

## Sobre la doctrina progresiva de la DGRN en materia de adjudicación en protección del deudor y la necesidad de una reforma legal para su consolidación definitiva

**Jaime FONT DE MORA RULLÁN, Pedro MOYA DONATE, Vicente MIÑANA LLORENS**

*Letrados de la Administración de Justicia*

**Alejandro BAÑÓN GONZÁLEZ, Alicia M.<sup>a</sup> DE LA RÚA NAVARRO, Begoña LONGAS PASTOR**

*Registradores de la Propiedad*

Diario La Ley, Nº 9142, Sección Doctrina, 19 de Febrero de 2018, Editorial **Wolters Kluwer**

Normativa comentada  
Jurisprudencia comentada  
Comentarios

El presente trabajo examina los principales pronunciamientos recaídos sobre la cuestión analizada y concretamente en dos supuestos clave: por un lado, la adjudicación de la vivienda habitual entre la horquilla del 70 y el 60 por cien del valor de tasación en los casos de subastas sin ningún postor, con la pionera Resolución de la DGRN de 12 de mayo de 2016. Y por otro, la adjudicación de todo tipo de bienes como mínimo por el 50% del valor de tasación tal y como ha defendido la Resolución DGRN de 20 de septiembre de 2017. Si bien en ambos casos poniendo en relación dicha doctrina progresiva con las resoluciones de los tribunales que han abordado supuestos similares, destacando que en ocasiones los pronunciamientos resultan contradictorios.

Por otro lado, se analizan algunas otras resoluciones de la propia Dirección General en las que ha podido apreciarse una interpretación diferente, contraria a los intereses del deudor, y cuyo replanteamiento se valora, como sucede especialmente en los supuestos de la adjudicación de varias fincas, en los que el Centro Directivo ha avalado que algunas fincas se adjudiquen por todo lo debido y otras por un porcentaje concreto.

Por lo expuesto, se concluye proponiendo de *lege ferenda* una reforma legal que acoja y consolide definitivamente esa doctrina progresiva de la DGRN y que solucione así de raíz la inseguridad jurídica que ya se está percibiendo, ante la existencia de pronunciamientos contrarios a esa doctrina por parte de los tribunales.

### I. Introducción: reflexión sobre el origen de la doctrina de la DGRN y su impacto

De un tiempo a esta parte la DGRN ha venido sorprendiendo a los operadores jurídicos con varias resoluciones que se pueden calificar de «rompedoras» y novedosas al realizar una interpretación progresiva de la normativa legal con la clara finalidad de reforzar la protección brindada al deudor en el trance de perder la propiedad, particularmente cuando se trata de su vivienda, por la adjudicación en un procedimiento de ejecución judicial de cualquier tipo, tanto hipotecaria como de título judicial o no judicial u ordinaria.

El origen de este marcado y evidente posicionamiento «pro deudor» de la DGRN se puede situar claramente en la importantísima reforma de nuestro ordenamiento jurídico que acometió el legislador en los años 2012 y 2013 con la promulgación tanto del Real Decreto-ley 27/2012 de 15 de noviembre (LA LEY 19145/2012), de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, como de la Ley 1/2013 de 14 de mayo (LA LEY 7255/2013), de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, normas impulsadas en el contexto de la crisis económica más grave que ha padecido nuestro país desde el advenimiento de la democracia.

Cabe recordar en este sentido que, en su preámbulo, la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013) señalaba lo siguiente, en relación con el contexto histórico-social de dicha normativa:

*La atención a las circunstancias excepcionales que atraviesa nuestro país, motivadas por la crisis económica y financiera, en las que numerosas personas que contrataron un préstamo hipotecario para la adquisición de su*

*vivienda habitual se encuentran en dificultades para hacer frente a sus obligaciones, exige la adopción de medidas que, en diferentes formas, contribuyan a aliviar la situación de los deudores hipotecarios.*

*Si bien la tasa de morosidad en nuestro país es baja, hay que tener muy presente el drama social que supone, para cada una de las personas o familias que se encuentran en dificultades para atender sus pagos, la posibilidad de que, debido a esta situación, puedan ver incrementarse sus deudas o llegar a perder su vivienda habitual.*

*El esfuerzo colectivo que están llevando a cabo los ciudadanos de nuestro país con el fin de superar de manera conjunta la situación de dificultad que atravesamos, requiere que, del mismo modo y desde todos los sectores, se continúen adoptando medidas para garantizar que ningún ciudadano es conducido a una situación de exclusión social.*

*Con este fin, es necesario profundizar en las líneas que se han ido desarrollando en los últimos tiempos, para perfeccionar y reforzar el marco de protección a los deudores que, a causa de tales circunstancias excepcionales, han visto alterada su situación económica o patrimonial y se han encontrado en una situación merecedora de protección.*

Las resoluciones a las que nos referimos puede ser calificadas de «progresivas» porque lo que ha pretendido el Centro Directivo, conscientemente, ha sido ir más allá de la dicción o tenor de la norma para adoptar una interpretación más favorable al deudor, aunque con ello haya tenido que forzar la interpretación literal del texto legal hasta unos extremos que posiblemente escaparan de la intención del propio legislador o que, al menos, éste no supo plasmar en la redacción legal con la claridad y precisión requeridos.

En este artículo se analizan exhaustivamente los principales ejemplos de esa novedosa doctrina registral, pero haciendo hincapié también en el riesgo evidente de que ante los mismos supuestos se obtenga una respuesta divergente por parte de los tribunales, a quienes corresponde dar la última palabra sobre la cuestión, bien sea al resolver directamente sobre la propia adjudicación del inmueble en cualquiera de las instancias, bien en vía de los recursos jurisdiccionales que cabe interponer frente a las propias resoluciones de la DGRN. De hecho, como se verá a continuación, ya han recaído resoluciones judiciales contrarias a algunas de esas interpretaciones remarcando que la doctrina registral no resulta vinculante.

Y, por otro lado, también se ponen de manifiesto algunos pronunciamientos del Centro Directivo, claramente perjudiciales para los deudores, que tras la consolidación de esa línea interpretativa progresiva habrían quedado en una difícil posición, lo que hace aconsejable su rectificación.

El legislador debe acometer una reforma legal que introduzca la esencia de la doctrina progresiva de la DGRN, para proteger al deudor

Por ello se llega a la conclusión, sobre la que luego se incidirá, de que es conveniente, si no imprescindible, que el legislador acometa una nueva reforma legal que introduzca en los propios textos normativos la esencia de la doctrina progresiva de la DGRN, para consolidar así definitivamente la protección que merece el deudor, con un sentido y alcance que hasta hace unos años era difícil de imaginar y concebir pero que, afortunadamente, ya no tiene marcha atrás.

## **II. Análisis detallado de los principales ejemplos de dicha doctrina progresiva y su eventual colisión con la jurisprudencia**

Los principales supuestos de la doctrina progresiva «pro deudor» a la que aludimos serían los siguientes:

### **1. La adjudicación de la vivienda habitual entre la horquilla del 70 y el 60 por cien del valor de tasación en los casos de subastas sin ningún postor**

#### **A) Doctrina reciente de la Dirección General**

Se trata de uno de los primeros supuestos en que destacó la nueva línea interpretativa que ahora se glosa. Resulta que la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013) vino a dar una nueva redacción al art. 671 de la LEC (LA LEY 58/2000), que es el que establece las cantidades por las que el acreedor ejecutante puede adjudicarse los bienes inmuebles tras la celebración de la subasta sin la intervención o participación de ningún postor. La función de esta previsión legal es la de actuar como última ratio o cláusula de cierre del sistema, de manera que cuando el bien trabado o hipotecado no se ha podido enajenar en pública subasta con concurrencia de terceros interesados por falta de interés económico en el mismo, se concede al ejecutante la facultad de adquirir el bien en pago de su deuda, es decir, por la cantidad

debida por todos los conceptos, o por un determinado importe que se fija atendiendo a un concreto porcentaje sobre el valor de tasación otorgado en su momento al inmueble, bien en sede judicial mediante el juego de los arts. 637 (LA LEY 58/2000) y 666 de la LEC (LA LEY 58/2000) o en la propia escritura de constitución de hipoteca conforme establece el art. 682.2.1.º de la LEC. (LA LEY 58/2000)

En la actualidad (1) dicho precepto establece lo siguiente: *Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.*

Pues bien, tras la reforma legal, la interpretación que se venía realizando respecto a cómo aplicar este precepto era que si la cantidad debida por todos los conceptos era inferior al 70% la adjudicación debía hacerse por el 60%. Es decir, que en la práctica se producía un «salto» de un porcentaje a otro sin atender a la deuda real debida. Por ejemplo, si la deuda debida por todos los conceptos representaba el 68% del valor de tasación, pese a ello, se pasaba automáticamente a adjudicar por el 60% de dicho valor, lo que evidentemente suponía un perjuicio para el deudor al reducirse la deuda en una cantidad inferior.

Así las cosas, sobre esta cuestión se pronunció la pionera Resolución de la DGRN de 12 de mayo de 2016 (LA LEY 57694/2016) (B.O.E. 6 de junio) en la que se destacaba que *la interpretación ponderada y razonable del art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), para evitar un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la ley, habrá de ser la de que «si se tratara de vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por un importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad por la que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la que cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta».*

El criterio seguido en esta resolución ha sido ratificado en otras posteriores de la DGRN, como la de 21 de septiembre de 2016 (LA LEY 134533/2016) (B.O.E. 14 de octubre) y la de 21 de octubre de 2016 (LA LEY 160570/2016)(B.O.E. 18 de noviembre). Y más recientemente por la de 5 de julio de 2017 (LA LEY 100363/2017) (BOE 01.08.2017) que analiza el supuesto de que, tratándose de vivienda habitual del deudor, tras quedar la subasta desierta, se adjudicaba la finca al acreedor por el 60% del valor de tasación, ya que lo adeudado era inferior al 70% (concretamente el 68,9%), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 671 de la LEC. (LA LEY 58/2000) Destacando esta resolución que:

**1.º** En cuanto a la posibilidad de valorar el registrador el porcentaje aplicado: *Debe tenerse en cuenta, por último, que los mandatos legales sobre interpretación y aplicación de las normas jurídicas no sólo están dirigidos a los jueces y tribunales, sino también a todas las autoridades públicas que tengan atribuidas funciones y responsabilidades en su aplicación, como sin duda ocurre, con los registradores de la Propiedad a través de su calificación conforme al art. 18 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946), y con las atribuciones de este Centro Directivo al revisar por vía de recurso, tales calificaciones, y todo ello sin perjuicio del siempre superior criterio que adopte el órgano jurisdiccional.*

**2.º** Y en cuanto a la solución a seguir: *En base a todo lo expuesto, y a los concretos efectos que la ley confiere a las Resoluciones de este Centro Directivo, se estima que la interpretación ponderada y razonable del art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), para evitar un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la ley, habrá de ser la de que «si se tratara de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta».*

## **B) Tratamiento del mismo supuesto por parte de los Tribunales**

Cuando hemos aplicado el calificativo de «pionera» al referirnos a la primera de las resoluciones de la Dirección General que acogió la doctrina expuesta queremos significar que, con su interpretación, se adelantó a toda doctrina judicial, pues no consta que en ese momento se hubieran pronunciado todavía los tribunales sobre la misma cuestión

en esa novedosa dirección. Quedaba, pues, pendiente de saber si esa tesis de la DGRN, que parecía absolutamente razonable, sería refrendada por los tribunales. Y lo cierto es que, ahora, cuando ya se pueden encontrar respuestas en la denominada jurisprudencia «menor» de las audiencias provinciales, éstas han emitido pronunciamientos en una y otra dirección, esto es, tanto a favor como en contra de esa interpretación. Veámoslo:

#### a) En sentido contrario

Destaca el AUTO DE 5 DE DICIEMBRE DE 2016 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE GUADALAJARA, sección 1.ª; recurso: 322/2016; núm. 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 art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000).

Contra dicho auto se interpuso recurso por la propia entidad ejecutante, que discrepaba de la interpretación del art. 671 de la LEC (LA LEY 58/2000) que se llevaba a cabo en el Decreto, alegando la ejecutante que «...rechaza el carácter vinculante de la resolución de 12 de mayo de 2016 (LA LEY 57694/2016) de la DGRN, BOE 6/06/16 y entiende que la interpretación literal del art. 671 de la ley procesal no deja margen de duda en cuanto a que la adjudicación tratándose de vivienda habitual del deudor se hará por importe igual al 70% del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje por el 60%, no pudiendo entenderse que el legislador pretendiera decir, pues lo hubiera dicho, que la adjudicación se hará por la cantidad que se deba al ejecutante por todos los conceptos con el límite del 60% del valor de subasta».

En el auto de la Audiencia Provincial, la sala declaró que «no se cuestiona que la adjudicación del inmueble hipotecado a la entidad bancaria acreedora se ajustó a la regulación contenida en la ley procesal, una vez se constató la falta de postores en la subasta señalada por el órgano ejecutor (arts. 671 (LA LEY 58/2000) y 691.4 LEC (LA LEY 58/2000))». Son extremos destacables de la resolución los siguientes:

**1.º)** Se alude por una parte a la posición del Tribunal Supremo: «...el Tribunal Supremo ha corregido su doctrina tradicional conforme a la cual las adjudicaciones de bienes ajustadas a las normas procesales no son en ningún caso motivo de enriquecimiento injusto por más que el precio de la adjudicación fuese notoriamente inferior al de tasación o incluso irrisorio (SSTS 8 de julio de 2003 (LA LEY 2655/2003), 29 de octubre de 2007 (LA LEY 170352/2007) y 25 de septiembre de 2008 (LA LEY 137731/2008)). ...la STS Pleno de 13 de enero de 2015 (LA LEY 4600/2015) mantiene que, en principio, la adjudicación de un bien al acreedor llevada a cabo en el marco de una ejecución judicial al amparo del art. 671 LEC (LA LEY 58/2000) (la STJUE de 30 de abril de 2014 (LA LEY 46626/2014) descartó la incompatibilidad de esa norma con la Directiva 93/13 (LA LEY 4573/1993)) no produce por sí sola un enriquecimiento injusto, con lo que reafirma la preeminencia de la responsabilidad patrimonial universal sancionada en los arts. 1911 CC (LA LEY 1/1889) y 105 (LA LEY 3/1946) y 140 LH (LA LEY 3/1946). No obstante, matiza el tribunal de casación, si una ulterior transmisión del bien llevada a cabo en un lapso relativamente próximo por un precio muy superior al de la adjudicación judicial, hiciese aflorar una importante plusvalía en favor del acreedor adjudicatario, cabría reconsiderar la subsistencia del crédito frente al deudor ejecutado desde la óptica de la buena fe y del principio general del Derecho que veda todo enriquecimiento injusto, en la línea de lo previsto actualmente en el art. 579.2, b/ LEC (LA LEY 58/2000). Y, refiriéndose al caso concreto, precias: No estamos todavía en esa fase en el supuesto de autos pues nada apunta aun a posible plusvalía a favor de Banco».

**2.º)** Se remarca, a continuación, la idea de que ha de atenderse en primer lugar a la interpretación literal, y si ésta es clara, no se requerirá la referencia a otros criterios. Cita, a título de ejemplo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de enero de 2009 (LA LEY 1159/2009), que declaró: «c) La interpretación de las normas conforme a la realidad social del tiempo en que deben ser aplicadas, como ha reiterado la jurisprudencia, no puede conducir a su inaplicación, pues es al legislador a quien incumbe innovar el ordenamiento jurídico introduciendo las políticas de vivienda que estime oportunas dentro de su libertad de configuración, en la que caben estrategias de oportunidad vedadas a los tribunales».

**3.º)** Se añade el argumento de que el legislador no ha querido sin más establecer con carácter general esa

consecuencia que equivaldría a una dación en pago, «pudiendo citarse las últimas modificaciones y así la Ley 1/2013, de 14 de mayo (LA LEY 7255/2013), no ha introducido más modificación relevante en el proceso de ejecución hipotecaria, en lo que aquí interesa, que la exigencia de que el valor que haya de servir de tipo en la subasta no podrá ser inferior al 75% del valor señalado en la tasación practicada con arreglo a la Ley 2/1981 (LA LEY 607/1981), de regulación del mercado hipotecario, y que la adjudicación al acreedor de la vivienda habitual del deudor (SIC) ha de hacerse por un importe igual al 70% del valor por el que el bien salió a subasta».

**4.º)** Cita, para un caso similar al de autos, el Auto de 28 Sep. 2015 (LA LEY 248522/2015) de la Audiencia Provincial de Castellón, Sección 3.ª, Rec. 350/2015, del que transcribe, entre otras palabras, estas: «Recordemos que el precepto transcrito es claro en sus términos y ni contempla que el valor deba ser del 70% en los supuestos en que la deuda pendiente se aproxime a este porcentaje, puesto que exige que lo iguale por lo menos, ni tampoco establece graduación alguna cuando la cantidad adeudada sea superior al 60% e inferior al 70% del valor por el que el bien salió a subasta».

Y tras citar y transcribir parcialmente la resolución de la DGRN de 12 de mayo de 2016, 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».

#### **b) En sentido favorable**

Puede citarse en primer lugar el AUTO DE 7 DE MARZO DE 2017, DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE TOLEDO, Sección 2.ª; Núm. de Resolución: 150/2017, Ponente: RAFAEL CANCER LOMA. Cendoj: 45168370022017200055.

Prácticamente se limita a transcribir la RDGRN de 12 de mayo de 2016 (LA LEY 57694/2016), lo que hace dándole entrada con las siguientes palabras:

*El supuesto planteado en esta alzada guarda esencial identidad con el que fue objeto de análisis por la Resolución de 12 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (BOE de 6 de junio de 2016), recogiendo una exegesis minuciosa de la interpretación del art. 671 de la LEC (LA LEY 58/2000) que debe prevalecer en atención al espíritu y finalidad de la norma más allá de la mera literalidad del precepto, siendo coincidente con la solución ofrecida por el Señor Secretario Judicial en su Decreto de 21 de julio de 2014, corroborada por la resolución dictada por el Magistrado-Juez con ocasión de resolver el recurso de revisión interpuesto por la representación del Banco de Castilla La Mancha SA.*

*Por su interés, reseñamos acto seguido, los fundamentos de derecho tercero y cuarto de la citada Resolución de 12 de mayo de 2016, los cuales juzgamos suficientemente persuasivos para llevar a cabo una interpretación de la norma contenida en el art. 671 LEC (LA LEY 58/2000) que va más allá de su mera literalidad para evitar «un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la Ley» que esta Sala comparte y asume en su integridad...*

Mayor interés presenta el AUTO DE 26 DE JUNIO DE 2017 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL VALENCIA, Sección 9.ª (Núm. de Recurso: 542/2017, Núm. de Resolución: 824/2017, Ponente: PURIFICACION MARTORELL ZULUETA. Id Cendoj: 46250370092017200814).

Se interpone recurso de apelación por la parte ejecutada contra un auto del juzgado por el que se desestimó el recurso de revisión de un decreto de adjudicación dictado a favor de Banco Popular por la cantidad de 165.720,68 euros (el 60% del valor de tasación) respecto de la vivienda habitual objeto de la garantía.

El recurrente sostiene que se ha hecho una interpretación errónea del art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento, (LA LEY 58/2000) citando el Preámbulo de la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013) y la Resolución de la DGRN de 12 de mayo de 2016. Y termina por suplicar la revocación de la resolución apelada interesando que como el valor de adjudicación no supera el 70% y siendo vivienda habitual, la adjudicación sea por la cantidad que se deba por todos los conceptos conforme al art. 670.4.2 de la LEC (LA LEY 58/2000), o subsidiariamente por un porcentaje entre el 60% y el 70% que cubra la total cantidad de principal, intereses y costas.

La entidad ejecutante se opuso al recurso de apelación con ocasión del traslado que le fue conferido... argumenta la corrección de la resolución apelada, con invocación del Auto de la Audiencia provincial de Barcelona de 3 de abril de

2014, cuyo tenor transcribe.

Y 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... Dicho cuanto antecede y siguiendo los criterios expresados en la resolución reseñada seguidamente debe atenderse a las circunstancias concretas que concurren en la ejecución, partiendo de los siguientes hechos no controvertidos: a) la celebración de la subasta sin postores (folio 57 de las actuaciones), b) el carácter de vivienda habitual de la garantía ejecutada, y c) que la cantidad debida por todos los conceptos es inferior al 70% del valor de tasación del inmueble (165.720,68 euros) tal y como se reconoce en escrito presentado por la entidad ejecutante el 27 de abril de 2016 (folio 94 del proceso).*

*Dicho esto: 1) La cantidad adeudada por principal asciende a 162.351,34 euros. Se han liquidado intereses por importe de 8.423,91 euros y tasado costas por importe de 10.552,81 euros. Todo ello suma la cantidad total de 181.328,06 euros. 2) El valor de tasación de la finca hipotecada —según obra al folio 17 vuelto de la escritura— era de 276.201,14 euros, cuyo 60% asciende a 165.720,68 euros y el 70% a 193.340,79 euros. 3) La cantidad adeudada por todos los conceptos se encuentra en la horquilla entre el 60% y el 70% del valor de tasación, más próxima al segundo que al primero de los porcentajes. Así, la cantidad adeudada sobrepasa en 15.607,38 euros al porcentaje del 60%, mientras que asciende a 12.012,73 euros la diferencia respecto al 70%.*

*Consideramos que en tales circunstancias es de aplicación al caso el criterio expresado en nuestro Auto del pasado 8 de mayo pasado, por lo que estimamos el recurso de apelación articulado por la representación del demandado Don Bernardino, debiendo adjudicarse la vivienda hipotecada por el importe debido por éste por todos los conceptos, esto es, por la cantidad de 181.328,06 euros.*

Por último, puede citarse el AUTO DE 11 DE DICIEMBRE DE 2017 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE CASTELLÓN, Sección 3.<sup>a</sup> (Núm. de Recurso: 47/2017, Núm. de Resolución: 302/2017), también para un caso de adjudicación de un inmueble que no constituía la vivienda familiar, en el que la deuda pendiente de pago se situaba por debajo del 70% del valor de tasación, pero por encima del 60% del mismo, solicitando los apelantes que se tuviera por cedida la adjudicación por la totalidad de la deuda pendiente de pago.

Tras citar, a título de ejemplo, el Auto núm. 243 de 5 de octubre de 2017 de la misma sala, en el que estuvimos al contenido del precepto, en su estricta literalidad, por entender que así debía el tribunal aplicar la ley, sin perjuicio de que pudiera ser deseable una norma con otro contenido, añade luego que la lectura de las Resoluciones de la DGRN a que en seguida haremos referencia, nos conduce a cambiar el criterio que hemos mantenido anteriormente en el sentido indicado y a hacerlo razonadamente, lo que explicamos a continuación. La doctrina contenida en dichas resoluciones es defendible en derecho y da lugar a una solución que este tribunal encuentra más justa. El criterio mantenido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, en sendas resoluciones de 12 de mayo y 21 de octubre de 2016 (BOE 279 de 18 de noviembre de 2016) es proclive a la postura de la parte apelante, que las invoca.

Por otra parte, se argumenta lo siguiente:

*Véase que mientras el art. 670.4 dispone que, habiendo postores y no llegando al 70%*

*del valor de tasación la mejor postura ofrecida, el ejecutante puede pedir la adjudicación del inmueble por dicho 70%, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura, el art. 671 LEC (LA LEY 58/2000) de cuya aplicación se trata permite que si la cantidad debida es inferior al 70%, la adjudicación se haga por el 60%, en lugar de por la cantidad debida.*

*Creemos que el hecho de que haya postores (art. 670.4 (LA LEY 58/2000)) o no (art. 671 (LA LEY 58/2000)) no basta para justificar tan diferente trato. Siendo como es legalmente inevitable la pérdida de la vivienda habitual, no lo es que en el primer caso quede zanjada la deuda, mientras que en el segundo —que es el de los apelantes— tras la pérdida de la vivienda seguirán debiendo la diferencia entre el 60% del valor de tasación y la cantidad adeudada antes de la adjudicación, quedando por ello expuestos a un segundo proceso de ejecución, como es el regulado en el art. 579 LEC. (LA LEY 58/2000)*

Y tras transcribir parcialmente la resolución de 21 de octubre de 2016, añade: *Concluimos por ello, como hace la Dirección General de los Registros y del Notariado, que la redacción literal del art. 671 ha de ser interpretada en el*

*mismo sentido que la del art. 670.4, es decir, que el ejecutante tiene derecho a pedir la adjudicación del inmueble por el 70% del valor de subasta, o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por dicha cantidad, siempre que sea superior al sesenta por ciento de su valor de subasta.*

Aparte de la cita que se hace del Auto de la Audiencia Provincial de Toledo de 7 de marzo de 2017 (que también se reseña en este trabajo), llama la atención que, a mayor abundamiento, se aluda a la Resolución DGRN de 20 de septiembre de 2017 (LA LEY 137874/2017), que se va a examinar más adelante en este artículo, y que es la relativa a la interpretación del art. 651 LEC (LA LEY 58/2000) en relación con el art. 671 LEC. (LA LEY 58/2000) Se transcriben de ella, en el auto, las palabras relativas al necesario equilibrio *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)*, y a 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*. La cita y transcripción que se hace de la citada resolución parece traslucir una disposición favorable, por parte de la sala, hacia dicha resolución, lo que podría interpretarse como una muestra de la influencia que sí puede llegar a tener, frente a las dudas en este momento suscitadas, la doctrina concreta recogida en dicha resolución entre los tribunales.

En definitiva, se puede concluir afirmando que en este punto la DGRN tan sólo ha abierto el debate, pero no que el mismo haya quedado zanjado a nivel jurisprudencial, como puede comprobarse al examinar las distintas soluciones adoptadas, con todos los riesgos que esa indefinición conlleva para la seguridad jurídica.

## 2. Adjudicación de todo tipo de bienes como mínimo por el 50% del valor de tasación

No será posible adjudicar ningún bien, se trate o no de vivienda habitual del demandado, por una cantidad inferior al 50% de su valor de tasación

Esta es sin duda la aportación más novedosa y rompedora de la DGRN en los últimos tiempos. En síntesis, puede afirmarse que supone una interpretación integradora de los arts. 651 (LA LEY 58/2000) y 671 de la LEC (LA LEY 58/2000) para llegar a la conclusión de que no será posible adjudicar ningún bien, se trate o no de vivienda habitual del demandado, por una cantidad inferior al 50% de su valor de tasación.

Resulta evidente que con ello se busca poner fin a supuestos sangrantes en que se adjudicaban bienes por deudas irrisorias o cantidades muy inferiores a su valor. El problema está en que sin esa interpretación «progresiva» que

ahora ha hecho el Centro Directivo se podía adjudicar el bien al acreedor «por la cantidad debida por todos los conceptos» a pesar de que ésta no guardara proporción con el valor del bien, sin limitación alguna, lo que en la práctica daba lugar a situaciones cuando menos llamativas.

### A) Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de septiembre de 2017

Concretamente esta interpretación se ha perfilado en la Resolución DGRN de 20 de septiembre de 2017 (LA LEY 137874/2017), BOE de 16 de octubre de 2017 (2) . En cuanto al contenido de esta importantísima resolución, se trata de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales. La finca objeto de adjudicación fue tasada en la cantidad de 189.600 euros. La subasta quedó desierta, solicitando el ejecutante la adjudicación de la finca (que no constituía vivienda habitual) por la cantidad que se le debía por todos los conceptos, que ascendía a 2.713,06 euros.

La registradora se opone a la inscripción al entender que *la interpretación del art. 671 LEC (LA LEY 58/2000) ha de hacerse de forma conjunta con el art. 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000); ello significa que, no tratándose de una vivienda habitual, aunque el ejecutante solicite la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, dicha adjudicación nunca podrá realizarse por una cifra inferior al 50% del valor de tasación de la finca.*

En su escrito de recurso, el recurrente considera que *la norma aplicable es el art. 671 LEC (LA LEY 58/2000)»... (norma especial en la subasta de bienes inmuebles, respecto a las reglas que contiene el art. 651 LEC (LA LEY 58/2000))... las circunstancias que concurren en el presente supuesto de hecho —ejecución ordinaria y carácter no habitual de la vivienda del deudor— no ofrecen lugar a dudas, ni interpretaciones, ni analogías...la Resolución invocada por la Sra. registradora (RDGRN 12-05-16) analiza un supuesto de hecho radicalmente distinto al que es objeto de calificación; en aquel caso, se trataba de una ejecución hipotecaria de la vivienda habitual de deudor.*

En esta 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 art. 100 del Reglamento Hipotecario (LA LEY 3/1947), 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.*

La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra

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 art. 3 del Código Civil (LA LEY 1/1889)», concluye en el sentido de que «la interpretación del art. 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».

Para la Dirección General «el legislador no ha tenido la precisión y el acierto de prever en el caso de los bienes inmuebles (art. 671 (LA LEY 58/2000)) una norma similar a la que sí se establece para los muebles (art. 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000))». Sin embargo, añade, «el contenido del art. 651 permite entender cuál es el verdadero espíritu y finalidad de las normas que regulan la adjudicación de una finca en el procedimiento de apremio cuando la subasta ha quedado desierta».

En el camino de sostener el resultado práctico que defiende, examina la resolución el régimen del art. 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000). Para el caso de que existieran postores que concurran a la subasta, regula en su apartado cuarto el supuesto de que las posturas presentadas fueran inferiores al 70% del valor de subasta. Tras ofrecer al ejecutado la posibilidad de presentar un tercero que ofrezca una postura superior a ese límite, para el caso de que no lo haga, atribuye al ejecutante la opción de solicitar la adjudicación por el setenta por ciento, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura. Y, prosigue la resolución, *el último párrafo del citado art. 670.4 prevé la posibilidad de aprobar el remate por una cantidad inferior, al disponer:* «Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso...»

Para la Dirección General: *Por lo tanto, existiendo postores cabe la posibilidad de que el remate sea inferior al 50% del valor de tasación siempre que cubra al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Y en este caso, como garantía complementaria la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes, oídas las partes, y establece que, en caso de que se realice el remate en esos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación. Esta norma especial, prevista por el legislador para circunstancias extraordinarias y con una serie de garantías específicas, parece que debe integrarse igualmente para el supuesto del art. 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el art. 670.4 (LA LEY 58/2000) (cfr. artículo. 4.1 del Código Civil (LA LEY 1/1889)).*

En relación con esta alusión a la intervención decisiva del Letrado de la Administración de Justicia, en esta resolución se remarca especialmente el hecho de que la Letrada Judicial del caso hubiera defendido expresamente las tesis de la registradora, si bien en el informe evacuado en el propio recurso, tras ponerse la nota de calificación del defecto: *En este sentido, es muy significativo que la propia letrada de la Administración de Justicia que había dictado el*

*decreto de adjudicación, señale en el informe emitido para incorporarse a este expediente, su total conformidad con la interpretación y calificación realizada por la registradora.*

Y termina citando las resoluciones de 12 de mayo de 2016 (LA LEY 57694/2016) (que nombraba también la registradora) y de 21 de octubre de 2016 (LA LEY 137874/2017), que también aludieron a la necesidad de hacer una interpretación no literal del art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), si se tratase de la vivienda habitual del deudor.

Las dudas que plantea esta resolución son diversas:

**1.º)** Por un lado porque se dicta en un caso de ejecución de títulos judiciales, planteándose si es aplicable a la ejecución hipotecaria. Si atendemos sólo a los argumentos dados, *la interpretación del art. 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado*, no hay razón para no trasladar los mismos argumentos al procedimiento especial de ejecución hipotecaria.

**2.º)** La forma en que se expone el régimen del art. 670.4 LEC (LA LEY 58/2000) parece alterar un poco el sentido de su último párrafo. La norma se plantea que puede el Letrado Judicial resolver atendidas las circunstancias del caso, oyendo a las partes, sólo para un caso en el que la adjudicación finalmente aprobada no cumpla ninguno de los dos supuestos posibles: o la adjudicación aprobada cubre el 50% del valor de tasación o, siendo menor, no es inferior a lo que se le deba por todos los conceptos. Sin embargo, la Dirección General dice: *existiendo postores cabe la posibilidad de que el remate sea inferior al 50% del valor de tasación siempre que cubra al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Y en este caso, como garantía complementaria la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes...* Es decir, la ley no exige esa garantía complementaria, como dice la resolución, para el caso de que la adjudicación lo sea por menos del 50% del valor de tasación si esa cantidad cubre aquella por la que se haya despachado la ejecución (y su previsión para intereses y costas). La prevé, esa garantía complementaria, para cuando la adjudicación ni siquiera se alcanzara el límite inferior legal, porque no se alcanza el 50% del valor de tasación o porque, quedándose por debajo, no se cubra la cantidad por la que se hubiera despachado ejecución. Es en esos supuestos excepcionales en los que cabría valorar el desequilibrio, el abuso o el enriquecimiento injusto con el que el Letrado Judicial resuelve obviar los límites mínimos legales. Por encima de éstos, la elección del ejecutante es en todo caso legal.

**3.º)** Relacionado con esa garantía adicional a que se refiere la resolución, se suscita la duda de si otra hubiera sido la posición de la Dirección General si el informe de la letrado judicial en el recurso hubiera sido contrario a lo mantenido por la registradora; o, para otros casos, si, siguiendo la explicación que hace la DG, no se hubiera dado trámite a esa «garantía complementaria» que «atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes», a través de un trámite como el previsto en la parte final del art. 670.4 (LA LEY 58/2000).

**4.º)** Y, ante todo, la gran cuestión que suscita esta resolución es la de su posible colisión —o intento de superación— en relación con cierta jurisprudencia, que podría calificarse de consolidada, según la cual si la adjudicación se realiza conforme a las previsiones legales no genera un enriquecimiento injusto. Al examen de esa jurisprudencia pasamos a continuación.

## B) Tratamiento del supuesto por parte de los Tribunales

Cierta jurisprudencia ha venido a indicar que la aplicación del 671 LEC no implica en ningún caso enriquecimiento injusto

En efecto, frente a la afirmación del Centro Directivo, hecha al hilo de la postergación que realiza del art. 671 (LA LEY 58/2000) a favor del art. 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), 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:

1.º EI AUTO DE 22 DE DICIEMBRE DE 2014 (LA LEY 258847/2014) DE LA SECCIÓN 3 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE CASTELLÓN. ECLI:ES: APCS:2014:154.<sup>a</sup>, Núm. de Recurso: 469/2014, Núm. 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*.

Para la Audiencia, en cambio: *...consideramos que no podemos otorgar la razón a la parte apelante, habida cuenta que el resultado alcanzado en la instancia del que se discrepa no es otro que el que se deriva directamente de la regulación legal en relación con las incidencias habidas en el desarrollo del proceso ejecutivo, no pudiéndose por ello ver ni la infracción legal denunciada (no se plantean propiamente cuestiones relacionadas con la realidad social a la hora de aplicar el art. 671 de la LEC (LA LEY 58/2000) dados sus términos) ni un supuesto de abuso de derecho al recurrirse a una facultad reconocida legalmente en atención a las circunstancias concurrentes, pretendiendo propiamente la parte apelante, con olvido notorio del principio de seguridad jurídica, una consecuencia que no deriva de la regulación legal existente y cuya pertinencia no puede venir más que dada por la consiguiente reforma legislativa, obviada en este punto concreto...*

Cita esta sentencia la doctrina contenida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de septiembre de 2008 (LA LEY 137731/2008) *que viene a excluir un comportamiento reprochable en el acreedor ejecutante por haber obrado como en este procedimiento y por el hecho de que no se haya cubierto de ese modo toda la deuda en función de su importe y valor por el que se ha verificado la adjudicación, doctrina de invocación común en nuestros tribunales en supuestos en que ha venido a plantearse la solución alternativa propuesta por la parte apelante. Pueden consultarse al respecto la Sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba, S.1, de 15 de enero de 2013 y la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, S.1, de 7 de enero de 2014.*

Destaca la sentencia, citando otros autos de la misma sala, de 26 y 27 de enero, 17 y 20 de febrero de 2012,) la idea de que *la ley, dada su generalidad, se aplica a todos los casos y quienes ejercen las funciones jurisdiccionales están sometidos a las leyes aprobadas por los órganos legislativos*. Y, en relación con los arts. 1911 CC (LA LEY 1/1889), art. 579 LEC (LA LEY 58/2000), 105 Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946), 671 (LA LEY 58/2000), 654.1 (LA LEY 58/2000) y 672.1 LEC (LA LEY 58/2000), sostiene: *El contenido de estos preceptos es tan claro y categórico que impiden al juez eludir la aplicación de la normativa mencionada, no pudiendo asumir funciones reservadas al legislador, sino aplicar la ley al caso concreto en aras del principio de seguridad jurídica.*

Y abundando en la misma dirección, añade: *Dejando al margen por su singularidad el Auto núm. 111/2010 de la Audiencia de Navarra, Sección Segunda de 17 de diciembre de 2010, en el que se basa la Juez de instancia para fundamentar su decisión, la propia Audiencia de Navarra en autos posteriores se ratifica en los argumentos que con anterioridad se han expuesto. Así su Sección 3.ª en el Auto núm. 4/2011 de 28 de enero señala (LA LEY 216/2011): «es de tal evidencia el contenido normativo de los preceptos mencionados que no alcanzan a comprenderse las razones por las cuales la Juez a quo eludió la aplicación al caso de la preceptiva mencionada, pues con independencia de las opiniones personales que los preceptos mencionados puedan merecer, cuestión ajena al contenido de esta resolución, lo cierto es que el supuesto planteado en este caso tenía perfecto encaje en el supuesto de hecho contenido en la norma procesal en coherencia con el principio aludido que establece el Código Civil; sin que corresponda al juez asumir funciones reservadas al legislador, sino aplicar la ley al caso concreto. Máxime cuando actuaciones como la llevada a cabo por la juez a quo en su resolución afectan al principio de seguridad jurídica en cuanto alteran el marco normativo existente cuando la operación se realizó y las bases sobre las que se asienta en España el sistema de garantía hipotecaria, con importantes repercusiones de orden práctico que, como decimos, son ajenas a las previsiones legales». En el mismo sentido que el auto anterior también se ha pronunciado la sección Primera de la Audiencia Provincial de Navarra, mediante Auto 16/2011 de 11 de abril de 2011, en el que se hacen referencia a otros autos dictados en el mismo sentido por la misma Sala de fechas 10 de febrero y 29 de marzo de 2011.*

En relación con la aplicación de la doctrina del abuso del derecho, cita la sentencia otra del Tribunal Supremo, la núm. 128/2006 (Sala de lo Civil) de 16 de febrero, (LA LEY 18059/2006) que transcribe parcialmente: *No puede afirmarse que actúa el acreedor con manifiesto abuso de derecho si exige al deudor el importe que resta del crédito que ejecutó, cuando en el proceso de ejecución no ha conseguido la cantidad suficiente para la satisfacción total de aquel.* «En efecto resulta incompatible —sigue diciendo la mencionada sentencia— con la apreciación de abuso de derecho la constancia de que el derecho de adjudicación ha sido ejercitado por quien, pese a ser acreedor, está

legitimado expresamente para ello, y lo ha hecho con sujeción a lo exigido de suerte que el provecho que pueda haber obtenido resulta de lo dispuesto en el ordenamiento jurídico con el fin de facilitar la realización de las garantías hipotecarias, ante la falta de uso por el deudor de sus facultades para elevar el precio del remate, y por consiguiente, no puede estimarse que el deudor sobrepase los límites normales del ejercicio del derecho, desde el punto de vista de su función económico-social, por el hecho de que no renuncie a resarcirse del total del crédito y, al propio tiempo, trate de obtener del bien adjudicado ventajas económicas admisibles en el tráfico negocial». Y en el mismo sentido se pronunció la Audiencia Provincial de Castellón (sección 3.ª), en Auto núm. 361/2005 de 5 de julio (LA LEY 151457/2005).

Y de forma terminante, se concluye: *La dicción literal del art. 671 de la LEC (LA LEY 58/2000) hace que resulte que la decisión adoptada por el Auto impugnado al estimar que el art. 579 de la LEC (LA LEY 58/2000) 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.*

2.º 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: 2017:229.ª, Sentencia 56/2017

Entra de lleno este auto en la cuestión, poniéndola en relación también con el art. 670 LEC (LA LEY 58/2000), 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:

*La única interpretación posible, en el presente caso, partiría de matizar o modular lo dispuesto en la citada adicional sexta, entendiendo entonces que para el caso de las adjudicaciones solicitadas por el acreedor ejecutante en estos supuestos y siempre que las subastas en las que no hubiere ningún postor se realicen sobre bienes inmuebles diferentes de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación de los bienes por cantidad igual o superior al cincuenta por ciento de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos «siempre que fuera superior a dicho porcentaje». Esto nos llevaría a entender que el 50% sería el límite mínimo a pagar. No obstante el siguiente apartado recoge que en los términos previstos en la mencionada sección y para los citados bienes inmuebles diferentes de la vivienda habitual del deudor, cuando la mejor postura ofrecida sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta y el ejecutado no hubiere presentado postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por ciento o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior a la mejor postura. Esto nos llevaría a la posibilidad de posturas inferiores incluso a ese 50% cuando exista una postura que también lo sea y siempre que aquella sea superior. Por lo tanto el legislador ha querido que sea posible esa adjudicación por ese menor valor, partiendo de dos principios esenciales: por un lado la necesidad de buscar una solución a la deuda impagada y garantizada y ante la pasividad en ello del deudor; por otro en la consideración de que el ofrecimiento respecto del pago de la deuda, cuando sea inferior a dichos porcentajes, conlleva una adjudicación no injusta o, al menos, con la inexistencia de enriquecimiento injusto. Situación esta última que la sentencia señalada del Tribunal Supremo considera se debe analizar conforme a lo siguiente: «El enriquecimiento injusto sólo podría advertirse cuando, tras la adjudicación, y en un lapso de tiempo relativamente próximo, el acreedor hubiera obtenido una plusvalía muy relevante, pues este hecho mostraría que el crédito debía haberse tenido por satisfecho en una proporción mayor, y al no serlo, el acreedor obtiene un enriquecimiento injusto con la plusvalía, o por lo menos con una parte de la misma. En este hipotético caso, que no es el que nos corresponde juzgar, la aplicación del enriquecimiento injusto se fundaría en su configuración como principio general de Derecho y en su proyección técnica respecto del necesario control causal de las atribuciones y desplazamientos patrimoniales en el curso de las relaciones jurídicas. Estas matizaciones están en la línea de la reciente jurisprudencia [contenida, entre otras, en la Sentencia 8 de septiembre de 2014 (núm. 464/2014)], que pretende reforzar la justicia contractual que deriva de los principios de buena fe y de conmutabilidad del comercio jurídico, para superar una concepción meramente formalista y rigorista de los esquemas de aplicación del derecho de crédito y la responsabilidad patrimonial derivada». Cuestión, por otra parte, no controlable por la vía de la Directiva 93/13 (LA LEY 4573/1993) conforme a la STJUE de 30 de abril de 2014 en el*

asunto C-280/13 (LA LEY 46626/2014).

3.º EL AUTO DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2016 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE VALENCIA, Sección 7.ª, Núm. de Recurso: 459/2016, Núm. 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.

Por decreto de adjudicación en ejecución hipotecaria de un local comercial que había sido hipotecado para garantía de una deuda de una entidad mercantil, se acordó adjudicar la finca hipotecada al ejecutante por todo lo debido. Se había celebrado la subasta sin postores y había optado la parte ejecutante por pedir la adjudicación del inmueble por el importe que se le adeudaba, con arreglo al art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000).

Posteriormente, por auto de revisión se dejó sin efecto la adjudicación, acordándose que ésta tuviera lugar por el 50% del valor de tasación. Contra dicho auto se interpuso el recurso objeto del auto comentado, solicitándose por la adjudicataria que se confirmara la adjudicación inicialmente aprobada, esto es, por lo debido por todos los conceptos, a lo que se accede por el tribunal, si bien con un voto particular discordante.

Se declara: «El recurso debe ser estimado, puesto que consideramos que no cabe apreciar abuso de derecho ni enriquecimiento injusto. Hemos de partir de que nos hallamos ante un préstamo de carácter mercantil, por tanto, queda al margen de la protección especial que confiere la Ley para la defensa de los Consumidores y Usuarios y la normativa sobre cláusulas abusivas. En segundo lugar, porque la aplicación del art. 671 de la LEC (LA LEY 58/2000) ha sido analizado por esta Sala en varias resoluciones, en las que si bien la cuestión debatida no era la misma sí que concluíamos que había que aplicarse el citado precepto en sus propios términos y que su aplicación no constituía un abuso de derecho ni provocaba un enriquecimiento injusto».

Y se cita a continuación la siguiente jurisprudencia:

De esa misma sección 7.ª, el Auto de la Sección 7 de la Audiencia Provincial de Valencia, del 13 de noviembre de 2015 (LA LEY 244436/2015), Roj: AAP V425/2015, Núm. de Recurso: 434/2015, Núm. de Resolución: 252/2015, Ponente: MARÍA DEL CARMEN ESCRIGORENGA; o, abundando en la idea de que no existe enriquecimiento injusto ni abuso de derecho, el Auto de la Sección 7 de la Audiencia Provincial de Valencia del 10 de noviembre de 2014 (LA LEY 256553/2014), Roj: AAP V 243/2014, Núm. de Recurso: 385/2014, Núm. de Resolución: 197/2014, Ponente: MARÍA PILAR EUGENIA CERDÁN VILLALBA.

Igualmente ha analizado estas cuestiones, se añade, la Sección 6 de la Audiencia Provincial de Pontevedra, en el Auto del 5 de septiembre de 2016 (LA LEY 134658/2016), SAP PO 1686/2016, Núm. de Recurso: 120/2016, Núm. de Resolución: 442/2016, Ponente: EUGENIO FRANCISCO MIGUEZ TABARES. O la Audiencia Provincial de Barcelona, en el Auto del 13 de septiembre de 2016, Roj: AAP B 1191/2016, Núm. de Recurso: 681/2015, Núm. de Resolución: 323/2016, Ponente: JOSÉ LUIS VALDIVIESO POLAINO.

Se cita, en fin, y se transcriben varios de sus fundamentos de derecho, la Sentencia del Tribunal Supremo del 13 de enero de 2015 (LA LEY 4600/2015), Roj: STS 261/2015, Núm. de Recurso: 1147/2013, Fecha de Resolución: 13/01/2015, Ponente: IGNACIO SANCHO GARGALLO, Tipo de Resolución: Sentencia. En ella, se aludía además a cómo para un *supuesto muy similar*, el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Palma de Mallorca formuló la cuestión prejudicial ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en la que preguntaba si la reseñada normativa española podía considerarse contraria a la Directiva 93/13 (LA LEY 4573/1993). La cuestión fue resuelta por Sentencia de 30 de abril de 2014, que recordó que las disposiciones legales y reglamentarias de un Estado miembro, como las controvertidas en ese litigio (art. 671 LEC (LA LEY 58/2000)), quedaban fuera del ámbito de protección de la Directiva cuando no existe una cláusula contractual que modifique el alcance o el ámbito de aplicación de tales disposiciones.

En cuanto al voto particular que dejó planteado la Magistrada D. MARÍA IBÁÑEZ SOLAZ considera que la situación acontecida en el presente caso sí puede constituir y constituye un abuso de derecho, apreciando una situación de enriquecimiento injusto, pues al adjudicarse la entidad ejecutante el bien subastado por la cuantía de la deuda,

notablemente inferior al 50% del valor de tasación del inmueble y del tipo de la subasta, se producía un beneficio inmediato para la ejecutante con un radical empobrecimiento de los ejecutados.

Del voto particular, interesa destacar:

**1.º)** Su resistencia a aceptar como aplicable al caso la jurisprudencia citada por la sala: *Ciertamente que ninguna de las sentencias citadas en el Auto que ahora se dicta por esta Sección por voto mayoritario, abordan de manera directa el mismo caso concreto que nos ocupa, pues todas ellas se refieren al supuesto en que si tras la adjudicación no se saldaba la deuda con el valor de la adjudicación, pudiese seguirse adelante por la ejecutante para tratar de cobrar la parte de su crédito que no se había cubierto con el valor de la adjudicación, refiriéndose a supuestos en que la adjudicación se había efectuado por el 50% del valor de tasación o tipo de subasta, y ello no era suficiente para saldar la deuda.*

**2.º)** Su defensa de la posibilidad, no tanto de no aplicar la norma que se discute, como de interpretarla atendiendo a las circunstancias de cada caso, con el fin de evitar que con su aplicación se quiebre el equilibrio patrimonial. *Sin desconocer el principio de seguridad jurídica que debe eludir cualquier situación de arbitrio judicial, lo que sí considero es la posibilidad de interpretación de la norma, tal como ha hecho la juzgadora (para concluir el enriquecimiento injusto), permitiéndose que en su aplicación a concretos casos pueda apreciarse el abuso de derecho y ejercicio antisocial, sobre todo cuando de manera directa e inmediata se quiebra el equilibrio patrimonial que en principio debe existir, obteniendo directamente el acreedor una plusvalía desorbitada... Esta posible interpretación, sin desconocer la libertad de contratación (arts. 1254 (LA LEY 1/1889) y 1255 del CC (LA LEY 1/1889)), en base a la que se ha suscrito el préstamo cuya garantía hipotecaria se ejecuta, puede también apoyarse en otros preceptos como son: art. 7 CC (LA LEY 1/1889)... art. 33.1 CE (LA LEY 2500/1978)... art. 53.3 CE (LA LEY 2500/1978)... art. 11.2 LOPJ (LA LEY 1694/1985)...*

**3.º)** El análisis concreto que se hace de los antecedentes de hecho como razón para sostener, in fine la existencia de abuso de derecho. Alude a que «la actuación de la Caja que en un mismo día pacta una reestructuración de la deuda que gravaba la vivienda ampliando su responsabilidad, en lugar de ofrecer ampliar la hipoteca sobre el local que el mismo día ve ampliado su plazo de carencia, cuando el valor del local superaba en creces el del total de la deuda». Por las circunstancias que particularmente concurrían, concluye que «aunque la acreedora ejecutante haya actuado en el ejercicio de un derecho, resulta evidente que la forma de ejercicio sobrepasa unos límites de orden moral, teleológico y social, pues sin desconocer su legítima finalidad de resarcirse de su deuda con los ejecutados, vulnera la equidad, extralimitándose en una situación que carece de protección».

Con la excepción de los argumentos dados en el voto particular que se acaba de examinar —los cuales, ha de reconocerse, no admiten una fácil categorización por obedecer la solución propuesta a las circunstancias concretas del caso resuelto—, de todo lo expuesto puede deducirse que la nueva doctrina de la DGRN no tendrá, posiblemente, una recepción positiva en los tribunales, al menos, a la vista de la interpretación que hace la jurisprudencia del art. 671 de la LEC. (LA LEY 58/2000) Lo que no es óbice para destacar, como se indicaba, que se trata de una tesis que contribuye a evitar verdaderos «latrocinios» legales, pues exige que el acreedor ejecutante se quede con el bien a un precio razonable y justo, esto es, la mitad del valor en que ha sido tasado, aunque ello obligue a consignar el sobrante.

Es posible que el tiempo contribuya a aclarar esta diferencia de interpretaciones. Puede ocurrir —aunque no es lo que parece— que, definitivamente, la línea interpretativa de la Dirección General se abra paso en los tribunales. O puede ocurrir, por el contrario, que sean los tribunales los que provoquen en el Centro Directivo un cambio de dirección, quedando la resolución comentada como una mera excepción o un brindis al sol, de efecto temporalmente limitado. En cualquier caso, sea porque persistan sin solución tales divergencias entre la doctrina registral y la judicial, sea porque debe reconocerse en esa nueva doctrina de la Dirección General un valor social y de justicia indiscutible, parece razonable reclamar una reforma legal que sea clarificadora y, si es posible, que, plasmando normativamente la posición de máximo órgano registral, se incline por proteger al deudor en los términos que han quedado expuestos, equiparando la redacción del art. 671 a la del art. 651 ambos de la LEC. (LA LEY 58/2000)

### III. Dificultades de aplicación de la doctrina progresiva en los casos de adjudicación de varias

## **fincas, unas por todos los conceptos y otras por un porcentaje concreto, y necesidad de replanteamiento de la doctrina de la DGRN para tales casos**

Si las resoluciones examinadas nos han servido para poner de manifiesto una decidida inclinación de la Dirección General en favor del deudor, parece conveniente preguntarse a continuación qué encaje tienen, en la actualidad, aquellos otros pronunciamientos en los que la propia Dirección General, también tras la promulgación de la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013), ha adoptado una posición contraria a esa línea de proteger al deudor en los supuestos de adjudicación de sus bienes.

Estamos hablando, en concreto, de los casos de adjudicación de varias fincas de un mismo deudor cuando el acreedor solicita al amparo del art. 671 de la LEC (LA LEY 58/2000) que alguna de ellas se le adjudique por la cantidad debida por todos los conceptos y otra por un porcentaje concreto de adjudicación.

### **1. Tratamiento en la obra «la adjudicación hipotecaria y su inscripción registral»**

Este tema lo abordamos en nuestra obra «La adjudicación hipotecaria y su inscripción registral: deconstruyendo el decreto de adjudicación y el mandamiento para la expedición de certificado», publicado por la editorial Tirant Lo Blanch en 2017, páginas 97 y siguientes. Se desarrollaba, en la denominada Ficha Número 5, la materia relativa a la subasta de varios bienes inmuebles. En ella se abordaban los problemas suscitados por el hecho de ser el objeto del decreto de adjudicación, no una, sino varias las fincas subastadas.

Siendo el objeto de la obra, esencialmente práctica, el de hacer recomendaciones claras para la redacción del documento inscribible y para su calificación registral, no pudo hacerse, para la cuestión que ahora tomamos, una recomendación concreta en la que confluyeran las visiones que de la materia tienen letrados judiciales y registradores. Las dificultades para hallar esa solución unitaria tenían su origen en la influencia que, para los segundos, tiene el claro posicionamiento que la Dirección General adoptó en dos resoluciones, las de 17 de junio de 2016 y 1 de julio de 2016. Se extractaban ambas, en el libro, del modo que sigue:

#### **A) La Resolución de la DGRN de 17 de junio de 2016**

En relación con los casos de ejecución hipotecaria de varias fincas y adjudicación al acreedor por lo que se le deba por todos los conceptos, la Resolución de la DGRN de 17 de junio de 2016 (LA LEY 84164/2016) se enfrentó al siguiente supuesto de hecho: Se ejecutan dos fincas hipotecadas en garantía del mismo crédito, a cada una de las cuales se les asignó en su día sus respectivas cifras de responsabilidad hipotecaria. Se decreta la adjudicación de una de ellas, vivienda habitual del deudor, por el 70% del tipo de subasta, y de la otra, un garaje, por la cantidad «que se le adeuda por todos los conceptos». Sin embargo, en cuanto a esta última finca sólo se le imputa una parte de la liquidación final de la deuda y en el citado decreto de adjudicación se dice que el importe de la adjudicación resulta insuficiente para cubrir la totalidad de la deuda.

Se cuestiona si la adjudicación que se hace de una de las fincas declarando que es por todos los conceptos que se le adeudan comprende la totalidad de la deuda garantizada con todas las fincas hipotecadas (de forma que, como sostenía el registrador, que la ley permita al ejecutante adjudicarse la finca «por lo que se le deba por todos los conceptos» no puede significar que pueda hacerlo por «una parte de lo que se le deba por todos los conceptos») o, por el contrario, se limita a la parte de deuda garantizada con la responsabilidad hipotecaria de esa finca en concreto. La DGRN opta por esta segunda solución, lo que permite, en consecuencia, que a pesar de verificarse la adjudicación «por lo que se deba por todos los conceptos» pueda quedar deuda pendiente referida a otra u otras fincas adjudicadas.

Para la DGRN: Tras recordar la prohibición en nuestro derecho de las denominadas hipotecas solidarias, de las que resultaría que cada una de las fincas afectadas respondería en su integridad y por la totalidad de la deuda garantizada (prohibición que sólo admite excepciones expresamente previstas, sin que pueda asumirse su presunción), y recordar, igualmente, la idea de que el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo puede ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita y, en todo caso, sobre las condiciones y cuantías consignadas en el propio título, sobre la base de aquellos extremos que se hayan recogido en el asiento respectivo (art. 130 Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946)), declara:

*No obstante el reforzamiento de un crédito con la garantía hipotecaria de varias fincas y la consiguiente determinación de la parte del gravamen de que cada una de estas debe responder (por exigirlo así el citado art. 119*

*Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946)), no implica, en tanto no haya terceros, la división del crédito asegurado en tantos créditos como fincas se dan en garantía; el crédito conserva su unidad originaria y con ella la facultad del acreedor de excluir pagos parciales (cfr. art. 1169 Código Civil (LA LEY 1/1889)) y la facultad de exigir el todo al deudor (cfr. art. 1157 Código Civil (LA LEY 1/1889)).*

Ante la ausencia de criterio legal en el art. 671 sobre el modo de proceder para fijar el valor de adjudicación de dos o más fincas hipotecadas, señala que *no hay objeción legal para que, si se ejecuta una hipoteca distribuida entre varias fincas, pueda pedirse la adjudicación por valores fijados siguiendo métodos diferentes, siempre que se cumplan, claro está, los mínimos legales.*

Y en cuanto a la referencia legal a la «cantidad adeudada por todos los conceptos», para la Dirección General, una vez que se ha procedido a tasar costas y liquidar intereses (*tarea, dice la resolución, que por otra parte se efectúa en el seno del procedimiento y no queda al arbitrio del acreedor*), con ese valor habrá de procederse al pago de lo que se le debe al ejecutante, de forma que:

*Si no hay acreedores posteriores no habrá sobrante respecto a esa finca, quedando saldada la parte del crédito garantizado con la hipoteca conforme al art. 1860 del Código Civil (LA LEY 1/1889), pero la fijación de dicho precio no implica la extinción de la deuda total adeudada, sino únicamente en lo referente a esta finca.*

*...Si hubiese acreedores posteriores, como parece ser el caso, según la nota de advertencia que figura en la nota de calificación, si los valores de adjudicación excediesen de las cantidades garantizadas con la hipoteca, que actúan como límite conforme al art. 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), deberán ponerse a su disposición, porque el hecho de que el acreedor, en el ejercicio del derecho de opción que la ley le concede, elija uno u otro valor para que sirva como precio de remate de la subasta no impide que existiendo acreedores posteriores inscritos o anotados puedan estos ejercer sus derechos, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por ese Centro Directivo.*

#### **B) La resolución de la DGRN de 1 de julio de 2016**

La resolución de 1 de julio de 2016 (LA LEY 95491/2016) viene a ser una continuación de la anterior de 17 de junio de 2016, sólo que, frente a ésta, sólo se adjudica una de las dos fincas objeto de ejecución.

Resulta en dicha resolución que, ejecutándose simultáneamente, en el mismo procedimiento y por un mismo crédito, dos fincas hipotecadas, sale a subasta únicamente una de ellas. En el decreto de adjudicación consta que se adjudica la finca registral por una cantidad «que se corresponde con la debida a la parte ejecutante por todos los conceptos con respecto a esta finca»; y que el valor de lo adjudicado ha resultado coincidir con lo que se debe por todos los conceptos con respecto a esa finca, pero que al ser inferior a la cantidad debida en la ejecución, queda deuda pendiente.

De nuevo se plantea si ejecutándose un crédito en cuya garantía se constituyó hipoteca sobre dos fincas registrales y adjudicándose una de ellas conforme al art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), por la cantidad «que se le adeuda por todos los conceptos» ha de entenderse referida dicha cantidad a la total que se le adeude en ese procedimiento de ejecución, con lo cual habría de dar carta de pago total, o si, por el contrario, cabe considerar dicha cantidad como la referida a la diferente responsabilidad hipotecaria atribuida a cada finca de modo que tras dicha adjudicación pueda todavía quedar un remanente que se le siga adeudando al ejecutante. De nuevo, la Dirección General opta por la segunda solución sobre la base de los mismos argumentos que la resolución de 17 de junio de 2016, (LA LEY 84164/2016) añadiéndose:

*Para fijar esta cantidad, el acreedor señala un porcentaje de atribución de la deuda referida exclusivamente a la finca subastada, hay que tener en cuenta que cuando el acreedor persigue la satisfacción del crédito frente a las varias fincas que lo garantizan nada le obliga a señalar en su demanda inicial la cantidad que reclama sobre cada finca; antes al contrario, se le exige únicamente la especificación de la cantidad que por todos los conceptos es objeto de reclamación única, indicando las razones determinantes de la certeza, subsistencia y exigibilidad de ese crédito, y acompañando el título del que deriva y que ha de tener fuerza ejecutiva, pero nada impide que del mismo modo, en el caso de solicitar que solo una finca sea subastada y admitida tal petición, decisión que cae dentro de la potestad judicial sobre el devenir del procedimiento y sustraída por tanto a la calificación del Registrador, determine la deuda correspondiente a cada finca. En caso del error a que se refiere el art. 695.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) podrá oponerse el ejecutado y cualquier reclamación que el deudor, el tercer poseedor y*

*cualquier interesado efectúe y que verse sobre la certeza, extinción o cuantía de la deuda, se ventilará en el juicio que corresponda, sin producir nunca el efecto de suspender ni entorpecer el procedimiento conforme al art. 698 (LA LEY 58/2000) de la misma ley. En este caso no hay constancia de que en el procedimiento se haya producido reclamación alguna sobre la fijación de la cuantía de la deuda.*

*Posteriormente, se ha procedido a tasar costas y liquidar intereses (tarea que por otra parte se efectúa en el seno del procedimiento y no queda al arbitrio del acreedor), dada la necesaria determinación de la cantidad cierta que sirva de precio de la adjudicación.*

*Con ese valor habrá de procederse al pago de lo que se le debe al ejecutante, de forma que si no hay acreedores posteriores no habrá sobrante respecto a esa finca, quedando saldada la parte del crédito garantizado con la hipoteca conforme al art. 1860 del Código Civil (LA LEY 1/1889), pero la fijación de dicho precio no implica la extinción de la deuda total adeudada, sino únicamente en lo referente a esta finca.*

*Por último, debe tenerse en cuenta que si hubiese acreedores posteriores, si el valor de adjudicación excediese de las cantidades garantizadas con la hipoteca, que actúan como límite conforme al art. 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), deberá ponerse a su disposición dicho exceso, porque el hecho de que el acreedor, en el ejercicio del derecho de opción que la ley le concede, elija uno u otro valor para que sirva como precio de remate de la subasta no impide que existiendo acreedores posteriores inscritos o anotados puedan estos ejercer sus derechos, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por ese Centro Directivo.*

### **C) Recomendaciones finales**

Ante la existencia de las dos resoluciones extractadas, se optó por hacer dos recomendaciones distintas para los casos de adjudicación al acreedor «por la cantidad que se le deba por todos los conceptos», con arreglo al art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), en un procedimiento seguido sobre varias fincas hipotecadas en garantía de la misma obligación, cuando además se solicite al letrado de la Administración de Justicia la adjudicación de otra u otras fincas por un porcentaje. Una de las recomendaciones, la dirigida al registrador, enlazaría con las dos resoluciones reseñadas, y le permitiría calificar con arreglo a ellas. Pero la otra, dirigida al letrado judicial, trataría de evitar que el supuesto pudiera llegar a darse, de modo que debería impedir, ya en el procedimiento, que se lleguen a adjudicar una o varias fincas por un porcentaje, y otra u otras por la cantidad que se deba por todos los conceptos. El texto de ambas recomendaciones era el siguiente:

**1.º)** *Desde el punto de vista del registrador, éste deberá calificar positivamente la adjudicación de una finca «por todos los conceptos», y otra u otras por un porcentaje, siempre que en el desglose de pagos realizados al acreedor ejecutante se respeten los límites de responsabilidad hipotecaria de cada una de las fincas, debiendo tener en cuenta a estos efectos las resoluciones de la DGRN de 17 de junio de 2016 (LA LEY 84164/2016) y 1 de julio de 2016 (LA LEY 95491/2016), que se expondrán a continuación.*

**2.º)** *Desde el punto de vista del letrado de la Administración de Justicia, hay que señalar que, sin perjuicio de que se trata de una práctica admitida en el seno de nuestros tribunales, y refrendada por la DGRN en resoluciones de 17 de junio de 2016 y 1 de julio de 2016, el principio de legalidad, la evitación del fraude de ley, y la labor calificadora del letrado de la Administración de Justicia, además de la obligación procesal que tiene éste de evitar los perjuicios que se pudieran causar al patrimonio del deudor hipotecario, se recomienda que no se admita el criterio de adjudicar una o varias fincas por un porcentaje, y otra u otras por la cantidad que se deba por todos los conceptos, en los supuestos en que se pretenda interpretar esta expresión como «todos los conceptos de los que la finca responde en atención a la responsabilidad hipotecaria individualizada de la misma».*

### **D) Valoración de las consecuencias prácticas de ambas resoluciones desde el punto de vista del Letrado de la Administración de Justicia**

Del contenido del citado libro «La adjudicación hipotecaria y su inscripción registral: deconstruyendo el decreto de adjudicación y el mandamiento para la expedición de certificado», tiene especial interés el análisis que se hace de las derivaciones prácticas que produciría llevar hasta sus últimas consecuencias las dos resoluciones extractadas. Como se hacen patentes los perjudiciales efectos que se ocasionarían para el deudor, tiene especial interés traer aquí, en su término literales, todo lo que entonces se dijo:

Sin perjuicio de lo resuelto por la Dirección General de Registros y Notariado en las resoluciones de 17 de junio (LA LEY 84164/2016) y 1 de julio de 2016, (LA LEY 95491/2016) no es menos cierto que la misma no ha venido a explicar o a zanjar en su fundamentación la cuestión de fondo que se presenta en los supuestos tratados, que no es otra que la cuestión de estar ante un crédito único, y no dividido, supuesto regulado en el art. 122 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946).

Doctrinalmente se ha considerado muy acertada la calificación del registrador de Santa Fe, que ha dado lugar a la primera de las resoluciones (DGRN de 17 de junio de 2016), en la misma se expone expresamente:

*En el presente caso, el ejecutante lo que hace, con el referendo del decreto de adjudicación, es desglosar y dividir a su criterio «lo que se le deba por todos los conceptos» entre las dos fincas ejecutadas, cuando tal desglose o división de su crédito, a estos efectos, no está permitido por la ley, ya que el crédito es único, y así como el valor de subasta sí es una magnitud que se predica respecto de cada finca de modo separado, en cambio, el crédito reclamado es único entre ejecutante y ejecutado, y se predica respecto de todo el procedimiento ejecutivo interpuesto, sin admitir un ficticio desglose entre fincas que no tiene amparo legal y sólo busca favorecer al ejecutante vulnerando la posición jurídica que la ley concede al ejecutado.*

La calificación no sólo se refiere a la unidad de crédito, y por tanto a la imposibilidad de realizar esa división «ficticia» del propio crédito, sino que expone acertadamente, que con esa actuación se vulnera la posición jurídica que la ley concede al ejecutado.

Estos argumentos deberían ser suficientes para que el letrado de la Administración de Justicia, en el seno del procedimiento judicial, desestimara la pretensión de la parte cuando pretenda, ante la existencia de un crédito único (art. 122 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946)) y ante un crédito hipotecario garantizado con varias fincas, la adjudicación de alguna o algunas por «todos los conceptos», referida ésta última expresión a la responsabilidad hipotecaria máxima de dicha finca (y no a todos los conceptos por los que se haya despachado ejecución), y el resto o alguna otra finca por un porcentaje, dentro de los límites del art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000).

Todas las reformas procesales debatidas y publicadas desde la entrada en vigor de la ley 13/2009, (LA LEY 19391/2009) que han afectado en mayor o menor medida al procedimiento de ejecución hipotecaria, han tenido como único objetivo defender y proteger los derechos de los ejecutados frente a la situación de superioridad que tenía o ha podido tener el acreedor ejecutante, por ello, aceptar la posibilidad de adjudicar un bien por todos los conceptos (con las discrecionalidades que ello implica), y otro por un porcentaje, en la mayoría de los casos va a suponer un perjuicio patrimonial del ejecutado en beneficio del acreedor, con la consecuente desprotección patrimonial del ejecutado, al adjudicarse las fincas el acreedor ejecutante por cuantías muy inferiores a su valor de tasación.

Por lo tanto, y sin perjuicio de que la referida práctica haya sido amparada por la DGRN, y debemos decir que reiterada en algunos tribunales, entendemos que el letrado de la Administración de Justicia, en atención al principio de legalidad, no sólo desde el punto de vista hipotecario sino también procesal, y en aras a proteger los derechos del ejecutado en el procedimiento, debería proscribir este tipo de actuación.

El art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), al referirse a la posibilidad que tiene el ejecutante de adjudicarse una vivienda en el supuesto de hecho regulado en tal precepto señala «que podrá adjudicarse la vivienda no habitual por la cantidad que se le deba por todos los conceptos», este precepto viene referido a todos los conceptos por los que se despacha ejecución, y no a todos los conceptos (límite máximo) por los que responde la finca en atención a la responsabilidad hipotecaria individualizada del inmueble fijado en la escritura de hipoteca.

Interpretar en este último sentido la disposición regulada en el art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), no deja de ser una interpretación exagerada de las facultades que pudiera tener el acreedor ejecutante. La admisión de esta postura, supondría que en el seno del procedimiento judicial se dividiera el crédito, convirtiendo una hipoteca constituida al amparo del art. 122 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946), en un crédito hipotecario regulado en el art. 124 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946), con todas las consecuencias jurídicas que esta cuestión pudiera acarrear.

El letrado de la Administración de Justicia está obligado por la Ley de Enjuiciamiento Civil a evitar o paliar en la medida de lo posible el perjuicio patrimonial causado al ejecutado a la hora de embargar y enajenar los bienes que garantizarán el pago de la deuda. El art. 592 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) dispone que el

letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución embargará los bienes del ejecutado procurando tener en cuenta la mayor facilidad de su enajenación y la menor onerosidad de ésta para el ejecutado.

Ese criterio de causar el menor perjuicio posible ha de estar presente en todo el desarrollo de la ejecución, ya sea ordinaria o hipotecaria, y ese mismo criterio debe ser utilizado para evitar que se «cause un perjuicio excesivamente oneroso» en el patrimonio del deudor.

En este sentido, la parte ejecutante, en algunos casos, tal y como se ha expuesto, suele pretender interpretar en su beneficio la posibilidad de adjudicarse alguno de los bienes subastados por el 50% del valor de subasta y algún lote «por la cantidad que se le deba por todos los conceptos», entendiendo que esa expresión es equivalente a la cantidad que expresaría los límites de responsabilidad hipotecaria individualizada de esa finca.

El letrado de la Administración de Justicia, para el caso de que el acreedor solicite la adjudicación de una de las fincas por «todos los conceptos», debería advertir al mismo que esta pretensión, en atención a la unidad de crédito, implicaría la adjudicación únicamente de la referida finca por «todos los conceptos por los que se despacha ejecución», y no por la cuantía máxima de responsabilidad hipotecaria, lo que supondría la cancelación de la hipoteca y la liberación del resto de bienes hipotecados en garantía del crédito, pues cualquier interpretación en contrario, como se expuso al principio, supondría la ruptura del principio de «unidad de crédito» del art. 122 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946), e infringiría al mismo tiempo la disposición contenida en el art. 592 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), al crearse una situación excesivamente gravosa para el ejecutado.

A continuación, se estudiará otro supuesto habitual en la Ejecución Hipotecaria con varias fincas, en el que tras la adjudicaciones de una o varias por un porcentaje, la parte ejecutante solicita la adjudicación de la última por el «resto de lo que se deba por todos los conceptos», situación ésta que nuevamente parece dejar al ejecutado en una situación de indefensión.

La mecánica utilizada por los ejecutantes en el referido caso suele ser la siguiente. Pongamos el siguiente supuesto:

Bienes subastados:

Piso 1 valorado en 100.000 euros.

Piso 2 valorado en 100.000 euros.

Piso 3 valorado en 200.000 euros.

Cantidad total reclamada: 160.000 euros.

La subasta de los lotes finaliza sin postores. El acreedor podría pedir la adjudicación del siguiente modo:

El piso 1, por el 50% del valor de subasta: 50.000 euros.

El piso 2, por el 50% del valor de subasta: 50.000 euros.

El piso 3, por el resto de deuda pendiente de pago: 60.000 euros.

Si admitimos una interpretación en virtud de la cual se entiende que la cantidad total reclamada por todos los conceptos es lo mismo que el resto de deuda pendiente de pago, una vez adjudicadas otras dos fincas, resultaría que una finca valorada en 200.000 euros la estaríamos adjudicando por debajo del mínimo legal del 50% del valor de subasta sin que esa venta suponga el pago íntegro de la deuda reclamada (única excepción legal admitida). En este caso, se adjudicaría el tercer piso por 40.000 euros menos de ese mínimo con clarísimo perjuicio para el deudor.

Podría entenderse como adecuada, la práctica referida a que el letrado de la Administración de Justicia, con independencia de otros criterios registrales y con preferencia a ellos, comprobara que esa interpretación en ningún caso puede perjudicar los derechos del deudor.

También en este caso, si el ejecutante pretendiera adjudicarse una finca por la cantidad reclamada por todos los conceptos, debería entenderse en todo caso que aquella no es otra que la cantidad reclamada en la demanda, y que, por tanto, al pagarse ésta con la adjudicación de ese lote, los demás bienes han de quedar liberados.

Habría que informar al ejecutante que, en este caso, tiene que optar entre adjudicarse una sola finca por toda la cantidad reclamada o adjudicarse las tres por el 50% del valor de subasta.

Con esa interpretación se podría obligar al ejecutante a que se adjudique por el 50% los tres pisos, con la

particularidad de que, además, habría sobrante que debería pagar el propio ejecutante.

Así quedaría la adjudicación:

El piso 1, se adjudica por el 50% del valor de subasta: 50.000 euros.

El piso 2, se adjudica por el 50% del valor de subasta: 50.000 euros.

El piso 3, se adjudica por el 50% del valor de subasta: 100.000 euros.

Total valor adjudicación: 200.000 euros.

Deuda reclamada: 160.000 euros.

Sobrante: 40.000 euros.

Si el ejecutante no quiere pagar ese sobrante, tendría que renunciar a la parte de la cantidad reclamada que exceda del precio de adjudicación de los otros dos lotes. Uno de los pisos no tendría que venderse.

Con la venta de los tres pisos, no sólo se pagaría toda la deuda, sino que el deudor tendría derecho a un sobrante de 40.000 euros.

Sin perjuicio de lo expuesto, e incluso teniendo en cuenta que la gran mayoría de los juzgados pueden considerar un abuso de derecho la práctica expuesta, lo cierto es que esta práctica no sería muy distinta de la facultad legal contenida en el art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) de posibilitar la adjudicación de todas las fincas por todos los conceptos por los que se haya despachado ejecución, obteniendo en este caso un resultado muy similar sino idéntico al expuesto arriba.

Al mismo tiempo, hay que hacer referencia a la jurisprudencia menor de las Audiencias Provinciales que han venido a reconocer la facultad de la parte ejecutante de adjudicarse todas las fincas por todos los conceptos, jurisprudencia que vendría a contrariar la posibilidad de que el letrado de la Administración de Justicia pudiera moderar la actuación procesal del ejecutante en el supuesto anterior.

A este respecto debe citarse el auto 15/2016 de la Audiencia Provincial de Santander de 20 de enero de 2016, (LA LEY 82003/2016) ROJ AAP S 22/16. La misma señala:

*El Juzgado, mediante resoluciones de la Sra. Secretario y del Juez, en definitiva, sostiene que, con la adjudicación de una de las fincas hipotecadas se abona la deuda, por lo que no es posible la adjudicación de las cuatro fincas.*

*SEGUNDO. La Sala entiende que asiste la razón a la apelante. Desde luego se ha de partir de un título ejecutivo y la ejecución o los actos de ejecución no pueden contrariar el propio título. Por tanto, en principio, el préstamo es uno y la hipoteca también es una. La indivisibilidad de la hipoteca se sustenta en los arts. 1860 del Código Civil (LA LEY 1/1889) y 119 (LA LEY 3/1946) y 122 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946). De suerte que todos los bienes hipotecados garantizan el cumplimiento del préstamo, sin perjuicio de que, al estar distribuida la garantía entre cuatro fincas, la normativa sustantiva, hipotecaria y procesal se tengan que proyectar sobre cada uno de los bienes, su valoración para subasta (que ya consta en la Escritura), la parte de responsabilidad que cubren, la propia subasta sobre cada una de las fincas, posturas del 70% superior, igual o inferior, superior al 50% sobre cada una y sin que cada bien responda por más de lo que se haya fijado en la escritura.*

*Esta Sala, por otra parte, comparte la postura de la sección segunda de esta Audiencia en su auto de 10 de septiembre de 2014. El referido auto de la sección segunda subraya que «todas las fincas hipotecadas son la garantía de la deuda» en las relaciones prestamista-prestatario y es frente a terceros cuando opera como efecto limitador del «cuantum» de responsabilidad hipotecaria.*

*Las partes acordaron una hipoteca pero distribuirla entre las cuatro fincas. De suerte que, en consecuencia una de las fincas respondiera del 79,51%, otra del 14,03%, otra del 3,12% y la cuarta del 3,34%. La deuda (capital debido más intereses remuneratorios y moratorios, más costas) es de 723.887,14 euros. Esta deuda se distribuye por cada finca en los citados tantos por ciento.*

*El Juzgado viene a sostener que como la primera responde de 575.588,46 euros, con la adjudicación ya se extingue la totalidad de la deuda. Primero, no es cierto, pues, la deuda total, por todos los conceptos, es de 723.887,14 euros.*

*Pero si lo que pretende es vincular la adjudicación al 50% del valor de tasación (fijado en la escritura a efectos de*

subasta), en verdad es que el acreedor no ha elegido esta posibilidad sino la otra (art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000)). Ha optado porque se le adjudiquen por la «cantidad que se le deba por todos los conceptos». Es decir, el legislador, ante el fracaso de la subasta, por desprecio de los bienes subastados sometidos a unos tantos por ciento en relación con el valor para subasta, prescinde ya de esta referencia —valor de tasación— o a cualquier otro condicionante.

Por tanto dicho precepto ampara la pretensión de la ejecutante, que ha pedido se le adjudiquen las cuatro fincas, por el importe total de la deuda, a la vez, que fija el importe parcial de la deuda, a partir de la proporción de que cada finca responde (véanse ff 214 y 221 vuelto)

TERCERO. Obsérvese que el legislador, en un difícil equilibrio entre los derechos del acreedor y del deudor o hipotecante, pretende la solución menos mala.

En nuestro caso, parece subyacer la idea de que se puede producir un abuso por parte del acreedor ejecutante al pretender la adjudicación de los cuatro inmuebles, pues el Juzgado entiende que con la adjudicación de uno se cubre la deuda por todos los conceptos. Pero, amén de que no es cierto que con tal adjudicación se cubra —salvo que se pretenda referenciar a un valor de tasación que ha fracasado al tiempo de la subasta—, se ha de considerar que los bienes objeto de subasta han sido «despreciados», pues no hubo postores ni siquiera al 50% o incluso inferior al 50% del valoración a efectos de subasta (art 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000)). Y por ello que en el último de los intentos el legislador ofrece una solución desvinculada de cualquier valor de tasación.

Por tanto la facultad que el art 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) concede al acreedor ejecutante, en principio generosa, no es tal si partimos de que nadie ha ofrecido ni siquiera el 50% de tal valor.

Queda clara con la exposición de la presente resolución que nuestra jurisprudencia menor admite la adjudicación de todas las fincas por todos los conceptos, en el mismo sentido se pronuncia la Audiencia Provincial de Cádiz con sede en Jerez en Resolución 320/2015 de 15 de diciembre de 2015 (LA LEY 248748/2015) y la Audiencia Provincial de Santander en resolución 118/2014 de 10 de septiembre de 2014 (LA LEY 257486/2014).

No hay que olvidar, por otro lado, que el Tribunal Supremo ha matizado su doctrina clásica conforme a la cual las adjudicaciones de bienes ajustadas a las normas procesales no son en ningún caso motivo de enriquecimiento injusto, por más que el precio de la adjudicación y/o remate fuese notoriamente inferior al de tasación (Sentencia del Tribunal Supremo 8 de julio de 2003 y 29 de octubre de 2007, que enjuician supuestos de adjudicaciones por precios irrisorios factibles al amparo de los ya derogados arts. 1506 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 (LA LEY 1/1881) y 131, regla 12.<sup>a</sup>, de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946), que consentían terceras subastas «sin sujeción a tipo»).

Hasta aquí, la transcripción parcial del citado libro, a cuyo contenido, por la variedad de las cuestiones tratadas en él, hemos de remitirnos.

## 2. Resoluciones judiciales en contra de la posibilidad de la doble opción

Con posterioridad a la publicación de las resoluciones de 17 de junio (LA LEY 84164/2016) y 1 de julio de 2016 (LA LEY 95491/2016) ya ha recaído alguna resolución judicial favorable a la tesis valorada en la obra de que no es posible mezclar esas dos formas de adjudicación (una o varias fincas por un porcentaje, y otra u otras por la cantidad que se deba por todos los conceptos) en un mismo procedimiento, sino que el acreedor ejecutante debe optar necesariamente entre una u otra.

El AUTO DE 22 DE DICIEMBRE DE 2016, DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE TOLEDO, SECCIÓN 2.<sup>a</sup>, Núm. de Recurso: 83/2015, Núm. 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.

En cuanto al supuesto de hecho: *En la presente ejecución hipotecaria, la cantidad reclamada por todos los conceptos es de 61.444,15 euros y la cantidad obtenida en subasta ofrecida por el ejecutante es de 94.357,05 euros, a razón de 6.290,47 euros por cada una de las fincas (15) hipotecadas, que era la cantidad de la que respondían individualmente. La ejecutante solicitó la adjudicación de las quince fincas hipotecadas por la cantidad*

*debida por todos los conceptos, de norma global, esto es, principal, intereses y costas; sin perjuicio de entregar el sobrante al ejecutado (31.912,9 euro). Por decreto de adjudicación (confirmado por posterior decreto desestimatorio del recurso de reposición), tras aprobar el remate de las 10 primeras fincas que se describen, se alzan las cargas sobre las cinco fincas restantes al haberse liquidado con lo obtenido por las 10 primeras fincas el total de lo reclamado por principal, intereses y costas.*

El ejecutante recurrió, alegando violación de los arts. 681 (LA LEY 58/2000) y 671 LEC (LA LEY 58/2000) y 119 (LA LEY 3/1946) y 120 LH. (LA LEY 3/1946)

*Para la sala, la respuesta ha de ser la misma que se ofrece en la resolución recurrida, en cuanto ha de partirse de que la hipoteca lo es individual!, de finca en finca, con su respectivo importe de tasación, para responder de la futura e hipotética deuda que pudiera generarse. Ejecutada la hipoteca por incumplimiento del obligado, y hechos efectivos los trámites necesarios para la posible adjudicación del bien a tercero, si concurriera a la subasta, o presentado por el ejecutado ese tercero que cubra el importe, sin llevarlo a cabo, puede el ejecutante solicitar la adjudicación en el modo y forma prevenidos en el art. 670.4, pero en la misma forma en que se ha llevado a cabo la subasta, finca a finca, eso sí, sin necesidad de que lo sean por el mismo orden que consta en el título y por su valor de tasación al 50%, y adjudicada cada una de ellas, cuando se cubra el importe por lo adeudado y lo calculado para intereses y costas, se entenderá que se ha satisfecho la totalidad del crédito, y con ello carecerá de sentido el seguir con sucesivas adjudicaciones de las fincas restantes, como autoriza el art. 570, (LA LEY 58/2000) cuando asevera que la posibilidad de lograr la satisfacción del acreedor puede llevarse a cabo mediante la realización de otros bienes, y ello en atención al «sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor»; e interpretación acorde con la dicción del art. 571, LEC (LA LEY 58/2000), cuando asevera que «... si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos», de lo que se infiere que ha de precederse bien a bien y no globalmente —aquí no se procedió mediante el sistema de lotes; así como acorde con los dictados del art. 654.3—, cuando trata de la imputación de pagos; y lo que, finalmente, supone recta interpretación de los arts. 119, (LA LEY 3/1946) 120 (LA LEY 3/1946) y 121, LH (LA LEY 3/1946) ., donde tras ordenarse la que «... si la hipoteca no alcanzare a cubrir la totalidad del crédito, pueda el acreedor repetir por la diferencia contra las demás fincas hipotecadas que conserve el deudor en su poder». El recurso se rechaza.*

Por su parte, el AUTO DE 31 DE ENERO DE 2017 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE MURCIA, SEDE DE CARTAGENA, SECCIÓN: 5.º Núm. de Recurso: 405/2016, Núm. 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 2017, 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.

En cuanto al supuesto de hecho, se trataba de dos las fincas objeto de ejecución. En cuanto a una, no había discusión dado que la ejecutante pidió que se le adjudicara por 40.000 euros (el 50% del valor por el que salió a subasta, al no ser vivienda habitual). En cuanto a la otra, la ejecutante solicitaba la adjudicación por una cantidad que se correspondía con el total de lo debido en la proporción atribuible a dicha finca, es decir, por la cuota de responsabilidad hipotecaria que tiene dicha finca en relación con el total de la deuda. A ello se opuso el juzgado, primero denegando la aprobación del remate y, luego, desestimando el recurso de revisión a través del auto ahora examinado.

Recurrió la parte ejecutante el auto del Juzgado. En dicho auto se argumentaba no ajustarse la solicitud de adjudicación formulada por la parte ejecutante a lo previsto en el art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000).

En la resolución del recurso de revisión, declaró la sala: *...el recurso no puede ser estimado, pues como señala en sus acertados razonamientos el Auto y el Decreto recurridos, el art. 671 LEC (LA LEY 58/2000) no prevé la opción elegida por la parte ejecutante, al referirse únicamente al 50% del valor por el que salió a subasta o la cantidad se le deba por todos los conceptos, debiendo entenderse que esta última referencia se hace al objeto de evitar que si no se elige la primera opción, la deuda quede subsistente, en claro perjuicio para el deudor, resultando que de aceptarse el planteamiento del acreedor apelante, se le adjudicaría una de las fincas por importe inferior a ese 50% y,*

además, la deuda (que es única, aunque garantizada con dos fincas) quedaría subsistente.

### 3. Planteamiento final

Las resoluciones de 17 de junio de 2016 (LA LEY 84164/2016) y 1 de julio de 2016 (LA LEY 95491/2016) se dictaron en un momento en el que la Dirección General de los Registros y del Notariado ya había dado muestras de la doctrina progresiva antes analizada. Ya se había publicado la resolución de 12 de mayo de 2016 (LA LEY 57694/2016), la primera de las relativas al tratamiento que habían de recibir los casos de vivienda habitual en los que la cantidad debida por todos los conceptos se situaba entre el 60% y el 70% del valor de tasación de la finca. El Centro Directivo, como se ha visto, optó por la protección del deudor pese al tenor de la norma. Pudo ya entonces plantearse la contradicción que suponía aplicar en unos casos y desconocer en otros el argumento de que es necesario evitar un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la ley.

Pero si ya antes de dictarse la resolución de 20 de septiembre de 2017 (LA LEY 137874/2017), comentada ampliamente en este artículo, pudo advertirse la dificultad de ubicación, entre otras resoluciones de la misma Dirección General, de las de 17 de junio y 1 de julio de 2016, es a partir de aquella resolución, formulada en términos de mayor generalidad, cuando habrá de replantearse el alcance de ambas. Y es que si la opción de la Dirección General va a ser la de insistir en la conclusión a que llega en la resolución de 20 de septiembre de 2017, tendrá, a su vez, que reconsiderar su doctrina para los casos de adjudicación de varias fincas y posicionarse claramente en el sentido de evitar que, en ningún caso, puedan llegar a adjudicarse fincas, cualquiera que sea el concepto de la adjudicación, por valores que resulten inferiores al 50% del valor de tasación, una posibilidad que, como resulta de los supuestos prácticos antes propuestos, podría darse como consecuencia de la aplicación, en sus propios términos, de las dos resoluciones citadas.

### IV. Conclusión: necesidad de una reforma legal para consolidar la protección del deudor ante la adjudicación de sus bienes

De todo lo expuesto hasta ahora se infiere que la reforma operada en nuestro ordenamiento jurídico por la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013) ha dejado muchos puntos e interrogantes abiertos. Ante tal circunstancia, la DGRN ha decidido en muchas ocasiones ponerse al lado del deudor, dando preferencia al espíritu y finalidad de la ley cuando el contenido literal de las normas, por indeterminado o discutible, puede conducir a resultados contrarios a ambos.

La doctrina registral, que en ningún caso es vinculante para los tribunales, a los que corresponde dar la última palabra, puede ocasionar pronunciamientos distintos para supuestos idénticos

La sensibilidad de la Dirección General con el espíritu y finalidad de la ley y con las especiales circunstancias sociales en las que vio la luz puede percibirse en muchas de sus resoluciones, y desde el momento mismo de la entrada en vigor de la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013) (3) . No ha sido diferente el espíritu con el que ha abordado los dos casos desarrollados en este trabajo, ni el de que la adjudicación de la vivienda habitual lo sea por un valor que se queda entre el 70 y el 60 por cien del valor de tasación, en las subastas sin ningún postor; ni aquellos en los que la adjudicación del inmueble se queda en un valor inferior al 50% del valor de tasación. Pero, como se ha expuesto, puede que en ambos supuestos, en aras —eso sí— a

proteger al deudor ante la adjudicación forzosa de sus bienes, se esté intentando colmar con interpretaciones audaces, un tanto forzadas, el tenor de las normas. Y prueba de que estamos lejos de la solución del problema es que la doctrina registral, que en ningún caso es vinculante para los tribunales, a los que corresponde dar la última palabra, puede ocasionar pronunciamientos distintos para supuestos idénticos.

Y ocurre que ello es especialmente grave, no sólo por el daño que se genera al principio esencial de seguridad jurídica que postula el art. 9.3 de nuestra Constitución (LA LEY 2500/1978), sino por la propia materia de la que estamos hablando, ya que se trata de uno de los supuestos de mayor impacto en el ordenamiento jurídico civil como es la privación forzosa de sus bienes a un determinado deudor y la repercusión que ello puede tener para su futuro en función de la deuda que le quede por pagar tras dicha pérdida. Son palabras mayores que exigen una respuesta clara y rotunda por parte del legislador que no dé pie a esas interpretaciones encontradas que se pueden enquistar en caso de que no se adopten medidas efectivas para evitarlo (4) .

Siendo, además, que nos encontramos en un momento en que el legislador, llevado por las resoluciones del TJUE va a tener que abordar una reforma en profundidad de nuestra legislación hipotecaria, y por extensión, de la procesal

civil, la oportunidad es evidente. Los grupos parlamentarios, presentes en nuestras cámaras legislativas, están a tiempo de decidir si se inclinan por seguir reforzando la protección del deudor en esos casos, acogiendo así la que denominamos doctrina progresiva de la DGRN, o bien optan por el silencio, siendo por lo tanto cómplices de la inseguridad jurídica denunciada.

*(\*) Artículo elaborado por el Grupo de Trabajo conjunto de Letrados de la Administración de Justicia y Registradores de la Propiedad de la Comunidad Valenciana.*

- (1) En realidad, este precepto fue reformado por primera vez en virtud del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio (LA LEY 14238/2011), que vino a razonar la necesidad de la nueva redacción por los siguientes motivos según expresa su exposición de motivos: «En segundo lugar, se modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil para garantizar que en caso de producirse una ejecución hipotecaria por impago, los deudores recibirán una contraprestación adecuada por el inmueble, que les permita anular o reducir al máximo la deuda remanente. Para ello, se prevé que la adjudicación al acreedor en subasta de un inmueble hipotecado como consecuencia de una ejecución, se realizará por un precio nunca inferior al 60% del valor de tasación. Se establece, por tanto, un límite equilibrado, impidiéndose cualquier adjudicación al acreedor inferior al 60% del valor de tasación, independientemente de la cuantía de la deuda total, y ello con el fin de evitar el despojo del deudor».
- (2) Las normas que trae a colación la registradora son: El art. 655 (LA LEY 58/2000), con arreglo al cual en las subastas inmuebles o de bienes muebles sujetos a un régimen de publicidad registral similar al de aquéllos, serán aplicables las normas de la subasta de bienes muebles, *salvo las especialidades que se establecen en los artículos siguientes*(651-2.º) (LA LEY 58/2000). Art. 671 (LA LEY 58/2000) antes citado. Y el art. 651, «Adjudicación de bienes al ejecutante», en la Sección 5.ª «De la subasta de bienes muebles», con arreglo al cual: «Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 30 por 100 del valor de tasación, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. En ningún caso, ni aun cuando actúe como postor rematante, podrá el acreedor ejecutante adjudicarse los bienes, ni ceder el remate o adjudicación a tercero, por cantidad inferior al 30 por 100 del valor de tasación». Concluyendo la registradora: «Por último señalar que si bien en este supuesto no se trata de proteger la vivienda habitual (como ocurría en la RDGRyN de 12/05/2016 (LA LEY 57694/2016) para un supuesto de ejecución hipotecaria, y su interpretación de los arts. 671 y 670 (LA LEY 58/2000)), si entiendo que la interpretación ponderada y razonable debe prevalecer en todo caso, conjugando la protección de todos los intereses en juego al aplicar las normas».
- (3) Desde tal perspectiva puede examinarse, a modo de ejemplo, la exigencia del documento manuscrito para poder inscribir la escritura de préstamo hipotecario (en los casos, entre otros, de cláusula suelo), que se impone por la Dirección General no sólo al prestatario persona física —que es al que se refiere exclusivamente la norma aplicable—, sino también al hipotecante no deudor persona física, aduciendo que, sobre la interpretación literal de la norma, debe prevalecer una interpretación extensiva pro-consumidor (RDGRN de 29 de septiembre de 2014 (LA LEY 144050/2014), BOE 27-10); la exigencia del certificado de saldo del art. 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) como requisito de inscripción de los decretos de adjudicación de vivienda habitual, cuando no se cubra la deuda, a pesar de las dificultades que suscita determinar qué alcance registral tienen las normas legales aplicables (RDGRN de 28 de julio de 2015 (LA LEY 135157/2015), BOE 30-9); o, por poner otro ejemplo entre los más recientes, la inscripción de las cesiones de remate en las que el precio sea inferior al de la adjudicación, en la que la Dirección General condiciona la calificación positiva a que sea el precio de la adjudicación y no el de la cesión de remate el que se valore a efectos de liquidación de la deuda pendiente, y todo ello, ante la falta de toda regulación legal al respecto (RDGRN de 19 de octubre de 2017, BOE 11-11).
- (4) Otra reforma de interés que podría plantearse el legislador en protección del deudor es la que aborda el Auto de 19-7-2005, (LA LEY 160472/2005) de la sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Baleares (Roj: AAP IB 294/2005 - ECLI: ES:APIB:2005:294A Id Cendj: 07040370032005200097 Núm. de Recurso: 328/2005 Núm. de Resolución: 118/2005, Ponente: GUILLERMO ROSELLO LLANERAS) cuando destaca la conveniencia de reformar el art. 671 de la LEC (LA LEY 58/2000) para conceder al deudor un plazo que le permita presentar a un tercero que mejore la petición de adjudicación que corresponde al ejecutante, tal y como sí permite hacer el art. 670 de la LEC (LA LEY 58/2000) cuando en la subasta han intervenido postores. Concretamente señala dicha resolución lo siguiente: *SEGUNDO.- Aparentemente le asiste la razón a la parte recurrente cuando denuncia la contradicción que supone facultar al ejecutado para presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 por 100 del valor de tasación y, sin embargo, se la deniega cuando no hubiere ningún postor y el ejecutante opta por adjudicarse el bien por el 50 por 100 del valor de tasación. Sin embargo, no puede olvidarse que la propia Exposición de Motivos de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) advierte que los cambios introducidos en el procedimiento de apremio se encaminan a lograr, dentro de lo posible según las reglas del mercado, un resultado más satisfactorio para el ejecutante, y, por otra parte, que con la introducción de la subasta única se pretende reducir el coste económico de la enajenación forzosa, y, finalmente, que en cualquier momento anterior a la aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor, puede el deudor liberar sus bienes pagando íntegramente lo que se deba al ejecutado por todos los conceptos. De donde se sigue, que la previsión de presentar tercero que mejore la postura que regula el art. 760.4 de la LEC (LA LEY 58/2000), sólo sea de aplicación cuando existan postores interesados en la adquisición del bien objeto de la subasta, y, precisamente en beneficio del ejecutante a cuyo derecho pretende dar satisfacción al autorizar que el tercero ofrezca cantidad inferior al 70 por 100 si resulta suficiente para cubrir la cantidad debida, pero no cuando no existe ningún postor por considerar el legislador que carece de interés el inmueble objeto de enajenación forzosa y estéril la busca de un tercero interesado, optando por conceder al acreedor la facultad de pedir su adjudicación por la mitad de su valor de tasación con la prevención que de no ejercitarla se procederá al alzamiento del embargo a instancia del ejecutado, norma clara y contundente que no precisa de interpretación alguna y, si como afirma el recurrente, la omisión de presentar tercero es consecuencia de un olvido del legislador se tendrá que recordar que no es función de los órganos jurisdiccionales enmendar los errores del poder legislativo y sí la de interpretar las normas según el sentido propio de sus palabras en conexión con la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, mientras que la equidad sólo opera en caso de vacío legal y cuando la ley lo permite.*