



BOLETÍN INFORMATIVO SOBRE ADJUDICACIÓN HIPOTECARIA

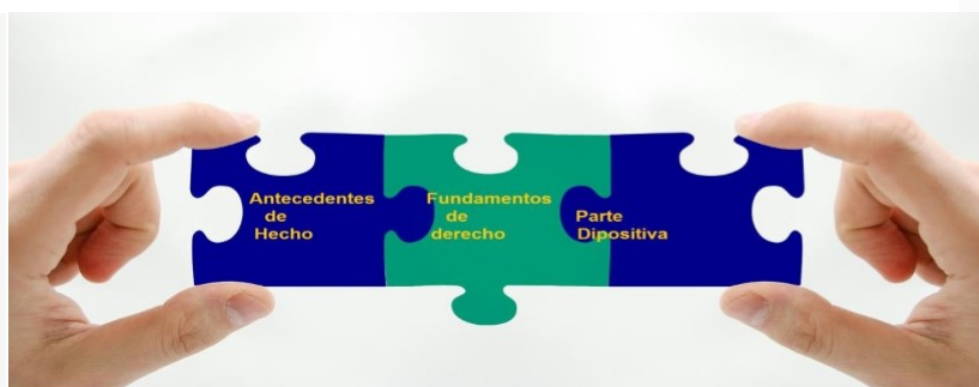
Contenido:

PRESENTACIÓN DEL BOLETÍN	1
NOVEDADES RESOLUCIONES DGRN I (N	2
NOVEDADES RESOLUCIONES DGRN II	3
NOVEDADES RESOLUCIONES DGRN III	4
NOVEDADES RESOLUCIONES DGRN IV	5
NOVADES JURISPRUDENCIA I	6
NOVEDADES JURISPRUDENCIA II	7

PRESENTACIÓN DEL BOLETÍN

Desde la publicación de la obra del Grupo de Trabajo *“La adjudicación hipotecaria y su inscripción registral”*, fruto de la intensa colaboración entre ambos colectivos, se han producido importantes novedades en el panorama jurisprudencial y registral en una materia siempre cambiante y en constante evolución.

El objetivo de este boletín es facilitar una información continuada y asequible sobre las principales novedades que vayan apareciendo en materia de adjudicación hipotecaria, para que tanto el Letrado de la Administración de Justicia al confeccionar el Decreto de Adjudicación como el Registrador al calificarlo, las tengan a mano y a su disposición en todo momento. Esperamos sinceramente que resulte de utilidad.



INTEGRANTES DEL GRUPO DE TRABAJO CONJUNTO:

LETRADOS ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

JAIME FONT DE MORA RULLÁN
PEDRO MOYA DONATE
VICENTE MÑANA LLORENS

REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

ALEJANDRO BAÑON GONZALEZ
BEGOÑA LONGAS PASTOR
ALICIA Mª DE LA RUÁ NAVARRO

1º DOS RESOLUCIONES DE LA DGRN QUE MATIZAN LA EXIGENCIA DE UNA DESCRIPCIÓN COMPLETA DE LA FINCA CONTENIDA EN LOS TÍTULOS PRESENTADOS A INSCRIPCIÓN.

RDGRN de 12 de julio de 2017 ([BOE 27.07.2017](#))

RDGRN 14 de noviembre de 2017 ([BOE 04.12.2017](#))

Según resulta de estas resoluciones, la omisión o discrepancia de algunos de los datos descriptivos, con que éstos figuran en el Registro, no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción si su ausencia no impide la perfecta identificación de la finca. Por el contrario, debe entenderse que dicho obstáculo existirá 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

2ª RESOLUCIÓN SOBRE LA POSIBILIDAD EXCEPCIONAL DE QUE SE ALTE-RE POR RESOLUCIÓN JUDICIAL EL VALOR DE SUBASTA O TIPO.

RDGRN de 5 de junio de 2017 ([BOE 28.06.2017](#))

Incide en la idea de que el decreto debe reflejar como valor concreto a efectos de subasta uno que coincida con el que resulte inscrito. Pero además, precisa que si por resolución judicial se establece un valor distinto de tasación, aunque no pueda el registrador calificarla en cuanto al fondo, sí debería apreciar la preceptiva intervención, respecto a dicha resolución, de todos los titulares registrales afectados.

3º RESOLUCIÓN QUE EXCLUYE DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE EJECUCION HIPOTECARIA LOS CASOS EN LOS QUE LA TASACIÓN DE LA FINCA SEA 0 EUROS, PERO NO EN LOS QUE, COMO PASABA EN DICHA RESOLUCIÓN, FUERA DE 0,01 EUROS, SEGÚN TASACIÓN HOMOLOGADA.

RDGRN de 6 de septiembre de 2017 ([BOE 28.09.2017](#))

Declara, en relación con la calificación de una escritura de constitución de hipoteca, que es inscribible el pacto de ejecución del que resulte que la finca hipotecada, según tasación homologada, se tasa en 0,01 euros; pero no en caso de que se tase en 0 euros, quedando en tal caso excluido el procedimiento de ejecución directa hipotecaria, debiendo acudir al procedimiento de ejecución ordinaria.

4º DOS RESOLUCIONES SOBRE LA POSIBILIDAD DE DAR POR BUENO EL TRASLADO AL ESTADO COMO HEREDERO PRESUNTO.

RESOLUCIONES DGRN ambas de 25 de abril de 2017. ([BOE 16.05.2017](#))

(Debe precisarse que no se trataba de una ejecución hipotecaria sino de calificar un mandamiento de anotación de embargo en ejecución de títulos judiciales seguido a instancias de una comunidad de propietarios.)

La DGRN, por lo que se refiere a la posibilidad de que el procedimiento se siga contra desconocidos herederos del titular registra, sigue en la línea, por un lado, de recordar la necesidad de un administrador judicial de la herencia yacente (arts. 790 y ss. LEC) o de la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en la herencia; y, por otro lado, de que no se convierta esa legitimación pasiva en una exigencia formal excesivamente gravosa. En ambas resoluciones admitió la demanda genérica a los herederos del titular registral. Sería admisible el traslado al Estado o Administración autonómica competente si *hechas las pertinentes averiguaciones del art 791 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no se hubiese hallado pariente alguno del finado, constando, por el certificado de actos de últimas voluntades, que no otorgó testamento.*

5º RESOLUCIÓN SOBRE LA SUFICIENCIA, EN CASO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA CONTRA LA HERENCIA YACENTE, DE LA NOTIFICACIÓN EDICTAL, TRAS RESULTAR INFRUCTUOSA LA REALIZADA EN EL DOMICILIO INSCRITO.

RDGRN de 26 de abril de 2017 ([BOE 16.05.2017](#))

En esta resolución se trataba de un procedimiento de ejecución hipotecaria seguido contra la herencia yacente de los titulares registrales. El registrador consideró defecto haberse dirigido la demanda contra la herencia yacente de los titulares registrales sin que se hubiera procedido a nombrar un defensor judicial que la representase. La DGRN declaró que *habiendo señalado el Juzgado que se ha llevado a cabo la notificación al domicilio fijado en la escritura y desconociéndose el posible domicilio de los herederos, se ha procedido a la notificación edictal, por lo que no cabe apreciar una situación de indefensión que justifique la suspensión de la práctica de los asientos solicitados.*

6º RESOLUCIÓN SOBRE POSIBLE CONFLICTO DE INTERESES ENTRE EL HEREDERO NOTIFICADO COMO DEUDOR Y EL HIPOTECANTE NO DEUDOR DEMANDADO A TRAVÉS DE SUS HEREDEROS IGNORADOS

RDRGN de 22 de mayo de 2017 ([BOE 9.06.2017](#))

Aunque aparentemente reitera la idea de que se requiere nombramiento de un administrador judicial en procedimiento de ejecución hipotecaria seguido frente a los herederos desconocidos e inciertos del titular registral, presenta un matiz del que podría derivarse la conveniencia de valorar los posibles intereses contrapuestos entre el heredero efectivamente notificado y el heredero al que se consideraría representado, como posible heredero, por el primero.

7º RESOLUCIONES POR LAS QUE SE ADMITE LA INSCRIPCIÓN A PESAR DE NO HABERSE DEMANDADO Y REQUERIDO DE PAGO AL DEUDOR.

RDGRN de 22 de mayo de 2017 ([BOE 09.06.2017](#))

RDGRN de 5 de octubre de 2017 ([BOE 31.10.2017](#))

Es curioso observar cómo en estos casos se termina dando por buena la notificación al deudor o al tercer poseedor de la tramitación del procedimiento (artículos 662 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) siempre que, en lugar de mantenerse pasivo, interpone recurso oponiéndose a la ejecución, si ésta culmina en una resolución desestimatoria.

8º RESOLUCIÓN SOBRE REQUERIMIENTO DE PAGO A TODOS LOS DEUDORES NO HIPOTECANTES

RDGRN de 7 de julio de 2017 ([BOE 01.08.2017](#)):

En esta resolución se debate si, para la inscripción de una adjudicación por ejecución hipotecaria es necesaria la demanda y requerimiento de pago a todos los prestatarios, sean o no hipotecantes, o si basta con la demanda y requerimiento al deudor hipotecario, que constituyó la garantía sobre una finca de su propiedad, debiendo ser tratados los deudores no hipotecantes de forma equivalente a la de fiadores solidarios, tal como sostiene el recurrente.

La DGRN declara que *el requerimiento de pago es necesario efectuarlo a todos los deudores, además de al hipotecante no deudor y tercer poseedor si los hubiere, cualquiera que sea la relación de mancomunidad o solidaridad que mantengan respecto al crédito, sin perjuicio de que en este último caso la demanda pueda interponerse contra cualquiera de ellos según el artículo 542.3 de la LEC.*

9º RESOLUCION QUE REITERA SIN MATICES EL CRITERIO DE NECESIDAD DE DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR.

RDGRN de 13 de septiembre de 2017 ([BOE 5.10.2017](#))

Esta resolución aborda un caso que podríamos calificar de típico: *no habiendo sido demandada la titular registral de la finca hipotecada que adquirió su derecho con posterioridad a la hipoteca, no cabe inscribir la finca a nombre del ejecutante y practicar las demás actuaciones derivadas del procedimiento.*

Como, en el caso concreto, *de los documentos presentados no se infiere que los titulares registrales de la fincas hayan sido demandados ni requeridos debidamente de pago* y, además, tanto la adquisición por los nuevos titulares, como su inscripción en la finca registral se realizaron con fecha anterior a la presentación de la demanda interpuesta, declara la DG que *la notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se haya podido realizar al actual titular no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago*

10º RESOLUCIONES SOBRE. HERENCIA YACENTE. Y RENUNCIA. ES RELEVANTE LA DISTINCIÓN ENTRE LA QUE SE PRODUJO ANTES Y LA QUE SE PRODUCE DESPUÉS DEL INICIO DEL PROCEDIMIENTO.

RDGRN de 18 octubre 2017 ([BOE 11.11.2017](#)) y de 18 de octubre de 2018 ([BOE 11.11.2017](#))

Cabe la posibilidad de inscribir un decreto de adjudicación en un procedimiento de ejecución hipotecaria que se dirigió contra la herencia yacente y herederos desconocidos del titular registral de la finca adjudicada en el que *se notificó el procedimiento a la viuda y a la hija del causante y a su hermana; las dos primeras aportaron sendas copias de escrituras públicas de renuncia a la herencia; [...] la hermana, posible heredera intestada del causante (art. 946 C.c.), ha comparecido sin que conste que haya realizado pronunciamiento alguno respecto a la ejecución.*

11º RESOLUCIÓN RESPECTO A QUE NO CONSTANDO EN LA HIPOTECA NI ASIENTOS POSTERIORES SI ES O NO VIVIENDA HABITUAL, HABRÁ DE DECLARARSE TAL EXTREMO POR EL LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA, SIENDO SUFICIENTE SU REFERENCIA A QUE NO CONSTA EN AUTOS QUE SEA VIVIENDA HABITUAL.

La RDGRN de 9 de junio de 2017 ([BOE 05.07.2017](#)) tiene relación con la conveniencia de que el decreto de adjudicación se pronuncie sobre la finca adjudicada es o no la vivienda habitual de la parte ejecutada y sobre la competencia del letrado de la Administración de Justicia para ello, siempre que no haya recaído pronunciamiento jurisdiccional sobre dicha cuestión. Se puede considerar una confirmación de la RDGRN de 13 de febrero de 2014.

12º TRATÁNDOSE DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, COMO CONSECUENCIA DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA, SE PURGA EL ARRENDAMIENTO INSCRITO CON POSTERIORIDAD A LA HIPOTECA QUE SE EJECUTA

RDGRN de 20 de junio de 2017 ([BOE 21.07.2017](#))

Faltando inscripción de arrendamiento o siendo ésta posterior a la inscripción de hipoteca, **no es necesaria la declaración** de libertad de arrendamientos. Y a tal conclusión se ha de llegar, en el caso de los arrendamientos urbanos, con independencia del período transitorio que culmina en 2018; y en el de los arrendamientos rústicos, a pesar del régimen de plazos mínimos de duración de los arrendamientos previstos en la LAR.

TRES RESOLUCIONES DE LA DGRN DE ESPECIAL INTERÉS

PARA CONCLUIR QUEREMOS HACER REFERENCIA A VARIAS RESOLUCIONES DE LA DGRN QUE CONSIDERAMOS DE GRAN RELEVANCIA Y CUYA LECTURA RECOMENDAMOS ENCARECIDAMENTE:

*** RDGRN DE 5 DE JULIO DE 2017 REITERA EL CRITERIO DE LAS RESOLUCIONES DE LA DGRN DE 12 DE MAYO Y 21 DE OCTUBRE DE 2016 SOBRE ADJUDICACIÓN POR LO QUE SE DEBE POR TODOS LOS CONCEPTOS CUANDO ESTE IMPORTE ES INFERIOR AL 70% Y SUPERIOR AL 60%**

En esta resolución ([BOE 01.08.2017](#)) se reitera que *“si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje” (70%), la adjudicación deberá hacerse “por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta”.*

*** EL REGISTRADOR PUEDE CALIFICAR PORCENTAJES DE ADJUDICACION Y, FALTANDO POSTORES, NEGARSE A INSCRIBIR LA ADJUDICACION AL EJECUTANTE SI LA ADJUDICACIÓN NO ALCANZA 50% DEL VALOR DE TASACIÓN.**

RDGRN de 20 de septiembre de 2017 ([BOE 16.10.2017](#))

En esta importante resolución, se sostiene que los porcentajes que sirvan de base para adjudicar la finca en un ejecutivo entran en la calificación del registrador. Se insiste en la idea de que los porcentajes aplicables entran en el concepto de extremos calificables por el registrador del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, dentro del concepto de la “congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado” a que alude dicho artículo. Para la Dirección General: *Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, debiendo el registrador rechazar el acceso al Registro de la adjudicación.*

En cuanto al fondo del asunto, la Dirección General confirma la nota de calificación de la registradora. Tras recordar los *principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil*, concluye en el sentido de que *la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado.* Y declara: *En efecto, admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito) y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra.*

*** RESOLUCIÓN QUE ADMITE INSCRIBIR EL DECRETO DE ADJUDICACIÓN DEL QUE RESULTE QUE EL PRECIO DE LA CESIÓN DE REMATE ES INFERIOR AL DEL REMATE Y ADJUDICACIÓN.**

RDGRN de 19 de octubre de 2017 ([BOE 11.11.2017](#))

Esta resolución admite inscribir el decreto de adjudicación del que resulte que el precio de la cesión de remate es inferior al del remate y adjudicación, siempre que resulte que ha sido éste y no aquél el importe por el que se ha liberado al deudor

IMPORTANTES RESOLUCIONES RELACIONADA CON LA ADJUDICACION POR EL IMPORTE DE LO DEBIDO EN LOS CASOS DE PLURALIDAD DE FINCAS EJECUTADAS.

El **AUTO DE 22 DE DICIEMBRE DE 2016**, de la Audiencia Provincial de Toledo, Sección 2ª, Nº de Recurso: 83/2015, Nº de Resolución: 716/2016, Ponente: JUAN MANUEL DE LA CRUZ MORA; Id Cendoj: 45168370022016200025 **rechazó que se puedan adjudicar todas las fincas** (previa determinación de la parte de reclamación asignada individualmente a cada una de ellas, y siempre respetando el límite de la respectiva responsabilidad hipotecaria), entendiéndose que, una vez que se cubre el importe de lo debido con el remate de una o algunas fincas, no se sigue ya con la adjudicación de las restantes, alzándose las cargas de las que resten.

El **AUTO DE 31 DE ENERO DE 2017** de la Audiencia Provincial de Murcia, sede de Cartagena, Sección: 5ª, Nº de Recurso: 405/2016, Nº de Resolución: 12/2017, Ponente: JOSE FRANCISCO LOPEZ PUJANTE. Cendoj: 30016370052017200005, frente a lo que admitió la Resolución de la DGRN de 17 de junio de 2016, rechazó la posibilidad de adjudicar una finca, junto con la otra finca (que se adjudicaba por el 50% del valor de tasación), por lo que se debía por todos los conceptos, pero limitándolo a la parte de reclamación de que responda individualmente dicha finca, quedando subsistente, no obstante, la deuda por encima de dicha responsabilidad.

RESOLUCIONES JUDICIALES SOBRE LA DOCTRINA DE LA DGRN EN CUANTO A LA ADJUDICACIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL ENTRE LA HORQUILLA DEL 70 Y EL 60 POR CIENTO DEL VALOR DE TASACIÓN EN LOS CASOS DE SUBASTAS SIN NINGÚN POSTOR.

1º) EN SENTIDO CONTRARIO:

AUTO DE 5 DE DICIEMBRE DE 2016 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE GUADALAJARA, sección 1ª; recurso: 322/2016; nº de resolución: 209/2016; ponente: Isabel Serrano Frías. Cendoj: 19130370012016200060.

En esta resolución, en cuanto al supuesto de hecho, para un caso en el que concurría la expresada circunstancia, se había dictado decreto por el que se aprobaba la adquisición por la entidad ejecutante de los inmuebles por la cantidad que se le debía por todos los conceptos, y no por el 60% del valor de tasación que es lo que se derivaba de una interpretación literal, para el caso concreto, del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La sala termina acogiendo el recurso interpuesto *“en el sentido de revocar la resolución recurrida y acordar que la adjudicación de la finca se lleve a cabo por el 60% del valor de la subasta como interesa la ejecutante recurrente, ... sin que la interpretación que acoge la resolución de instancia siguiendo la pauta de la DGRN tenga amparo legal siendo una interpretación contraria al claro tenor de la norma.”*

2º) EN SENTIDO FAVORABLE:

AUTO DE 7 DE MARZO DE 2017, DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE TOLEDO, Sección 2ª; Nº de Resolución: 150/2017, Ponente: RAFAEL CANCER LOMA. Cendoj: 45168370022017200055. Prácticamente se limita a transcribir la RDGRN de 12 de mayo de 2016.

AUTO DE 26 DE JUNIO DE 2017 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL VALENCIA, Sección 9ª (Nº de Recurso: 542/2017, Nº de Resolución: 824/2017, Ponente: PURIFICACION MARTORELL ZULUETA. Id Cendoj: 46250370092017200814). La sala concluye declarando: *Expuesto cuanto antecede, para resolución estimatoria de la controversia convocada a la alzada, la Sala hace propia la interpretación que del precepto transcrito efectúa la DGRN en resolución de fecha 12 de mayo de 2016.*

RESOLUCIONES JUDICIALES SOBRE LA ADJUDICACIÓN DE TODO TIPO DE BIENES COMO MÍNIMO POR EL 50% DEL VALOR DE TASACIÓN.

Frente a la afirmación del Centro Directivo, hecha al hilo de la postergación que realiza del artículo 671 a favor del artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de que *la interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra*, se destaca cierta jurisprudencia que ha venido a indicar que la aplicación del 671 citado no implica en ningún caso enriquecimiento injusto. Podemos citar, al respecto, las siguientes resoluciones:

1º.- **EL AUTO DE 22 DE DICIEMBRE DE 2014** DE LA SECCIÓN 3 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE CASTELLÓN. ECLI:ES: APCS:2014:154ª, Nº de Recurso: 469/2014, Nº de Resolución: 273/2014.

Para una ejecución hipotecaria, se planteó otro caso, distinto pero relacionado: el de adjudicación por el 50% del valor de tasación, dándose la circunstancia de que, con él, no se cubría el importe adeudado, que podría seguir siendo perseguido. Este hecho, para la parte ejecutada, la recurrente, *supondría un abuso de derecho y un uso antisocial de las normas jurídicas*.

Sobre dicha cuestión concluye: *La dicción literal del art. 671 de la LEC hace que resulte que la decisión adoptada por el Auto impugnado al estimar que el art. 579 de la LEC no puede aplicarse "en este caso" no tendría como base el ordenamiento jurídico, sino una valoración moral subjetiva que lleva a la inaplicación del ordenamiento por razones de oportunidad, olvidando la sujeción de los Juzgados y Tribunales a la Constitución y al resto del ordenamiento jurídico, que es la clave sobre la que descansa el Estado de Derecho. Ello sin perjuicio de posibles y tal vez deseables modificaciones por parte del legislador de nuestro sistema de garantías hipotecarias, que siendo sensibles con la delicada situación de muchas familias españolas, permitieran limitar la responsabilidad del deudor al valor del inmueble ejecutado.*

2º.- **EL AUTO DE 14 DE FEBRERO DE 2017** DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE ALMERÍA (Civil Sección 1) (ROJ: AAP AL 229/2017 - ECLI:ES: APAL: 2017:229ª, Sentencia 56/2017

Este auto entra de lleno en la cuestión, poniéndola en relación también con el artículo 670 LEC, pero para llegar a la conclusión contraria: *"el legislador ha querido que sea posible esa adjudicación por ese menor valor"*, sin que ello suponga enriquecimiento injusto.

3º.- **EL AUTO DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2016** DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE VALENCIA, Sección 7ª. Nº de Recurso: 459/2016. Nº de Resolución: 539/2016. Procedimiento: CIVIL. Roj: AAP V 1668/2016.

Refleja las dos posturas posibles: Por un lado, la sala considera admisible que la adjudicación que se haga lo sea por todo lo debido, aunque esa cantidad no alcance al 50% del valor de tasación, por tratarse de una posibilidad legal; y, por otro lado, en el voto particular emitido se defiende que, atendidas las circunstancias del caso, dicha adjudicación puede constituir, como en el caso concreto enjuiciado, un abuso de derecho, acercándose, en el efecto práctico al menos, a la posición asumida por la RDGRN de 29 de septiembre de 2017.

**¿QUIERES PLANTEAR ALGUNA CUESTIÓN PARA QUE SEA
TRATADA EN EL GRUPO DE TRABAJO CONJUNTO?**

NO DUDES EN CONTACTAR CON NOSOTROS...

En nuestros respectivos destinos profesionales o bien a través del siguiente correo electrónico:

grupotrabajo.laj.registradores@gmail.com

