (STS 237/2021, de 4 de mayo) ”” (FJ 8)⁵⁵.

Realizar interpretaciones *contra legem*, contrarias a la literalidad de la norma, es muy peligroso, pues desencadena un gravísimo problema de seguridad jurídica. Por ejemplo, para el acreedor ejecutante, que, confiando en la letra de ley, tiene la legítima expectativa de que su ejecución se va a llevar a cabo en unas determinadas condiciones.

⁵⁴ *Op.cit*

⁵⁵ *Op. cit*

Es por esta razón, unida al hecho de que en este caso ya existe un Anteproyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de Justicia⁵⁶ que pretende modificar los arts. 671 y 671 LEC en el sentido querido por la DGSJFP y por el propio TS, que el Alto Tribunal resuelve en tal sentido. Prudentemente y a mi juicio, acertadamente, espera a que el propio legislador modifique la norma, en lugar de llevar a cabo una interpretación derogatoria de la norma, lo cual supondría en cierto modo, asumir el papel de legislador.

⁵⁶ *Op. cit*

VIII. BIBLIOGRAFÍA

1. LEGISLACIÓN

Anteproyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de Justicia, aprobado por el Consejo de Ministros de 15 de diciembre de 2020. (Disponible en <https://www.mjusticia.gob.es/es/AreaTematica/ActividadLegislativa/Documents/APL%20Eficiencia%20Procesal.pdf>; última consulta 30/03/2022).

Constitución Española (BOE-A-1978-31229)

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. (BOE-A-1946-2453)

Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. (BOE-A-1947-3843)

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE-A-2000-323).

Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. (BOE-A-2013-5073).

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (BOE-A-1889-4763).

2. JURISPRUDENCIA

AAP de Castellón de la Plana (Sección 3ª), núm 243/2017, de 5 de octubre [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: AAP CS 540/2017] Fecha de la última consulta: 13 de marzo de 2022.

AAP de Castellón de la Plana (Sección 3ª), núm 302/2017, de 11 de diciembre [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: AAP CS 531/2017]. Fecha de la última consulta: 12 de marzo de 2022.

AAP de Guadalajara (Sección 1ª), núm 209/2016, de 5 de diciembre [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: AAP GU 60/2016] Fecha de la última consulta: 13 de marzo de 2022.

AAP de Huelva (Sección 2ª), núm 146/2018, de 16 de abril [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: AAP H 115/2018] Fecha de la última consulta: 13 de marzo de 2022.

AAP de Málaga (Sección 5ª), núm. 448/2017, de 20 de septiembre. [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: AAP MA 370/2017] Fecha de la última consulta: 12 de marzo de 2022.

AAP de Palma de Mallorca (Sección 4ª), núm. 62/2017, de 3 de abril [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: AAP IB 145/2017] Fecha de la última consulta: 13 de marzo de 2022.

AAP de Toledo (Sección 2ª), núm. .150/2017, de 7 de marzo [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: AAP MA 370/2017] Fecha de la última consulta: 13 de marzo de 2022.

AAP de Toledo (Sección 2ª), núm. 308/2018, de 28 de diciembre [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: AAP TO 436/2018] Fecha de la última consulta: 13 de marzo de 2022.

AAP de Valencia (Sección 9ª), núm 202/2019, de 20 de mayo [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: AAP V 2154/2019] Fecha de la última consulta: 13 de marzo de 2022.

AAP de Valencia (Sección 9ª), núm 574/2017, de 8 de mayo [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: AAP V 1569/2017] Fecha de la última consulta: 13 de marzo de 2022.

AAP de Valencia (Sección 9ª), núm 824/2017, de 26 de junio [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: AAP V 2123/2017] Fecha de la última consulta: 13 de marzo de 2022.

SAP de Castellón de la Plana (Sección 3ª), núm. 381/2018, de 11 de octubre [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: SAP CS 81/2018] Fecha de la última consulta: 13 de marzo de 2022.

SAP de Córdoba (Sección 1ª), núm. 657/2018, de 25 de octubre [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: SAP CO 1132/2018] Fecha de la última consulta: 14 de marzo de 2022.

SAP de las Palmas de Gran Canaria (Sección 4ª), núm. 753/2018, de 30 de octubre [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: SAP GC 1894/2018] Fecha de la última consulta: 13 de marzo de 2022.

SAP de Toledo (Sección 2ª), núm. 160/2020, de 31 de julio [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: SAP TO 1006/2020] Fecha de la última consulta: 13 de marzo de 2022.

STC (Sala Segunda), núm. 217/1993, de 30 de junio. [versión electrónica- base de datos Tribunal Constitucional de España. Ref. ECLI:ES:TC:1993:217] Fecha de la última consulta: 27 de marzo de 2022.

STS (Sala de lo Civil, Sección 991ª), núm. 237/2021, de 4 de mayo [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: STS 1497/2021] Fecha de la última consulta: 24 de marzo de 2022.

STS (Sala de lo Civil, Sección Pleno), núm.866/2021, de 15 de diciembre [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: STS 4602/2021] Fecha de la última consulta: 20 de marzo de 2022.

STS (Sala de lo Civil, Sección Pleno), núm. 869/2021, de 17 de diciembre [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. Roj: STS 4764/2021] Fecha de la última consulta: 24 de marzo de 2022.

3. DOCTRINA ADMINISTRATIVA

Resolución de la DGRN de 12 de mayo de 2016. (BOE-A-2016-5511)

Resolución de la DGRN de 21 de septiembre de 2016. (BOE-A-2016-9434)

Resolución de la DGRN de 21 de octubre de 2016. (BOE-A-2016-10817)

Resolución de la DGRN de 5 de julio de 2017. (BOE-A-2017-9172)

Resolución de la DGSJFP de 20 de julio de 2020 (BOE-A-2020-9222)

Resolución de la DGSJFP 10 de agosto de 2020 (BOE-A-2020-11319)

4. OBRAS DOCTRINALES

Banacloche Palao, J. y Cubillo Lopez, I.J., “La tutela ejecutiva II y la tutela cautelar”, *Aspectos fundamentales de Derecho procesal civil*, Wolters Kluwer, Madrid, 4º edición, 2018, pp. 443-457.

5. RECURSOS DE INTERNET

Calvo Vallinas, R., “La pretendida transcripción literal de los préstamos hipotecarios”, *Registradores de Madrid*, nº 31, 2011 S.P.

“Hipoteca: interpretación del artículo 12 de la ley hipotecaria. alcance de la calificación sustitutoria.”, *El notario del siglo XXI*, nº20, 2008, SP.

Mira Ros, C., “Ejecución hipotecaria. Hacia una regulación propiamente jurisdiccional”, *El notario del siglo XXI*, nº 20, 2008, S.P.