

# El decreto de adjudicación y los problemas de su inscripción registral

Maria Cristina LLARÁS PINTADO

Letrado de la Administración de Justicia

**Diario La Ley**, N° 8951, Sección Doctrina, 29 de Marzo de 2017, Editorial **Wolters Kluwer**

LA LEY 2909/2017

Normativa comentada

*L 1/2013, de 14 May. (medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social)*

*L 1/2000 de 7 Ene. (Enjuiciamiento Civil)*

- LIBRO II. De los procesos declarativos
  - TÍTULO V. De la rebeldía y de la rescisión de sentencias firmes y nueva audiencia al demandado rebelde
    - [Artículo 502. Plazos de caducidad de la acción de rescisión.](#)
- LIBRO III. De la ejecución forzosa y de las medidas cautelares
  - TÍTULO II. De la ejecución provisional de resoluciones judiciales
    - CAPÍTULO I. De la ejecución provisional disposiciones generales
      - Artículo 524. *Ejecución provisional: demanda y contenido.*
        - [4.](#)
    - TÍTULO III. De la ejecución disposiciones generales
      - CAPÍTULO IV. De la oposición a la ejecución y de la impugnación de actos de ejecución contrarios a la ley o al título ejecutivo
        - [Artículo 561. Auto resolutorio de la oposición por motivos de fondo.](#)
      - CAPÍTULO V. De la suspensión y término de la ejecución
        - [Artículo 567. Interposición de recursos ordinarios y suspensión.](#)
    - TÍTULO IV. De la ejecución dineraria
      - CAPÍTULO IV. Del procedimiento de apremio
        - SECCIÓN 6.ª. DE LA SUBASTA DE BIENES INMUEBLES
          - [Artículo 659. Titulares de derechos posteriormente inscritos.](#)

*D 14 Feb. 1947 (Regl. Hipotecario)*

- ANEXO
  - TÍTULO III. De las anotaciones preventivas
    - Otras anotaciones de embargo y prohibición de enajenar
      - Artículo 144
        - [1.](#)

Jurisprudencia comentada

*TJUE, Sala Primera, S, 29 Oct. 2015 ( C-8/2014)*

*DGRN, R, 12 May. 2016*

Comentarios

Resumen

Por medio de este artículo se ha pretendido analizar: por un lado los requisitos procesales que deben tenerse en cuenta al dictarse un decreto de adjudicación y por otro, los problemas que pueden surgir en el momento de su inscripción registral, dada la función calificadora que de esta resolución realizará el Registrador, y por cuanto el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, o pignorados, es un procedimiento especial de ejecución de base estrictamente registral.

*- Comentario al documento En base a esta función calificadora del Registrador y la necesidad de constatar por el mismo que se han garantizado, en vía judicial y procesal, los derechos de terceros y del propio deudor hipotecario se han puesto de manifiesto los problemas registrales y sus posibles soluciones en diferentes supuestos, entre ellos: tramitación de los incidentes de oposición a la ejecución hipotecaria, fundamentada en la existencia de cláusulas abusivas; la protección que en vía judicial debe dispensarse a la parte demandada cuando ésta es una herencia yacente, sin herederos conocidos; el tratamiento registral al decreto de adjudicación dictado cuando la parte demandada se halla en situación de rebeldía procesal, y la posibilidad de denegar la inscripción y, en su caso la aprobación del remate, en el supuesto de que la ejecución hipotecaria recaiga sobre vivienda habitual, en determinados supuestos.*

## I. INTRODUCCIÓN

El procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados o pignorados es un procedimiento especial de ejecución. De carácter potestativo para el acreedor ([art. 681.1 \(LA LEY 58/2000\)](#)) y de base estrictamente registral ([art. 130 LH \(LA LEY 3/1946\)](#), [668.3 \(LA LEY 58/2000\)](#) y [693.1 \(LA LEY 58/2000\)](#) y [2 de la LEC \(LA LEY 58/2000\)](#)). Tiene por finalidad la realización del valor de los bienes hipotecados. No procede su acumulación a otros procesos de ejecución, salvo que éstos se sigan para hacer efectivas otras garantías hipotecarias sobre los mismos bienes ([art. 98 \(LA LEY 58/2000\)](#), [555.4 \(LA LEY 58/2000\)](#) y [568 de la LEC \(LA LEY 58/2000\)](#)) y, los problemas que genera el decreto de adjudicación en relación a su inscripción registral son los que se pretenden analizar en este capítulo.

## II. NORMATIVA REGULADORA DEL DECRETO DE ADJUDICACIÓN

La regulación aplicable al decreto de adjudicación la encontramos en el título IV del libro III de la LEC, [arts. 681 \(LA LEY 58/2000\)](#) a [689 \(LA LEY 58/2000\)](#), con las

especialidades que establecen los [arts. 130 \(LA LEY 3/1946\)](#) a [135 de la LH de 8 de febrero de 1946 \(LA LEY 3/1946\)](#), y las normas reglamentarias que los desarrollan y contenidas en el [RH de 14 de febrero de 1947 \(LA LEY 3/1947\)](#).

### **III. DIFERENCIACIÓN ENTRE EL DECRETO DE APROBACIÓN DEL REMATE Y EL DECRETO DE ADJUDICACIÓN Y PRÁCTICA FORENSE SOBRE SU UNIFICACIÓN**

El decreto de aprobación del remate y el decreto de adjudicación son resoluciones procesal y conceptualmente distintas que se entrelazan y confunden en la práctica forense. En el primero se aprueba la compraventa procesal realizada por medio de la subasta pública y no es una resolución definitiva dentro del procedimiento hipotecario. En el segundo, se transmite el dominio, o cualquier otro derecho real, subastado a quien definitivamente se ha adjudicado el bien y a su vez es la resolución definitiva que pone fin al procedimiento hipotecario y que será objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad

En base a lo expuesto el decreto de aprobación del remate se configuraría como aquella resolución procesal que da por válido el resultado de la subasta condicionando la transmisión del dominio, o de cualquier otro derecho real, al cumplimiento de lo que a tal efecto establece el [art. 670 de la LEC \(LA LEY 58/2000\)](#), mientras que, el decreto de adjudicación declara la transmisión de la propiedad del bien o derecho subastado a quien definitivamente es el adjudicatario. Este adjudicatario puede ser la misma persona a cuyo favor se aprobó el remate u otra distinta ya que, conforme a lo dispuesto en el [art. 647 de la LEC \(LA LEY 58/2000\)](#), el ejecutante o acreedor posterior puede ceder el remate a favor de un tercero, siempre que se den los requisitos establecidos en dicho precepto legal. El decreto de adjudicación deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad si se pretende que produzca efectos frente a terceros y es el único título que tendrá acceso al registro a tal fin.

*Es en el momento de dictar el decreto de aprobación del remate cuando el Letrado de la AJ puede plantearse si su aprobación puede ser considerada abusiva*

Es en el momento de dictar el decreto de aprobación del remate cuando el Letrado de la AJ puede plantearse si su aprobación, pese a ser en aplicación estricta de los preceptos procesales de la LEC, puede ser considerada abusiva al descapitalizar al deudor de su activo patrimonial más importante y se pretende por el ejecutante una aprobación del remate que objetivamente es contraria a las normas de la buena fe, según lo que luego indicaremos, circunstancia que permitiría al Letrado AJ dar cuenta al Magistrado Juez para que analice si la aprobación del remate, conforme a la LEC, puede ser contraria a la buena fe y a otras normas sustantivas y procesales que hagan abusivo el decreto.

Indicar que es práctica forense habitual la omisión del decreto de aprobación del remate y, una vez efectuada la subasta, requerir a las partes litigantes para la presentación de los documentos procesales necesarios al objeto de tasar las costas y liquidar los intereses y, con los mismos y el trámite procedimental ulterior de su tasación y cuantificación, acudir directamente al decreto de adjudicación, sin haber dictado previamente el de aprobación del remate, que como hemos indicado no es definitivo ni provoca más consecuencias procesales que la declaración de aprobación del resultado de la subasta si se han cumplido los requisitos procesales previstos en la LEC.

Ello no obstante, existen dos supuestos en que cabría dictar directamente decreto de adjudicación: a) Cuando el mejor postor ha sido el ejecutante y éste manifiesta ante el Juzgado que no desea hacer uso de la facultad que le concede el [art. 647 de la LEC \(LA LEY 58/2000\)](#) de ceder el remate a favor de un tercero o b) Cuando la subasta ha quedado desierta. Si el ejecutante solicita la adjudicación del bien por las cantidades que a tal efecto establece el [art. 671 de la LEC. \(LA LEY 58/2000\)](#) Declarada desierta la subasta, dado que no han existido licitadores ni pujas, no procedería aprobar ningún remate, puesto que éste no se ha producido.

#### **IV. REQUISITOS FORMALES/PROCESALES DEL DECRETO DE ADJUDICACIÓN**

La inscripción del decreto de adjudicación en el Registro de la Propiedad, al objeto de dar publicidad a terceros de la traslación de dominio efectuada, requiere que éste contenga un contenido procesal determinado que viene preestablecido en la LEC, LH y RH.

Corresponde al Registrador de la Propiedad, en ejercicio de su función calificadora y sin perjuicio de las prevenciones que el Letrado de la AJ o el Magistrado Juez hayan seguido en el proceso, verificar que de los datos del decreto de adjudicación se puede evidenciar expresamente que, en el procedimiento previo a su obtención, se han observado las prescripciones legales aplicables al caso, y que se han salvaguardado los derechos de los ejecutados o terceros afectados por la ejecución (terceros con derechos inscritos o anotados sobre la finca ulteriores al de la carga que se ejecuta).

El fundamento de la calificación registral de los documentos judiciales y/o procesales y la forma en que ésta debe llevarse a cabo viene regulada en el [art. 100 del RH \(LA LEY 3/1947\)](#), cuando dispone que: «la calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro».

A su vez el [art. 18 de la LH \(LA LEY 3/1946\)](#) prevé que: «los registradores calificarán bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro».

*El decreto de adjudicación debería ser el más fiel reflejo de lo acaecido en la ejecución hipotecaria*

Por ello el decreto de adjudicación, además de reunir una serie de requisitos de carácter estrictamente procesal, debería ser el más fiel reflejo de lo acaecido en la ejecución hipotecaria, así se constataría que se han salvaguardado los derechos del ejecutado, del hipotecante no deudor, del tercer poseedor y en general de todos aquellos que puedan verse afectados por la ejecución hipotecaria. Por otro lado, al ser el procedimiento hipotecario de base estrictamente registral, el contenido del decreto de adjudicación debe ser congruente con los límites pactados previamente por las partes al constituir la hipoteca y expresados tanto en la escritura pública de préstamo con garantía hipotecaria, fundamento de la ejecución, como con la inscripción de la misma que se verificó en su

momento en el Registro de la Propiedad. La escritura hipotecaria que constituye el fundamento de la ejecución establecerá las bases del procedimiento de ejecución, según se trate de vivienda habitual o no, el tipo de subasta, el domicilio de notificaciones y, especialmente las responsabilidades máximas por las que responde la finca hipotecada en perjuicio de tercero, a través de la cláusula de constitución de hipoteca que no pueden ser desconocidas por el Letrado AJ, en el momento en que se dicte el decreto de adjudicación, si se quiere obtener su inscripción registral ulterior una vez se proceda a su calificación.

El Registrador de la Propiedad calificará el decreto comprobando por un lado el cumplimiento de los requisitos estrictamente procesales y por otro lado, en base a la realidad registral, la congruencia del procedimiento de ejecución con el título por el que se ha despachado la misma. Le corresponderá al Registrador de la Propiedad, en particular, verificar el cumplimiento de lo dispuesto en las sentencias de TJUE de 14 de marzo de 2012 y [17 de julio de 2014 \(LA LEY 83661/2014\)](#) que dieron lugar a la Ley 17/2013 (LA LEY 17264/2013) y al [Real Decreto Ley 11/2014 \(LA LEY 13852/2014\)](#).

A continuación analizaremos los requisitos procesales que debe contener el decreto de adjudicación y también pondremos de manifiesto otros problemas que pueden suscitarse en el momento de su calificación registral como consecuencia de las sentencias citadas y las posibles soluciones a adoptar.

### **1. Órgano judicial y número de procedimiento**

Así lo dispone el [art. 9 de la LH \(LA LEY 3/1946\)](#) en el que se indica que «Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador» además en su apartado g) establece que «el título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice» todo ello en relación con el [art. 656.2 de la LEC. \(LA LEY 58/2000\)](#)

### **2. La firmeza del decreto de adjudicación**

Así lo dispone el [art. 3 de la LH: \(LA LEY 3/1946\)](#) «los títulos que contengan actos o contratos inscribibles deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos». Por su parte, el [art. 245.4 de la LOPJ \(LA LEY 1694/1985\)](#) establece que: «la ejecutoria es el documento público y solemne en que se consigna una sentencia firme». Estos preceptos deben relacionarse con lo previsto en el [art. 83 de la LH \(LA LEY 3/1946\)](#), el [art. 174 RH \(LA LEY 3/1947\)](#) y el [art. 524 LEC \(LA LEY 58/2000\)](#) estableciendo éste último que: «mientras no sean firmes, o aún siéndolo no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación en Registro Públicos».

En este sentido se han pronunciado la DGRN en resoluciones de fechas: 7 de marzo de 2001, 2 de marzo de 2006 (LA LEY 20885/2006), 30 de octubre de 2014 y 20 de octubre de 2015, entre otras.

En cuanto a la firmeza ésta debe ser procesal y, en este sentido debe tenerse en cuenta la definición que en cuanto a la firmeza realiza el [art. 245.3 LOPJ \(LA LEY 1694/1985\)](#): «son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno, salvo el de revisión u otros extraordinarios». Por su lado la LEC establece en el [art. 207.2 \(LA LEY 58/2000\)](#) que «son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno, bien por no preverlo la ley, bien porque estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya interpuesto, con lo que adquieren autoridad de cosa juzgada y el tribunal que las haya dictado debe estar en todo caso a lo dispuesto en ellas».

Matizar, no obstante, que la necesidad de la firmeza de la resolución para que ésta pueda acceder al registro de la propiedad, depende del tipo de asiento a practicar. Cuando se trata de practicar anotaciones preventivas, como su finalidad es cautelar, no es preciso que conste la firmeza de la resolución basta la ejecutividad. En cambio, si se han de practicar asientos definitivos (inscripciones, cancelaciones) es necesario la firmeza a todos los efectos. (RDGRN 21/4/2005 (LA LEY 13505/2005)). El acceso del decreto de adjudicación al Registro de la Propiedad se realizará por la vía de la inscripción por ello debe ser firme a todos los efectos. La necesidad de la firmeza puede conllevar problemas en dos supuestos: a) cuando el auto que desestima la oposición a la ejecución hipotecaria se encuentra en fase de recurso ante la Audiencia Provincial, apelación que no tiene efectos suspensivos ([art. 561 \(LA LEY 58/2000\)](#) y ss. de la LEC), sin perjuicio de lo dispuesto en el [art. 567 LEC \(LA LEY 58/2000\)](#) y; b) Cuando el deudor hipotecario se halle en situación de rebeldía procesal ([art. 502 \(LA LEY 58/2000\)](#) y [524.4 de la LEC \(LA LEY 58/2000\)](#)). Ambos supuestos, por su importancia se analizan en epígrafe ulterior independiente

***3. Identidad de la persona física o jurídica en cuyo favor debe practicarse la inscripción, indicando sus circunstancias personales, domicilio, y en su caso inscripción en el Registro Mercantil, con indicación del D.N.I, cédula o número de identificación fiscal***

En el decreto de adjudicación debe hacerse constar la persona física o jurídica a cuyo favor debe practicarse la inscripción. Este requisito viene establecido en el [art. 9 LH \(LA LEY 3/1946\)](#) en relación con el [art. 51.9 RH \(LA LEY 3/1947\)](#) que establece: «La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas: a) Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten. b) Si se trata de personas jurídicas, se consignarán su clase; su denominación; el número de identificación fiscal; la inscripción, en su caso, en el Registro correspondiente; la nacionalidad, si fuere una entidad extranjera, y el domicilio con las circunstancias que lo concreten».

***4. Expresión de que se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 144 del RH***

Conforme al contenido de dicho precepto legal cuando la sociedad de gananciales no está disuelta debe distinguirse, entre: 1.a) Deuda contraída por los dos cónyuges y demanda dirigida contra los dos cónyuges, no planteará problema alguno a nivel registral. 1.b) Deuda contraída por uno de los cónyuges. La ejecución de dicha deuda puede afectar a bienes tanto privativos del deudor como bienes comunes a ambos cónyuges ([art. 1365 y ss. del CC \(LA LEY 1/1889\)](#)). Si los bienes son gananciales o existe una presunción de bien ganancial deberá haberse notificado al otro cónyuge la vertencia del procedimiento, en base a lo dispuesto en el [art. 144.1 del R.H \(LA LEY 3/1947\)](#) y ello a efectos de que éste puede solicitar la disolución de la sociedad conyugal, con suspensión de la ejecución, salvo que el acreedor demuestre que la sociedad conyugal deba soportarla.

Disuelta la sociedad de gananciales, si no figura en el Registro su liquidación, no existirán problemas en cuanto a la inscripción del futuro decreto de adjudicación si consta que la demanda se ha dirigido contra ambos cónyuges o sus herederos.

Por el contrario, cuando constare en el Registro su liquidación, no se plantearán problemas registrales si el bien ejecutado ha sido atribuido al cónyuge contra el que se dirige la demanda o la ejecución, o del mandamiento resulta la responsabilidad del bien por la deuda que motiva el embargo y consta la notificación del embargo al cónyuge titular, antes del otorgamiento de aquélla.

Si la vivienda fuera habitual de la familia, si dicho carácter constare en el registro, y perteneciere a uno solo de los cónyuges, el acceso del decreto al registro de la propiedad dependerá de que se haga la notificación de la vertencia del procedimiento