

Boletín Informativo sobre Adjudicación Hipotecaria, núm. 8, julio 2021

Grupo de trabajo conjunto de la Administración de Justicia y Registradores de la Propiedad de la Comunidad Valenciana

Diario La Ley, Nº 9889, Sección Dossier, 12 de Julio de 2021, Wolters Kluwer

ÍNDICE

[Boletín Informativo sobre Adjudicación Hipotecaria, núm. 8, julio 2021](#)

[EDITORIAL: En tiempos de reformas legales. Una oportunidad única para seguir mejorando nuestro ordenamiento jurídico](#)

[I. Novedades resoluciones DGSJFP](#)

- [1ª\) Acreditación documental fondos de titulización](#)
- [2ª\) Valor de subasta a consignar en la escritura de hipoteca y su relación con el valor de tasación](#)
- [3ª\) Justificación suficiente de la aportación del crédito al fondo de titulización](#)
- [4ª\) Mandamiento judicial con CVS](#)
- [5ª\) Herencia yacente y nombramiento de administrador cuando ha recaído resolución de fondo sobre dicha cuestión](#)
- [6ª\) Valor de subasta a consignar en la escritura de hipoteca y su relación con el valor de tasación](#)
- [7ª\) Intervención del acreedor privilegiado en adjudicaciones realizadas en concurso de acreedores](#)
- [8ª\) Necesidad de demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor inscrito antes de la interposición de la demanda](#)
- [9ª\) Exigencia de una descripción completa de la finca contenida en los títulos presentados a inscripción](#)
- [10ª\) Esencialidad del certificado de dominio y cargas y su expedición](#)
- [11ª\) Excepción a la necesidad de demandar y requerir de pago al tercer poseedor](#)

[II Novedades jurisprudencia](#)

- [1ª\) Momento preclusivo para el control de las cláusulas abusivas](#)
- [2ª\) Consolidación como forma de extinción de los derechos reales](#)
- [3ª\) Adjudicación hipotecaria y subsistencia del contrato de arrendamiento](#)
- [4ª\) Subsistencia de la hipoteca, aunque la finca se adjudique en otra ejecución por una carga posterior](#)
- [5ª\) Necesidad de motivar el decreto de adjudicación valorando las circunstancias concurrentes cuando se dicte al amparo del artículo 670.4 último inciso](#)
- [6ª\) El tercero ofrecido por el ejecutado ha de superar la postura del mejor postor para que su propuesta pueda ser aprobada](#)
- [7ª\) Determinación del carácter de vivienda habitual: prueba y momento](#)
- [8ª\) Posibilidad de revisar las cláusulas abusivas en la ejecución post hipotecaria del artículo 579 LEC](#)
- [9ª\) Competencia funcional para conocer la ejecución post hipotecaria del artículo 579 LEC](#)
- [10ª\) Legitimación de los fiadores para poder oponerse en la ejecución hipotecaria](#)

[III. Especial referencia a la polémica sobre la doctrina progresiva de la DGSJFP](#)

[IV Índice analítico de materias tratadas en los boletines de adjudicación hipotecaria n.o 1 A 7](#)

Comentarios

Resumen

Selección y comentario de las principales novedades tanto a nivel jurisprudencial como de la doctrina de la DGRN, ahora Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP), en esta materia especializada que afecta directamente a la ejecución hipotecaria.

(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 M. 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: En tiempos de reformas legales. Una oportunidad única para seguir mejorando nuestro ordenamiento jurídico

Tras la parálisis general provocada por la reciente pandemia del COVID 19, que parece estar dando sus últimos coletazos, resulta indudable que la actividad legislativa se ha reactivado definitivamente intentando recuperar el tiempo perdido, y por eso estamos asistiendo en los últimos tiempos a una cascada normativa en toda regla, con la promulgación de importantes leyes que afectan a materias tan fundamentales como la capacidad de las personas o a los menores.

Entre las normas que está previsto aprobar a medio plazo destaca la dedicada a la Eficiencia Procesal del Sistema Público de Justicia, que como se pudo constatar con el anteproyecto de ley, va a afectar sensiblemente a las subastas judiciales electrónicas y la adjudicación de los bienes licitados. Tras la conclusión del período de exposición pública el pasado mes de febrero, es inminente su aprobación ya como proyecto de ley iniciando así su tramitación parlamentaria.

Del análisis del anteproyecto de ley, y a la espera de que el texto pase a las Cortes Generales, se puede concluir que muchas de las reformas propuestas en esa iniciativa legislativa son positivas, pues dan solución a algunos de los problemas que había provocado el choque entre la que hemos denominado doctrina progresiva de la DGRN, actual DGSJFP, y la jurisprudencia menor de las Audiencias Provinciales en materias tan sensibles como el precio mínimo por el que se pueden adjudicar los activos. Pero el texto aún podía mejorarse en ciertos aspectos como, por ejemplo, con la reforma del artículo 555 LEC (LA LEY 58/2000) reclamada desde este Grupo de Trabajo para permitir la acumulación de la ejecución de la garantía hipotecaria a las ejecuciones ordinarias, pero debiendo realizar en primer lugar el bien hipotecado.

En definitiva, se trata de una oportunidad extraordinaria para reformar nuestro ordenamiento jurídico procesal civil e hipotecario que permita resolver de una vez por todas ciertas dudas persistentes que requieren ineludiblemente de la intervención del legislador para alcanzar la tan anhelada seguridad jurídica como valor constitucional consagrado en el artículo 9.3 de nuestra Carta Magna (LA LEY 2500/1978). Estaremos atentos al proyecto de ley que apruebe el Gobierno para seguir realizando desde este ámbito de colaboración institucional las propuestas constructivas que consideremos de interés.

I. Novedades resoluciones DGSJFP

1ª) Acreditación documental fondos de titulización

Doctrina: Necesidad de justificación suficiente de la aportación del crédito al fondo de titulización. Legitimación y documentación formal adecuada.

Resolución de la DGSJFP de 11 de diciembre de 2020 (BOE 28 diciembre, 10).

Aunque trate la cuestión sólo desde el punto de vista de la presentación de la documentación pertinente en el Registro de la Propiedad, esta resolución puede ilustrar acerca del modo en que, en relación con una ejecución hipotecaria en trámite, puede el letrado de la Administración de Justicia considerar suficientemente acreditada la

aportación del crédito objeto del procedimiento a un fondo de titulización.

Se plantea si está legitimado el representante del deudor para solicitar, y que luego se inscriba, la cesión del crédito hipotecario al fondo aportando sólo un acta de requerimiento conteniendo un CD, documentación con la que directamente se solicita la rectificación del registro. La Dirección General confirma los dos defectos apreciados por el registrador: *«que no está legitimado el solicitante ex artículo 6 LH y que la documentación presentada no reúne los requisitos exigidos por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946) y los artículos 33 y 34 del Reglamento para su aplicación»*.

En cuanto a este último defecto, el relativo a la insuficiencia formal de la documentación presentada por no poder considerarse titulación auténtica, precisa la Dirección General que *«el documento a presentar en el registro ha de ser copia auténtica de la misma, sin que sean registralmente admisibles reproducciones de la misma incorporadas a un CD»*.

Y por lo que se refiere, en una vertiente propiamente registral, al primer defecto, relacionado con la legitimación para solicitar la rectificación de la titularidad registral del crédito inscrito, declara la Dirección General que *«no es posible rectificar el Registro sin el consentimiento de todos aquellos que se verían afectados con la inscripción de la rectificación o sin demandar a aquellos judicialmente, y ello con independencia de que la práctica de la inscripción sea acertada o errónea»*. Y si bien la rogación para la práctica de un asiento está facilitada por los artículos 6 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946) y 39 del Reglamento Hipotecario (LA LEY 3/1947) en cuanto la admiten a quien presente los documentos correspondientes en el registro, sin necesidad de acreditar ninguna representación de forma auténtica, no debe ello confundirse *«con la legitimación para solicitar la rectificación de determinados asientos registrales que de conformidad con el artículo 40 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946) compete al «... titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto...»*. En consecuencia, la eventual rectificación del registro competiría al fondo de titulización, no al deudor del préstamo hipotecario cedido.

2ª) Valor de subasta a consignar en la escritura de hipoteca y su relación con el valor de tasación

Doctrina: La reforma del art. 129.2 a) LH ha supuesto una derogación tácita del art. 682 LEC (LA LEY 58/2000), debiendo entenderse que, no sólo para la ejecución a través de la venta extrajudicial ante notario, sino también para el procedimiento de ejecución directa regulado en la ley de enjuiciamiento civil (LA LEY 58/2000), el valor para subasta no puede ser inferior al valor de tasación.

RDGSJFP de 23 diciembre 2020 (BOE de 22 de enero de 2021, 6).

En una escritura de préstamo hipotecario, en la que no se había pactado, junto con la posibilidad de ejecución judicial de la hipoteca a través del procedimiento de ejecución directa regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), el procedimiento de venta extrajudicial ante notario, se tasó la finca hipotecada a efectos de subasta en el 75 por ciento del valor de tasación.

El registrador apreció el defecto de que debió ponerse, como valor de subasta, el del 100 por ciento del valor de tasación. El argumento es el de que, como el art. 129.2 a) LH, tras la redacción dada al mismo por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, exige ahora que, para el procedimiento de venta extrajudicial, se fije un valor en que se tase la finca que, ni sea inferior en ningún caso al valor señalado en la tasación realizada de conformidad con la normativa reguladora del mercado hipotecario, ni sea distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, debe entenderse modificado tácitamente el artículo 682 LEC (LA LEY 58/2000), de suerte que para ambos procedimientos se exige que el valor de tasación para la subasta no sea inferior en ningún caso a la tasación realizada conforme a la normativa reguladora del mercado hipotecario.

El notario recurrente entendía que el legislador pudiendo hacerlo no ha unificado el régimen de la fijación del valor de subasta en ambos procedimientos; que no ha habido por tanto derogación tácita; y que por tanto en la ejecución judicial por el procedimiento especial subsiste la horquilla del 25% a la hora de ajustar el tipo de subasta al valor de tasación, cosa que no ocurre en la venta extrajudicial, donde dicho tipo no podrá ser inferior al de tasación.

La Dirección General confirma la nota de calificación y girando en torno a dos ideas: la de la derogación tácita del art. 682 LEC (LA LEY 58/2000) por el artículo 129.2. a) LH; y la de la protección de los consumidores, apuntando

implícitamente a una posible abusividad del pacto que fijara un valor para subasta por debajo del valor de tasación oficial.

En cuanto a la primera idea, declara: *«atendiendo a la evolución legislativa, estima que la interpretación más coherente es la de entender que el artículo 129 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946) (en su redacción dada por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (LA LEY 3741/2019)) ha modificado el criterio del artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), en el sentido de ser siempre exigible en el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados que el valor en el que los interesados tasen los bienes hipotecados a efectos de subasta no pueda ser en ningún caso inferior al 100% del valor de la tasación».*

Y en cuanto a la segunda idea, califica de «interpretación extraña» aceptar que dependiendo de que el procedimiento de ejecución directa acompañe o no al de ejecución extrajudicial, el valor de tasación del bien pueda ser distinto. Y añade como «argumento complementario» que *«la interpretación expuesta es la más coherente en casos en los que, como en el presente, estamos en presencia de un consumidor»*, citando a tales efectos dos preceptos de carácter general: el artículo 51 de la Constitución española (LA LEY 2500/1978), que dispone que «los poderes públicos garantizarán la defensa de los consumidores y usuarios, protegiendo, mediante procedimientos eficaces, la seguridad, la salud y los legítimos intereses económicos de los mismos»; y el art. 5 de Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial (LA LEY 1694/1985) «la Constitución es la norma suprema del ordenamiento jurídico, y vincula a todos los Jueces y Tribunales, quienes interpretarán y aplicarán las leyes y los reglamentos según los preceptos y principios constitucionales, conforme a la interpretación de los mismos que resulte de las resoluciones dictadas por el Tribunal Constitucional en todo tipo de procesos».

3ª) Justificación suficiente de la aportación del crédito al fondo de titulización

Doctrina: Si el crédito hipotecario consta ya inscrito a favor de la entidad que lo adquirió por segregación del negocio bancario de la anterior acreedora hipotecaria, debe aquélla consentir la inscripción que se solicita ahora de la escritura de aportación al fondo de titulización que hizo ésta.

RDGSJFP de 13 de enero de 2021 (BOE 28 de enero de 2021, 2).

Hallándose inscrito el crédito hipotecario a favor de IBERCAJA BANCO SA en virtud de segregación de negocio bancario de CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE ZARAGOZA, ARAGÓN Y LA RIOJA, se solicitaba que se inscribiera la cesión de ese crédito hipotecario, efectuada por la referida caja de ahorros a la mercantil Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización SA. La solicitud la realizaba el deudor hipotecario mediante la aportación de un testimonio parcial de la escritura de cesión al fondo.

Tras recordar aspectos sustantivos y registrales de la titulización de créditos hipotecarios y de las cesiones a fondos de titulización, y tras reiterar su doctrina sobre legitimación para la inscripción de la cesión al fondo, que no la tiene el deudor hipotecario, y sobre la suficiencia de la documentación destinada a ello, que exige copia autorizada (siendo insuficiente un testimonio parcial en relación), la DGSJFP pone de manifiesto la necesidad, para cumplir con el tracto sucesivo, del consentimiento en la cesión al fondo de titulización del actual titular registral (IBERCAJA BANCO SA) por exigirlo el artículo 20 LH.

Llama la atención el Centro Directivo sobre la diferencia existente entre los supuestos de sucesión universal, consecuencia de fusiones o modificaciones estructurales de entidades, y los casos en los que la cesión de activos sólo comprende una relación de bienes o derechos. Y partiendo de la base de que sólo podría hablarse de cesión parcial de CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE ZARAGOZA, ARAGÓN Y LA RIOJA a IBERCAJA BANCO SA, termina por exigir el consentimiento de ésta (titular inscrito actual) para la inscripción de la cesión al fondo de titulización efectuada por aquélla (titular registral anterior): *«máxime cuando al tratarse de un supuesto de cesión parcial (el negocio bancario), la sucesión universal no se predica respecto de la totalidad del patrimonio de la sociedad titular de la hipoteca sino tan sólo de parte de dicho patrimonio».*

4ª) Mandamiento judicial con CVS

Doctrina: La presentación del mandamiento judicial con CSV aportado por el presentante a través de la página registradores.org y recibido por el registro a través del programa colegial puede presentarse en el registro de la propiedad.

RDGSJFP de 14 de enero de 2021 (BOE de 28 de enero de 2021, 7)

La resolución tuvo que resolver si era susceptible o no de presentarse en el registro —y por tanto de inscribirse en caso de calificación registral favorable— un mandamiento dictado en procedimiento ejecutivo firmado electrónicamente, y con Código Seguro de Verificación, por el Letrado de la Administración de Justicia, que fue remitido por vía telemática al registro por el procurador del ejecutante. La registradora denegó la práctica del asiento de presentación por tratarse de un documento presentado por un particular y no remitido telemáticamente conforme a la legislación específica registral. El recurrente invocaba que, como procurador de los tribunales, le corresponden legalmente los actos de comunicación procesal y por tanto tiene legitimación para realizar la presentación del mandamiento con código seguro de verificación dictado en el procedimiento.

La Dirección General revoca la nota de calificación, recordando las resoluciones dictadas por las que viene admitiendo, como documentos auténticos a efectos de presentación en el registro, el traslado a papel de los mismos cuando contengan un Código Seguro de Verificación que permita contrastar su autenticidad.

Dejando aparte las referencias que se hacen en esta resolución a la normativa reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia (art. 230 LOPJ (LA LEY 1694/1985) y Ley 18/2011, de 5 de julio (LA LEY 14138/2011)), y al estatuto profesional del procurador de los tribunales, lo verdaderamente destacable de ella es la forma en que resuelve la tensión que se produce entre dos normas:

- La Ley 24/2001, cuyo art. 112.5 transcribía la registradora en su nota de calificación, y de la que resultaría que el mandamiento debería haberse recibido en el registro *a través del punto neutro judicial o sistema de información telemático que lo sustituya, para lo cual deberá conectarse con el sistema telemático de información del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España*.
- La Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos (LA LEY 6870/2007) y normas que la desarrollan, con base en la cual se podría defender que cabe la presentación telemática por parte de particulares de documentos judiciales y administrativos, verificados indubitadamente a través de un código seguro de verificación.

La Dirección General considera que la Ley 24/2001 no resulta derogada ni sustituida por la Ley 11/2007 (LA LEY 6870/2007), pero ello ha de entenderse, en palabras de la STS 2869/2009, de 19 de mayo (LA LEY 67340/2009), *«sin perjuicio de las manifestaciones que la aplicación de esta ley pueda añadir en las relaciones de los ciudadanos con el sistema notarial y registral»*.

«En efecto, en dicha sentencia expresa lo siguiente: «Tampoco se comparte la invocación de las previsiones de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos (LA LEY 6870/2007), con el carácter de norma de aplicación general y exclusiva que se deduce de las manifestaciones del recurrente, que de nuevo no tiene en cuenta una valoración sistemática del ordenamiento jurídico en la elección de la norma aplicable, que en este caso sigue siendo aquella que de forma específica regula la aplicación de las nuevas técnicas informáticas y telemáticas a la función notarial y registral, en el ámbito de la sociedad de la información, en los términos que ha hemos indicado al principio de este fundamento de derecho, normativa que no resulta derogada ni sustituida por la Ley 11/2007 (LA LEY 6870/2007), sin perjuicio de las manifestaciones que la aplicación de esta Ley pueda añadir en las relaciones de los ciudadanos con el sistema notarial y registral».

De ahí se colige que no hay una exclusión absoluta de la presentación telemática de documentos judiciales y administrativos por particulares, siempre y cuando puedan ser verificados indubitadamente en cuanto a su integridad, veracidad y firma, como ocurre con aquéllos que vienen garantizados con código seguro de verificación.»

Para la adecuada interpretación de esta resolución debe tenerse presente el modo concreto en que accedió el mandamiento al registro. De los antecedentes de hecho, en concreto, de los argumentos dados por el recurrente, resulta que la remisión al registro de la propiedad debió realizarse a través de la aplicación *registradores.org*. En concreto, se dice en el recurso que *«el documento fue remitido con código seguro de verificación a través de la página web del Colegio de Registradores, cumpliendo todos los requisitos legales»*. La recepción por parte de la registradora del mandamiento en cuestión debió producirse a través del programa colegial, y no a través de un correo electrónico ordinario —en la «bandeja de entrada»— del registro de la propiedad.

La distinción es importante. Este mismo grupo de trabajo en su libro *EL EMBARGO. LA MEDIDA JUDICIAL Y SU ANOTACIÓN PREVENTIVA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD* (Ed. Tirant lo Blanch Valencia, 2019, págs. 360 y ss.)

desarrolló los diversos modos de presentación del mandamiento con CSV en el registro, aparte de la presentación física del mismo, tratando de dar respuesta individualizada a cada uno de los casos posibles:

1.- ¿Qué ocurre cuando el mandamiento en soporte papel con CSV se presenta en el registro por correo ordinario? El modo de proceder será el mismo que cuando se presenta por cualquier presentante en la oficina del registro, en los horarios de apertura al público. Una vez comprobada en la web correspondiente el CSV, el mandamiento recibirá el mismo trato que el que se hubiera presentado físicamente.

2.- ¿Qué ocurre cuando el mandamiento en soporte papel con CSV se presenta en el registro a través del fax asignado para la remisión-recepción directa de documentos judiciales? La cuestión ha sido resuelta por la Instrucción de 19 de junio de 2019 del Ministerio de Justicia sobre presentación por fax de documentos electrónicos con código seguro de verificación, con arreglo a la cual *«carece de sentido la exigencia de nueva presentación de ese mismo documento a los solos efectos de consolidar el asiento de forma que, en esos casos, el asiento debe ser consolidado de oficio por el Registrador una vez comprobada la autenticidad del documento electrónico mediante la oportuna consulta del CSV»*.

En el caso de que en la bandeja del correo electrónico ordinario del registro aparezca un mensaje que incluya un mandamiento de embargo debe ignorarse

3.- ¿Qué ocurre si el mandamiento con CSV accede al registro a través de la bandeja de entrada del correo electrónico del registro? En caso de que en la bandeja del correo electrónico ordinario del registro aparezca un mensaje que incluya un mandamiento de embargo, incluso con su CSV, debe ignorarse. Debe recordarse, a este respecto, que la vía telemática de presentación en el registro tiene una regulación muy concreta y de aplicación directa, como los artículos 107 y 112 de la Ley 24/2001, con arreglo a los cuales los registradores están obligados a disponer de una red telemática corporativa que el Colegio de Registradores está obligado a proveer y la presentación

telemática debe hacerse siempre a través de esa red telemática corporativa; o como el artículo 248.3 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946), con arreglo al cual el sistema de recepción telemática del registro debe generar un acuse de recibo digital mediante un sistema de sellado temporal acreditativo del tiempo exacto con expresión de la unidad temporal precisa de presentación del título. Ante esta normativa, que es de aplicación preferente a la legislación administrativa común, en ningún caso puede ser admitida la presentación electrónica en el registro por otros medios distintos de los señalados por la Ley 24/2001. De ello se desprende que no debe tenerse por presentado ningún documento mediante una comunicación en la dirección electrónica habilitada del registrador.

Podría, por lo demás, darse a conocer al remitente, en el mismo correo electrónico en el que se notificara la denegación, si se decidiera contestar, que cabe la posibilidad de efectuar la solicitud de inscripción a través del portal www.registradores.org, como vemos a continuación.

4.- ¿Y si la remisión forma parte del contenido de los documentos electrónicos que el registrador recibe a través del programa colegial? No hay razón para rechazar que se practique el asiento de presentación en los casos en los que la recepción en el registro se ha producido formando parte de una entrada telemática del sistema informático colegial. Aparecerá como una solicitud de inscripción, como consecuencia de que un particular ha cumplimentado, a través de la página web registradores.org, en el apartado «registro on line», los trámites que en ella se especifican en el enunciado «presentación telemática de documentos». El objeto documental de esa petición será, en este caso, un mandamiento de embargo con su correspondiente CSV. La entrada telemática implicará que se habrá comprobado desde el Colegio de Registradores la regularidad de la firma del presentante. El supuesto no sería diferente al caso de que el mandamiento se hubiera presentado físicamente, como contenido de una carta certificada o un correo ordinario. En todos los casos, la práctica del asiento de presentación cuenta con un pleno respaldo legal.

De todas las formas posibles de presentación del mandamiento con CSV, la resolución que comentamos se refería concretamente a esta última posibilidad, concluyendo que es perfectamente procedente practicar el asiento de presentación, y ello no tanto porque el solicitante tenga una especial condición corporativa o profesional pues, en realidad, a través de la página registradores.org podría hacerlo cualquier persona que contase con un certificado digital dado de alta en el servicio de presentación telemática del Colegio de Registradores.

5ª) Herencia yacente y nombramiento de administrador cuando ha recaído resolución de fondo sobre dicha cuestión

Doctrina: La doctrina de la DGSJFP sobre la herencia yacente y exigencia de nombramiento de administrador judicial de la herencia no es aplicable cuando ha habido un previo pronunciamiento judicial de fondo sobre la improcedencia de dicho nombramiento.

RDGSJFP de 14 de enero de 2021 (BOE de 28 de enero de 2021, 6)

Se trataba de un mandamiento para que se practicara una anotación preventiva de embargo ordenada en un procedimiento seguido contra una herencia yacente. La registradora había entendido que para poder considerarse cumplido el tracto sucesivo, habría sido preciso que del mandamiento resultase que se había emplazado a alguno de los posibles llamados a la herencia o, en su defecto, el nombramiento de un administrador judicial de la herencia.

Tras reiterar su doctrina de que el nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en un trámite excesivamente gravoso debiendo 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, la Dirección General añade que esta doctrina debe entenderse aplicable para cuando no ha habido un previo pronunciamiento judicial de fondo sobre la procedencia o no del nombramiento de administrador judicial de la herencia yacente, pues en tal caso se entiende cumplido el principio constitucional de tutela efectiva que tiene su manifestación en sede registral en el llamado principio de tracto sucesivo.

En el supuesto de hecho de la resolución constaba que se había dictado un auto firme por el que se desestimaba el nombramiento de defensor judicial: *«Al haber un pronunciamiento judicial expreso sobre la correcta legitimación pasiva en el procedimiento (véase resolución de 30 de septiembre de 2020), y existiendo judicialmente pronunciamiento firme sobre la innecesariedad del nombramiento de administrador judicial y sobre la suficiencia de las actuaciones realizadas en orden a la averiguación de domicilio —y en su caso por edictos— de los posibles herederos en cuanto al emplazamiento de la herencia yacente, la exigencia de nombramiento de administrador judicial decae y no debe impedir la práctica de la medida cautelar solicitada, al entenderse cumplido el tracto sucesivo (artículo 20 LH)».*

6ª) Valor de subasta a consignar en la escritura de hipoteca y su relación con el valor de tasación

No cabe pactar como valor de subasta el de tasación minorado por el importe de los préstamos hipotecarios que gravan la finca objeto de la hipoteca.

RDGSJFP de 11 de febrero de 2021 (BOE 25 de febrero de 2021, 8)

Se cuestionaba en esta resolución si es posible inscribir una escritura de constitución unilateral de hipoteca en favor de un particular, en garantía de una deuda reconocida por el hipotecante —no consumidor, según resulta del escrito del recurrente— en la que se pacta la posibilidad de acudir al procedimiento de ejecución judicial directa de la hipoteca y a la venta extrajudicial de la misma, pero estableciendo como valor de la finca hipotecada, para que sirva de tipo en la subasta, no uno equivalente a su valor de tasación, sino otro inferior, al minorar ese valor por el importe pendiente por capital de los préstamos hipotecarios que gravan la finca objeto de la hipoteca.

La Dirección General rechaza la inscripción porque el valor en que se tasa la finca hipotecada para que sirva de tipo en la subasta no puede ser inferior al valor que resulte del certificado de tasación que se protocolice en la escritura. Rechaza uno por uno los argumentos del recurrente para defender la no aplicación de tal exigencia:

Que se trata de una hipoteca unilateral. Ello *solo conlleva como particularidad que la aceptación por el acreedor de la hipoteca tiene lugar en un momento posterior a aquel en que el hipotecante formaliza la hipoteca sobre la finca.*

Que el deudor no es un consumidor. Para la Dirección General, *dados los términos literales de los artículos 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) y 129.2.a) de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946) la necesidad de certificado de tasación y el porcentaje respecto de la misma que determina el tipo mínimo fijado para subasta se aplica cualquiera que sea el carácter del prestatario.*

Que el acreedor no es una entidad financiera, bancaria o crediticia, sino un particular. Aduce la Dirección General que, *al contrario de lo que afirma el recurrente, que invoca la Resolución de este Centro Directivo de 14 de septiembre de 2016 para apoyar sus argumentos, lo que establece dicha Resolución es que tratándose de hipotecas constituidas a favor de sujetos distintos de los mencionados en el citado artículo 2 de la Ley 2/1981, la tasación no*

necesariamente ha de ser verificada por entidad de tasación homologada, pudiendo ser realizada por entidades o personas físicas que tengan entre sus funciones profesionales la de tasar.

Que la forma de valoración de la finca hipotecada es la libremente acordada por las partes. Frente a la invocación del principio de la autonomía de la voluntad del artículo 1255 del Código Civil (LA LEY 1/1889), recuerda (cfr. Resolución de 24 de marzo de 2014) *que las normas de procedimiento de los artículos 129 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946) y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) son imperativas, esto es, de Derecho necesario y no pueden modificarse por las partes contratantes.*

Y por lo que respecta particularmente a la aplicación al procedimiento de ejecución judicial directa de la hipoteca y de venta extrajudicial de la misma el valor que resulta del certificado de tasación pero descontando del mismo el importe de las cargas anteriores que figuran en el Registro, como prevé para la ejecución ordinaria el artículo 666.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), *porque precisamente una de las diferencias entre ambos procedimientos es que mientras en el procedimiento de ejecución ordinaria debe cumplirse como trámite esencial la valoración de los bienes embargados (cfr. artículos 637 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000)), en el procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados, como se deduce del artículo 579 de dicha Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) por su remisión a los artículos 681 y siguientes, dicho trámite no es preciso.* Y concluye:

El legislador, por los motivos ya expuestos, ha optado por establecer un mínimo a ese valor de tasación que se puede fijar por las partes para dichos procedimientos, representado por el valor que resulte de la tasación que ha de efectuarse, y no se puede transgredir ese límite bajo la justificación de que sobre la finca hipotecada pesan cargas registrales preferentes, entre otros motivos porque, como se ha dicho, en el momento de la ejecución el valor para subasta será el fijado previamente en el momento de la constitución de la hipoteca y en el momento en que se inicie la ejecución tales cargas preferentes pueden haber sido ya canceladas. Serán los postores los que decidan, sobre la base del valor previamente fijado como tipo para subasta, si les conviene o no pujar por la adjudicación de la finca y por qué importe, en función de la situación en la que se encuentre la finca hipotecada en el momento de la subasta.

7ª) Intervención del acreedor privilegiado en adjudicaciones realizadas en concurso de acreedores

Doctrina: Es suficiente para cancelar su hipoteca la notificación del auto de adjudicación y cancelación de cargas al actual titular registral del crédito hipotecario (adquirido por cesión posterior a la aprobación del plan de liquidación), cuando existe un pronunciamiento judicial expreso que considera suficiente tal intervención.

RDGSJFP de 11 de febrero de 2021 (BOE de 25 de febrero, 11)

Se trata de la inscripción de un testimonio de auto de adjudicación de un inmueble y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento concursal. Se debate si es posible cancelar una hipoteca sobre una finca registral en la que la sociedad deudora está en situación concursal, concurriendo la circunstancia de que el crédito hipotecario está cedido (la escritura de cesión del crédito hipotecario es de 23-7-2019), entre la fecha de la aprobación del plan de liquidación y el auto de adjudicación y cancelación (17-10-2019). La inscripción de la cesión del crédito se produce el 18 de octubre de 2019, fecha posterior al auto de adjudicación y cancelación. Consta la notificación del auto de adjudicación y cancelación de cargas al cesionario del crédito, pero no el consentimiento expreso de los cesionarios titulares actuales de las hipotecas a cancelar.

Para el registrador, no resultaba que el cesionario del crédito hubiera tenido la intervención adecuada, y ésta, citando entre otras la RDGSJFP de 20 de julio de 2018, consistiría en que se hubiese personado en el procedimiento; que, una vez que el plan de liquidación quedó de manifiesto en la oficina judicial, se le hubiera notificado este hecho, a fin de que pudiera formular observaciones o propuestas de modificación; que se le hubiera dado conocimiento de las medidas tomadas en relación con la satisfacción de su crédito privilegiado especial; que se le hubiera notificado el resultado de la subasta, a fin de que pudiera ejercer, en cuanto acreedor hipotecario, los derechos que tiene reconocidos legalmente. *«En el presente caso, no ha intervenido en los términos expresados Sandi Assets Designated Activity Company. Dada la situación del procedimiento, podrá proceder a la cancelación con una posterior intervención de Sandi, bien renunciando a la hipoteca, bien reconociendo haber recibido el importe de su derecho hipotecario y aceptando la cancelación ahora declarada».*

Recuerda la Dirección General que es incontestable la competencia y obligación del registrador de la propiedad de comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal. Tras transcribir el actual artículo 210 TRLC (sobre la autorización del juez y condiciones para la realización directa de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial), examina algunas resoluciones (RDGSJFP de 11 de septiembre de 2017 y STS de 21 de noviembre de 2017) referidas al anterior artículo 155.4 de la ley concursal, al que se remitía el 149.2 para la enajenación de bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial. Y concluye que *«resulta por tanto legalmente exigido que para cancelar las hipotecas anteriores al concurso del titular registral en la enajenación de los que los acreedores con privilegio especial como son los hipotecarios es preciso que hayan tenido la participación legalmente exigible»*.

Para el caso que en concreto se dilucidaba, se considera que hubo un pronunciamiento judicial expreso respecto a esa debida intervención del titular registral de la hipoteca: un auto firme complementario de adición al mandamiento de cancelación de cargas por el que se ordenaba expresamente la cancelación de la hipoteca cedida, haciéndose constar que se había efectuado la notificación del auto de adjudicación y cancelación de cargas al cesionario del crédito, y justificando la decisión de cancelar en que la inscripción en fecha 18 de octubre de 2019 de la escritura de cesión es posterior al auto de adjudicación de fecha 17 de octubre de 2019:

«Por tanto, si en el procedimiento judicial se ha considerado que se han cumplido los requisitos que la Ley Concursal prevé para que se pueda llevar a cabo la cancelación de las hipotecas existentes sobre la finca, entendiendo que los acreedores con privilegio especial afectados han tenido la intervención adecuada en el proceso concursal, excede de las facultades de calificación que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (LA LEY 3/1947) otorga a los registradores, el discrepar de esta valoración y entender incumplidos dichos requisitos».

8ª) Necesidad de demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor inscrito antes de la interposición de la demanda

Doctrina: No cabe inscribir invocando la comunicación que se le hizo con posterioridad a la celebración de la subasta para que pudiera liberar las fincas pagando la cantidad por la que responden.

RDGSJFP de 18 de febrero de 2021 (BOE de 10 de marzo, 4)

Para la calificación de un decreto de adjudicación, y su consiguiente mandamiento de cancelación de cargas, dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, concurría la siguiente sucesión temporal: 1º) Dos de las fincas hipotecadas fueron inscritas en 2007 a favor de una sociedad. 2º) En 2010 se presentó demanda de procedimiento de ejecución directa por parte del actor, demanda dirigida contra el deudor hipotecario, pero no contra la sociedad tercera poseedora. 3º) En 2011 se expidió la preceptiva certificación de dominio y cargas de las fincas ejecutadas. 4º) En 2012 se celebró la subasta, que resultó desierta.

Con posterioridad, por diligencia de ordenación de 29 de octubre de 2013, notificada el 10 de diciembre siguiente, se acordó dar traslado a la mercantil propietaria de la finca, en calidad de tercera poseedora, para que pudiera liberar las señaladas fincas pagando la cantidad por la que responden.

La registradora suspende la inscripción por no haberse acreditado que la entidad tercera poseedora hubiera sido demandada y requerida de pago en el procedimiento. La recurrente considera que eso no es preciso porque la tercera poseedora no había hecho saber su adquisición a la entidad ejecutante antes del comienzo del procedimiento. La Dirección General rechaza la inscripción y confirma el criterio de la registradora al exigir para la inscripción que se acredite que el tercer poseedor con título inscrito antes de la fecha de la iniciación del procedimiento de ejecución hipotecaria ha sido demandado y requerido de pago. En concreto, declara: *«En el presente caso, como bien resulta del resumen de los hechos e hitos procesales expuestos, queda claro que el tercer poseedor adquirió e inscribió su dominio sobre las fincas en cuestión con bastante antelación a la interposición de la demanda (más de tres años). La única comunicación que recibe el tercer poseedor tiene lugar con posterioridad a la celebración de la subasta, quedando así privado de la oportunidad de participar, contradictoriamente, en la fase de ejecución de este procedimiento especial»*.

9ª) Exigencia de una descripción completa de la finca contenida en los títulos presentados a inscripción

Doctrina: la falta de constancia de la superficie y linderos de la finca adjudicada no constituye un obstáculo para la inscripción si es posible apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el adjudicado, y ello a pesar de que la referencia catastral consignada en el decreto vaya referida a una parcela de superficie enormemente inferior a la inscrita.

RDGSJFP de 17 de mayo de 2021 (BOE 04.06.2021, 5).

La finca se describe en el decreto de adjudicación como «Lote N.º 16: Parcela sobrante en UG-16 Santiago de Compostela. Descripción del Bien Subastado: Resto de solar en UG-16 (...), Santiago de Compostela. Ubicación: Lugar (...) Santiago de Compostela Datos Registrales: Finca 4144, T. 1010, L. 49, F. 81. Reg. n.º 1 Santiago de Compostela. Referencia catastral: 8065918NH3486E0001TO».

Para la registradora, «existen circunstancias que permiten dudar de la correspondencia de la finca descrita en el documento presentado con la registral 4.144 a la que se refiere, ya que la superficie de la finca, que no consta el documento, según el Registro es de seiscientos treinta y siete metros y cincuenta y seis decímetros cuadrados, mientras que la superficie de la parcela catastral a la que se refiere es de setenta y siete metros cuadrados. Existe, por tanto, una enorme diferencia de superficie que suscita dudas en cuanto a la identidad de la finca».

La Dirección General revoca el defecto porque si bien, para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren (arts 9.1 LH y 51. 1 a 4 RH), cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción. Tan sólo «cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite».

En el caso de la resolución, el decreto de adjudicación especifica que se refiere a la finca 4.144 de Santiago de Compostela, indicando su ubicación, e incluso el tomo, libro y folio de su inscripción. Que en el decreto de adjudicación se omita expresar su superficie y linderos, no constituye un obstáculo para la inscripción, porque «en este caso, sí cabe apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido».

Y no cambia esta conclusión por el hecho de que el decreto exprese una referencia catastral correspondiente a un inmueble catastral que resulta tener una superficie muy inferior (sólo 77 metros cuadrados) a la de la finca registral (637,56 metros cuadrados). Se trata de una circunstancia que tendrá sólo otra repercusión práctica: la de que tal referencia catastral no podrá hacerse constar en la inscripción registral que se practique por no cumplirse los requisitos de correspondencia que se detallan en el art. 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (LA LEY 356/2004) (que impide inscribir la referencia catastral cuando existan diferencias de superficie superiores al 10 por ciento).

Y la resolución termina declarando: «en lo que aquí interesa, ha de interpretarse que el decreto de adjudicación tiene por objeto la finca registral (que identifica por su número, tomo, libro y folio), y no el inmueble catastral a que corresponda la referencia que fue aportada por los interesados al órgano judicial en cumplimiento de los artículos 38 y 40 del citado Texto Refundido».

10ª) Esencialidad del certificado de dominio y cargas y su expedición

Doctrina: frente a lo que ocurre con los procedimientos de ejecución ordinaria, en los de ejecución hipotecaria la falta de expedición de la certificación de cargas y subsiguientes notificaciones a los titulares de asientos posteriores impiden inscribir el decreto de adjudicación; no es posible inscribir el decreto de adjudicación sin el mandamiento de cancelación.

RDGSJFP de 31 de mayo de 2021 (BOE 10 de junio, 13)

En esta resolución se ponen de manifiesto determinados aspectos propios de los procedimientos de ejecución hipotecaria, al contraponerlos con los que son característicos de los de ejecución ordinaria. En particular:

Que en la ejecución hipotecaria la expedición de la correspondiente certificación de cargas es esencial, y su falta, así como la de las subsiguientes notificaciones a los titulares registrales de asientos posteriores a la hipoteca que se ejecuta, impiden inscribir el decreto de adjudicación.

Que, de conformidad con lo que establece el art. 133 LH, en tales ejecuciones es exigible la presentación conjunta

del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación.

En el caso de la resolución se trataba de inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución de títulos judiciales, en el que se acordaba *«adjudicar la finca que ha sido objeto de ejecución a favor del ejecutante»* y *«decretar la cancelación de la anotación preventiva de embargo acordada en el procedimiento sobre dicha finca»*. Sin embargo, no se decretaba la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la anotación de embargo, ni siquiera de una manera genérica. Y el mandamiento de cancelación presentado se limitaba *«a ordenar que se lleve a efecto lo acordado»*.

Resultaba además la particularidad de que, frente a lo que se hacía constar en el decreto de adjudicación, ni se había expedido certificación de dominio y cargas a los efectos de la ejecución (art. 656 LEC (LA LEY 58/2000)), ni se habían practicado las subsiguientes comunicaciones a los titulares de derechos posteriores al del derecho del ejecutante (art. 659 LEC (LA LEY 58/2000)). No aparecía por ello nota alguna de haberse expedido la indicada certificación al margen de la anotación preventiva de embargo que motivaba el procedimiento.

La Dirección General responde a las siguientes preguntas:

¿Es posible inscribir la adjudicación y correspondiente cancelación de cargas posteriores sobre la base de un embargo anotado si no consta por nota al margen de la anotación la expedición de certificación de dominio, ni las comunicaciones a los titulares de derechos posteriores? Tras poner de manifiesto que existiendo contradicción entre el contenido del decreto y los antecedentes del registro, *«debe partirse de la situación registral existente»*, responde que *«a diferencia de lo que ocurre en la ejecución hipotecaria, en el procedimiento ejecutivo no es esencial la certificación de cargas»*; lo que significa que *«no es requisito necesario para poder practicar la inscripción del decreto de adjudicación y del correspondiente mandamiento de cancelación en un procedimiento de ejecución ordinario el hecho de que no se haya expedido certificación registral en el mismo y de hecho así lo reconoce también el propio registrador en su informe en defensa de la nota»*.

¿Es inscribible el decreto dictado que acuerda la cancelación tan solo de la anotación preventiva de embargo acordada en el procedimiento y el mandamiento que se limita a ordenar *«que se lleve a efecto lo acordado»*? Tras recordar su doctrina de que ha de exigirse una identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos judiciales cancelatorios, y de que no son suficientes expresiones genéricas o indeterminadas, así como su doctrina de que de dicha exigencia se excluyen las inscripciones y anotaciones posteriores a la nota de expedición de certificación de cargas para el mismo procedimiento (arts. 674 LEC (LA LEY 58/2000) y 233 RH), termina por considerar que en el caso de la resolución esta exoneración de expresividad no puede aplicarse, al no constar la nota marginal de expedición de certificación, *«que precisamente cumple entre otras la función de notificación a quienes inscriban o anoten sus derechos con posterioridad a la misma, por lo que será necesario que el mandamiento cancelatorio no solo ordene cancelar de manera genérica las inscripciones y anotaciones posteriores al gravamen que se ejecuta, sino que también identifique las concretas inscripciones y anotaciones que han de ser canceladas»*.

A diferencia de lo que establece el artículo 133 de la Ley Hipotecaria, no se exige legalmente en la ejecución ordinaria la presentación conjunta del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación

¿Es posible inscribir de manera separada la adjudicación por un lado y la cancelación del gravamen que ha dado lugar a la ejecución y de las inscripciones o anotaciones posteriores al mismo por otro? La respuesta es en este caso afirmativa: *«A diferencia de lo que establece el artículo 133 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946) (para la ejecución hipotecaria), no se exige legalmente en la ejecución ordinaria la presentación conjunta del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación, lo que abona la posibilidad de inscribir la adjudicación, aunque no se presente el mandamiento cancelatorio (vid.. Resoluciones 28 de octubre de 2010 y 25 de octubre de 2012)»*.

En definitiva, la Dirección General acordó estimar parcialmente el recurso en lo referente a la posibilidad de inscribir y cancelar sin necesidad de haberse expedido la certificación de cargas, y confirmar el defecto en lo relativo a la necesidad de que el mandamiento especifique los asientos que han de ser cancelados.

11ª) Excepción a la necesidad de demandar y requerir de pago al tercer poseedor

Doctrina: faltando demanda y requerimiento de pago a la tercera poseedora, cabe inscribir el decreto de adjudicación si ha recaído una resolución judicial firme que haya decidido sobre su intervención en recurso de revisión interpuesto por la tercera poseedora contra el decreto de adjudicación.

RDGSJFP de 2 de junio de 2021 (BOE 16.06.2021, 5)

Se trata nuevamente del caso de una tercera poseedora de finca hipotecada que no había sido ni demandada, ni requerida de pago por el juzgado en el procedimiento de ejecución hipotecaria, cuyo decreto de adjudicación es presentado a inscripción. La registradora entiende en su nota de calificación que no se ha acreditado que D.^a E. R. Y., en su calidad de tercera poseedora de la finca hipotecada, haya sido demandada y requerida de pago en el procedimiento.

La resolución reitera, por resultar —dice— de la dicción de los arts. 132.1. LH y 685 y 686 LEC, *«que es necesaria tanto la demanda como el requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946) que lo han acreditado aquéllos que hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, quienes, en virtud del principio constitucional de tutela judicial efectiva, y por aparecer protegidos por el Registro, han de ser emplazados de forma legal en el procedimiento»*.

Los antecedentes del caso son los siguientes: La hipoteca consta inscrita en 2005. En 2010 se inscribió el dominio de la finca a favor de D.^a E. R. Y. En julio de 2012 fue presentada demanda de ejecución hipotecaria, seguida exclusivamente contra la entidad que era deudora hipotecaria. En octubre de 2012 se expidió certificación de dominio y cargas a los efectos de dicho procedimiento en la que se haría constar la existencia de una tercera poseedora no demandada. El decreto fue dictado el 18 de abril de 2019, y por él se adjudicó la finca a la entidad ejecutante, que, a su vez, había cedido el remate a la sociedad.

La particularidad de este supuesto está en que el juzgado, mediante auto posterior al decreto de adjudicación consideró bien hecha la notificación a la tercera poseedora al haberse personado de inmediato tras la comunicación del Registro realizada en cumplimiento del artículo 659.

Para la Dirección General, si bien es cierto que *«la posterior notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se haya podido realizar al actual titular no puede suplir a la debida demanda y requerimiento de pago»*, termina añadiendo a ello lo siguiente:

Lo anterior, que llevaría a la desestimación de este recurso, no puede sostenerse, sin embargo, en el caso que motiva el presente expediente.

Como ya ha señalado esta Dirección General en Resoluciones como las de 2 de agosto de 2016 o 22 de mayo de 2017, si bien el registrador debe velar por la intervención del tercer poseedor en el procedimiento en la forma dispuesta por la legislación invocada, una vez una resolución judicial firme decide sobre dicha cuestión, no le compete cuestionar la oportunidad de tal decisión conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario (LA LEY 3/1947).

En atención a ello el recurso ha de ser estimado. Como antes se ha expresado, el Juzgado, mediante auto de 3 de julio de 2019, hace constar que, «la notificación a los dos ejecutados en esta causa se realizó correctamente. En el caso de D.^a E., nada cabe decir, dado que se personó de inmediato tras la comunicación del Registro (precisamente, la llevada a cabo en cumplimiento de lo previsto en el mencionado artículo 659)».

Por tanto, si el Juzgado ve correcta la personación de D.^a E. R. Y., no puede la registradora cuestionar en su calificación el fondo de esta decisión judicial. Procede, en consecuencia, revocar el señalado defecto.

Sigue siendo decisivo, con arreglo a lo mantenido por la propia Dirección General en las resoluciones que cita, que exista una «resolución judicial firme que haya decidido sobre la intervención del tercer poseedor», en la que, atendidas las circunstancias, se considere suficiente dicha intervención a pesar de no existir propiamente ni demanda ni requerimiento de pago con aquél. Con base en dicha decisión, en cuyo fundamento no podrá entrar la calificación registral, será posible inscribir el decreto; en particular si, como resulta de los antecedentes de hecho de la resolución que ahora se extracta, se trata de un auto cuyo objeto es resolver directamente un recurso de revisión interpuesto por la tercera poseedora contra el propio decreto de adjudicación.

A pesar de los términos en que se expresa esta resolución, no debería extraerse de ella la enseñanza parcial de que,

por el solo hecho de presentarse la tercera poseedora tras la comunicación del Registro, efectuada en cumplimiento de lo previsto en el mencionado artículo 659 LEC (LA LEY 58/2000), pueda considerarse que ha tenido la intervención preceptiva. Viene sosteniendo por el contrario la Dirección General, basándose en jurisprudencia incluso constitucional, que dicha notificación (y la consiguiente comunicación e intervención del art. 689.2 LEC (LA LEY 58/2000)) sólo permite inscribir en los casos en que el posterior adquirente de la finca hubiera inscrito su derecho con posterioridad a la presentación de la demanda y antes de la expedición de la certificación de cargas; pero no si inscribió su título con anterioridad a la presentación de la demanda, en cuyo caso serán demanda y requerimiento de pago del tercer poseedor requisitos necesarios para sostener la validez del decreto de adjudicación y acceder a su inscripción.

II Novedades jurisprudencia

1ª) Momento preclusivo para el control de las cláusulas abusivas

Doctrina: se reitera en varias resoluciones que el momento preclusivo para poder controlar la existencia de las cláusulas abusivas viene determinado por la entrega de la posesión conforme al artículo 675 LEC. (LA LEY 58/2000)

Sentencia de 7 de octubre de 2020 de la sección 4 de la Audiencia Provincial de Oviedo

La sentencia, después de reconocer que se trata de un tema polémico y que hay posiciones que entienden que el momento preclusivo para revisar las cláusulas sería la firmeza del decreto de adjudicación, ya que *equivale a la entrega de la cosa, en el modo instrumental que prevé el art. 1462 CC (LA LEY 1/1889) (sentencias de 22 de julio de 2013, 21 de enero y 11 de octubre de 2014 y 14 de julio de 2015)*, se acaba inclinando por la que califica de posición mayoritaria, que consiste en atender a que se haya verificado o no la entrega de la posesión.

Y ello, por un lado, porque la propia Ley de Enjuiciamiento distingue entre el dictado del Decreto de adjudicación (art. 673) y la entrega de la posesión efectiva (art. 675). Es este último momento el que el legislador ha venido estableciendo como momento final para el examen de cláusulas abusivas en el procedimiento hipotecario, primero en la disposición transitoria primera de la Ley 1/2013, que señalaba como término final el del lanzamiento, y, en la cuarta, donde lo extendía a «todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el art. 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000)»; expresión esta última luego literalmente transcrita en la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019 (LA LEY 3741/2019), sobre Contratos de Crédito Inmobiliario. Estas disposiciones no son directamente aplicables al caso por razones de temporalidad pero expresan claramente que entiende el legislador como entrega de la posesión a efectos de determinar el momento final para el examen de cláusulas abusivas en esta clase de procedimientos.

Y añade que más relevante, decisivo, es que el Tribunal Constitucional ya se pronunció sobre este tema en sentencia de 28 de febrero de 2019, en la que siguiendo la doctrina fijada por la sentencia del TJUE de 26 de enero de 2017, al analizar un caso en que ya había recaído Auto de adjudicación, estableció que, a estos efectos de examen de cláusulas abusivas, el procedimiento hipotecario no concluye y continúa hasta que el inmueble se ponga en posesión del adquirente, remitiéndose a la literalidad de la indicada disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, y permitiendo así su examen tras el dictado de tal resolución.

Y concluye señalando que esta, en fin, es la pauta seguida en acuerdo sobre unificación de criterios de las Secciones Civiles de la Audiencia Provincial de Madrid, de 19 de septiembre de 2019, ya citado en la recurrida. Y, si alguna duda restare, la que resulta más acorde con una interpretación favorable a los derechos del consumidor, acorde con el carácter tuitivo de las normas que les son de aplicación.

Auto de 26 de abril de 2021 de la sección 4 de la Audiencia Provincial de Santander

Este auto confirma el sobreseimiento de una ejecución hipotecaria por la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado. La parte apelante sostiene que no es posible examinar la posible abusividad de cláusulas del préstamo una vez la vivienda ha sido adquirida por tercero, porque ello vulneraría el artículo 674 de la LEC (LA LEY 58/2000), y los arts. 38 y 134 LH.

Ante ello la resolución contesta razonando que *el motivo debe decaer por las siguientes razones. (1) Considera este Tribunal que no es el decreto de adjudicación el último hito procesal a partir del cual no es posible ya declarar abusiva una cláusula, sino que dicho momento es la puesta en posesión del inmueble al adquirente, que es cuando*

concluye la ejecución hipotecaria. (2) Como dice el Tribunal Supremo en sentencia de 23 de septiembre de 2004, «si es nulo el procedimiento judicial sumario, el adjudicatario de la subasta no es tercero protegido por el artículo 34 LH, ya que la inscripción no convalida el acto nulo», de manera que «no solo no es tercero hipotecario al que protege el artículo 34, sino que sí le alcanza el artículo 33 LH». (3) Del mismo modo que la nulidad del procedimiento hipotecario afecta al adjudicatario, también debe afectarle el sobreseimiento de la ejecución por causa de haberse despachado con fundamento en una cláusula abusiva. (4) No puede invocar la ejecutante el artículo 38 LH, porque la presunción de titularidad del derecho real inscrito es incompatible con lo dispuesto en el artículo 33 LH («la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes»).

2ª) Consolidación como forma de extinción de los derechos reales

Doctrina: la reunión en una sola persona de las condiciones de acreedor hipotecario y dueño de la cosa hipotecada provoca la extinción de los derechos de garantía.

Sentencia núm. 600/2020, de 12 de noviembre de la Sala Primera del Tribunal Supremo.

Esta sentencia aborda un caso en que un acreedor es titular de dos hipotecas, procediendo a realizar una de ellas de forma que finalmente resulta adjudicatario del inmueble. Se plantea la cuestión de la extinción de la hipoteca subsistente por confusión. Un supuesto que se da con cierta frecuencia en la práctica. ¿Qué fundamento tiene esa cancelación por confusión?

Pues bien, la sentencia, tras rechazar que pueda hablarse propiamente de confusión como hace el art. 190 del Reglamento Hipotecario (LA LEY 3/1947), precisa el concepto de consolidación como forma de extinción de los derechos reales.

Dice el fundamento de derecho octavo, apartado tercero que: «La consolidación es una de las causas de extinción de los derechos reales limitados, aunque no existe en nuestro Derecho positivo un precepto que lo sancione con carácter general. Las normas que la contemplan son específicas para distintas clases de derechos reales. Así el art. 513.2 CC (LA LEY 1/1889) (LEG 1889, 27) dice que el usufructo se extingue por la reunión del usufructo y de la nuda propiedad en la misma persona, y el artículo 546.1 reitera lo mismo en sede de servidumbres: estas se extinguen por reunirse en una misma persona la propiedad del predio dominante y la del sirviente. No existe una norma similar respecto de la hipoteca o de la prenda, pero es doctrina común entender que la reunión en una sola persona de las condiciones de acreedor hipotecario y dueño de la cosa hipotecada (o de acreedor pignoraticio y dueño de la cosa pignorada) provoca la extinción de estos derechos de garantía. La consolidación se origina al adquirir el propietario, por cualquier título, la titularidad del derecho real limitado o, inversamente, por adquirir el titular del derecho real la propiedad de la cosa gravada».

3ª) Adjudicación hipotecaria y subsistencia del contrato de arrendamiento

Doctrina: se rectifica la doctrina sentada en la anterior sentencia de la Sala 414/2015, de 14 de julio, considerando ahora tras la reforma del artículo 13 LAU que enajenada judicialmente una finca, el derecho del arrendador queda extinguido y con él el contrato de arrendamiento y sus accesorios como el derecho de retracto, salvo que el contrato haya tenido acceso al Registro de la Propiedad, lo que no sucedía en el caso enjuiciado.

Sentencia 577/20, de 4 de noviembre de 2020 de la Sala Primera del Tribunal Supremo.

Esta sentencia resume la cuestión jurídica analizado en los siguientes términos: *el recurso queda circunscrito a resolver una cuestión de naturaleza jurídica, cual es si adjudicada al SAREB la propiedad de la vivienda arrendada en un procedimiento de ejecución hipotecaria es posible considerar vigente un vínculo contractual arrendaticio entre la entidad actora y los demandados, de manera tal que justificase una pretensión pecuniaria de reclamación de las rentas de un subsistente contrato de alquiler de vivienda; o si, por el contrario, se encuentran los demandados, tras la adjudicación de la vivienda a la entidad actora y extinguido el arrendamiento concertado con el anterior propietario, en situación de precario, poseyendo la vivienda litigiosa por mera condescendencia de su nuevo titular, al quedar extinguido ipso iure el contrato de arrendamiento que constituía el título justificante de la ocupación de la cosa arrendada por los demandados y del que nacía, como justa contraprestación, el derecho a la percepción del precio del alquiler.*

Ante ello, fundamenta su decisión en los siguientes términos: *pues bien, a la hora de tomar partido sobre tal*

cuestión controvertida, el tribunal adopta esta segunda posición, toda vez que, tras la reforma del art. 13 de la LAU, por la ley 4/2013, se establece expresamente que el contrato de arrendamiento quedará extinguido (art. 13.1 párrafo I) y el art. 7.2 de la precitada disposición general señala, por su parte, que el contrato deja de surtir efectos con respecto al tercero adquirente, si no está inscrito el arrendamiento en el correspondiente registro de la propiedad, como es el caso que nos ocupa que no tuvo acceso a dicha oficina pública.

Todo ello, sin perjuicio de que el adjudicatario y el arrendatario celebren un nuevo contrato de arrendamiento, cosa que, en este caso, no ha sucedido, toda vez que, desde la enajenación forzosa del inmueble y su adquisición por la sociedad demandante, los demandados no han abonado la renta a la nueva entidad propietaria del inmueble, la cual tampoco consta la exigiese antes de la formulación de la demanda, salvo requerimiento de pago para evitar la enervación de la acción.

En este sentido, las RRGRN de 24-3-2017 (BOE 7-4-2017) y de 11-10-2018 (BOE 5-11-2018) señalan que, en casos de enajenación forzosa, el derecho del arrendador y el propio contrato de arrendamiento se extinguen ipso iure conforme a lo dispuesto en el artículo 13.1 LAU, salvo que dicho contrato se hubiese inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad al derecho de hipoteca ejecutado.

Por lo tanto, el Alto Tribunal opera un cambio de criterio frente a su anterior sentencia de 2015 a la vista de la modificación legal operada en el artículo 13 de la LAU.

4ª) Subsistencia de la hipoteca, aunque la finca se adjudique en otra ejecución por una carga posterior

Doctrina: la adjudicación de la finca hipotecada en otra ejecución por una carga posterior no comporta en ningún caso el archivo de la ejecución hipotecaria, que podrá continuar para la realización de la garantía hipotecaria, quedando subrogado el adquirente a las cargas previas y preferentes de conformidad con lo dispuesto en el artículo 670.5 LEC. (LA LEY 58/2000)

Auto de 26 de marzo de 2021 de la sección 3 de la Audiencia Provincial de Pontevedra

En este asunto se acordó por el Juzgado de instancia el archivo de la ejecución hipotecaria por pérdida de objeto, en aplicación del Art. 22 LEC (LA LEY 58/2000) que regula determinadas formas de terminación del proceso.

La Audiencia revoca dicho pronunciamiento porque, aunque no se niega que se produjera esa adjudicación del bien hipotecado, ello fue por una anotación de embargo posterior a la propia hipoteca, por lo que esta subsistía y era susceptible de realización en el procedimiento, que fue indebidamente archivado.

Por otro lado, la resolución destaca que del análisis del certificado se puede comprobar que al expedir el certificado de dominio y cargas se realizaron las comunicaciones legalmente previstas. De manera que los arts. 659 (LA LEY 58/2000) y 689 LEC (LA LEY 58/2000) regulan la posible existencia de titulares de derechos posteriormente inscritos y la comunicación del procedimiento a los acreedores posteriores, así como su posible intervención en las actuaciones. Con todo ello se garantiza la defensa de los derechos de terceros, pero sin merma de los que le corresponden al acreedor hipotecario, pues como establece el art. 104 L.H. «la hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.»

Y por todo ello la resolución concluye acordando la estimación del recurso frente al archivo del procedimiento, pues mientras la hipoteca inscrita se mantenga en vigor procede continuar la ejecución despachada, incluso después de la adjudicación comunicada. Pues como dispone el art. 670.5 LEC (LA LEY 58/2000) «quien resulte adjudicatario del bien inmueble conforme a lo previsto en los apartados anteriores habrá de aceptar la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere y subrogarse en la responsabilidad derivada de ellos.»

5ª) Necesidad de motivar el decreto de adjudicación valorando las circunstancias concurrentes cuando se dicte al amparo del artículo 670.4 último inciso

Doctrina: en aquellos casos en que la mejor puja sea inferior al 50% del valor de tasación y no cubra la cantidad reclamada, resulta indispensable que el Letrado de la Administración de Justicia motive y fundamente en el decreto las concretas razones por las que considera que procede aprobar la adjudicación en dichos términos.

Auto de 22 de marzo de 2021 de la sección 3 de la Audiencia Provincial de Tenerife.

En esta resolución se analiza un caso en que el Letrado de la Administración de Justicia aprobó una adjudicación que no alcanzaba el 50% de valor de tasación ni cubría la deuda reclamada, sin expresar en el decreto las concretas razones y motivos que le llevaron a tomar dicha decisión, pese a ser la postura ofrecida muy inferior al valor de tasación del bien. Concretamente en este caso *la postura ofrecida es inferior al 50% del valor de tasación, así el importe de la puja no llega ni al 20,86% del valor de tasación, ya que fue únicamente de 57.000,00 euros, siendo el valor de tasación de 273.274,14 euros. Por otra parte, el precio del remate tampoco alcanza a cubrir la total deuda reclamada por esta parte (solo de principal se reclaman 112.236,84 euros más la liquidación de intereses y tasación de costas, pendientes de aprobar y ya solicitadas por esta parte).*

Concretamente señala el Tribunal que *considera que la falta de contestación de las partes al traslado conferido por la diligencia de ordenación de 28 de septiembre de 2018, no exime en absoluto al Letrado de la Administración de Justicia, para razonar la aprobación del remate «a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor», como exige el artículo 670.4 de la LEC. (LA LEY 58/2000)*

Y continúa este Auto señalando que el decreto de adjudicación *no razona cosa alguna al respecto, con evidente infracción de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), así como de los principios que deben regir la Ejecución. En el presente caso, a la vista de las circunstancias concurrentes, y como reiteradamente se ha puesto de relieve por las partes ejecutante y ejecutada, la resolución recurrida consolida un perjuicio económico muy relevante para ambas partes de la ejecución, en beneficio del único postor, tercero, manteniendo la mayor parte de la deuda sin garantía real, con un elevado sacrificio patrimonial para el ejecutado, y sin que se conozcan otros bienes del mismo para el cumplimiento de la obligación, de forma que, no concurriendo ninguno de los requisitos previstos en el artículo 670.4, deben estimarse los recursos de apelación dejando sin efecto la adjudicación... debiendo continuarse la ejecución en los términos previstos en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000),*

En los casos en que resulte de aplicación las previsiones del artículo 670.4 LEC *in fine*, el decreto de adjudicación debe motivar de forma detallada y específica las concretas razones por las que entiende que debe aprobarse la adjudicación

Por lo tanto, de esta resolución se obtiene la conclusión de que en los casos en que resulte de aplicación las previsiones del artículo 670.4 *in fine*, el decreto de adjudicación debe motivar de forma detallada y específica las concretas razones por las que entiende que debe aprobarse la adjudicación, fundándolas en las razones que se dan en el citado precepto.

6ª) El tercero ofrecido por el ejecutado ha de superar la postura del mejor postor para que su propuesta pueda ser aprobada

Doctrina: para que la propuesta del tercero presentado por el ejecutado dentro del traslado conferido conforme al artículo 670.4 LEC (LA LEY 58/2000) pueda ser aprobada, resulta necesario que sea superior a la mejor postura ofrecida en la subasta, además de cumplir el resto de

requisitos fijados en dicho precepto.

Auto 9 de febrero de 2021 de la sección 4 de la Audiencia Provincial de Santander

En este asunto se suscita la controversia porque el ejecutado presentó a un tercero que cumplía con los requisitos del artículo 670.4 LEC (LA LEY 58/2000), pero que no superaba la mejor postura recibida en la subasta, por lo que se suscita la duda de *si el tercero aportado por el ejecutado tiene que mejorar o no la postura del mejor postor.*

Concretamente lo acontecido en el procedimiento fue lo siguiente: *celebrada Subasta la mejor postura fue la del ejecutante por importe de 45.000 Euros. Dicha postura, inferior al 70% del valor de tasación del inmueble, determinó que se diera traslado a la ejecutada a fin de que en el plazo de 10 días presentara mejor postor que mejorase la postura ofreciendo cantidad superior al 70% del valor de tasación o siendo inferior que resultase suficiente para lograr la satisfacción del ejecutante, Diligencia de 1 octubre de 2012. En escrito de 21 enero de 2013 se presenta terceros, D. Narciso y D. Nicolás, ofreciendo 22.785,64 más los intereses y costas que se liquiden. En Diligencia de 8*

julio 2014 se fija como cantidad adeudada por los ejecutados incluido intereses y costas de la tasación 27.061,21 Euros. Con fecha 10 de septiembre los terceros consignan 27.061,21 Euros. Con fecha 23 mayo 2016 se dicta decreto aprobando el remate a favor de Liberbank S.A. como mejor postor, en base al art. 670.4 LEC. (LA LEY 58/2000)

La resolución se inclina por entender que, para poder aprobar la adjudicación a favor del tercero presentado por el ejecutado, es necesario que el mismo ofrezca una cantidad superior a la mejor postura recibida. Concretamente señala que *una interpretación literal de dicho apartado (artículo 670.4 LEC (LA LEY 58/2000)) permite concluir que el ejecutado debe cumplir tres requisitos: 1- presentar tercero dentro de los 10 días siguientes al requerimiento; 2- que la oferta mejore la mejor postura de la subasta (el apartado 4 del art. 670 LEC (LA LEY 58/2000) regula el supuesto de postura en la subasta inferior al 70% del valor de tasación del bien); 3- que la postura sea superior al 70% del valor de tasación del bien o siendo inferior cubra toda la deuda a favor del ejecutante. Es decir, la postura del tercero en primer lugar debe superar la postura del mejor postor en la subasta y después debe ser superior al 70 % del valor de tasación del bien o si es inferior que cubra toda la deuda.*

Y añade el siguiente argumento por analogía al señalar que *dicha interpretación es acorde con el párrafo segundo de dicho apartado 4, donde si el ejecutado no presenta tercero el ejecutante puede pedir la adjudicación del bien por el 70% del valor de tasación del inmueble o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esa cantidad sea superior al 60% del valor de tasación y a la Mejor postura. Es decir, para que el ejecutante se adjudique el inmueble por el importe total de la deuda por todos los conceptos es necesario que la deuda sea superior al 60% del valor de tasación y superior a la mejor postura.*

7ª) Determinación del carácter de vivienda habitual: prueba y momento

Doctrina: en cuanto al concepto de vivienda habitual, habrá que suponer que habitual se contrapone a ocasional y que vivienda habitual es la vivienda principal y no la vivienda secundaria. Siendo que el carácter de vivienda habitual debe quedar fijado en un momento temporal comprendido entre la constitución del préstamo y la presentación de la demanda de ejecución.

Auto de 27 de enero de 2021 de la sección 1 de la Audiencia Provincial de Tarragona

Este auto comienza argumentando sobre el concepto de vivienda habitual a efectos procesales, señalando que *a diferencia de lo que ocurre en el orden tributario, no existe una definición de vivienda habitual a los efectos de la normativa de ejecución hipotecaria. Así pues, en el reglamento del impuesto de la renta de las personas físicas existe una definición reglamentaria de lo que ha de entenderse por vivienda habitual (Art 41 bis), que lo refiere a aquella edificación que cumpla dos requisitos: 1.- Que sea habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras. 2.- Que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años.*

Y añade que *para suplir la falta de un precepto análogo en materia de ejecución hipotecaria, la doctrina, acudiendo a la interpretación gramatical y finalista, propone lo siguiente: habrá que suponer que habitual se contrapone a ocasional y que vivienda habitual es la vivienda principal y no la vivienda secundaria. Y estos son también los criterios que algunas Audiencias Provinciales han utilizado para alcanzar una definición de vivienda habitual (Auto de la Audiencia Provincial de Jaén de 30 de marzo de 2016, Auto de 22 de abril de 2016 de la Audiencia Provincial de Granada o Auto de la Audiencia Provincial de Huelva de 20 de junio de 2017).*

Por otro lado, la resolución destaca que la consideración de vivienda habitual será el resultado de lo que quede acreditado en el procedimiento según los elementos fácticos concurrentes. Y así, *en el caso de autos, no habiéndose hecho constar dicho carácter en la escritura, habrán de analizarse el resto de las pruebas e indicios para concluir si la finca hipotecada es o no vivienda habitual, entendiendo como tal la opuesta a segunda vivienda o vivienda ocasional.*

Y, finalmente, se detiene a analizar cuál es el momento para fijar tal condición: *la segunda cuestión que conviene fijar sería la del momento al que ha de estarse para atribuir el carácter de habitual o no a la vivienda. En este sentido, y a falta de prueba fehaciente en contrario, puede entenderse que el carácter de vivienda habitual debe quedar fijado en un momento temporal comprendido entre la constitución del préstamo y la presentación de la demanda de ejecución, sin que las modificaciones del domicilio a lo largo de la tramitación del expediente puedan afectar a tal carácter, en aplicación «mutatis mutandi» del art. 411 de la LEC (LA LEY 58/2000) (perpetuatio jurisdictionis).*

8ª) Posibilidad de revisar las cláusulas abusivas en la ejecución post hipotecaria del artículo 579 LEC

Doctrina: en la ejecución post hipotecaria del artículo 579 LEC (LA LEY 58/2000) será posible revisar la existencia de cláusulas abusivas en la escritura de préstamo siempre y cuando en la previa ejecución hipotecaria no se haya efectuado ya dicho control porque en tal caso operaría la cosa juzgada y ya no sería posible efectuar dicha revisión. Y el momento preclusivo para ello vendrá determinado igualmente por la entrega de la posesión del inmueble.

Auto de 31 de marzo de 2021 de la sección 1 de la Audiencia Provincial de Barcelona

Esta resolución comienza explicando con carácter general que *de conformidad con lo dispuesto en el artículo 579 LEC (LA LEY 58/2000), concluida la subasta de los bienes hipotecados, conforme al trámite específicamente previsto en la ley procesal para la ejecución de tales bienes (artículos 681 a (LA LEY 58/2000) 698 LEC (LA LEY 58/2000)), si el producto obtenido no fuera suficiente para cubrir el crédito, el ejecutante puede pedir el despacho de la ejecución por la cantidad restante o que falte, y contra quienes proceda, de modo que la ejecución se seguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución dineraria (artículos 571 y siguientes LEC (LA LEY 58/2000)), con la única especialidad, referida al caso en el que la hipoteca ejecutada constituyera el domicilio habitual, supuesto en el cual, el párrafo segundo del mismo artículo 579 LEC citado reconoce al deudor una reducción de la cuantía pendiente si concurren determinadas circunstancias.*

Y entra en el quid del asunto destacando que *se trata, por tanto, de un proceso distinto del de ejecución hipotecaria, aunque se tramite en el mismo procedimiento, de modo que la posibilidad de revisar las cláusulas abusivas de la escritura de hipoteca queda reducida a los supuestos en que en el procedimiento de ejecución hipotecaria no hubiera sido posible efectuar esta revisión, pero no es admisible, por contrario al principio de cosa juzgada, que se cuestione la licitud de pactos contractuales que ya fueron analizados y judicialmente valorados en el procedimiento de ejecución hipotecaria seguido con carácter previo a la presente ejecución ordinaria de la suma no cubierta con la adjudicación del bien hipotecado.*

Y, por lo anterior, concluye que, *en consecuencia, en este segundo proceso ejecutivo es procedente la revisión de cláusulas que tienen incidencia en la nueva ejecución que se apertura, precisamente porque no se ha consumado su valoración en la fase anterior de la ejecución hipotecaria, situación que se produce en el caso de autos en relación a la cláusula de intereses moratorios denunciada por la ejecutada.*

Auto de 23 de marzo de 2021 de la sección 17 de la Audiencia Provincial de Barcelona

Así pues, la posibilidad de alegar cláusulas abusivas o de examinarlas de oficio dentro de los cauces del art. 579 es admisible hasta el límite de la entrega de la posesión del inmueble, lo que no siendo el caso, no cabe hablar de preclusión.

9ª) Competencia funcional para conocer la ejecución post hipotecaria del artículo 579 LEC

Doctrina: la competencia para conocer la ejecución post hipotecaria corresponde necesariamente al Juzgado que tramitó la previa ejecución hipotecaria. El derecho de opción del ejecutante para poder acudir a una ejecución ordinaria es previo, pero una vez elegida la ejecución hipotecaria la continuación de la ejecución por la cantidad no cobrada debe sustanciarse ante el Juzgado que conoció de la ejecución hipotecaria, no cabe ya elegir.

Auto de 18 de marzo de 2021 de la sección 6 de la Audiencia Provincial de Valencia

Se recurre en apelación frente a un auto que inadmitió una ejecución ordinaria fundada en una escritura hipotecaria, en la que se reclaman las cantidades no satisfechas en una previa ejecución hipotecaria. Esta resolución fija el tema a resolver en los siguientes términos: *la cuestión a resolver es de orden jurídico. Se trata de determinar si el acreedor que no ha visto totalmente satisfecho su crédito en un procedimiento de ejecución hipotecaria puede instar nueva demanda ejecutiva ante distinto órgano con el mismo título para reclamar el resto no cubierto en el primer procedimiento.*

La parte actora invoca el artículo 517 LEC (LA LEY 58/2000) que regula la acción ejecutiva y los títulos que llevan aparejada ejecución, entre ellos la escritura pública con tal que sea primera copia y expone que el artículo 579 LEC

(LA LEY 58/2000) no es de cumplimiento obligatorio sino opcional.

La fundamentación del auto recurrido indica que un documento público de préstamo con garantía hipotecaria permite acudir a dos clases de procedimiento que son excluyentes entre sí, bien al de ejecución dineraria por título extrajudicial con sujeción a las normas generales bien a la ejecución hipotecaria, pero no es aceptable que instada la segunda y no obteniendo la satisfacción completa del crédito ejercite acción ejecutiva en base al mismo título en procedimiento distinto al ya iniciado.

Ante ello, la Sala concluye de forma rotunda que el artículo 579-1 es muy claro, determina que la competencia hasta la completa realización del crédito corresponde al Juzgado que ha conocido del procedimiento de ejecución hipotecaria, y una vez subastado el inmueble, caso de no satisfacer el total del crédito, puede pedirse nuevo despacho de ejecución por la diferencia y expresamente se indica que «la ejecución proseguirá» y ello se interpreta en el sentido de que debe ser en el procedimiento de ejecución hipotecaria. El argumento de la recurrente de que la redacción de la norma establece una opción que le permite ir a un procedimiento de ejecución dineraria ordinaria no es compartido por el tribunal, pues la opción se refiere a si el ejecutante quisiera la plena realización del crédito una vez subastado el inmueble, y se opta por esa reclamación necesariamente debe efectuarse en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

10ª) Legitimación de los fiadores para poder oponerse en la ejecución hipotecaria

Doctrina: se reconoce legitimación activa a los fiadores para poder oponerse en la ejecución hipotecaria, aunque los mismos no deban ser demandados, sino que basta con la notificación de la demanda a los efectos del artículo 685.5 LEC. (LA LEY 58/2000)

Auto de 16 de marzo de 2021 de la sección 2 de la Audiencia Provincial de Lleida

La parte ejecutante niega la legitimación pasiva de los fiadores solidarios del préstamo sosteniendo que no tienen la condición de ejecutados y que solo se les ha notificado la demanda a los efectos de poder continuar la ejecución posteriormente, por los trámites del art. 579 LECivil (LA LEY 58/2000), de modo que tampoco están legitimados para formular la oposición a la ejecución hasta que la misma no se dirija contra ellos, ni para interponer el correspondiente recurso de apelación, ante lo cual la Audiencia Provincial señala que debemos efectuar las siguientes consideraciones.

La sala comienza recordando que los fiadores no puede ser demandados en sede de ejecución hipotecaria señalando que la doctrina mayoritaria recogida en diversa jurisprudencia de las Audiencias viene considerando que carecen de la condición de ejecutados mientras no se realice la finca y sea preciso continuar la ejecución para la satisfacción del crédito del acreedor por los trámites del art. 579 LECivil (LA LEY 58/2000) ejercitando ya la acción personal derivada del contrato de préstamo, apreciando que no cabe la acumulación de la acción real y la acción personal en un mismo procedimiento. Este también es el criterio que hemos mantenido en esta Sala Civil de la Audiencia de Lleida, y así podemos citar nuestros Autos n.º 6 de 12 de enero de 2017 (rec. 845/2016) y n.º 40 de 15 de febrero de 2017 (rec. 813/2015), en los que se exponen las diversas tesis y sus argumentos.

Pero a continuación añade que no podemos olvidar que es claro que el fiador (y más si tiene la condición de fiador solidario) tiene interés en la ejecución hipotecaria por cuanto, aunque esta no puede dirigirse contra él, si con la realización del inmueble hipotecado no se obtienen suficientes recursos para pagar la deuda, el fiador deberá responder. De hecho, el art. 685.5 LECivil (LA LEY 58/2000) prevé que se le notifique la demanda inicial para luego poder continuar con el trámite del art. 579 LECivil (LA LEY 58/2000). De modo que al fiador le interesa que el procedimiento se desarrolle de forma regular y que se obtenga la mayor cantidad de dinero posible por la realización del bien hipotecado para hacer frente a la deuda. Por lo que, en su caso, es posible que quiera intervenir en dicho procedimiento y oponerse a la ejecución hipotecaria si considera que concurren causas para hacerlo y, especialmente, si el deudor principal ejecutado permanece en una actitud pasiva.

A continuación, la resolución expone las dos posturas jurisprudenciales existentes al respecto:

En contra: la mayoría de las Audiencias que sigue la tesis de que los fiadores no tienen legitimación pasiva en un proceso de ejecución hipotecaria, no admite que los fiadores formulen oposición a la ejecución hipotecaria; con ese criterio cabe citar el reciente Auto de la AP de Tarragona, sección 3, n.º 214 del 25 de junio de 2020 (rec. 231/2020) que expone pormenorizadamente esta posición doctrinal, con cita de las diferentes Audiencias que la siguen: AAP de

Valencia, sección 9, del 17 de julio de 2018 (ROJ: AAP V 3253/2018 — Sentencia: 427/2018 Recurso: 131/2018), AAP de Burgos, sección 3 del 2 de mayo de 2018 (ROJ: AAP BU 597/2018 — Sentencia: 140/2018 Recurso: 196/2017), AAP de Girona, sección 1, del 20 de febrero de 2018 (ROJ: AAP GI 40/2018 Sentencia: 31/2018 Recurso: 761/2017), AAP de Huelva, sección 2, del 21 de octubre de 2019 (ROJ: AAP H 634/2019 — Sentencia: 310/2019 Recurso: 641/2019), o AAP de Navarra, sección 3, del 6 de junio de 2018 (ROJ: AAP NA 253/2018 — Sentencia: 158/2018 Recurso: 226/2018).

A favor: Sin embargo, también hay Salas Civiles, como la sección 13 de la AP de Barcelona que, aunque estiman que los fiadores no tienen legitimación pasiva o la condición de ejecutado en la ejecución hipotecaria, sí que admiten que puedan formular oposición a la ejecución por el trámite del art. 695 LECivil (LA LEY 58/2000), con fundamento en la previsión del art. 13 LECivil (LA LEY 58/2000) sobre la intervención voluntaria, al apreciar que los fiadores tienen un interés directo y legítimo en el resultado de dicho proceso de ejecución, más considerando que precisamente en estos casos se les notifica la demanda inicial conforme al art. 685.5 LECivil (LA LEY 58/2000). Así, podemos citar los Autos AP de Barcelona, sección 13, n.º 357 de 19 de noviembre de 2020 (rec. 1351/2016), y n.º 29 de 19 de febrero de 2018 (rec. 350/2017).

Y ante ello esta resolución concluye reconociendo su legitimación pasiva: *estimamos que la falta de legitimación pasiva o de la condición de ejecutados en la ejecución hipotecaria de los fiadores solidarios, no obsta a que, como sucede en este caso, puedan personarse en el procedimiento, invocando su condición de consumidores y formulando oposición a la ejecución hipotecaria.*

CODA FINAL: ÚLTIMAS RESOLUCIONES DEL TC

1º **Sentencias n.º 7, 8 y 12, de 25 de enero de 2021 y n.º 50 de 3 de marzo de 2021:** declaran la vulneración del derecho de tutela judicial efectiva por la ausencia del control judicial de las cláusulas abusivas desconociendo la primacía del Derecho de la Unión Europea y la jurisprudencia del TJUE.

2º **Sentencias n.º 187 de 14 de diciembre de 2020 y n.º 43 de 3 de marzo de 2021** se pronuncian, reiterando su doctrina, sobre la vulneración del derecho de tutela judicial efectiva en ejecución hipotecaria por haberse efectuado el emplazamiento por medio de edictos sin apurar previamente las posibilidades de averiguación del domicilio efectivo.

3º **Sentencias n.º 44, 45, 46, 47 y 49 de 3 de marzo de 2021** reiterando su doctrina sobre inadecuada utilización de la dirección electrónica habilitada como cauce de comunicación del primer emplazamiento procesal e inadmisión de la oposición a la ejecución consecuencia de la confusión del deber de las personas jurídicas de relacionarse con la administración de justicia por comunicación electrónica, con la regulación del primer emplazamiento.

4º **Sentencias n.º 189 de 14 de diciembre de 2020 y n.º 48 de 3 de marzo de 2021 sobre** la inadecuada utilización de medios telemáticos para llevar a efecto el primer emplazamiento de la ejecutada.

III. Especial referencia a la polémica sobre la doctrina progresiva de la DGSJFP

Publicada en el BOE la sentencia de la Audiencia Provincial de las Palmas de Gran Canaria (4.ª) de 30 de octubre de 2018 que anuló la RDRN de 12 mayo 2016, que fue la primera de las que interpretó que, frente al tenor del artículo 671 LEC (LA LEY 58/2000), tratándose de vivienda habitual, para los casos en los que la cantidad debida por todos los conceptos fuera inferior al 70% y superior al 60% del valor de tasación, la finca debería adjudicarse por el importe de lo debido y no por el 60% de dicho valor.

BOE de 5 de mayo de 2021, 5.

Conforme a lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946), por Resolución de 12 de abril de 2021, la DGSJFP ha acordado publicar en el BOE el fallo de la sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, Sección Cuarta, de fecha 30 de octubre de 2018 (Recurso de apelación número 635/2017, Juicio verbal número 663/2016), que ha devenido firme y por la que se anuló la RDGRN de 12 de mayo de 2016.

La sentencia, que fue extractada en anterior boletín, calificaba de «errónea» la interpretación que la Resolución de la DGRN de 12 de mayo de 2016 hace de los artículos 670 (LA LEY 58/2000) y 671 de la LEC (LA LEY 58/2000), y declaraba, frente a los efectos perjudiciales de la interpretación literal del artículo 670 para el titular de la vivienda habitual subastada o de los titulares de otros derechos inscritos sobre ese inmueble, que «habrán de ser los

interesados los que se personen en el procedimiento de ejecución que se sigue ante el Juzgado e impugnen el Decreto de aprobación del remate y adjudicación por los trámites legalmente previstos en el seno de ese mismo procedimiento».

Anulada la Resolución de la DGRN de 20 de febrero de 2019, extractada en anterior boletín, por la que se reiteraba la doctrina de las resoluciones de 20 de septiembre de 2017 y siguientes en el sentido de que, faltando postores, puede el registrador negarse a inscribir la adjudicación al ejecutante si no alcanza 50% del valor de tasación.

BOE de 30 de abril de 2021, 1.

Conforme a lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946), por Resolución de la DGSJFP de 12 de marzo de 2021 se ha acordado publicar en el BOE el fallo de la sentencia que ha devenido firme y por la que se anuló la RDGRN de 20 febrero de 2019 (BOE 13.03.2019, 4).

En la resolución anulada, que fue comentada en anterior boletín, se había confirmado la interpretación del art. 671 LEC (LA LEY 58/2000) en el sentido de considerar que no tratándose de una vivienda habitual, aunque el ejecutante solicitase 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, reiterando el sentido, en la misma dirección, en que venían dictándose las resoluciones de la DGRN desde la de 20 de septiembre de 2017.

La sentencia de 8 de febrero de 2021 de la sección 1 de la Audiencia Provincial de Barcelona se pronuncia en contra de la interpretación de que la adjudicación de bienes inmuebles no puede ser inferior al 50% del valor de tasación.

Esta sentencia, que revoca la de instancia, comienza señalado que *la calificación registral ahora analizada excede del control de revisión que incumbe al Registrador de la Propiedad en la medida en que se adentra a revisar un aspecto que supera tal control de legalidad.*

Y añade que *la calificación efectuada en el presente caso por el Registrador de la Propiedad constituye una extralimitación por cuanto corresponde al Letrado de la Administración de Justicia aprobar la adjudicación —con sujeción a los recursos pertinentes ante el juez y, en su caso, la Audiencia Provincial- en la medida en que se trata de una cuestión procesal que precisa de una interpretación judicial que el Registrador de la Propiedad no está habilitado para revisar.*

A continuación, la sentencia recuerda que se trata de la posición mayoritaria a nivel de la jurisprudencia menor de las Audiencias Provinciales, y cita multitud de resoluciones recaídas en ese sentido. Por lo que concluye que *la interpretación del artículo 671 LEC (LA LEY 58/2000) en lo ahora relevante no puede apartarse de su literalidad dado que lo contrario supondría incumplir un mandato claro y reiterado del legislador.*

IV Índice analítico de materias tratadas en los boletines de adjudicación hipotecaria n.º 1 A 7
(Disponibles íntegramente en la web del Decanato del Colegio de Registradores de la Comunidad Valenciana — www.registradorescomunidadvalenciana.org)

● **AFECCIÓN URBANÍSTICA:**

- Valor de hipoteca legal (n.º 7, pág. 1-2)

● **AGRUPACIÓN DE FINCAS:**

- Objeto de la hipoteca (n.º 3, pág. 3);

● **ARRENDAMIENTOS:**

- Extinción del contrato (n.º 3, pág. 8);
- Rústicos, purga (n.º 1, pág. 4);
- Situación tras el dictado del decreto de adjudicación, precaristas (n.º 7, pág. 12-13)

● **CESIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO:**

- No impide inscripción del decreto de adjudicación (n.º 7, pág. 5-6)

• CESIÓN DE REMATE:

- A entidad del mismo grupo empresarial (n.º 3, pág. 20-21), no hay fraude ni abuso de derecho (n.º 4, pág. 10-11);
- Función del Letrado de la Administración de Justicia, control (n.º 2, pág. 8-11);
- Plazo para ceder (n.º 2, pág. 8); posibilidad de calificación (n.º 5, pág. 6-7);
- Precio inferior, favorable (n.º 1, pág. 5);
- Suspensión por recurso amparo (n.º 2, pág. 8);

• CLÁUSULAS ABUSIVAS:

- Carácter jurisdiccional del control, no puede efectuarse por el Letrado de la Administración de Justicia (n.º 7, pág. 10-11);
- Cláusula suelo, impugnación por deudora cedida (n.º 6, pág. 19);
- Incidente extraordinario, D.T. 3ª Ley 5/19 (LA LEY 3741/2019) (n.º 6, pág. 4-5);
- Incidente de nulidad de actuaciones y preclusión (n.º 7, pág. 11-12) (n.º 7- 12);
- Momento final para alegación (n.º 3, pág. 21) (n.º 4, pág. 9-10);
- Vencimiento anticipado, revisión de oficio (n.º 2, pág. 11);

• CONCURSO DE ACREEDORES:

- Ejecución de la garantía tras la declaración de concurso (n.º 4, pág. 3-4);
- Plan de liquidación (n.º 5, pág. 9-10);
- Reanudación de la ejecución tras pronunciamiento Juzgado de lo Mercantil (n.º 7, pág. 8-9)

• COSTAS PROCESALES:

- Límite del 5% artículo 575.1 bis (n.º 3, pág. 13);

• CRITERIOS PONDERACIÓN ADJUDICACIÓN SUPUESTO 670.4 *in fine* LEC.

- Exposición criterios (n.º 5, pág. 15-16);

• DERECHO EXTRANJERO:

- Prueba (n.º 2, pág. 3);

• DESCRIPCIÓN DE LA FINCA:

- No necesidad de descripción completa (nº1, pág. 2);

• EJECUCIÓN ORDINARIA:

- Dudas sobre normativa a aplicar, posibilidad de declarar que se apliquen las especialidades del Capítulo V (n.º 6, pág. 9-10); (n.º 7, pág. 14-16);
- Necesidad de embargo (n.º 2, pág. 6);
- Nota al margen, contenido, vinculación (n.º 6, pág. 8);

• EJECUCIÓN POST-HIPOTECARIA (579 LEC):

- Carga de la prueba plusvalía venta (nº2, pág. 13);

- Enriquecimiento injusto (n.º 5, pág. 16-17) (n.º 6, pág. 18-19);
- Naturaleza del título, prescripción y caducidad (n.º 5, pág. 17-18);
- Necesidad/innecesariedad de liquidar intereses y costas (n.º 6, pág. 10-11);

• **EJECUCIONES HIPOTECARIAS SIMULTÁNEAS:**

- Imposibilidad de ejecución simultánea en caso de división del préstamo y garantía en las fincas resultantes (n.º 7, pág. 3-4)

• **EXTENSIÓN HIPOTECA Y SOLIDARIDAD Y DISTRIBUCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD:**

- Examen del pacto inscrito (n.º 6, pág. 3-4);
- Falta liquidación individual de cada préstamo (n.º 6, pág. 16);
- Solidaridad del crédito y varios acreedores (n.º 6, pág. 6-8);

• **FALLECIMIENTO HIPOTECANTE:**

- Necesidad de demandar a todos sus herederos (n.º 4, pág. 2-3);

• **FALTA DE REQUERIMIENTO DE PAGO AL DEUDOR:**

- Inscripción pese a no haberse practicado el requerimiento de pago (n.º 1, pág. 3);

• **FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS:**

- Aportación del crédito al fondo, examen de la naturaleza y trámites (n.º 7, pág. 6-7)
- Aspectos sustantivos y procesales titulización (n.º 6, pág. 1-3);
- Legitimación (n.º 2, pág. 12);

• **HERENCIA YACENTE:**

- Aplicación plazo rescisión sentencias dictadas en rebeldía (n.º 5, pág. 7-8);
- Necesidad/Innecesariedad nombramiento defensor judicial (n.º 3, pág. 4-6) (n.º 3, pág. 2);
- Notificación edictal (n.º 1, pág. 3);
- Renuncia anterior a la presentación de la demanda (n.º 2, pág. 2);
- Renuncia antes y después del inicio del procedimiento (n.º 1, pág. 4); (n.º 5, pág. 2-3);
- Requisitos para la inscripción, exposición general (n.º 6, pág. 5); (n.º 7, pág. 8)
- Traslado al Estado como heredero presunto (n.º 1, pág. 2);

• **HIPOTECANTE NO DEUDOR:**

- Conflicto de intereses con heredero notificado como deudor (n.º 1, pág. 3);

• **LEY APLICABLE:**

- Modificación porcentajes de adjudicación (n.º 4, pág. 8-9);
- Porcentaje 671 LEC, fecha subasta (n.º 2, pág. 11);

• **MANDAMIENTO CANCELACIÓN:**

- Momento procesal expedición (n.º 6, pág. 6);
- Necesidad de acompañar decreto de adjudicación (n.º 3, pág. 2) (n.º 6, pág. 6);

• **MANDAMIENTO CERTIFICACIÓN CARGAS:**

- Órgano competente incumplimiento titular registral concursado (n.º 5, pág. 4-5);

• **POLÉMICA ADJUDICACIÓN COMO MÍNIMO POR EL 50%:**

- Resoluciones DGRN a favor (n.º 1, pág. 5) (n.º 2, pág. 7); (n.º 3, pág. 7-8), reflexión general (n.º 4, pág. 14-16) (n.º 5, pág. 3-4) (n.º 6, pág. 8-9); (n.º 7, pág. 16-17);
- Resoluciones judiciales contrarias (n.º 1, pág. 7) (n.º 3, pág. 16-19) (n.º 5, pág. 13) (n.º 6, pág. 14-15); (n.º 7, pág. 17-19);
- Solución integradora DGRN (n.º 4, pág. 19-21);

• **POLÉMICA ADJUDICACIÓN EJECUTANTE CUANDO ES EL MEJOR POSTOR. CONTRADICCIÓN 670.4 vs 671 LEC.**

- Fraude entidades vinculadas (n.º 4, pág. 11-13);
- Validez de esa adjudicación al ejecutante (n.º 6, pág. 12-13);

• **POLÉMICA ADJUDICACIÓN HORQUILLA 60/70%:**

- Resoluciones DGRN favorables (n.º 1, pág. 5) (n.º 2, pág. 4); (n.º 3, pág. 6), reflexión general (n.º 4, pág. 16-19); (n.º 7, pág. 19);
- Resoluciones judiciales contrarias (n.º 1, pág. 6), (n.º 3, pág. 17) (n.º 6, pág. 13-14);
- Resoluciones judiciales favorables (n.º 1, pág. 6) (n.º 3, pág. 19-20) (n.º 5, pág. 13-15);

• **POLÉMICA ADJUDICACIÓN UNAS FINCAS POR PORCENTAJE Y OTRAS POR LA CANTIDAD DEBIDA POR TODOS LOS CONCEPTOS.**

- Resolución DGRN imposibilidad de que quede deuda pendiente (n.º 3, pág. 14);
- Resoluciones judiciales contrarias a esa forma de adjudicación (n.º 7, pág. 19-20);

• **POSTURA OFRECIENDO PAGAR A PLAZOS 670.3 LEC:**

- Requisitos (n.º 4, pág. 6-8);

• **RECURSOS FRENTE A DECRETO DE ADJUDICACIÓN:**

- No cabe recurso de apelación (n.º 6, pág. 15-16);

• **RECURSO GUBERNATIVO:**

- No cabe con posterioridad a la inscripción (n.º 5, pág. 4);

• **REQUERIMIENTO DE PAGO:**

- Averiguación de domicilio y notificación edictal (n.º 7, pág. 9-10)
- Necesidad o no de requerir a todos los deudores no hipotecantes (n.º 1, pág. 3);
- Utilización dirección electrónica habilitada, emplazamiento electrónico (n.º 6, pág. 16-17); (n.º 7, pág. 10).

• **RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA:**

- Permite inscripción si la única carga es posterior a la expedición del certificado de dominio y cargas (n.º 7, pág. 4-5)
- Reclamación inicial superior a garantía (n.º 5, pág. 6);

• **SOBRANTE:**

- Aplicación límite responsabilidad pactado (n.º 4, pág. 13-14);

● **SUBASTA:**

- Error en la calificación naturaleza inmueble (n.º 6, pág. 17);
- Notificación convocatoria por edictos (n.º 6, pág. 17-18);

● **SUBROGACIÓN CARGAS TRAS ADJUDICACIÓN:**

- Posición del deudor, no confusión de derechos (n.º 6, pág. 11-12);

● **TANTEO Y RETRACTO**

- Inquilino (n.º 4, pág. 11);

● **TERCER POSEEDOR:**

- Basta notificación si el titular registral inscribió tras interposición de la demanda (n.º 7, pág. 7-8)
- Coincidencia entre Administrador deudor y empresa demandada (n.º 3, pág. 11);
- Coincidencia entre tercer poseedor y entidad adjudicataria (n.º 5, pág. 5-6);
- Inscripción pese a falta de demanda (n.º 2, pág. 4);
- Inscripción posterior a la demanda (n.º 3, pág. 12);
- Insuficiencia notificación (n.º 3, pág. 9-11);
- Necesidad de ser demandado y requerido de pago (nº1, pág. 4) (n.º 2, pág. 2); (nº4, pág. 4-5) (n.º 6, pág. 4);
- Subsanción falta de demanda (n.º 2, pág. 5);

● **TÍTULO Y MODO EN LAS EJECUCIONES JUDICIALES:**

- Cumplimiento (n.º 4, pág. 4);

● **USO VIVIENDA FAMILIAR:**

- Falta de inscripción (n.º 2, pág. 3);

● **USUFRUCTO:**

- Requisitos para la constitución e inscripción (n.º 4, pág. 5);

● **VALOR DE LA FINCA PARA SUBASTA O TIPO:**

- Exclusión si tasación de la finca a 0 euros, pero no si se fija en 0,01 euros (nº1, pág. 2);
- Posibilidad excepcional de su alteración (nº1, pág.2);
- Tipo pactado superior valor de tasación (nº5, pág. 2);

● **VARIAS FINCAS:**

- Adjudicación por el importe de los deudos (nº1, pág. 6);
- Validez de la adjudicación, imposibilidad de minoración (n.º 3, pág. 23-25);

● **VIVIENDA HABITUAL:**

- Aplicación a hipotecante no deudor y personas jurídicas (n.º 3, pág. 22-24); fiadores (n.º 4,

pág. 6);

- Declaración sobre su naturaleza por el Letrado de la Administración de Justicia (nº1, pág. 4);
- Prueba y acreditación de su condición (n.º 4, pág. 5-6); (n.º 7, pág. 13-14)