

**Boletín Informativo sobre Adjudicación Hipotecaria, núm. 4, julio 2019****Grupo de trabajo conjunto de la Adm. Justicia y Registradores de la Propiedad de la Comunidad Valenciana****Diario La Ley**, Nº 9541, Sección Dossier, 20 de Diciembre de 2019, **Wolters Kluwer**

## Comentarios

*(Proyecto galardonado en los VIII Premios a la Calidad de la Justicia del CGPJ, 2018, en la modalidad de Justicia más accesible)*

Formado por:

- **Jaime Font de Mora Rullán, Pedro Moya Donate y Vicente Miñana Llorens**, Letrados Administración de Justicia
- **Alejandro Bañón González, Begoña Longás Pastor, Alicia M.ª de la Rúa Navarro y Cristina Carbonell Llorens**, Registradores de la Propiedad
- **Carolina del Carmen Castillo Martínez**, Magistrada-Juez, Doctora en Derecho, Profesora Titular en excedencia y Profesora Asociada.

**EDITORIAL: La brecha se hace más grande**

Si en ediciones anteriores mostrábamos preocupación por la problemática surgida a raíz de la discrepancia doctrinal existente entre la DGRN y la jurisprudencia de nuestras audiencias provinciales en relación a la adjudicación por cuantía inferior al 50% del valor de tasación en los supuestos de subasta sin postor de inmuebles que no fueran vivienda habitual, el problema, más allá de haberse solucionado con la posibilidad de aplicación analógica del art. 670.4 LEC (LA LEY 58/2000) (trámite previo al dictado del decreto de adjudicación que requiere la DGRN para su inscripción), se ha acrecentado con la postura polarizada que están manteniendo la DGRN y la propia jurisprudencia, que se muestra contraria a la aplicación analógica del art. 670.4 LEC. (LA LEY 58/2000)

Si bien la DGRN mantiene una postura a favor de interpretar el tenor literal del art. 671 LEC (LA LEY 58/2000) atemperando el mismo, la jurisprudencia (en el supuesto anteriormente expuesto) se muestra contraria a esta posibilidad, y mantiene que el art. 671 LEC (LA LEY 58/2000) debe aplicarse «*stricto sensu* », sin alterar su literalidad, debiendo estar en todo caso a lo dispuesto en el precepto.

No podemos olvidar que al margen de la posibilidad de aplicar analógicamente el art. 670.4 LEC (LA LEY 58/2000) en estos supuestos, práctica que se está extendiendo en los procedimientos en los que no se ha dictado el decreto de adjudicación, vamos a encontrar en la práctica procesal decretos de adjudicación dictados al amparo del art. 671 LEC (LA LEY 58/2000) que siendo firmes no van a tener acceso al registro de la propiedad, y que por la firmeza adquirida, no van a poder modificarse para integrar la solución dada o requerida por la DGRN, con la consiguiente traslación del perjuicio al ciudadano.

Hay que señalar al mismo tiempo que, si bien la jurisprudencia más reciente y que citaremos en este trabajo se muestra contraria a la aplicación analógica del art. 670.4. LEC (LA LEY 58/2000) y, por tanto, a la interpretación atemperada del art. 671 LEC (LA LEY 58/2000) en el supuesto de adjudicación sin postores de inmueble consistente en vivienda no habitual por cuantía inferior al 50% del valor de tasación cuando se solicite la adjudicación por todos los conceptos y estos no alcancen aquel porcentaje, no ocurre lo mismo en el supuesto de adjudicación por todos los conceptos, cuando estamos ante inmueble vivienda habitual y la cuantía a la que ascienden todos los conceptos ejecutados supera el 60% del valor de tasación, siendo inferior al 70%. En este supuesto, si bien existe jurisprudencia contradictoria, sí hemos encontrado resoluciones favorables a atemperar el tenor literal del art. 671 LEC para poder acordar la adjudicación por todos los conceptos por cuantía superior al 60 % del valor de tasación cuando no supere el 70% de aquel valor, evitando así adjudicarlo por el 60% del valor de tasación, para minorar el

perjuicio económico que le supondría al deudor ejecutado.

Por tanto, encontramos dentro de la jurisprudencia de nuestros tribunales supuestos contradictorios en materias sobre las que debería existir consenso.

Se espera por tanto que o bien el Tribunal Supremo, o en su caso el legislador, pongan fin a este conflicto que está complicando en demasía un trámite procesal sencillo como es el del art. 671 LEC. (LA LEY 58/2000)

## I. NOVEDADES RESOLUCIONES DGRN

### 1. Inscripción de hipoteca con un tipo pactado de subasta superior al valor de tasación del bien

**Doctrina: De la inscripción de Hipoteca puede resultar un tipo pactado de subasta superior al valor de tasación, pues no existe norma que establezca limitación en tal sentido.**

**RDGRN de 8 de mayo de 2019 (LA LEY 64498/2019)(BOE 01.06.2019, 5).**

Declara la DGRN que es válido pactar, e inscribir, a efectos de los arts. 129 LH y 682 LEC, como tipo de subasta de una vivienda, que está en construcción cuando se constituye la hipoteca, el del valor fijado en un certificado de tasación homologado en el que se consigna el valor hipotético de la finca «una vez se haya terminado la obra nueva».

Tras examinar la normativa aplicable, de la que resultan preceptos destinados a regular el cálculo del valor de tasación de edificios que estén en construcción, a determinados efectos, declara la Dirección General:

Que «no existe norma alguna que, con carácter imperativo, imponga un límite superior a la tasación para subasta, determinado a partir de la tasación que se debe incorporar a la escritura».

Que «imponer un tope máximo a la tasación, sin un fundamento legal claro, perjudicaría notablemente al prestatario, en contra de lo que las normas antes citadas pretenden»; por el contrario, «puede, en no pocas ocasiones resultar muy plausible que el deudor hipotecario quiera, y así lo negocie y acuerde con el prestamista, elevar ese valor de tasación, para evitar una adjudicación por una cifra inferior al valor real esperado del bien, a la vista de una revalorización previsible por todo tipo de motivos (mejoras futuras de la finca, revalorización de los terrenos circundantes, etc.)».

Y que, desde el punto de vista del acreedor, «si, analizado el riesgo de la operación, ha decidido dar el préstamo con una hipoteca aparentemente más débil, ello cae dentro del ámbito de su autonomía de la voluntad que no parece encontrarse con obstáculo legal alguno». Y recuerda la técnica que suele emplearse en estos casos, a través de un «procedimiento de entrega progresiva del capital a medida que se va ejecutando la obra, con el que también se defiende eficazmente de ese riesgo».

### 2. Herencia yacente y renuncia

**Doctrina: Es relevante la distinción entre la renuncia producida antes y la que se produce después del inicio del procedimiento, siendo en el primer caso necesaria la intervención del administrador judicial.**

**RDGRN de 3 de julio de 2019 (LA LEY 103225/2019)(BOE 26.07.2019, 6).**

En un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados se aportaron certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad de los que resultaba que el deudor había fallecido sin haber otorgado testamento; y se notificó fehacientemente mediante burofax a varios parientes hasta el cuarto grado. Sin embargo, dichos parientes habían renunciado a la herencia por escritura otorgada con anterioridad a la interposición de la demanda. Por esta razón, concluye la Dirección General que la notificación a tales parientes no evita la necesidad de nombrar administrador.

De nuevo incide la Dirección General en su doctrina de que el nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente debería limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento, considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. Y en cuanto a la incidencia de la renuncia de los herederos, reitera la distinción entre los dos casos posibles:

Si los llamados hubieran renunciado a la herencia con anterioridad a la fecha de interposición de la demanda, la notificación que se les hubiera llegado a hacer en el procedimiento no evitaría la necesidad de nombrar

administrador.

Pero si la renuncia se hubiera producido una vez iniciado el procedimiento de ejecución como consecuencia del requerimiento que se les hubiera hecho en este, sí se considera que habría habido posibilidad de intervención en defensa de los intereses de la herencia, pudiendo considerarse innecesario nombrar administrador.

### **3. Doctrina de la DGRN en relación a la aplicación conjunta del art. 671 y 670.4 LEC en los supuestos de subasta sin postor en el que se solicita la adjudicación del bien inmueble vivienda no habitual por la cuantía a la que ascienden todos los conceptos de la ejecución, y ésta es inferior al 50 % del valor de tasación del bien**

**Doctrina:** Para la DGRN la correcta interpretación del art. 671 LEC (LA LEY 58/2000) es la que impide que la adjudicación se haga por un valor inferior al 50% del valor de tasación, a menos que medien las garantías que resultan de la aplicación analógica del art. 670.4 de la misma ley.

**RDGRN 4 de julio de 2019 (LA LEY 104147/2019) (BOE de 27 de julio, 2).**

**RDGRN 4 de julio de 2019 (LA LEY 104148/2019)(BOE de 27 de julio, 3).**

**RDGRN 22 de julio de 2019 (LA LEY 119325/2019)(BOE de 9 de agosto, 3).**

**RDGRN de 26 de julio de 2019 (LA LEY 137678/2019)(BOE de 11 de octubre, 6).**

**La RDGRN de 13 de junio de 2019 (LA LEY 92171/2019) (BOE de 9 de julio)**, que, por constituir una novedad respecto de la línea anterior de la DGRN, fue comentada en anterior boletín, revocó la nota de calificación en la que se declaraba que «no puede adjudicarse la finca por una cantidad inferior a dicho 50% del tipo de subasta». en un caso de adjudicación conforme al artículo 671 LEC de finca que no constituía vivienda habitual. La razón para revocarla fue la de que omitía la nota de calificación «toda referencia a la posible actuación del letrado de la Administración de Justicia en cuanto a la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes al caso, de forma que, oídas las partes y firme el decreto de aprobación del remate, nada obstaría para la inscripción de la adjudicación por cantidad inferior al 50% del valor de subasta, como consecuencia de la interpretación integradora de los preceptos citados conforme se ha expuesto anteriormente» (art. 670.4 LEC (LA LEY 58/2000)).

**Las dos resoluciones de 4 de julio de 2019** parecían volver a la línea anterior de rechazo a este tipo de adjudicaciones por debajo del 50 por ciento, confirmando sendas notas de calificación por las que los registradores rechazaron la inscripción en el mismo supuesto. La única particularidad que podría separarlas de la nota de calificación que dio lugar a la resolución de 13 de junio de 2019 podría estar en la circunstancia de que en el caso de estas dos resoluciones de 4 de julio el defecto fue calificado como subsanable. Sin embargo, no se añade ningún argumento nuevo a los que se venían desarrollando desde la resolución de 20 de septiembre de 2017.

**La RDGRN de 22 de julio de 2019 (LA LEY 119325/2019)**, para el mismo supuesto que las anteriores, rechaza la calificación de la registradora que señaló «como defecto, además de otros no recurridos, que el importe de la adjudicación no puede ser inferior al cincuenta por ciento del valor de tasación de la finca». En su parte final, hace una declaración que puede considerarse como el resumen del estado actual de la cuestión: «hay que entender que la correcta interpretación del 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es la que impide que la adjudicación se haga por un valor inferior al 50% del valor de tasación, a menos que medien las garantías que resultan de la aplicación analógica del artículo 670.4 de la misma ley». Añadiendo a continuación:

*Ya en la Resolución de este Centro directivo de 20 de septiembre de 2017, primera Resolución en la que se planteó esta cuestión, se dijo que «por lo tanto, existiendo postores cabe la posibilidad de que el remate sea inferior al 50% del valor de tasación siempre que cubra al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Y en este caso, como garantía complementaria la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes, oídas las partes, y establece que, en caso de que se realice el remate en esos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación. Esta norma especial, prevista por el legislador para circunstancias extraordinarias y con una serie de garantías específicas, parece que debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4 (cfr. artículo. 4.1 del Código Civil)».*

*En el presente caso, la nota de calificación recurrida, si bien fundamentada en diversas resoluciones de este Centro*

*Directivo que transcribe parcialmente, señala como defecto simple y llanamente el de que «no puede adjudicarse la finca por una cantidad inferior a dicho 50% del tipo de subasta», omitiendo toda referencia a la posible actuación del letrado de la Administración de Justicia en cuanto a la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes al caso, de forma que, oídas las partes y firme el decreto de aprobación del remate, nada obstaría para la inscripción de la adjudicación por cantidad inferior al 50% del valor de subasta, como consecuencia de la interpretación integradora de los preceptos citados conforme se ha expuesto anteriormente.*

*Por tanto, ese defecto señalado en la nota de calificación, tal y como consta redactado, ha de ser revocado.*

*En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.*

**La RDGRN de 26 de julio de 2019 (LA LEY 137678/2019)**, en un caso de ejecución hipotecaria y cesión de remate por una cantidad —la debida por todos los conceptos— que resultaba inferior al 50% del valor de tasación, se alinea claramente en la línea de la de 13 de junio de 2019 y la de 22 de julio:

Declara, de nuevo, que «hay que entender que la correcta interpretación del 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es la que impide que la adjudicación se haga por un valor inferior al 50% del valor de tasación, a menos que medien las garantías que resultan de la aplicación analógica del artículo 670.4 de la misma ley».

Nuevamente rechaza la nota de calificación recurrida por no resultar de ella ninguna «referencia a la posible actuación del letrado de la Administración de Justicia en cuanto a la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes al caso, de forma que, oídas las partes y firme el decreto de aprobación del remate, nada obstaría para la inscripción de la adjudicación por cantidad inferior al 50% del valor de subasta, como consecuencia de la interpretación integradora de los preceptos citados conforme se ha expuesto anteriormente».

#### **4. Inscripción de la adjudicación y recurso gubernativo para la revocación de la misma**

**Doctrina: Cuando se ha inscrito la adjudicación en ejecución hipotecaria no procede el recurso gubernativo con el fin de que sea revocada la inscripción.**

**RDGRN de 22 de julio de 2019 (LA LEY 119326/2019). (BOE DE 9 DE AGOSTO, 4).**

El recurso se interpuso, no contra la nota de defectos emitida por el registrador, sino contra la nota de despacho por la que daba noticia de que una adjudicación por ejecución hipotecaria había sido inscrita.

Se interpone por un procurador de «parte» (podría tratarse de la ejecutada) por varios defectos procesales, que pretendía que fuesen apreciados por la Dirección General. Entre otros, el de que se había presentado oposición a la ejecución que no le constaba que hubiera sido tramitada, «por lo que de acuerdo con el artículo 695.2 LEC (LA LEY 58/2000) la ejecución está suspendida legalmente desde entonces a la espera que se tramite la oposición». Solicitaba al final la revocación de la inscripción del decreto ya inscrito de adjudicación.

Para la DGRN es indudable que «solo cabe interponer recurso ante esta Dirección General cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente», pero no puede tener por objeto «la forma de practicar los asientos, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral».

Y recuerda su doctrina reiterada de «que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1 (LA LEY 3/1946), 38 (LA LEY 3/1946), 40 (LA LEY 3/1946) y 82 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946)), por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados».

#### **5. Órgano jurisdiccional competente para expedir el mandamiento de certificación de cargas en los supuestos en los que se incumpla el convenio de la titular registral concursada**

**Doctrina: Si se ha incumplido el convenio de la titular registral concursada, no es competente ya el juzgado de primera instancia para expedir el mandamiento de certificación de cargas, sino que pasa a serlo el del concurso, y ello aunque la ejecución hipotecaria se hubiera iniciado antes de haberse declarado el pase a la fase de liquidación como consecuencia de dicho incumplimiento.**

**RDGRN de 24 de julio de 2019 (LA LEY 132065/2019)(BOE de 25 de septiembre, 11).**

Constando inscrita una hipoteca (en abril de 2002), se declara en concurso a la titular registral (anotación letra A) y posteriormente se aprueba el convenio (inscripción 3ª). En esta situación, con un convenio aprobado que no impide la ejecución ordinaria, se inicia procedimiento de ejecución hipotecaria por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción, despachándose la ejecución por auto de 9 de mayo de 2011. Y luego, en octubre de 2016, se expide el mandamiento de certificación de dominio y cargas, de conformidad con el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000). Según resulta de la nota de calificación recurrida, al mandamiento «se acompañan fotocopias del Auto de 20 de diciembre de 2018 dictado por el titular del Juzgado de lo Mercantil, número 2 de los de Oviedo...en el que se tramita procedimiento concursal..., en el que se declara que las fincas registrales... no son necesarias para la continuidad de la concursada. Igualmente, resulta del Auto que la sociedad en concurso se encuentra en liquidación». A la vista de todo lo cual, la registradora emite su nota de calificación declarando expresamente que «no procede la expedición de la certificación ordenada por no ser el Juzgado que la solicita competente para entender del procedimiento, que necesariamente debe seguirse ante el Juzgado de lo Mercantil número 2 de Oviedo».

Resulta, pues, que la demanda de ejecución hipotecaria se interpuso en fase de convenio y que el mandamiento para la expedición de la certificación de cargas llega al registro cuando ya se ha producido el incumplimiento de aquél y se ha declarado la apertura de la fase de liquidación de la titular registral. Dice la DGRN: «lo que debe decidirse es si mantiene la competencia para la ejecución separada el juez ordinario, fijada la competencia en el momento de la interposición de la demanda de ejecución que tuvo lugar en fase de convenio, o si lo que procedería una vez abierta la fase de liquidación, en su caso, es la suspensión del curso de las actuaciones pasando la competencia al juez del concurso, acumulándose al procedimiento de ejecución colectiva como pieza separada (artículo 57.3 "in fine" de la Ley Concursal (LA LEY 1181/2003))».

Para resolver la cuestión, la DGRN declara: «En el presente caso, acreditada la existencia de los presupuestos que permiten esa ejecución separada, es incuestionable que ha de hacerse a través de la citada causa ya abierta, sometida a la totalidad de sus normas procesales, incluida la del precio o valor de tasación a efectos de subasta, sin más alteración que la competencia, que será la del juez del concurso conforme a lo previsto en el artículo 57.3 Ley Concursal (LA LEY 1181/2003). El acreedor hipotecario no pierde su condición de ejecutante con todos los derechos que la ley procesal le concede, sólo se produciría, en su caso, un cambio del juzgado competente, que pasar a ser el juzgado Mercantil, pero sin cambio de procedimiento (ejecución en pieza separada dentro del concurso), y con la previsión de que el sobrante obtenido de la ejecución, de haberlo, pasará a formar parte de la masa de bienes con que hacer pago a los acreedores concursales. La solución propuesta equilibra de manera adecuada el carácter universal que supone la liquidación concursal con los derechos del acreedor hipotecario a la ejecución separada de su crédito...»

Para la DGRN, «a pesar de haberse abierto la fase de liquidación, puede iniciarse una ejecución separada en estos supuestos especiales, manteniendo íntegra su clasificación como crédito con privilegio especial». Y, en fin, acuerda desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

Los pronunciamientos de esta resolución deben ponerse en relación con la de 19 de enero de 2017 (BOE de 7 de febrero), dictada para un supuestos muy similar.

## 6. Demanda y requerimiento de pago cuando el tercer poseedor es una sociedad conformada por las mismas personas que la entidad adjudicataria

**Doctrina:** Como excepción a la regla general, no es necesaria demanda ni requerimiento de pago cuando el tercer poseedor es una sociedad que se encuentra conformada por las mismas personas que la entidad adjudicataria y comparte con ésta el mismo representante, que es, además, cónyuge de la anterior aportante/titular registral, siendo apreciado todo ello por el juez.

**RDGRN de 26 de julio de 2019 (LA LEY 137673/2019)(BOE de 11 de octubre, 1).**

Partiendo de la postura de que el tercer adquirente debe ser demandado (y requerido de pago) en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito, ante la pregunta de si la posterior notificación de la existencia del procedimiento al actual titular registral puede suplir la falta de una y otra, la DGRN recuerda que son ambos requisitos exigibles conforme al artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), «imponiendo al registrador el artículo 132.1 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946), la obligación de

comprobar que se han cumplido ambos, demanda y requerimiento de pago».

Sin embargo, esta doctrina, que confirma *obiter dicta*, no la sostiene la Dirección General en el caso concreto que motiva el recurso, estimándolo y revocando la nota por concurrir las siguientes circunstancias:

**1º)** «Consultado el fichero localizador de entidades inscritas (FLEI) y la propia documentación presentada, se comprueba que las alegaciones realizadas por el recurrente, relativas al hecho de que la titular registral "Gestimarton 1994, S.L.", se encuentra conformada por las mismas personas que la adjudicataria del bien, "Eternex Solutions, S.L.", así como que ambas sociedades están representadas por la misma persona, que no es otra que el cónyuge de la entonces aportante titular registral».

**2º)** «el juez, en las distintas diligencias que se acompañan, no estima necesario trasladar demanda y requerimiento de pago a quien ya se halla suficientemente notificado del procedimiento y no en situación de indefensión (artículo 24 de la Constitución española (LA LEY 2500/1978))».

Para la Dirección General «se infiere un consentimiento de las partes al objeto del proceso, y, por ende, a todo el *iter* procesal, quedando excluida cualquier posibilidad de indefensión».

## 7. Reclamación inicial de una cantidad superior a la garantizada por la hipoteca

**Doctrina: No es defecto que impida la inscripción que se reclame inicialmente una cantidad superior a la garantizada por la hipoteca, si la cantidad que al final se entrega al acreedor no excede de los límites de la responsabilidad hipotecaria inscrita.**

**RDGRN de 6 de agosto de 2019 (LA LEY 143330/2019)(BOE de 22 de octubre, 4).**

En relación con un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dictados en procedimiento de ejecución hipotecaria, «el registrador se opuso a la inscripción alegando que no puede reclamarse más cantidad que la garantizada con la hipoteca por la vía de la ejecución hipotecaria».

Para la DGRN, «el hecho de que la reclamación inicial incluyera importes superiores a dicha cifra de responsabilidad hipotecaria no constituye defecto que impida la inscripción, dado que en este caso el valor de adjudicación no supera dicha cifra y no existe sobrante que haya que poner a disposición de acreedores posteriores».

Se reitera pues la conocida doctrina de la DGRN según la cual: ni existe defecto cuando, a pesar de reclamarse inicialmente una cantidad superior a la garantizada por la hipoteca, la cantidad que al final se obtenga sea inferior a aquella, en cuanto a cada uno de los conceptos respectivamente garantizados y, en su caso, para cada una de las fincas objeto de adjudicación; ni existe tampoco defecto cuando resulte que, aun excediendo de lo garantizado lo obtenido por la adjudicación, no existan titulares inscritos o anotados posteriores a la hipoteca que se ejecute, ni hipotecante no deudor, ni situación concursal. Así se desprende, entre otras muchas resoluciones citadas en el «Vistos» de esta resolución, de las de 7 de marzo y 8 de noviembre de 2012, de 8 de abril de 2015 y de 7 de junio de 2016. En la de 7 de marzo de 2012 podemos leer «cuando el propietario del bien hipotecado fuera el propio deudor, el precio del remate, en la cuantía que exceda del límite de la cobertura hipotecaria, se destinará al pago de la totalidad de lo que se deba al ejecutante por el crédito que sea objeto de la ejecución, una vez satisfechos, en su caso, los créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca y siempre que el deudor no se encuentre en situación de suspensión de pagos, concurso o quiebra».

## 8. La calificación registral relativa al plazo legal para efectuar la cesión de remate

**Doctrina: No es calificable por el registrador el plazo legal para efectuar la cesión de remate.**

**RDGRN de 9 de agosto de 2019 (LA LEY 149067/2019) (BOE 30.10.2019, 8).**

Se planteaba, «como único punto de la nota de calificación a la que hace referencia el escrito de recurso, si, cuando en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria, la cesión del remate se efectúa habiendo transcurrido más de cuarenta días, plazo señalado por la Ley y concedido al ejecutante, es necesario otorgar escritura pública y en consecuencia liquidar las dos transmisiones que se producen, la de la adjudicación en subasta y la posterior derivada de la cesión, al considerar el registrador extemporánea dicha cesión».

De los antecedentes consignados en la nota de calificación resulta que «se le concedió el plazo de cuarenta días a fin de que pudiera ceder el remate a un tercero en la forma establecida en el apartado 3 del art. 647 de la LEC (LA



LEY 58/2000)». El registrador en su nota rechazaba la inscripción porque «debería haberse efectuado en el plazo de los cuarenta días siguientes a la fecha del remate, previa o simultáneamente al pago del precio del remate, o incluso, como se indica, desde la fecha del decreto de rectificación de 10 de octubre de 2017 (art. 655.2 (LA LEY 58/2000) y 647.3 LEC). El pago debe hacerse en el plazo señalado por la ley desde la adjudicación (art 671 (LA LEY 58/2000) y 670 LEC), es decir, dentro de los 40 días siguientes al cierre de la subasta».

La DGRN es clara al rechazar la nota de calificación y declarar que «la vigilancia del cumplimiento de los requisitos para efectuarlo (la cesión de remate) corresponde al Letrado de la Administración de Justicia, bajo cuya responsabilidad queda la valoración de la capacidad negocial de las partes...decidir sobre el cumplimiento de los plazos o su preclusión, función atribuida de forma genérica en el artículo 136 de la Ley de Enjuiciamiento Civil...dictar el decreto de adjudicación».

Y, en cuanto a la cuestión de fondo, que «estriba en determinar si la calificación registral, teniendo en cuenta su limitación cuando se trata de documentos judiciales, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario (LA LEY 3/1947), puede extenderse a la comprobación de extemporaneidad o no de los trámites procesales», la DGRN tras recordar el contenido del artículo 132 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946), que es la norma aplicable a los procedimientos de ejecución especial de bienes hipotecados, concluye que «entre estos extremos no figura el control del cumplimiento de estos plazos, que se desarrollan íntegramente en sede judicial. En consecuencia, el defecto observado debe decaer».

Se define la DGRN, como el registrador, a proponer cuál es el plazo legal para efectuar la cesión de remate: «una vez anunciada, la cesión debe verificarse previa o simultáneamente al pago del precio del remate en el plazo de 40 días recogido en el artículo 670.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), que es el que se concedió a la parte actora en el procedimiento del que dimanen los títulos calificados». Del mencionado precepto no resulta un plazo para ceder el remate (el art. 647.3, que es la norma aplicable, guarda silencio sobre ese particular) sino para consignar el resto del precio de remate en los casos en los que ha habido postores.

Por el contrario, no parece que sea tan claro cuál sea ese plazo legal y la jurisprudencia ya ha declarado que no existe norma de la que dicho plazo resulte, tan sólo que, en todo caso, ese plazo ha de ser expresamente fijado: «el Letrado de la Administración de Justicia antes de dictar el Decreto, al reservarse el ejecutante la facultad de ceder el remate, estaba obligado a exigirle en el plazo que considerara necesario para no impedir su efectividad, que aportara la documentación que la acredite» (*vid.* Auto n.º 8/2016 de 26 de enero de 2016 de la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Granada (ECLI:ES:APGR:2016:18ª, N.º de Recurso: 595/2015, Ponente: ANGELICA AGUADO MAESTRO).

De acuerdo con esta visión de la intervención del fedatario judicial, parece claro que la calificación registral deberá tratar la decisión concreta del letrado de la Administración de Justicia como parte del «fundamento» de la resolución judicial, en cuyo contenido le está vedado entrar al registrador. Y, por lo que respecta al caso de la resolución, puede llegar a concluirse que dicha restricción en la calificación registral ha de mantenerse, no sólo para los casos en los que no conste plazo alguno y se interprete como plazo legal el de los cuarenta días a que se refiere la DG, sino incluso en el caso de que conste que la cesión de remate se produce una vez se ha excedido el concreto plazo que el letrado judicial, en uso de sus facultades, ha decidido fijar, dando a entender que, aun en ese caso, podría dicho funcionario ponderar su decisión.

## 9. Herencia yacente, notificaciones y nombramiento de administrador judicial en el supuesto de demandado codeudor fallecido

### APLICACIÓN AL DECRETO DE ADJUDICACIÓN DE LA DOCTRINA DE LA DGRN RELATIVA AL TRANCURSO DE PLAZOS DE RESCISIÓN DE SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA

**Doctrina:** La notificación personal en la finca hipotecada a la cónyuge y codeudora del demandado fallecido, efectuada por edictos, no es suficiente para evitar el nombramiento de administrador judicial. Es aplicable la doctrina de la DGRN en materia de rebeldía al decreto de adjudicación: no habiendo comparecido en el procedimiento la deudora, es preciso que se acredite el transcurso de los plazos para la rescisión del auto dictado en rebeldía de la ejecutada.

**RDGRN de 23 de septiembre de 2019 (LA LEY 155789/2019)(BOE 13.11.2019, 7).**

Culminado un procedimiento de ejecución especial sobre bienes hipotecados, siendo dos cónyuges los titulares

registrales de la finca adjudicada y demandados, de la documentación judicial relacionada en la resolución resulta que, aportado el certificado de últimas voluntades y de defunción, se declaró la sucesión procesal de uno de los dos demandados por su herencia yacente, notificando por edictos a sus sucesores. Respecto a la otra demandada, ante la diligencia negativa de notificación y requerimiento de pago al no residir ésta en el domicilio designado en la escritura de préstamo se acordó su práctica por edictos en el tablón de anuncios del Juzgado y de un Juzgado de Paz.

El registrador señala dos defectos en la nota de calificación:

**1º)** «Que no es posible la práctica de la inscripción ... sin que se acredite haberse personado en el procedimiento ningún interesado en dicha herencia, como heredero o en otro concepto, sin que pueda admitirse que la citación por edictos a su esposa (codeudora solidaria en el crédito hipotecario), quien no ha comparecido, valga para obviar la necesidad de nombrar tal administrador judicial».

Se confirma dicho defecto aplicando la doctrina ya consolidada sobre la herencia yacente: si no hay «interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento» no cabe inscribir. La única resolución, entre las recientes, que habría podido respaldar la inscripción en estos casos de ejecución hipotecaria y notificación por edictos tras resultar infructuoso el realizado en el domicilio fijado en la inscripción de hipoteca es la Resolución de la DGRN de 26 de abril de 2017 (LA LEY 36375/2017)(BOE 16.05.2017). Sin embargo, han existido numerosas resoluciones posteriores en las que no se ha confirmado la línea de aquella resolución, reiterando la exigencia de efectiva participación en el procedimiento del posible interesado en la sucesión, incluso tratándose de ejecuciones hipotecarias.

A la pregunta de si sería suficiente la notificación a la esposa como interesada en la sucesión, precisa la DG que «tampoco procede considerar que la notificación al cónyuge del deudor supla dicha ausencia, por cuanto, como consta en la misma diligencia, una vez que resultó infructuoso el intento de notificación personal en la finca hipotecada, se ordenó, sin que en la documentación aportada conste que se haya efectuado investigación alguna en orden a proceder a su localización, su práctica por edictos en el tablón de anuncios de ese Juzgado y un Juzgado de Paz por diez días».

**2º)** «Que, no habiendo comparecido en el procedimiento la deudora, D.<sup>a</sup> A. O. R., es preciso que se acredite el transcurso de los plazos para la rescisión del auto dictado en rebeldía de la ejecutada». La DGRN confirma igualmente el defecto.

En relación con este defecto, alegaba el recurrente que «solo de las sentencias puede predicarse la aplicación del artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000)». Y que «la propia Dirección general de los Registros y del Notariado, en la resolución antes citada de 26 de abril de 2017 (BOE 16-05-2017) estima el recurso y procede a inscribir del decreto de adjudicación, y el mandamiento de cancelación de carga, notificado de manera edictal, sin reclamar el cumplimiento de la acreditación de la superación de los plazos del art. 502 LEC (LA LEY 58/2000), toda vez que este recurso no es posible frente a autos y decretos.» Examinada esta resolución, ciertamente se aceptó el recurso en un caso de ejecución hipotecaria y de herencia yacente, por interpretar que no había habido indefensión, pero no resulta de su lectura que se hubiera puesto defecto alguno relacionado con la rebeldía del demandado.

Para la Dirección General es perfectamente aplicable a estos casos su doctrina sobre las resoluciones judiciales dictadas en rebeldía, que forma que «solo pueden ser objeto de anotación preventiva mientras no transcurran los plazos para la acción de rescisión según el propio órgano judicial».

Y frente al argumento de que no es aplicable a autos y decretos, sino sólo a sentencias, concluye: «Como señalo la Resolución de este Centro Directivo de 29 de noviembre de 2018, el mismo razonamiento cabe predicar de las resoluciones de los letrados de la Administración de Justicia en relación a aquellas resoluciones que, como las sentencias judiciales, ponen fin a un procedimiento cuyo efecto es una mutación jurídico real susceptible de modificar el contenido del Registro de la Propiedad (*vid.* artículos 206, 208 y 213 bis en relación con el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000)).» En relación con esta resolución, se trataba de un decreto de aprobación de operaciones divisorias cuya firmeza no resultaba acreditada.

Parece latente, en esta interpretación, una indudable preocupación de la DGRN por activar el mayor número de mecanismos de protección al deudor, también y de manera especial en la ejecución hipotecaria. Con ello, se sigue



desnaturalizando este procedimiento especial de ejecución, sumando a su interpretación en los casos de herencia yacente (exigiendo una intervención efectiva de alguno de los interesados en la ejecución) una novedosa extensión a la calificación de los decretos de adjudicación de la doctrina del Centro Directivo sobre sentencias dictadas en rebeldía. Si se confirmase esta línea de actuación, pasarían a ser calificados como defectuosos un considerable número de decretos de adjudicación, diluyéndose de esta forma la pretensión legislativa de sumariedad que preside este tipo de procedimientos.

## 10. El plan de liquidación de un concurso de acreedores y el auto o resolución del Juez por la que se haya aprobado la venta pública realizada

**Doctrina: De la misma forma que en el decreto de adjudicación en una ejecución hipotecaria consta la referencia al auto despachando ejecución, cuando la adjudicación de la finca sea consecuencia de lo previsto en el plan de liquidación de un concurso de acreedores, deberá constar el auto o resolución del juez por la que se haya aprobado la venta pública realizada, así como las cancelaciones a practicar.**

**RDGRN de 18 de septiembre de 2019 (LA LEY 153665/2019)(BOE 08.11.2019,1).**

Respecto de una titular registral en concurso de acreedores, en cumplimiento de las previsiones del plan de liquidación, se aprobó el remate y se adjudicó una finca, ordenándose la cancelación de la hipoteca y de las inscripciones propias de la declaración del concurso (inscripciones 2ª y 3ª de hipoteca y transmisión a la SAREB; e inscripción 4ª de concurso).

Se plantea si puede inscribirse todo ello a través de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación dictados por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Mercantil en el que se tramita el concurso, o tiene que serlo por medio de auto, pues corresponde al juez del concurso la competencia para ello.

En el caso concreto, constaba en el decreto de adjudicación que había sido aprobado en el concurso el plan de liquidación y que, a solicitud de la administración concursal, se acordó sacar la finca a pública subasta mediante resolución. Pero no se reseñaba qué tipo de resolución era ni qué órgano la dictó.

Recuerda la DGRN que el artículo 149.2 de la Ley Concursal (LA LEY 1181/2003) se remite a las disposiciones establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de apremio y que el artículo 545.5 reserva al juez, mediante auto, la resolución que contenga la orden general de ejecución por la que se autoriza y despacha la misma, «que en el caso de la fase de liquidación del concurso sería el auto ordenando su apertura y en su caso el auto aprobando el plan de liquidación». También que «diversos trámites de la ejecución, la mayoría de hecho, están atribuidos al letrado de la Administración de Justicia, según resulta del artículo 545.6». Añade, entre otros extremos:

«...se aplican las reglas del procedimiento de apremio de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero con las necesarias especialidades que resultan del concurso (como lo relativo a la valoración del bien o la imposibilidad de adjudicar el bien al ejecutante, pues en el caso del concurso se considera que éste es la administración concursal). Y entre estas especialidades debemos entender que, con independencia de que se interprete o no que la tramitación de la ejecución corre a cargo del letrado de la Administración de Justicia, se encuentra la necesidad de que sea el juez el que apruebe el remate mediante auto, como resulta con claridad del apartado quinto del artículo 149 de la Ley Concursal (LA LEY 1181/2003).

El artículo 149.3 de la Ley Concursal (LA LEY 1181/2003), que es el actual apartado 5 del mismo artículo (con casi la misma redacción, incluida la mención al "auto de aprobación del remate"), fue introducido por la Ley 38/2011, de 10 de octubre (LA LEY 19112/2011), es decir, cuando ya se habían encomendado casi todos los trámites de la ejecución, también la aprobación del remate mediante decreto, al letrado de la Administración de Justicia. Por tanto, queda clara la voluntad del legislador de establecer esa salvedad —la aprobación del remate mediante auto— en la ejecución en la fase de liquidación del concurso respecto de las reglas generales del procedimiento de apremio de la Ley de Enjuiciamiento Civil.»

Y en relación con el caso concreto, lo decisivo para el Centro Directivo es que «el decreto presentado expresa que el remate ha sido aprobado mediante "resolución", sin especificar qué tipo de resolución es ni quién la ha dictado, por lo que podría suceder que dicha resolución fuese un auto dictado por el juez del concurso, en cuyo caso bastaría con acreditar que así es».

En el mismo sentido, en relación con la cancelación de cargas, insiste la DG en que «también corresponde con

claridad al juez del concurso, y no al letrado de la Administración de Justicia, según resulta del artículo 149.5 de la Ley Concursal (LA LEY 1181/2003), ordenar la cancelación de las cargas correspondientes como consecuencia de la enajenación». Competencia que resulta todavía reforzada ante la posibilidad de que comprenda la cancelación no sólo de cargas posteriores sino incluso «todas» las cargas sobre la finca, incluso las anteriores a la hipoteca o al concurso, lo cual justifica la especialidad de esta regla.

## II. NOVEDADES JURISPRUDENCIA

### 1. Doctrina jurisprudencial contraria a la doctrina reiterada por la DGRN en relación a la aplicación conjunta del art. 671 y 670.4 LEC en los supuestos de subasta sin postor en el que se solicita la adjudicación del bien inmueble vivienda no habitual por la cuantía a la que ascienden todos los conceptos de la ejecución, y ésta es inferior al 50 % del valor de tasación del bien

**Doctrina:** Las resoluciones que se muestran son contrarias a la doctrina reiterada por la Dirección General de Registros y Notariado de aplicar conjuntamente el art. 671 y el art. 670.4 para los supuestos de subasta sin postor de vivienda no habitual cuando se solicita la adjudicación del inmueble por todos los conceptos y esta cantidad es inferior al 50 % del valor de tasación. Según la jurisprudencia más reciente de nuestros tribunales debemos estar al tenor literal del art. 671 LEC (LA LEY 58/2000), y por tanto no debe aplicarse por analogía el supuesto o argumentación contenida en el art. 670.4 LEC. (LA LEY 58/2000)

Del análisis de las resoluciones podemos destacar la crítica al criterio defendido por la DGRN, ya que según se expone, la DGRN no tiene competencia para atemperar la literalidad del art. 671 LEC (LA LEY 58/2000) en contra de lo aprobado por el legislador, haciendo referencia en alguna resolución al principio de legalidad y su necesario acatamiento.

**Auto n.º 195/2019 de 28 de junio de 2019 de la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Madrid (LA LEY 177210/2019).**

En el supuesto analizado por la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Madrid, el Tribunal no comparte las consideraciones de la DGRN en resoluciones de 12 de mayo, 21 de octubre de 2016 y 6 de septiembre de 2018, que atemperan la literalidad del art. 671 LEC (LA LEY 58/2000), e incide en que el propio art. 671 LEC (LA LEY 58/2000), para los supuestos de solicitud de adjudicación de inmueble que no constituya vivienda habitual (como es el caso), el propio precepto utiliza la conjunción disyuntiva «o», por lo que el legislador permite al acreedor optar por cualquiera de las dos alternativas, no pudiendo el Juzgado imponer ninguna de ellas.

Señala la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Madrid: *Cierto es que existe una corriente doctrinal que defiende que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, así la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado (DGRN) de fecha 6 de septiembre de 2018, afirma que la interpretación del artículo 671 LEC (LA LEY 58/2000) ha de hacerse de forma conjunta con el artículo 651 del mismo cuerpo legal, lo que significa que aunque el ejecutante solicite la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, dicha adjudicación nunca podrá realizarse por una cifra inferior al 50% del valor de tasación de la finca pues de otro modo se rompería el equilibrio entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). En el mismo sentido, las Resoluciones de 12 de mayo y 21 de octubre de 2016 atemperan la literalidad del artículo 671 LEC. (LA LEY 58/2000)*

*Pero esta Sala no comparte las referidas consideraciones. Además de no apreciarse justificación tuitiva alguna, nótese que la finca hipotecada fue un local comercial e incluso el propio ejecutado ha solicitado la estimación del recurso, la redacción del precepto, con la conjunción disyuntiva «o», deja bien claro que el Legislador, en caso de vivienda no habitual, y por supuesto de local comercial, permite al acreedor optar por cualquiera de estas dos alternativas: a) pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, o b) pedir la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Sin que el Juzgado le pueda imponer ninguna de estas dos opciones.*

**Auto n.º 90/2019 de 23 de julio de 2019 de la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Mérida (LA LEY 177208/2019).**

En el supuesto tratado, los ejecutados recurren el Decreto dictado por el Letrado de la Administración de Justicia, y

posteriormente el Auto confirmando el mismo dictado en sede de recurso de revisión, ya que las cantidades por las que se adjudican las fincas suponen el 16,17% del valor de tasación, cantidad muy inferior al 50% del valor de tasación. Al margen de otras cuestiones de interés resueltas en el recurso como la inexistencia de enriquecimiento injusto, el Tribunal resuelve que no cabe otra interpretación del art. 671 que la dada por el Letrado de la Administración de Justicia, al no prever el precepto ningún límite mínimo cuando se resuelve sobre la adjudicación de un bien inmueble no vivienda habitual, al contrario de lo que ocurre cuando se trata de bienes muebles (art. 651 LEC (LA LEY 58/2000)), o si se tratara de bien inmueble vivienda habitual.

*Acuerda el Tribunal:...de la sola lectura de este precepto concluimos que si es vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por un importe igual al 70% del valor por el que el bien hubiese salido a subasta, si bien si la cantidad que se le debe al acreedor por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje del 70%, se hará por el 60%; ahora bien, si no es vivienda habitual del deudor, como el caso que nos ocupa, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50% del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, y no se dispone, a diferencia de la vivienda habitual, que si la cantidad que se le debe al acreedor por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje del 50%, se hará por un porcentaje determinado igual o inferior al 50%, no se establece límite de porcentaje alguno.*

*Y no cabe aplicar los porcentajes establecidos en el artículo 670.4 del mismo texto legal, como pretenden las entidades recurrentes, porque no estamos ante el supuesto previsto en este precepto, una subasta con postores, sino ante una subasta sin postores regulada expresamente en el artículo 671 transcrito.*

*Por ello, la opción ejercitada por la entidad ejecutante, no supone un abuso de derecho, ni mala fe en su proceder, sino tan solo la legítima opción de ejecución de un derecho en el marco y sede de un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

*Y hemos de recordar que la actuación de los órganos judiciales se ha de regir por el principio de legalidad ( artículos 9.3 (LA LEY 2500/1978) y 117 de la Constitución Española (LA LEY 2500/1978)), la aplicación de la norma jurídica constituye un mandato inexcusable para Jueces y Tribunales.*

*El artículo 3 del Código Civil (LA LEY 1/1889), invocado por las recurrentes, en su núm. 1, establece que 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, y, en su núm. 2, señala que la equidad habrá de ponderarse en la aplicación de las normas, las resoluciones de los Tribunales sólo podrán descansar de manera exclusiva en ella cuando la ley expresamente lo permita.*

*Coincidimos con el Sr. Letrado de la Administración de Justicia, la interpretación literal del precepto, artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), por su claridad, es la que ha de prevalecer, interpretación, además, acorde con la sistemática, y así, cuando a la subasta no concurre ningún postor, como es el caso que nos ocupa, el artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), cuando se trata de bienes muebles, contempla un límite mínimo de adjudicación, 30% del valor de tasación, y el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), cuando se trata de un bien inmueble que es vivienda habitual, como ya hemos apuntado, contempla también un límite mínimo de adjudicación, 60% del valor de tasación, sin embargo, no prevé este precepto ningún límite mínimo cuando es un bien inmueble no vivienda habitual; y por ello, ni el Sr. Letrado de la Administración de Justicia, como bien dice, ni la juzgadora de instancia, ni este Tribunal, pueden erigirse en legislador.*

*No cabe pues seguir otra interpretación, como pretenden las recurrentes.*

#### **Sentencia n.º 147/2019 de 2 de septiembre de 2019 de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Soria (LA LEY 177965/2019).**

En el caso analizado, la Registradora de la Propiedad interpone recurso de Apelación contra la Sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción que estima la impugnación de su nota de calificación. La propia sala recuerda que ya se ha pronunciado sobre un supuesto similar en Sentencia de 7 de junio de 2019, por lo que confirma que mantendrá el criterio allí expuesto.

El Tribunal desestima el motivo alegado en el recurso de apelación, referido a la aplicación conjunta de los arts. 671 (LA LEY 58/2000) y 670.4 LEC, para evitar una adjudicación por cuantía que no supere el 50% del valor de tasación,

entendiendo que se han cumplido las previsiones del art. 671 LEC (LA LEY 58/2000), al haberse adjudicado el inmueble a la entidad acreedora por la cantidad debida por todos los conceptos.

Señala el Tribunal en su resolución: *Debemos partir del hecho de que en el caso sometido a la consideración de la Sala, el inmueble subastado es un local comercial propiedad de una persona jurídica, y que se trató de una subasta sin postores.*

*Por otra parte, si bien a efectos de subasta el local comercial estaba tasada en 66.505 €, y el inmueble fue adjudicado a la entidad acreedora por la cantidad debida por todos los conceptos (11.432,99 €) con facultad de cesión del remate a un tercero, en este caso, GESTOSORIA, S.L., ello no hace sino cumplir con lo dispuesto en el artículo 671 de la LEC. (LA LEY 58/2000)*

*Por tanto, reiteramos que al caso de autos es de aplicación el artículo 671 de la LEC (LA LEY 58/2000) (subasta sin postores y no es vivienda habitual, sino un local comercial), en virtud del cual 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.*

*Y toda vez que este caso se encuentra incluido dentro de lo previsto en el citado artículo 671 de la LEC (LA LEY 58/2000), y se han cumplido las previsiones del mismo, este motivo también debe ser desestimado y en definitiva el recurso en su integridad.*

#### **Sentencia dictada en Juicio Verbal 179/2019 de 18 de julio de 2019 dictada por el Juzgado de 1ª Instancia n.º 10 Santander (LA LEY 177967/2019).**

La Sentencia del Juzgado de 1ª Instancia n.º 10 de Santander dictamina que la DGRN se extralimita al atemperar la literalidad del art. 671 LEC (LA LEY 58/2000), señalando que no es ésta la función de dicho organismo.

Contraría por tanto la doctrina ya asentada del referido organismo, ampliando la crítica al centro directivo al negarle capacidad no sólo para atemperar el discutido precepto, sino que el Juzgado recuerda quiénes son los órganos competentes para resolver sobre la cuestión planteada, el Letrado de la Administración de Justicia y el Juez o Magistrado que en su caso resuelva el oportuno recurso de revisión y apelación de plantearse, negando incluso dicha capacidad al órgano judicial que pudiera conocer de la impugnación de la calificación registral.

*...la SAP Las Palmas, sec. 4ª, 30-10-18(citada en la demanda), recuerda lo que debería ser una obviedad y sin embargo el demandado y la DGRN ponen en cuestión, a saber, que la competencia para el dictado del decreto de aprobación del remate y adjudicación corresponde al Letrado de la Administración de Justicia, y que la competencia para revisar su conformidad a Derecho (que 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, pero no al Registrador de la Propiedad, ni tampoco a la DGRN, y ni siquiera al Juzgado que pueda conocer de la revisión de la calificación registral emitida; añadiendo un argumento que no es baladí y que ha sido compartido por la reciente SAP Soria 7-6-19, cual es que ni la Audiencia, ni el Juzgado, ni la DGRN, ni el Registrador pueden variar un decreto firme dictado en un procedimiento seguido ante un Juzgado en el que (como no se discute que ha sido el caso) se haya dado audiencia a todos los interesados (se hayan personado o no dichos interesados en el procedimiento, puesto que tuvieron la posibilidad de hacerlo) y con ello la facultad de hacer uso del sistema de recursos previsto legalmente, 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.*

*Es más, afirmar, como hace la DGRN, que el legislador no ha tenido la precisión y el acierto de prever en el caso de los bienes inmuebles una norma similar a la que sí se establece para los muebles, y que por ello la DGRN ha atemperado la literalidad del artículo 671 LEC (LA LEY 58/2000), supone una extralimitación tan palmaria de sus funciones que no requiere de mayor comentario, puesto que la DGRN está reconociendo claramente es no que exista un problema de interpretación del art. 671 LEC (LA LEY 58/2000), sino que no le gusta ni le parece justo cómo ha sido redactado dicho precepto, y de ahí que considere necesario corregir al legislador, y con ello, indirectamente, las resoluciones procesales dictadas en aplicación de dicho precepto. Que no es ésa la función ni de la DGRN ni de los Registradores de la Propiedad es algo que, al menos formalmente, no pretenden, pero desde luego es ésa la función que materialmente se están arrogando con su postura. Como recuerda el AAP Barcelona, sec. 14ª, 21-5-15 (también*

*citado en la demanda) es al legislador al que corresponde introducir en el ordenamiento jurídico aquellas previsiones que considere oportunas para establecer el necesario reequilibrio de intereses en conflicto y da respuesta legal a los problemas que está generando la actual situación económica en relación a las ejecuciones hipotecarias.*

*Por ello se disiente abiertamente de los razonamientos de la SAP Castellón, sec. 3ª, 11-10-18(citada en la contestación a la demanda), pues una cosa es comprobar si se han cumplido los requisitos legales, y otra bien distinta entrar a valorar si los requisitos legales exigidos son suficientes o justos o adecuados, o que deberían interpretarse de una determinada forma para evitar abusos; función que es ya puramente valorativa y revisora del fondo de la resolución judicial, y para la que el Registrador carece de competencia. Y desde luego, dejar sin efecto una resolución judicial por discrepancias sobre el fondo de la misma no parece un modo de colaborar con las autoridades judiciales en su función de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, que es el principio que claramente emana del art. 100 RH cuando restringe de forma tan detallada la capacidad de calificación del Registrador.*

## **2. Doctrina jurisprudencial favorable a adjudicar el inmueble que ha constituido vivienda habitual por la cuantía a la que ascienden todos los conceptos cuando ésta esté entre el 60 % y el 70 % del valor de tasación del inmueble**

**Doctrina:** Se permite la adjudicación por la cuantía a la que ascienden todos los conceptos, cuando ésta sea superior al 60% del valor de tasación e inferior al 70% de dicho valor, todo ello para evitar el grave perjuicio, traducido en pérdida económica que va a sufrir el ejecutado de realizar una lectura o aplicación literal del contenido del art. 671 LEC. (LA LEY 58/2000)

Como puede observarse, la propia jurisprudencia no se pone de acuerdo en el límite que debe marcarse a la interpretación del art. 671 LEC (LA LEY 58/2000), ya que si anteriormente mostrábamos resoluciones que proscribían la posibilidad de atemperar el referido precepto, la presente resolución sí defiende esta posibilidad.

Lo cierto es que el principio de legalidad que algunas resoluciones defienden está ahí, sobre todo en el ámbito procesal, donde encontramos el art. 1 LEC (LA LEY 58/2000), y este principio no va a permitir atemperar el contenido de los preceptos procesales, más si cabe en aquellos supuestos que son claros, como el art. 671 LEC (LA LEY 58/2000), si bien, y en atención al espíritu o intención de la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013) que tantas veces hemos defendido, y que tiene por finalidad proteger al deudor, se hace necesaria una modificación del art. 671 LEC (LA LEY 58/2000) en el sentido buscado tanto por la DGRN como por la jurisprudencia menor de algunas Audiencias Provinciales.

**Auto 202/2019 de 20 de mayo de 2019 de la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Valencia (LA LEY 177211/2019) .**

Entiende el Tribunal, citando el Auto de 8 de mayo de 2017 y el auto 824/2017, de 26 de junio, que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado, cuando siendo la deuda 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.

Si la deuda fuera del 70% la adjudicación se realizaría por dicho importe, quedando pagada la deuda, mientras 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%. Al fin ya anunciado, se atiende al espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo (LA LEY 7255/2013), que fue la de aumentar la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual, así como a los criterios de interpretación sistemática y contextual, comparando la redacción de los artículos 670 y 671 citados, y concluyendo que la redacción literal del artículo 671 ha de ser interpretada tal y como se ha expuesto y en el mismo sentido que la del artículo 670. Esta interpretación ponderada y razonable del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) que logra la íntegra satisfacción del derecho del ejecutante y que evita un gran perjuicio para el deudor.

Señala el Tribunal: *SEGUNDO.— Se acepta la fundamentación jurídica de la resolución recurrida, salvo en cuanto se oponga a lo que seguidamente se dirá.*

*Punto de partida del análisis de la cuestión debatida en esta alzada es que este Tribunal, en Auto de 8 de mayo de 2017 (Rollo de Apelación 37/2017, Pte. Sra de Hoyos) y auto 824/2017, de 26 de junio (rollo de apelación 542/17),*



*Ponente Sra. Martorell, que reproduce el anterior, declaró, en interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), plenamente extrapolable a la situación analizada, lo que sigue:*

*«En primer término, debe de tenerse en cuenta que la resolución recurrida es susceptible de ser revisada en apelación, pues el origen del recurso se sitúa en el Decreto de Adjudicación de fecha 5 de julio de 2016, que es resolución comprendida en el marco del artículo 454 bis (LA LEY 58/2000) 2 de la LEC, APV Sección 9ª, Rollo 1031/2013, de fecha 24 de abril de 2013.*

*Por lo que respecta al fondo de la controversia, es necesario partir de la literalidad del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), a cuyo tenor según redacción dada por el artículo 7, apartado 10, Ley 1/2013, de 14 de mayo (LA LEY 7255/2013) : "Subasta sin ningún postor. 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."*

*[...]*

*Expuesto cuanto antecede, para resolución estimatoria de la controversia convocada a la alzada, la Sala hace propia la interpretación que del precepto transcrito efectúa la DGRN en resolución de fecha 12 de mayo de 2016 en el supuesto, tal es el presente, en el que lo adeudado al ejecutante de una vivienda habitual se encuentra entre el 70% y el 60 % del valor de subasta y la conclusión que en la misma se alcanza, 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 sesenta por ciento de su valor de subasta.*

*Tal conclusión viene impuesta por operatividad de lo dispuesto en el artículo 3 del Código Civil (LA LEY 1/1889) que señala que "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" de forma que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado, cuando, como es el caso que concurre en los autos, la deuda es ligeramente inferior al 70% del valor de subasta, que 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%. Al fin ya anunciado, se atiende al espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo (LA LEY 7255/2013), que fue la de aumentar la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual, así como a los criterios de interpretación sistemática y contextual, comparando la redacción de los artículos 670 y 671 citados, y concluyendo que la redacción literal del artículo 671 ha de ser interpretada tal y como se ha expuesto y en el mismo sentido que la del artículo 670. Esta interpretación ponderada y razonable del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) que logra la íntegra satisfacción del derecho del ejecutante y que evita un gran perjuicio para el deudor pues seguiría pendiente una parte de deuda que el acreedor podría seguir reclamándole en el procedimiento correspondiente, no comporta, en modo alguno, imponer —pues la ley no lo ha querido así— una dación de la finca en pago de la deuda reclamada cuando el importe de esta se encuentre entre el 60% y el 70% del valor de subasta de aquélla, ya que en ningún caso estaríamos ante el derecho del ejecutado de imponer tal dación en pago, sino ante el derecho del ejecutante a solicitar la adjudicación de la finca por tal importe, si así le conviene, o de no hacerlo en caso contrario.*

*...En consecuencia, aplicando lo anteriormente expuesto, y dado que se han liquidado intereses y tasado costas y que, todo en conjunto, asciende a 215.693,91 euros, claro es que dicha suma se encuentra en la horquilla entre el 60% y el 70% del valor de tasación, por lo que consideramos que en tales circunstancias sería de aplicación al caso el criterio expresado en nuestros autos, ya citados, recogiendo doctrina de la DGRN, en el sentido que se dirá a continuación.*



...lo pertinente es estimar, en parte, el recurso, y ordenar la adjudicación por el importe íntegro de lo debido en este procedimiento, en la suma indicada anteriormente de 215.693,91 euros».

**Sentencia 417/2019 de 18 de junio de 2019 de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Almería (LA LEY 177966/2019).**

Esta Sentencia se acoge a la corriente jurisprudencial favorable a realizar una interpretación del art. 671 acorde con el espíritu y finalidad de la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013). Señala que esta solución es especialmente tuitiva con el deudor cuando el bien inmueble es vivienda habitual, responde al espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo (LA LEY 7255/2013), que fue la que introdujo este precepto, cuya «ratio legis» era precisamente el aumentar la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual.

Relata el Tribunal: *«Hay que significar que esta solución, especialmente tuitiva con el deudor cuando el bien inmueble es vivienda habitual, responde al espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo (LA LEY 7255/2013), que fue la que introdujo este precepto, cuya "ratio legis" era precisamente el aumentar la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual. Y el artículo 3 del Código Civil (LA LEY 1/1889), lo permite, cuando señala que "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"»*

*Esta Audiencia, se decanta por la segunda corriente, en favor de una interpretación de las norma contenido en el artículo 671 de La LEC (LA LEY 58/2000) que trasciende su mera literalidad,. Con ello se evita un resultado distorsionador, y contrario al espíritu y finalidad de la reforma y el contexto social de la ultima reforma legislativa operada;, pues, hay una desigualdad de trato en supuestos sustancialmente similares (misma deuda en subasta con postores, y en subasta sin postores); que perjudica al deudor consumidor cuando no concurren postores a la subasta, viendo en este caso aminorado el valor de su vivienda, a los efectos de compensar la deuda reclamado con el valor de la misma. Dos normas sustancialmente idénticas, que producen un resultado poco coherente en este sentido, pues no hallamos justificación a la diferencia de tratamiento a la que conducen sendos preceptos. Y una interpretación que perjudica al deudor consumidor, es contraria al espíritu y finalidad de la norma (artículo 3 del CC (LA LEY 1/1889))., por lo que nos decantamos por la interpretación integradora y tuitiva.»*

**3. Jurisprudencia relativa a los criterios que deben tenerse en cuenta a la hora de resolver el supuesto del art. 670.4 LEC**

**Doctrina: Debe tenerse en cuenta para valorar la aprobación o no del remate en los supuestos del art. 670.LEC que la aprobación no suponga un mayor sacrificio patrimonial para el deudor que la adjudicación al ejecutante, que se tenga constancia o no de la existencia de otros bienes del ejecutado que puedan satisfacer el resto de deuda del acreedor, y si es más o menos beneficiosa para el acreedor la aprobación del remate en el supuesto del art. 670.4 LEC (LA LEY 58/2000) o la adjudicación en el subsiguiente caso del art. 671 LEC. (LA LEY 58/2000)**

**Auto 129/2019 de 15 de julio de 2019 de la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca (LA LEY 177209/2019).**

El Tribunal fija tres elementos a tener en cuenta a la hora de valorar si debe o no adjudicarse un inmueble al amparo de lo dispuesto en el art. 670.4 LEC (LA LEY 58/2000), en los supuestos en los que no se cubran todos los conceptos por los que se despacha ejecución y tampoco suponga el 50% del valor de tasación de la finca.

Señala el Tribunal: *TERCERO.— En lo que concierne a los factores que deben ser tomados en especial consideración según el art. 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), hay que puntualizar lo siguiente, lo cual justifica a todas luces la decisión adoptada en su día por la Letrada de la Administración de Justicia y posteriormente por la Juez a quo :*

- 1)** *Que la aprobación del remate supondría un mayor sacrificio patrimonial para el deudor que la adjudicación al ejecutante ya que la deuda se reduciría en menor medida.*
- 2)** *Que no se tiene la menor constancia de que la satisfacción del acreedor pueda conseguirse mediante la realización de otros bienes.*
- 3)** *Que para el acreedor es menos beneficiosa la aprobación del remate que se pretende que la*

*adjudicación al socaire del art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000).*

#### **4. Jurisprudencia relativa al supuesto de enriquecimiento injusto en el supuesto de continuación de la ejecución por los trámites del art. 579 LEC. Supuesto aplicable a la reclamación del resto de lo debido en cualquier tipo de procedimiento judicial**

**Doctrina:** El principio de responsabilidad patrimonial universal del deudor comporta la afectación del patrimonio del deudor en trance de ejecución forzosa y la responsabilidad directa del mismo derivada del incumplimiento, al mismo tiempo debe considerarse que no existe enriquecimiento injusto del acreedor adjudicatario en el supuesto de que el precio de la adjudicación fuera inferior al de tasación, puesto que no se enriquece injustamente el que actúa conforme a la previsión legal.

**Tampoco puede sostenerse que el obrar del acreedor comporte un abuso de derecho cuando pretenda recabar del deudor y de sus avalistas el importe pendiente del crédito que ejecutó, si en el proceso de ejecución hipotecaria no ha conseguido la cantidad suficiente para la satisfacción total de aquel, si no hay constancia de que se hubiera pactado la responsabilidad limitada de la hipoteca que circunscriba la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor al importe de los bienes hipotecados, sin alcanzar a los demás bienes del acreedor.**

**Auto n.º 313/2019 de 30 de octubre de 2019 de la Sección Segunda de la Audiencia provincial de Girona (LA LEY 177964/2019).**

Viene a plantear el recurso que la obligación de pago generada en el proceso de ejecución hipotecaria, lo es sobre la base del valor de tasación del bien hipotecado, de manera que si este es superior al de adjudicación, con la adjudicación de la finca a la entidad acreedora en el proceso de ejecución hipotecaria precedente, la deuda debe entenderse satisfecha atendiendo al valor de tasación que el propio banco atribuyó a la finca en la escritura de constitución de hipoteca, sin embargo, el Tribunal se muestra contrario, como a continuación se expone en la propia resolución.

El tribunal señala que: *En definitiva el acreedor que tiene una hipoteca como garantía de la restitución del dinero prestado con sus intereses en su caso, puede pedir el embargo por la cantidad que falte y proseguir la ejecución con arreglo a la normas ordinarias aplicables a toda ejecución, art. 579 LEC (LA LEY 58/2000), frente al prestatario, después de haber ejecutado aquella por los trámites legales, cuando no ha obtenido pago completo del crédito por el que ejecutó, tras haberse adjudicado el bien hipotecado por un importe del 50% del valor de tasación establecido en la escritura de concesión del préstamo hipotecario y constitución de hipoteca por así disponerlo la normativa vigente que mantiene el criterio tradicional de nuestro ordenamiento en cuanto a la extensión de la responsabilidad de la ejecución dineraria en caso de bienes hipotecados.*

*De ahí que haya de coincidir este tribunal con el criterio del órgano «a quo» en el sentido de que el precepto citado, en relación con el art. 1911 del Código Civil (LA LEY 1/1889) que consagra el principio de responsabilidad patrimonial universal del deudor, comportan la afectación del patrimonio del deudor en trance de ejecución forzosa y la responsabilidad directa del mismo derivada del incumplimiento, sin que se haya producido una modificación legal en cuanto al sistema de responsabilidad hipotecaria que en todo caso corresponde al legislador, el cual ha sido partidario de mantener incólume el criterio tradicional del sistema hipotecario español cuando teniendo ocasión de modificarlo al suscitarse el movimiento social notoriamente conocido al respecto, se limitó en el R.D. Ley 8/2011 de 1 de julio (LA LEY 14238/2011) a modificar, en lo que aquí interesa, los arts. 670, apdo 4 y 671 de la LEC (LA LEY 58/2000), al establecer la posibilidad de pedir el ejecutante la adjudicación del inmueble por la cantidad que se daba por todos los conceptos, siempre que sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura, previendo la adjudicación al acreedor en la subasta sin postor por igual o superior porcentaje. A ello ha de añadirse que no existe enriquecimiento injusto del acreedor adjudicatario porque el precio de la adjudicación fuera inferior al de tasación, puesto que no se enriquece injustamente el que actúa conforme a la previsión legal.*

*Tampoco puede sostenerse que el obrar del acreedor comporte un abuso de derecho al recabar del deudor y de sus avalistas el importe pendiente del crédito por el que ejecutó, si en el proceso de ejecución hipotecaria no ha conseguido la cantidad suficiente para la satisfacción total de aquel, ya que no hay constancia de que se hubiera pactado la responsabilidad limitada de la hipoteca que circunscriba la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor al importe de los bienes hipotecados, sin alcanzar a los demás bienes del acreedor, pues de lo contrario la*

responsabilidad recabada no resulta abusiva al ser esa la previsión legal.

**Por último la responsabilidad patrimonial universal de los deudores responde a lo establecido en los arts. 1.911 del CC (LA LEY 1/1889) y 105 de la L.H., con lo que no puede considerarse abusiva conforme a la legislación protectora de los consumidores y usuarios.**

## **5. Cuestiones relativas a la ejecución post hipotecaria del artículo 579 de la LEC: naturaleza del título, prescripción del derecho y caducidad de la acción**

**Doctrina: se plantea la cuestión de cuál es la naturaleza del título que fundamenta la ejecución ordinaria que se pueda abrir una vez concluido la ejecución hipotecaria, concluyendo que el título es la propia escritura pública y no el decreto de adjudicación. Respecto a la prescripción, se considera aplicable el plazo del artículo 1964 CC (LA LEY 1/1889) tras la reforma operada por la Ley 42/15 (LA LEY 15164/2015) y respecto a la posible caducidad de la acción ejecutiva del 518 LEC, se concluye que no resulta de aplicación en estos supuestos.**

**Auto n.º 222/19 de 18 de septiembre de 2019 d ella sección octava de la Audiencia Provincial de Valencia (LA LEY 177212/2019).**

Esta resolución se planta en primer lugar cuál debe considerarse que es el título que fundamenta la ejecución ordinaria post hipotecaria, si el propio decreto de adjudicación o la escritura, inclinándose por esta segunda opción por las siguientes razones:

*«En primer término opone el deudor que el título ejecutivo y en concreto la certificación del art. 654.3º LEC (LA LEY 58/2000), por si misma no cumple los requisitos necesarios para llevar aparejada ejecución. Lo Nos hallamos ante el supuesto previsto en el art. 579 LEC (LA LEY 58/2000) en cuya virtud "cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución". Se trata sencillamente de la continuación, como ejecución ordinaria, de la ejecución hipotecaria anterior respecto de la cantidad no cubierta con la realización de la garantía en base al principio de responsabilidad patrimonial universal del art. 1911 Cc (LA LEY 1/1889), **teniendo presente que el crédito está amparado en el mismo título esto es, la misma escritura pública que sirvió de título a la ejecución hipotecaria previa**, tal y como acertadamente señala la juez de instancia, aunque previa la liquidación de la cantidad del crédito no cubierta con la realización de la garantía, que en este caso resulta del decreto de adjudicación de fecha 25 de abril de 2012, dictado en fecha anterior a la entrada en vigor la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013) que modificó el art. 654.3º LEC (LA LEY 58/2000) y que introdujo la certificación a que se refiere dicho precepto. En suma, **no es la referida certificación el título que se ejecuta como señala la parte ejecutada sino la propia escritura de préstamo hipotecario**, si bien tras la oportuna liquidación de la cantidad no cubierta por la garantía.»*

En segundo lugar se analiza qué plazo de prescripción material debe aplicarse para poder iniciar la ejecución post hipotecaria, concluyendo esta resolución que sería el plazo general del artículo 1964 CC (LA LEY 1/1889) y no el especial de la acción hipotecaria, pues esta ya ha concluido. Concretamente razona a este respecto lo siguiente:

*«En cuanto a la prescripción de la acción, en efecto y tal y como se alega **resultaría aplicable el plazo de prescripción de 15 años del art. 1964 Cc (LA LEY 1/1889)** (en lugar del plazo de 20 años correspondiente a la acción hipotecaria, pues la garantía ya ha sido realizada) debiendo tenerse presente que el crédito surgió antes de la reforma del art. 1964 Cc (LA LEY 1/1889) por Ley 42/2015 (LA LEY 15164/2015) que **redujo dicho plazo a cinco años**, plazo que en todo caso y por remisión al art. 1939 Cc (LA LEY 1/1889), no ha transcurrido tras la entrada en vigor de la citada Ley y en consecuencia dicho crédito no ha prescrito.»*

Por último, la resolución concluye que no resulta de aplicación la previsión del artículo 518 LEC (LA LEY 58/2000) respecto al plazo de caducidad de la acción ejecutiva, señalando lo siguiente:

*«Finalmente, en cuanto a la caducidad de la acción ejecutiva, son múltiples las resoluciones de las Audiencias Provinciales que consideran aplicable el art. 518 LEC (LA LEY 58/2000) —que establece un plazo de caducidad de 5 años desde la firmeza de la resolución— **exclusivamente a la ejecución de títulos judiciales o asimilados, y que por el contrario no es aplicable a los supuestos de continuación o prosecución de una ejecución ya iniciada por la vía***

**del art. 579 LEC (LA LEY 58/2000)** , teniendo en cuenta que de no ser así se estaría dando carta de naturaleza a una caducidad de la instancia prohibida en el art. 239 LEC para el proceso de ejecución, que por otro lado debe continuar hasta la completa satisfacción del acreedor conforme al art. 570 LEC. (LA LEY 58/2000) En este sentido pueden mencionarse los AAP Barcelona sec. 17ª de 10 de julio de 2019 y sec. 14ª de 12 de febrero de 2010, AAP Madrid sec. 8ª de 19 abril 2018, AAP Asturias sec. 4ª de 22 de marzo de 2017, AAP Cádiz sec. 2ª de 24 de junio de 2015 y AAP Granada sec. 4ª de 28 de marzo de 2008, entre otros.»