

## **PRESENTACIÓN DEL LIBRO. ALEJANDRO BAÑÓN.**

Buenas tardes a todas y todos:

Querido Jaime, permíteme que empiece por ti, y por esa última imagen que nos has puesto ahí, las siluetas de Humphrey Bogart y Claude Rains en la niebla de aeródromo.

No vamos a discutir ahora por qué no nos has puesto, representando a dos de nuestros compañeros a Thelma y Lousie, algo que sería mucho más respetuoso con el índice mayoritario de mujeres de las últimas promociones, por lo menos en el caso de los registradores (aproximadamente el 80% de aprobados en la última oposición son mujeres); y supongo que también en el caso de los letrados de la Administración de Justicia, si me dejo llevar por lo que veo en esta sala.

Pero bueno, te aceptamos esta imagen, sobre todo porque el final de Thelma y Louise, creo recordar, no permitía interpretarse como el principio de nada.

Lo que nos preguntamos todos, viendo esa foto, es ¿con quién se ha ido Ingrid Berman, supongo que “el deudor hipotecario”? ¿Con un juez? Y si es así, ¿con uno de un juzgado de primera instancia o de la Audiencia Provincial?, ¿O con uno del Tribunal Supremo?, del que a veces no sabe ella qué pensar, serán cosas, seguramente, de la diferencia de edad. ¿O es un juez del Tribunal de Justicia de la Unión Europea?, este sí, absolutamente entregado a sus hermosos y sobre todo melancólicos ojos azules.

Yo te voy a contestar con quién se va Ingrid. Puedo hacerlo leyendo las estadísticas de mi propio registro, no distintas de las que manejan los letrados de la Administración de Justicia en sus oficinas judiciales. Se ha ido con el banco. Con la entidad financiera que le concedió el préstamo hipotecario. Así ocurre, en el caso de Torre vieja 3, en donde de todas las inscripciones de adjudicación en ejecución hipotecaria que se han firmado entre 2005 y 2016, el 78,15% del total son adjudicaciones al acreedor y el 20,16% de ese mismo total, son cesiones de remate, de las cuales nada menos que el 95,8% son cesiones a favor de inmobiliarias de los mismos bancos o a sus propios fondos de titulización.

En resumidas cuentas, sólo entre el 6 y el 7% de las adjudicaciones podríamos llegar a pensar que el acompañante de ese imaginario “deudor hipotecario”, Ingrid, pudiera llegar a llamarse Viktor Lazslo y ser un héroe de la resistencia francesa.

Dejemos ya el símil, y perdóneme la broma, querido Jaime.

Sin dejar de adoptar el punto de vista del adjudicatario final, acreedor o no, existe otro dato que quería trasladar hoy aquí, y es el relativamente largo espacio de tiempo que transcurre entre la fecha en la que el letrado de la Administración de Justicia expide el testimonio del decreto de adjudicación y la fecha en que lo recoge, ya inscrito del registro. Al respecto, nos podemos preguntar: ¿Existe realmente un documento ideal, un título completo, que pudiera llegar a ser considerado, más que como el “exigible”, sí al menos como el “deseable” para que el registrador o la registradora accedan a inscribir las adjudicaciones de una ejecución hipotecaria?

Podría llegar a pensarse que esa era la idea, sin duda inocente, con la que se afrontó este trabajo que presentamos hoy: tratar de compartir con los letrados cómo tendrían que ser los decretos de adjudicación para que se inscribieran en los registros de la propiedad sin problemas. Y ese ha sido, a grandes rasgos, el espíritu con el que hemos trabajado.

Pero pensar que sólo ese documento “perfecto” accede a los libros de inscripciones es desconocer la realidad de los hechos; y ello porque:

1º) Son muchos los decretos que llegan a inscribirse integrando el contenido insuficiente de algunas partes del mismo con otras partes del propio documento judicial.

2º) Y son también muchos los que llegan a inscribirse gracias a la información que suministra el historial registral de la propia finca adjudicada, gracias a la información que resulta el historial registral de otras fincas del mismo distrito hipotecario o, incluso, gracias al acceso interactivo permanente que permite al registrador de la propiedad conocer, de oficio, el contenido de los registros mercantiles.

Por otra parte, tampoco sería correcto pensar que detrás de un decreto de adjudicación incompleto existe siempre un procedimiento en cuya tramitación no se han cumplido todos los requisitos de legalidad y garantías exigibles. En muchos casos, lo que habrá faltado será sólo expresar suficientemente alguno de los trámites seguidos, de forma que lo que seguirá a la nota de calificación del registrador será una subsanación que permitirá la inscripción de la adjudicación. Y puedo decir, bajo esta reflexión, que se ha tenido el mismo interés en concretar qué circunstancias constituirán defectos que impedirán la inscripción, que en sostener lo contrario, qué omisiones o imprecisiones no se considerarán defecto.

Frente a los reseñados, hay por otra parte supuestos de defectos en los que no cabe subsanación alguna, al ponerse de manifiesto con la calificación del registrador (siempre –no lo olvidemos- dentro de los márgenes del artículo 100 del Reglamento Hipotecario) que falta alguno de los presupuestos esenciales de la tramitación, y ello no sólo en la literalidad del documento sino en el transfondo del procedimiento en sí.

Y existen, por último, otros supuestos que no entran en la categoría de ninguno de los indicados, en los que la subsanación del defecto apreciado escapa al juzgado, incluso al registro, por corresponder directamente al presentante del documento o al interesado en la inscripción.

Me voy a limitar, a continuación, a tratar sólo algunos supuestos concretos de defectos apreciados al calificarse decretos de adjudicación, y determinados aspectos planteados en la discusión y redacción de la ficha en que se desarrollan en cada caso. Para hacer una pequeña selección de ellos, he preguntado a varios compañeros (y he comprobado en mi propio registro) cuáles son los diez defectos que más frecuentemente se aprecian en la calificación de los decretos de adjudicación por ejecución hipotecaria. El resultado, que es sólo muy aproximado, podría ser el siguiente:

### **1º) Falta la declaración acerca de la situación arrendaticia de la finca.**

Este defecto se trata en la ficha 20.

Como regla general, es uno de esos defectos que pueden subsanarse independientemente del juzgado. Realmente, no se trata de un defecto del decreto, sino de un requisito adicional para la inscripción derivado de las leyes de arrendamientos rústicos y urbanos.

De esta ficha, destacaría:

1º) La necesidad, para inscribir directamente el decreto de adjudicación, de que el decreto contenga un pronunciamiento claro acerca de la situación arrendaticia de la finca.

2º) Y relacionado con lo anterior, que es insuficiente la referencia que pueda contener el decreto al incidente del artículo 661 o, incluso al del artículo 675, de la Ley

de Enjuiciamiento Civil, si del contenido de la resolución recaída en dicho incidente no resulta con claridad la condición de arrendatario del ocupante de la finca.

Pero, ante todo, aconsejo prestar atención al apartado del ANEXO de esta ficha que trata “La cancelación de los arrendamientos inscritos con posterioridad a la hipoteca ejecutada. Relación con la declaración de libertad de arrendamientos”. Ahí queda planteada, sólo planteada e indirectamente, la gran cuestión a resolver y que es la de si la nueva normativa sobre arrendamientos podría llegar a interpretarse en el sentido de que ya no es requisito de inscripción del decreto de adjudicación la declaración de libertad de arrendamientos, en particular, por lo que respecta a los arrendamientos urbanos, tras la reforma de la Ley 4/2013, de 4 de junio. In extremis, ha podido hacerse mención en el trabajo a la RDGRN de 24 de marzo de 2017, que han querido responder de forma general a la pregunta planteada.

### **2º) Faltan los datos personales del adjudicatario.**

Este defecto, de gran incidencia, se trata en la ficha 14 y no merece grandes comentarios.

Se engloban en la misma ficha otros casos como el de falta de identificación del cónyuge del adquirente; falta de acreditación del régimen económico matrimonial cuando el invocado no sea el legal supletorio. y falta de fijación, siendo varios los adquirentes las cuotas indivisas en que adquieren el bien.

Como en el caso anterior, puede subsanarse al margen del juzgado, esto es, directamente por parte del interesado, como adquirente, en la inscripción de la adjudicación.

Recuerdo de esta ficha la especial insistencia que mostraron los letrados de este grupo de trabajo en que se hiciera constar, como se ha hecho, que exigir en todo caso que se incluyan en el decreto los datos personales recogidos en el artículo 51.9ª del Reglamento Hipotecario excede, en muchas ocasiones, de las competencias del letrado, y le obligaría a valorar documentos cuyo contenido y efectos quedarían fuera del ámbito de la propia ejecución.

Por ello, la recomendación da a la necesidad de concretar todos los datos personales el alcance de una exigencia de carácter puramente registral, siendo la del letrado de la Administración de Justicia la de que el decreto permita simplemente identificar sin lugar a dudas al adjudicatario.

### **3º) Falta la constancia expresa de haberse efectuado el requerimiento de pago al deudor y/o hipotecante.**

La ficha número 6 se dedica a la constatación en el decreto del modo y lugar en que se ha efectuado el requerimiento de pago y, en su caso, a que se ha llevado a cabo por medio de edictos.

A destacar de esta ficha, en primer lugar, que se estima, y se desarrolla esta idea, que si bien la falta de toda referencia al requerimiento de pago será calificada como defecto, no lo será si al menos resulta del decreto que hubo un requerimiento que fue realizado de modo directo y efectivo en la persona de su destinatario, y ello, aunque no lo sea en el domicilio inscrito a tal efecto.

Y, por lo que respecta a los casos, también frecuentes en la práctica, en los que se haga constar que el requerimiento se ha efectuado por edictos, se hace una recomendación que no se limita a pedir que se complete el decreto con la referencia

expresa a que resultó infructuoso el realizado en el domicilio señalado en la escritura, que es lo que venimos pidiendo los registradores en nuestras notas de calificación. Añadimos ahora que, como consecuencia de lo que ya prevé, desde la ley 19/2015, el artículo 686.3 LEC, sería aconsejable que del decreto resulte que fueron realizadas por la oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor.

**4º Falta la previa inscripción de la hipoteca a favor del demandante, en los casos de fusión u otra modificación estructural que implique la sucesión universal de la entidad titular registral de la hipoteca.**

Se desarrolla este defecto en la ficha 18, y parte de la idea, conocida ya de sobra en los juzgados, de que no se inscribirá el decreto si no se inscribe previamente la hipoteca a favor de la entidad resultante de la fusión o de la modificación que conlleve sucesión universal.

Se alude en la ficha a la polémica acerca de si es o no posible admitir la demanda de ejecución en estos casos, polémica a la que se da un alcance fundamentalmente procesal, razón por la cual, como en otros casos, adoptamos en esta ficha dos puntos de vista claramente diferenciados:

1º) El punto de vista del letrado de la Administración de Justicia, al que se recomienda, sin tomar partido en la polémica, que se requiera a la parte ejecutante para que inscriba su derecho sin dilación, bien en la fase de admisión de la demanda y con carácter previo a darle curso, bien cuando se tenga constancia de la falta de previa inscripción durante el curso del procedimiento.

2º) Y el punto de vista del registrador, al que lo que le impide inscribir es un obstáculo de tracto sucesivo, obstáculo para el que se están dando soluciones relativamente flexibles y sin poner obstáculos por razón del momento en que se solicite la inscripción de la fusión. De esta forma, son tratados dos supuestos:

En un extremo, la solicitud de inscripción de la fusión que se presenta en el registro antes de presentarse la demanda. Se trata sucintamente en el anexo de la ficha diversas dificultades que se plantean en estos casos y el modo de solucionarlas.

Y en el otro extremo, la solicitud de inscripción de la fusión que se presenta en el registro en el momento mismo de solicitarse la inscripción de la adjudicación, presentándose la titulación necesaria junto con el decreto.

Se considera esencial tener clara la distinción entre un supuesto de sucesión universal, esto es de un traspaso en bloque de la totalidad de un patrimonio, por fusión, segregación de negocio bancario... y uno de transmisión de determinados inmuebles o derechos singularmente considerados (por ejemplo, un aumento de capital).

Es importante la distinción pues sólo para el primer caso, como se defiende en el libro, puede producirse una cierta flexibilización de trámites; en particular, puede sostenerse que no sea necesario aportar la copia autorizada, en cada caso, de la escritura de transmisión. Es esto efectos, facilita mucho las cosas el hecho de que el registrador pueda tener ya inscrita en su registro esa fusión y que pueda integrar el contenido del decreto a través del contenido digitalizado de los registros mercantiles, a los que accede por vía telemática.

**5º Falta el certificado de deuda pendiente en los casos de vivienda habitual en los que no se ha cubierto íntegramente la deuda con el importe de la adjudicación.**

Se desarrolla este defecto en la ficha 17 y parte, básicamente, para el registrador, de la exigencia impuesta por la RDGRN de 25 de julio de 2015:

Se sostiene por la DG en esta resolución que cuando no se cubra íntegramente la deuda con la adjudicación, en los supuestos de vivienda habitual, el decreto de adjudicación ha de contener la certificación de deuda pendiente prevista en el artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Sin olvidar, como decimos en los prólogos, que en todo caso estamos ofreciendo sólo una opinión obtenida en común por los miembros del grupo de trabajo, creo que la recomendación PRIMERA de esta ficha 18 es una de aquellas en las que se deja abierta la solución; y ello porque se han tenido que confrontar dos posiciones:

La de los registradores, que parten de una resolución muy clara al respecto que exige la certificación de deuda para poder inscribir.

Y la de los letrados, que aportan cierta jurisprudencia reticente a la exigencia de tener que liquidar intereses y tasar costas en todo caso antes de dictar el decreto de adjudicación.

La solución propuesta es una salida que conciliaría ambas posiciones: la certificación exigible cumpliría los requisitos si recogiera, por un lado, el montante pendiente por intereses ordinarios y capital no abonados con la adjudicación; y por otro, la cifra fijada provisionalmente y presupuestada al despachar ejecución para intereses de demora y costas, pero sin necesidad de liquidar y concretar dichos conceptos.

Personalmente, me parecen muy interesantes los términos de la Comunicación que la Comisión Nacional de Calificación -sección de hipotecas-del Colegio de Registradores circuló para dar pautas de actuación justo después de entrar en vigor de la Ley 1/2013. La citamos en la ficha. En ella se hacían diversas precisiones::

No consideraba el Colegio que la falta de incorporación del certificado de deuda fuera un defecto que impidiera la inscripción del remate o adjudicación. Evidentemente, la posición de la DGRN vino a rectificar esta posición.

No consideraba el Colegio preciso efectuar notificación alguna al deudor en el momento de presentarse en el registro la enajenación de la vivienda por el ejecutante o cesionario. Se contestaba anticipadamente a las dudas que hoy plantean ciertos registradores sobre si se puede o no inscribir la transmisión posterior, y sobre si será necesario para ello probar la rebaja legal de la deuda pendiente, en beneficio del deudor.

Por último, el Colegio sí que estimaba conveniente realizar una comunicación de haber inscrito esa posterior transmisión de la finca por el adjudicatario al Letrado de la Administración de Justicia; y ello para que pueda tenerse en cuenta, en una segunda ejecución por la misma deuda, la cantidad en que ha de rebajarse legalmente la deuda pendiente y dar utilidad práctica al asiento.

En relación con esta comunicación por parte del registrador al juzgado, destacaría:

Por una parte, según sostienen algunos foros de registradores, no puede convertirse esta comunicación en una obligación del registrador, porque no está prevista en la ley. Por eso, al comentarse la recomendación PRIMERA, y aludir al modo en que podría llegar a hacerse constar en el decreto ese recordatorio o recomendación, hacemos la precisión de que deberán evitarse “fórmulas impositivas o de obligación legal”.

Y, por otra parte, se llegó a plantear, aunque sólo en las discusiones de la ficha, la conveniencia, por parte de los letrados que conozcan la ejecución iniciada por el resto de la deuda, de exigir una información registral actualizada de la finca adjudicada, en previsión –precisamente- de que la comunicación por parte del registrador no se hubiera remitido.

**6º) Defectos relacionados con la imposibilidad de conocer si el importe de la reclamación, es decir, las cantidades reclamadas por capital, intereses ordinarios, intereses moratorios, costas y, en su caso, otros conceptos exceden o no de la cobertura hipotecaria inscrita para cada uno de dichos conceptos.**

Tratada esta cuestión en la ficha 1, relativa al principal reclamado, se pone en relación con la 15, sobre el precio de adjudicación y la cobertura hipotecaria.

Si, como parece inferirse en muchos casos, en la cantidad identificada en el antecedente de hecho correspondiente del decreto se incluyen bajo la expresión “principal reclamado”, intereses devengados, y también, incluso, gastos y comisiones, es necesario para poder inscribirlo que queden concretadas las cantidades reclamadas por cada concepto.

El registrador tiene que poder poner frente a frente: la suma reclamada por cada concepto y la cuantía máxima garantizada por cada uno de los mismos conceptos y que se hicieron constar en la inscripción de hipoteca, pues por encima de esta cantidad máxima no cabrá reclamación en este procedimiento especial.

Yo destacaría en esta ficha 1 la doble precisión que se hace en el sentido de que el defecto de que se trata deviene irrelevante y no se considerará obstáculo para inscribir:

En los supuestos en que a pesar de *reclamarse inicialmente una cantidad superior* a la garantizada por la hipoteca, la cantidad que al final se obtenga sea inferior a aquélla, pero eso sí, siempre en cuanto a cada uno de los conceptos respectivamente garantizados y, en su caso, para cada una de las fincas objeto de adjudicación.

En los casos en los que del decreto resulte que, *aun excediendo de lo garantizado* lo obtenido por la adjudicación, no existan titulares inscritos o anotados posteriores a la hipoteca que se ejecute, ni hipotecante no deudor, ni situación concursal.

Por último, llamaría la atención sobre la actualidad que podría llegar a cobrar el apartado introducido en el ANEXO por los letrados del grupo de trabajo y relativo a la “resolución a dictar para acordar la ampliación de la ejecución hipotecaria en caso de reclamación sin aplicación del vencimiento anticipado”.

**7º) Existencia de un tercer poseedor que debió ser demandado y requerido de pago por ser la inscripción de su adquisición anterior a la fecha de la presentación de la demanda.**

El requerimiento de pago al tercer poseedor se trata en la ficha 7 y es, sin duda, uno de los defectos de solución más remota.

Como en este momento la posición de la DGRN es muy clara, parece que lo procedente en la ficha 7 es ser igualmente claro, y así hemos trasladado a la ficha, como recomendación QUINTA, la de que deberá resultar del decreto de adjudicación:

1º) que se ha demandado y requerido de pago al tercer poseedor, si inscribió su adquisición con posterioridad a la inscripción de la hipoteca que se ejecuta y antes de la interposición de la demanda.

2º) o, sólo para los casos en los que la inscripción del tercer poseedor es posterior a la fecha de interposición de la demanda y anterior a la expedición de la certificación de dominio y cargas, que el tercer poseedor fue notificado de la existencia del proceso de ejecución conforme a lo previsto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Llegar a saber que el demandado no es el propietario de la finca en el momento de presentarse la demanda no implica grandes esfuerzos, tan sólo obtener del registro una nota simple o certificación el día que se presenta la demanda. Por ello se ha hecho constar, junto con la referencia al defecto de que se trata, la recomendación –subrayo aquí sí lo de recomendación- de que el juzgado interese, como documento que se acompañe a la demanda, una información registral de la finca.

La ficha no desarrolla todas las cuestiones doctrinales que pudieran estar relacionadas con esta cuestión del tercer poseedor, no ya porque este trabajo tenga sobre todo un fin práctico, sino sobre todo, porque partimos de una posición reiterada y, tras un titubeo inicial, constante de la DGRN que viene siendo seguida por los registradores de forma prácticamente unánime.

Por otra parte, esta ficha 7 es de las que más largas, al tener como objeto problemas planteados en el requerimiento de pago desde el punto de vista del destinatario, no sólo en los casos del deudor, hipotecante o no, o del hipotecante no deudor, sino también otros como los de pluralidad de deudores, las referencias genéricas a los herederos indeterminados del deudor o a su herencia yacente, al del titular registral casado bajo régimen económico matrimonial extranjero, al titular registral casado, con carácter ganancial, o al supuesto del uso inscrito de la vivienda familiar.

#### **8º) Falta de referencia al incidente de oposición del deudor por cláusulas abusivas.**

Este defecto, que se desarrolla en la ficha 13. De ella, yo destacaré dos cuestiones.

La primera se refiere a los procedimientos iniciados tras la entrada en vigor de las normas que regulan el incidente de oposición por cláusulas abusivas.

Se ha considerado deseable que en los antecedentes de hecho del decreto se exprese claramente si se interpuso o no incidente de oposición por cláusulas abusivas, así como sucintamente la decisión contenida en el auto dictado para su resolución. Pero, además, se hace la expresa recomendación de que se añada que no se ha interpuesto o a que sí se ha interpuesto recurso de apelación y, sobre todo, en este último caso, el sentido de la resolución dictada.

Nos preguntábamos los registradores si no podría evitarse expedir el testimonio al adjudicatario en caso de haberse recurrido en apelación. Pero existiendo inconvenientes, desde el punto de vista procesal, para oponerse a entregarlo, nos hemos limitado a pedir que, si se hubiera interpuesto el recurso, se haga constar expresamente en la documentación presentada a inscripción. De esta forma, se evitaría que pudiera llegar a tener el registrador, sobre la mesa, un testimonio con expresión de firmeza de un decreto de adjudicación que sería, en apariencia, susceptible de inscribirse definitivamente, con los consiguientes inconvenientes que generaría que luego fuera estimado el recurso.

¿Y si de la documentación judicial presentada resultase que el recurso de apelación interpuesto contra el auto desestimatorio del incidente de oposición está pendiente de que se dicte la resolución por el tribunal ad quem? Pues en este caso, no podrá el registrador proceder a la inscripción del decreto, tan sólo accederá a practicar una anotación preventiva, la prevista en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La segunda cuestión a destacar de esta ficha es la relativa a los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de las normas que regulan el incidente de oposición o la posibilidad de que el ejecutado interponga recurso de apelación contra el

auto desestimatorio y se limita a reproducir las exigencias derivadas de las Disposiciones Transitorias de la Ley 1/2013, del Decreto ley 11/2014 y de la ley 9/2015, de 25 de mayo.

Al respecto de dichas disposiciones, la Sentencia del TJUE de 26 de enero de 2017 ha declarado no ajustado a la normativa europea el establecimiento de un plazo preclusivo computado desde el día siguiente al de la publicación de una ley, que es justo lo que se hace por las citadas normas.

Ante tal tesitura, cuando no haya existido lanzamiento del ejecutado a la fecha de la respectiva entrada en vigor de cada ley, no se podrá tener por precluido el plazo de oposición o la posibilidad de que el ejecutado plantee la nulidad de alguna cláusula contenida en la escritura, si no se ha notificado “expresamente” al ejecutado el plazo para, según los casos, interponer el incidente de oposición o el recurso de apelación

En el ANEXO de esta ficha, que cobra día a día más actualidad, se desarrollan aspectos relacionados con los efectos de cosa juzgada en relación con la revisión en el procedimiento de ejecución hipotecaria de la abusividad de cláusulas de los préstamos hipotecarios.

### **9º) Adjudicación al acreedor por lo que se le debe por todos los conceptos, sin respetar el importe de lo adjudicado de esta forma los límites legales.**

Entran en juego en relación con este defecto varias fichas: La 15, sobre el precio de adjudicación y la cobertura hipotecaria. La 16, sobre el destino del sobrante. La 10, sobre porcentajes de adjudicación y su calificación y la vivienda habitual Y, por supuesto, la 5, venta de varios inmuebles hipotecados.

Hay que tener presente, aunque a veces se nos olvide, que el hecho de que se adjudique el acreedor la finca “por lo que se le debe por todos los conceptos” es tan precio de adjudicación como cualquier otro, de modo que deberá sujetarse, a efectos de inscripción, a los mismos límites.

Por arriba, esto significa que “lo que se deba por todos los conceptos”, una vez determinado, no puede exceder del límite de la cobertura hipotecaria inscrita. Por eso, el decreto de adjudicación deberá expresar, en caso de que existan acreedores posteriores o un hipotecante no deudor y dicho valor exceda, por alguno de los conceptos, de la cantidad respectivamente garantizada por la hipoteca, que se ha consignado el exceso a disposición de dichos interesados.

Y por abajo, a su vez, significa que no puede implicar adjudicar la finca por un precio que quede por debajo de los porcentajes legalmente aplicables, según los casos, respecto del valor de tasación. Nos referimos, singularmente a los casos en los que se trate de una vivienda habitual y éste carácter resulte claramente del decreto o, en su defecto, de la inscripción de hipoteca.

Por cierto que, en relación con esta materia del control registral de los porcentajes, el criterio de la DGRN, en los últimos años, es claramente favorable a que pueda la calificación registral apreciar la corrección en la aplicación del porcentaje elegido para aprobar la adjudicación, pudiendo entrar a valorar si, desierta la subasta, la adjudicación al acreedor ejecutante se ha hecho por el porcentaje correcto del valor de tasación, y, en general, que el porcentaje (50%, 60% y 70%) es el previsto legalmente para cada uno los casos.

Bajo esta perspectiva, en las recomendaciones de la ficha 10, concretamente, en la CUARTA, se ha tenido especial cuidado en no exagerar el sentido de ese criterio de la DGRN, de forma que se ha querido precisar que si el registrador calificase como defectuoso el decreto, lo que realmente entraría a valorar, aparte los casos de meros

errores aritméticos, es la contradicción en que se incurre al poner en relación el porcentaje aplicado (60%) con el carácter de vivienda habitual que tenía que haber sido tomado en consideración.

En los casos de pluralidad de fincas, en la ficha 5 se trata la cuestión relativa a si cuando se adjudica al acreedor “por lo que se le debe por todos los conceptos” una sola finca entre las varias hipotecadas, ello comprende:

- la totalidad de la deuda garantizada con todas las fincas hipotecadas
- o, por el contrario, se limita a la parte de deuda garantizada con la responsabilidad hipotecaria de esa finca en concreto.

Esta segunda solución es la que ha sido admitida por las resoluciones de la DGRN de 17 de junio de 2016 y 1 de julio de 2016, de las que se desprende que cabría adjudicar una sola de las fincas por la cantidad debida por todos los conceptos y, además, adjudicarse otra u otras fincas de la misma ejecución por un porcentaje o simplemente dejar subsistente parte de la deuda respecto de las demás fincas.

La resistencia que han encontrado doctrinalmente estas dos resoluciones nos ha impedido concretar una recomendación directa sobre el modo de proceder en este supuesto. La cuestión, ampliamente desarrollada, en el anexo de la ficha 5, desde el punto de vista de los registradores, se resuelve en el sentido de seguir ambas resoluciones, porque son muy claras. Aunque, insisto, fuera del texto de las recomendaciones.

#### **10º Falta de expresión de los datos registrales de los asientos a cancelar.**

Junto a este defecto pueden también mencionarse simple olvidos en la orden cancelatoria como cuando se omite ordenar la cancelación de las cargas posteriores a la hipoteca y anteriores a la nota de expedición de certificación, y que no merecen mayor comentario. Quizá llama la atención que sean tan habituales estos olvidos, por lo que se ha podido comprobar.

El modo de expresar los asientos que deben cancelarse se trata en la ficha 19. Se defiende que, si no existen dudas acerca del gravamen que se ejecuta y su rango hipotecario, no habría de exigirse por el registrador que, conforme al artículo 233 del Reglamento Hipotecario, se tengan que hacer constar en el decreto de adjudicación una referencia expresa al número o letra, folio y tomo en que consten practicadas.

Pero, a su vez, se considera conveniente que si se emplean expresiones genéricas ordenando cancelar las inscripciones y anotaciones posteriores, se traten de modular con otras más concretas, como remitir a las cargas “referidas en la certificación de cargas” o relacionar someramente las cargas que se cancelan; si bien, todo ello sobre la base de que se hayan reflejado en los antecedentes de hecho del decreto de forma expresa los asientos posteriores a la hipoteca que tenía la finca, cuando se expidió la certificación de cargas.