PRINCIPALES NOVEDADES DE LA FUTURA REFORMA PARA LA EFICIENCIA PROCESAL DEL SERVICIO PÚBLICO DE JUSTICIA. ESPECIAL REFERENCIA A LA SUBASTA Y LA ADJUDICACIÓN DE BIENES.

Mª José Achón Bruñén
Doctora en Derecho Procesal

ÍNDICE:

I.- Cuestiones que resultan modificadas

1.- Solicitud de información a los acreedores que constan en el Registro con anterioridad y al ejecutado sobre la subsistencia y cuantía de sus cargas
2.- Contenido del decreto convocando la subasta y del Portal de Subastas
3.- Necesidad de notificar la subasta al ejecutado no personado sin que sirva la notificación en el BOE
4.- La actuación en representación de otras personas
5.- Incremento del depósito que se ha de abonar para participar en la subasta
6.- Mejora de las previsiones legales que permiten al ejecutado presentar un tercer adquirente para el bien subastado
7.- Prohibición de que el ejecutante que no haya participado en la subasta se adjudique el bien
8.- Modificaciones relativas al pago del precio de remate
9.- Impago del precio de remate y reserva de posturas
10.-Supresión de la posibilidad de pagar a plazos el precio de remate
11.-Agilización de la devolución del depósito a los postores que no hayan adquirido el bien
12.- Subsanación de la errata existente en el vigente art. 670.4 de la LEC en que se equivoca el valor de tasación con el de liquidación
13.-Modificaciones en caso de subasta desierta
14.- Ampliación de los casos en que el ejecutado puede solicitar el alzamiento del embargo
15.- Mejora de la regulación de la cesión de remate

II.- Defectos legales que sería conveniente enmendar
1.- Modificaciones necesarias en la tasación pericial
2.- Deficiencias en la regulación de la liquidación de cargas que permiten sacar un inmueble a subasta con cargas anteriores sin descontar correctamente las mismas
3.- Desprotección de los ejecutados que no ostentan la consideración de deudor
4.- Celebración de las subastas en días y horas naturales
5.- Posibilidad de adquirir un inmueble en subasta desconociendo la existencia de terceros ocupantes

I.- Cuestiones que resultan modificadas

1.- Solicitud de información a los acreedores que constan en el Registro con anterioridad y al ejecutado sobre la subsistencia y cuantía de sus cargas

Con anterioridad a practicar la liquidación de cargas de los bienes embargados que van a ser subastados constituye un requisito *sine qua non* solicitar información al ejecutado y a los acreedores cuyos gravámenes vayan a subsistir tras la enajenación forzosa para que

informen sobre la subsistencia y cuantía de los mismos (art. 657 LEC). El Anteproyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de justicia modifica varias cuestiones a este respecto:

Se establece que en el supuesto de que el crédito hubiera sido satisfecho íntegramente en virtud de subrogación en la posición del acreedor, se deberá identificar al pagador y **será el nuevo acreedor quien deberá informar del estado actual de su crédito.**

Asimismo, se prevé que transcurridos diez días desde la práctica del requerimiento al ejecutado y a los acreedores sin que ninguno de ellos haya contestado, el Letrado de la Administración de Justicia podrá reiterarlos, **con el apercibimiento de la imposición de las multas previstas en los arts. 589 y 591 de la LEC, mientras no sean atendidos**, lo que constituye una medida que, *de lege ferenda,* ya habíamos propuesto en anteriores estudios doctrinales[1].

Además se dispone que los oficios que se expidan se remitirán a la **dirección electrónica habilitada del acreedor** (lo que se haya en concordancia con el art. 660.1 de la LEC[2]) y solo si no la hubiere, se entregarán al Procurador del ejecutante para que se encargue de su cumplimiento. **No obstante, se echa en falta que el legislador se pronuncie acerca de si en este último caso la actuación del Procurador podrá incluirse en la tasación de costas.** A favor se puede esgrimir que no se trata de una actuación meramente facultativa excluida de las costas, conforme al art. 243.2 LEC, ya que por imperativo legal se encomienda al Procurador del ejecutante aunque no lo solicite expresamente.[3]

---

[1] Cfr. ACHON BRUÑÉN, M.J. "Problemas que ocasiona la liquidación de cargas antes de la subasta de inmuebles" El Derecho. com: "*Asimismo, pudiera ser conveniente que en los oficios a dichos acreedores se les apercibiera con multas coercitivas periódicas en caso de no prestar colaboración, por analogía con lo establecido en el art. 591.2 LEC19 , pues aunque este precepto se encuentra en sede de embargo —y más bien parece estar concebido para solicitar información acerca de bienes embargables del ejecutado—,también es verdad que el art. 591 predica un deber general de colaboración de todas las personas y entidades públicas o privadas en las actuaciones de ejecución y su obligación de entregar al Letrado de la Administración de Justicia o al procurador del actor cuantos documentos y datos tengan en su poder sin más limitaciones que las que imponen el respeto a los derechos fundamentales o a los límites que, para casos determinados, expresamente impongan las Leyes. No obstante, antes de imponerles cualquier sanción siempre será necesaria su previa audiencia y que el procurador del ejecutante acredite que realizó debidamente el acto de comunicación".*

[2] En cuanto a la remisión de los oficios a los acreedores anteriores, el art. 660 LEC establece que se realizarán por correo con acuse de recibo u otro medio fehaciente aunque contempla la posibilidad de que el acreedor haya hecho constar en el Registro una dirección electrónica, entendiéndose que consiente este procedimiento para recibir notificaciones, sin perjuicio de que estas puedan realizarse en forma acumulativa y no alternativa a las personales, computando los plazos a partir del día siguiente de la primera de las notificaciones positivas que se hubiese realizado.

[3] *Cfr.* DE LA SERNA BOSCH, J. *La subasta judicial en la Ley de Enjuiciamiento Civil*, 2.ª ed., Bosch, Barcelona, 2012, pág. 130. En opinión de este autor, el art. 657.1 LEC debe interpretarse en el sentido de que los gastos originados por el

Por lo demás, se añade que tratándose de entidades de crédito, **la contestación deberá ir acompañada de los documentos que acrediten la identidad, facultades y representación del firmante de la certificación requerida**, de manera que sin estos documentos, no se considerará atendido el requerimiento, lo que se cohonesta con las exigencias de la DGRN (actual DGSJFP)[4].

No obstante, a pesar de que las modificaciones introducidas en el art. 657 resultan acertadas, a nuestro juicio, el legislador ha perdido una importante oportunidad para enmendar otros defectos del precepto:

En primer lugar, induce a confusión que el art. 657 LEC establezca que: *"el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución se dirigirá de oficio a los titulares de los créditos anteriores que sean preferentes al que sirvió para el despacho de la ejecución",* **toda vez que el Letrado de la Administración de Justicia debe solicitar información a todos los acreedores que consten con anterioridad al ejecutante, con independencia de que sus créditos sean o no preferentes al del ejecutado**, dado que no cabe equivocar la preferencia crediticia y la

---

cumplimiento de los despachos podrán ser incluidos en la tasación de costas, al no ser aplicable el art. 243.2 LEC.

[4] En la Resolución de la DGRN de 21 de junio de 2005 se considera que, a los efectos de los arts. 144 de la LH y 657.2 LEC, el pago de parte de la obligación garantizada con una hipoteca que consta con anterioridad de una anotación preventiva de embargo que va a ser objeto de ejecución **puede hacerse constar bien por cancelación bien por nota marginal,** pero que para que pueda figurar por cancelación, han de observarse todas las garantías que establece la Ley a favor de los titulares de los derechos inscritos, ya que conforme al art. 82 de la LH las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelan sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual **preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos.** En esta Resolución, no se considera procedente la cancelación parcial, pues el mandamiento judicial presentado no es adecuado para ello, ya que ni tiene la consideración de sentencia ni consta que haya prestado su consentimiento a la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción (es decir la entidad de crédito) o su representante legítimo. La DGRN analiza si, al no proceder la cancelación parcial, podrá practicarse la nota marginal a que se refiere el art. 240 del RH, lo que en el caso concreto tampoco se acuerda, pues **para practicar dicha nota es necesario que el acreedor anterior haya contestado por persona con poder suficiente,** ya que el reconocimiento del pago parcial supone igualmente la disminución de las facultades del titular de la hipoteca en el momento de exigir el pago del préstamo.

En parecidos términos se pronuncia la RDGRN de 7 de marzo de 2012, la cual además declara que: "*la remisión que hace el artículo 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al artículo 144 de la Ley Hipotecaria, y el desarrollo de éste por el 240 del Reglamento Hipotecario, ponen de manifiesto que* ***la minoración de responsabilidad que publica el Registro, no es un mero dato informativo, sino que supone una manifestación de la llamada publicidad material****, provocando los efectos derivados de los principios hipotecarios, y de las presunciones de veracidad y exactitud de los asientos registrales*".

prioridad registral[5]. Una vez subastado el bien, en el mandamiento de cancelación de cargas no se puede entrar a resolver sobre qué créditos son preferentes al del ejecutante, pues, *ab initio*, la regla que debe aplicarse es la de la estricta prioridad registral, por lo que, puede haber cargas inscritas con anterioridad que garanticen créditos no preferentes y cargas posteriores por créditos preferentes, en cuyo caso su titular, si quiere cobrar con anterioridad, deberá interponer una tercería de mejor derecho antes de que se entregue al ejecutante la suma obtenida en la ejecución forzosa o, en caso de que el ejecutante se adjudique el bien, antes de que adquiera la titularidad del mismo conforme a lo dispuesto en la legislación civil (art. 615.2 LEC).

En segundo lugar, resultan ambiguas las consecuencias de la desatención del requerimiento dado que el Anteproyecto suprime del párrafo tercero del art. 657 la siguiente previsión: "*Transcurridos diez días desde el requerimiento al ejecutado y a los acreedores sin que ninguno de ellos haya contestado, se entenderá que la carga, a los solos efectos de la ejecución, se encuentra actualizada al momento del requerimiento en los términos fijados en el título preferente"*. Pudiera entenderse que dicha mención se ha eliminado porque el legislador pretende que las multas coercitivas surtan efecto. De todos modos, **descontar la carga según consta en el Registro por el mero hecho de que no se haya facilitado la**

---

[5] *La prioridad o rango registral* deriva del orden registral de los asientos, la prioridad nada tiene que ver con el crédito en sí, ya que no es una cualidad del mismo, sino una situación registral, su función es determinar cuáles son los asientos registrales que han de subsistir o ser cancelados como consecuencia de un proceso de ejecución a consecuencia del remate del bien embargado, procediendo la cancelación de los asientos posteriores al gravamen que se ejecuta y subsistiendo los anteriores al regir en el Registro la máxima *prior in tempore potior in iure*.

Por el contrario, e*l privilegio o preferencia crediticia* es una cualidad no negociable, atribuida al crédito por normas jurídicas de distinto carácter, en atención a criterios de política legislativa, y que origina una anteposición en el pago en caso de concurrencia con otros créditos, siempre que se haga valer por la vía procesal correspondiente; su función se limita a determinar cuál entre varios acreedores de un mismo deudor tiene derecho a cobrar con preferencia a los demás, con cargo a bienes determinados o a todo el patrimonio del deudor. Puede haber asientos que consten con posterioridad al del ejecutante que garanticen créditos preferentes, y la efectividad de dicha preferencia dependerá de que se haga valer en el momento y por el cauce procesal correspondiente (tercería de mejor derecho). [Cfr. RÍOS SALMERÓN, B. "Tercería de mejor derecho y protección del crédito salarial". *Puntos críticos en ejecución de sentencias*. *Recurribilidad de las resoluciones judiciales. Especial referencia a la suplicación*. Cuadernos de Derecho Judicial VIII, CGPJ, 1998, págs. 454 y 455. MONTES PENADÉS, V. L. *Derecho Civil. Obligaciones y contratos* (coord. M. R. Valpuesta Fernández). Tirant lo Blanch, Valencia, 1998, pág. 280. RIVAS TORRALBA, R. A. *Anotaciones de embargo II.* Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1994, págs. 93 y 94, y en "Ejecución dineraria y Registro de la Propiedad"*. Puntos críticos en ejecución de sentencias*. *Recurribilidad de las resoluciones judiciales. Especial referencia a la suplicación.* Cuadernos de Derecho Judicial n.º 8, CGPJ, 1998, págs. 159 y 160].

información solicitada por parte de los acreedores anteriores y por el ejecutado, no resulta una solución satisfactoria[6], **pues se puede llegar a subastar un bien por un importe muy distinto al real,** por descontarse de su valor de tasación gravámenes que, aunque figuran en la certificación de cargas, no existen o se han minorado considerablemente. Bien es cierto que desde la reforma de la LEC por la Ley 13/2009 también se solicita información al ejecutado sobre las cargas anteriores, pero el legislador no ha tenido en cuenta que no siempre este se halla en paradero conocido. En todo caso, puede ocurrir que no se facilite la información solicitada, a pesar incluso de las multas impuestas, en cuyo caso a nuestro juicio podría resultar oportuno que, cuando el acreedor anterior lo fuere por una anotación preventiva de embargo o una hipoteca que hubiere dado lugar a la iniciación de un procedimiento judicial, se obtuviera dicha información por vía indirecta, remitiendo un exhorto al órgano judicial que conozca del procedimiento.

2.- Contenido del decreto convocando la subasta y del Portal de Subastas

En el Anteproyecto de ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de justicia se modifica el contenido del decreto convocando la subasta, incluyendo en el mismo cuestiones relevantes (art. 644):

En primer lugar, se informa que el plazo para pagar el precio de remate ofrecido, y el traslado previsto por los arts. 650 y 670 para que el ejecutado pueda presentar a otra persona que mejore el precio resultante de la subasta, comenzará a contar **desde la fecha de su cierre**, sin necesidad de notificación personal. En el edicto y en el portal de Subastas también se reseña esta información.

En segundo lugar, se hace constar que el portal de subastas del Boletín Oficial del Estado permite a los usuarios registrados suscribirse a **alertas por correo electrónico** para conocer el momento de inicio de la subasta.

Asimismo, en el art. 648.2 **se impone al ejecutante la obligación de informar al órgano judicial del pago de la tasa exigida para la publicación** del anuncio de subasta, ya que de ese pago depende el inicio de la misma.

En el párrafo tercero del art. 649 se añade que el Portal de Subastas facilitará toda la información que pueda serle solicitada para comprobar que la subasta se ha celebrado con la máxima publicidad, seguridad, confidencialidad y disponibilidad, sin resultar afectados los derechos de los postores y cumpliendo el resto de prescripciones legales; en caso contrario, **el tribunal podrá dejar sin efecto la**

[6] En la Resolución de la DGRN de 24 de octubre de 2016 se desestima el recurso contra la negativa del Registrador de hacer constar por nota al margen, en una hipoteca de máximo, que la cantidad adeudada era cero, toda vez que la entidad bancaria había guardado silencio, no informando sobre el importe debido.

subasta celebrada, previsión normativa que se haya en concordancia con la doctrina sentada por el Tribunal Constitucional[7].

Asimismo, se incluye en el párrafo tercero del art. 668 de la LEC que **si el Registro, a través de los sistemas del Colegio de Registradores, no facilitara la certificación de dominio y cargas, esta será incorporada al Portal de Subastas por el Letrado de la Administración de Justicia** previamente al inicio de la subasta

3.- Necesidad de notificar la subasta al ejecutado no personado sin que sirva la notificación en el BOE

El Anteproyecto de ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de justicia establece en el art. 644 que **la notificación al ejecutado no personado del decreto convocando la subasta deberá practicarse en la forma prevista en el art. 155 de la LEC, es decir, por medio de correo certificado con acuse de recibo u otro medio fehaciente**. Se suprime del art. 645.1 la referencia a que el anuncio en el BOE sirve de notificación al ejecutado no personado.

En la Exposición de Motivos se declara que esta modificación normativa obedece a la necesidad de reforzar las garantías y derechos del ejecutado en el proceso, máxime teniendo en cuenta la gran trascendencia que, desde el punto de vista patrimonial, presenta el acto de subasta.

A nuestro juicio, **resulta reprobable que el legislador haya tardado seis años en modificar una previsión legal que puede ocasionar auténtica indefensión al ejecutado.**

El art. 667 de la LEC (con anterioridad a la reforma por la Ley 19/2015, de 13 de julio) establecía que el señalamiento del lugar, día y hora para la subasta de inmuebles se había de notificar al ejecutado, con al menos veinte días antelación, en el domicilio que constara en el título ejecutivo. Asimismo, el art. 691.2 de la LEC, en sede de procedimiento hipotecario, preveía que la subasta se debía notificar al deudor, con al menos veinte días de antelación, en el domicilio que constara en el Registro o, en su caso, en la forma en que se hubiera practicado el requerimiento de pago, por lo que, si el mismo se había practicado por edictos, sin más trámites y sin ninguna averiguación previa acerca del paradero del ejecutado, el texto legal autorizaba a practicar de la misma forma la notificación de la subasta, lo que

[7] STC 34/2020, de 24 de febrero de 2020. Recurso de amparo 529-2019: "*La efectividad del derecho a la tutela judicial efectiva, que ha de procurarse mediante el cumplimiento por el órgano judicial de su deber legal de respetar lo que la ley dispone para la realización de bienes en el procedimiento ejecutivo, no puede desconocerse desviando a los recurrentes la carga de soportar los eventuales perjuicios que la incorrección de la publicidad pueda acarrear para el curso de la subasta, ni pretendiendo que los posibles destinatarios de la convocatoria realicen indagaciones adicionales no previstas por la norma ni promovidas por esta, sino todo lo contrario".* El TC en esta sentencia estima el amparo en un supuesto en que el anuncio de la subasta incurrió en error esencial manifiesto al calificar al bien inmueble como local comercial, siendo que se trataba de un solar.

resultaba cuestionable a la luz del derecho de defensa y de la doctrina del Tribunal Constitucional[8].

La situación empeoró tras la reforma de la LEC por la Ley 19/2015, de 13 de julio, ya que conforme al art. 645.1 (aún vigente), el anuncio de la subasta en el BOE sirve de notificación al ejecutado no personado, por lo que, **con la regulación actual aunque se conozca su paradero, el texto legal no exige que se le notifique la subasta en el domicilio que consta en el título ejecutivo**.

No cobra ningún sentido que se exija la constancia de un domicilio en la escritura de hipoteca para la práctica de actos de comunicación como un presupuesto para poder tramitar un procedimiento hipotecario (art. 682.2.2ª de la LEC), y que, obviando el mismo, se considere correctamente notificado el ejecutado con el anuncio de la subasta en el BOE, dado que el ciudadano medio no consulta normalmente dicho periódico oficial, y aun cuando lo consultara, hay que tener en cuenta que en dicho anuncio ni siquiera se identifica el bien que se subasta ni su propietario, por lo que es difícil enterarse por este medio de que un bien propio va a ser subastado[9].

Por lo demás, **dicho desconocimiento puede limitar los derechos que la Ley otorga al ejecutado:**

-El art. 693.3 de la LEC, en sede de procedimiento hipotecario, dispone que, en caso de vencimiento anticipado por impago de mensualidades, el ejecutado podrá liberar el bien (con consentimiento del acreedor o sin este en caso de vivienda habitual) consignando la cantidad exacta que por principal e intereses estuviera vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o parte. El problema es que para ejercitar dicho derecho el ejecutado solo dispone hasta el día en que se cierre la subasta y la notificación de la misma a través del BOE obstaculiza dicho conocimiento.

---

[8] SSTC 234/1988, de 2 de diciembre; 34/1999, de 22 de marzo; 149/2002, de 15 de julio; 138/2003, de 14 de julio (SP/SENT/152740); 245/2006, de 24 de julio; 40/2005, de 28 de febrero (SP/SENT/152720); 293/2005, de 21 de noviembre; 245/2006, de 24 de julio (SP/SENT/95358); 162/2004, de 4 de octubre; 104/2008, de 15 de septiembre; 188/2008, de 24 de noviembre; 28/2010, de 27 de abril (SP/SENT/506924), y de 20 de mayo de 2013 (rec. 6076/2012, BOE de 18 de junio de 2013).

[9] *Cfr.* FONT DE MORA RULLÁN, J. "El talón de Aquiles de la subasta judicial electrónica: la notificación de la convocatoria de la subasta a los demandados no personados. Crítica al artículo 645 de la LEC". *Diario La Ley*, Nº 9203, Sección Tribuna, 23 de Mayo de 2018, Editorial Wolters Kluwer. Este autor pone de manifiesto que el problema no es solo que se utilice la cuestionable técnica de publicación del anuncio de subasta en el BOE. como método de notificación, sino que lo especialmente preocupante es que esa publicación resulta del todo ineficaz a los efectos de que el interesado pueda llegar a tener noticia de que se ha iniciado el proceso de venta forzosa sobre sus bienes, pues resulta que el anuncio que se publica en el Boletín no contiene los datos básicos e indispensables para identificar a las partes ni el bien a subastar, por lo que incluso en el hipotético supuesto de que el demandado llegara a consultar su nombre o la dirección del bien de su titularidad en cualquiera de los buscadores de internet, no obtendría ninguna información de utilidad o relevante a tales efectos

-Asimismo, el art. 669.3 de la LEC concede al ejecutado el derecho a una rebaja de la deuda de hasta un 2 por cien del valor por el que el bien hubiera sido adjudicado si permite la inspección del inmueble durante el periodo de la licitación, pero para permitir dicha inspección es necesario su consentimiento expreso sin que en modo alguno este se pueda presumir de su mero silencio, por lo que no basta a estos efectos la notificación en el BOE, sino que resulta necesaria una notificación individual.

La actual redacción del art. 645.1 de la LEC plantea serias dudas de constitucionalidad[10]. El TC, Sala Primera, 126/2014, en la sentencia de 21 de julio (rec. 3652/2012) declara que dada la finalidad y relevancia del trámite, la comunicación de la subasta por exigencias del art. 24.1 CE, tiene que realizarse en la forma que garantice su efectividad si es posible hacerlo porque se conozca el domicilio del interesado[11].

Asimismo, el TS en la sentencia 144/2014, de 13 de marzo (rec. 755/2012) (SP/SENT/758023)[12] considera la notificación de la subasta al ejecutado como un acto de comunicación esencial.

Por todo ello, resulta loable que el legislador, se haya dado cuenta de esta deficiencia legal que afectaba directamente al derecho de defensa.

4.-La actuación en representación de otras personas

---

[10] *Cfr.* GARCÍA SOLER, E. "La notificación de la subasta judicial al ejecutado no personado". *Diario La Ley* n.º 8674, Sección Tribuna, 4 de enero de 2016, ref. D-3 (La Ley 7924/2015).

BERNABÉU PÉREZ, I.C. "La notificación al ejecutado personado de la subasta electrónica. La ruptura del principio de igualdad". *Práctica de Tribunales* nº 124, enero-febrero 2017, Nº 124, 1 de ene. de 2017, Editorial Wolters Kluwer. Este autor también critica que se pueda iniciar la subasta con desconocimiento del propio ejecutado, aun cuando esté personado, por lo que considera que se debería obligar al ejecutante a que pusiera en conocimiento del mismo el pago de la tasa al BOE para que de esta manera este conozca la fecha de comienzo de la subasta.

[11] STC, Sala Primera, 126/2014, de 21 de julio (rec. 3652/2012) (SP/SENT/771602): "*La defectuosa notificación llevada a cabo por el Juzgado les ocasionó una situación de indefensión contraria al derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en el art. 24.1 CE. La anterior conclusión no resulta alterada por el hecho de que los demandantes hubieran tenido conocimiento, dos años atrás, de la existencia del procedimiento, y que hubieran decidido no personarse. Es cierto que los demandantes de amparo no intervinieron en ningún momento en el proceso.* ***Pero, al margen de ello, no puede llegarse a la conclusión de que no hubiera que notificárseles las incidencias que les pudieran afectar y, por lo que ahora importa, la celebración de la subasta (…).*** *En este caso, dada la finalidad y relevancia del trámite, esta comunicación, por exigencias del art. 24.1 CE, tiene que realizarse en forma que garantice su efectividad si, como es el caso, es posible hacerlo porque se conozca el domicilio del interesado, y no a través de un acto ficticio de comunicación como es la notificación edictal "(STC 104/2008, 15 de septiembre, FJ 4)".*

[12] Véase comentario de esta sentencia: CALLEJO CARRIÓN, S y DE PRADA RODRIGUEZ, M. "El requerimiento de pago en el proceso de ejecución hipotecaria (A propósito de la STS de 13 de marzo de 2014)". *Actualidad civil* n.º 2, febrero 2015, Nº 2, 1 de feb. de 2015, Editorial Wolters Kluwer.

Se modifica el art. 647.1.1 de la LEC en el sentido de que para tomar parte en la subasta, además de identificarse de forma suficiente, se ha de indicar si se actúa en nombre propio o de terceros, total o parcialmente. Si actúan en representación de varios, han de informar sobre el porcentaje de adjudicación que corresponda a cada uno.

Una vez concluida la subasta, quien resultara ser el mejor postor **deberá acreditar su representación** ante la oficina judicial que haya intervenido como autoridad gestora, salvo que ya constara previamente. **Si no lo hiciera en el plazo de tres días y no se ratificara en ella el propio representado, se prevé como sanción que el Letrado de la Administración de Justicia acuerde la pérdida de su depósito** que se aplicará a los fines de la ejecución, y solicitará al Portal de Subastas que comunique la identidad del siguiente postor con reserva de postura. También ordenará la devolución de los depósitos de los demás postores, quedando sin efecto sus reservas de postura.

La falta de acreditación de la representación no interrumpirá los plazos establecidos para el pago del resto del precio o de traslado al deudor para mejora de postura que cuentan desde el cierre de la subasta.

5.- Incremento del depósito que se ha de abonar para participar en la subasta

Se modifica la cuantía del depósito que han de abonar los postores, salvo el ejecutante, para intervenir en la subasta que actualmente es del 5% del valor por el que el bien sale a subasta. **Se establece la necesidad de que consignen el 20 por ciento o un mínimo de 1.000 euros si el importe que resultara de la aplicación de ese porcentaje fuera inferior**. Asimismo, se dispone que **el Letrado de la Administración de Justicia está facultado para elevar o reducir el porcentaje del depósito,** considerando las circunstancias de la subasta (arts. 647.1. 3º, 669.1 de la LEC).

A nuestro juicio, si bien el incremento del depósito puede evitar la quiebra de las subastas, presenta como desventaja que **cuanto más alto sea, menor será el número de postores,** lo que puede frustrar la finalidad de la Ley 19/2015, de 13 de julio, en cuya Exposición de Motivos se manifiesta que dicho texto normativo tiene como objetivo el aumento de la concurrencia y, por tanto, de las posibilidades de venta de los bienes embargados e hipotecados y de que se realice por el mejor precio posible.

6.- Mejora de las previsiones legales que permiten al ejecutado presentar un tercer adquirente para el bien subastado

El Anteproyecto de ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de justicia modifica los art. 650 y 670 en aras de facilitar que el ejecutado pueda presentar un tercero que adquiera el bien

subastado cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 50 por ciento del valor de salida (en bienes muebles sin publicidad registral) o inferior al 70 por ciento (en inmuebles o muebles con publicidad registral).

Son varias las mejoras que se introducen a este respecto:

En primer lugar, **se amplían los supuestos en que se permite al ejecutado ejercitar esta facultad que se extiende al supuesto de subasta desierta** cuando el ejecutante en el plazo de veinte días desde el cierre de la subasta solicite la adjudicación del bien por una cantidad inferior al 70 por 100 del valor de subasta (en caso de inmuebles o muebles con publicidad registral) o al 50 por 100 por 100 del valor de subasta (en caso de muebles sin publicidad registral).

En segundo lugar, se prevé expresamente la necesidad de informar a todo ejecutado de este derecho en un temprano momento, cual es el de la notificación del decreto convocando la subasta. Se entiende que no es preciso un traslado posterior dado que el hecho de que el Portal de Subastas del BOE publique su resultado permite que el propio demandado no personado pueda comprobar el precio final y la posibilidad de mejorarlo. **De todos modos, cuando la subasta quede desierta será necesario conferir un traslado específico al ejecutado** para que ejercite esta facultad cuando el ejecutante en el plazo de veinte días desde el cierre de la misma ofrezca una cantidad que no se adecúe a los mínimos legales. En este caso echamos en falta que se especifique si se dará traslado al ejecutado no personado, dado que actualmente la cuestión resulta discutida[13]**,** pero lógico es que así sea, pues no sería coherente que

[13] *Cfr.* BOLÓS FARIÑAS, C. e IGLESIAS MEJUTO, J. *Practicum de la Nueva Ley de Enjuiciamiento Civil.* Ed. Cedecs Barcelona. 2002. Pág. XXVII- 1056. Para estos autores el ejecutado no comparecido en autos ya ha tenido conocimiento del lugar, día y hora de celebración de la subasta, de modo que si pudiendo comparecer a la misma no lo hizo, el Juzgado no tiene la obligación de notificarle el resultado y, por tanto, de comunicarle la posibilidad que tiene de presentar tercero que mejore la postura.

En similares términos:

Acuerdo de unificación de criterios de la Junta de Secretarios Judiciales de Primera Instancia de Valencia. Abril 2009.

MARTÍNEZ DE SANTOS, A. "La subasta". *Cuestiones prácticas sobre la vía de apremio en el proceso de ejecución civil.* Ed. La Ley Madrid. 2010. LA LEY 13641/2010 y en "Casuística de la subasta de bienes inmuebles". *Práctica de Tribunales* Núm. 88. Diciembre de 2011, pág. 17.

La DGRN, en la Resolución de 28 de noviembre de 2012, relativa a un procedimiento hipotecario de venta extrajudicial, entiende que no es necesaria dicha notificación para la inscripción del decreto de adjudicación en el Registro de la Propiedad.

A favor de la necesidad de dar traslado al ejecutado no personado se pronuncian:

UCEDA OJEDA, J. "Comentario al art. 670". *Comentarios a la Nueva Ley de Enjuiciamiento Civil.* T. III. Coordinadores FERNÁNDEZ- BALLESTEROS, M.A.; RIFÁ SOLER, J.M.; VALLS GOMBÁU, J.F. Iurgium Editores atelier. Barcelona. 2000, pág. 3061. En opinión de este autor se debe notificar al ejecutado no personado la facultad de presentar un tercero que mejore la postura, sin perjuicio de prescindir de dicha comunicación cuando fuese desconocido su domicilio.

el legislador concediera un derecho al ejecutado que en algunos casos no pudiera ejercitar por desconocimiento.

En tercer lugar, para dar mayor fiabilidad a la oferta **se exige expresamente que el tercero presentado por el ejecutado ingrese previamente en la cuenta de depósitos y consignaciones el importe equivalente al del depósito exigido para participar en la subasta** que con la nueva regulación es del 20 por ciento del valor por el que el bien sale a subasta o un mínimo de 1.000 euros si el importe que resultara de la aplicación de ese porcentaje fuera inferior, pudiendo el Letrado de la Administración de Justicia elevar o reducir el porcentaje del depósito, en consideración a las circunstancias de la subasta (arts. 647.1. 3º, 669.1 de la LEC). Esta previsión normativa resuelta loable, ya que **si no se le requiere ninguna garantía, se puede utilizar este trámite para dilatar el procedimiento de apremio**. La necesidad de caución también se precisa en otros supuestos similares, como en sede de convenio de realización (art. 640.2.II de la LEC) si cualquiera de las partes presentare una persona con intención de adquirir el bien.

En cuarto lugar**, resulta acertado que se especifique el plazo concreto que tiene el tercero para abonar el precio y las consecuencias de no abonarlo,** colmando la laguna existente en la regulación vigente en donde no queda claro si el pago se debe producir en el mismo plazo de diez días que tiene el ejecutado para presentar al tercero o si se le concede otro plazo posterior[14]. **Se fija un plazo de diez días para que el ejecutado presente al tercero y otros diez para que dicho tercero pague el precio cuyo *dies a quo* es el ingreso del depósito**, salvo si la oferta fuera por la cantidad debida al ejecutante por todos los conceptos, en que se practicará la correspondiente liquidación a los efectos de ingresar la cantidad que falte o de devolverle el sobrante que resulte, debiendo ingresar el resto en el plazo de diez días, con apercibimiento de pérdida del depósito que se aplicará a los fines de la ejecución, y se acordará la celebración de una nueva subasta si fuera necesaria.

En quinto lugar, se rebaja el importe que tiene que abonar el tercero presentado por el ejecutado en caso de inmuebles o muebles con publicidad registral, **bastando con que ofrezca una cantidad igual o superior al 60 por ciento del valor de subasta o que, aun siendo inferior a ese porcentaje, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.** Según

---

MONTERO AROCA, J. *Tratado de ejecuciones hipotecarias.* Ed. Tirant lo blanch. Valencia. 2009, págs. 935 y 839. Para este profesor el ejercicio de un derecho tan importante como el de presentar a un tercero que mejore la postura no puede eludirse porque el ejecutado no llegue a tener conocimiento de la situación de hecho que lo motiva.

[14] A favor de que al tercero se le conceda otro plazo posterior para efectuar el ingreso:

AAP de Alicante, Sección 6ª, de 7 de marzo de 2006.

RIVES SEVA, J.M. "Mejora de postura por tercero presentado por el ejecutado: plazo de ejercicio". *Práctica de Tribunales.* Núm. 38. Mayo. 2007, pág. 57.

se dispone en la Exposición de Motivos esta mejora podría ser por un solo céntimo, si el precio ofrecido en la subasta, aun siendo inferior a esos porcentajes, cubre la cantidad reclamada por todos los conceptos. Esto obligará a los postores a elevar el importe de sus pujas, ofreciendo cantidades más ajustadas al valor real de los bienes. En bienes muebles sin publicidad registral ha de ofrecer una cantidad igual o superior al 50 por ciento del valor de subasta o que, aun siendo inferior a ese porcentaje, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, lo que modifica muy poco la regulación vigente en que el tercero presentado por el ejecutado ha de ofrecer una cantidad superior al 50 por ciento del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

En sexto lugar, se establece que si por la cuantía de la puja el ejecutado pudiera ejercitar la facultad de mejorar la postura, el Letrado de la Administración de Justicia, transcurrido el plazo de diez días de que dispone el ejecutado para ello, realizará la **preceptiva notificación a quien hubiera resultado mejor postor informándole, en su caso, que la persona presentada por el ejecutado ha mejorado el precio ofrecido en la subasta** y que se ordena la inmediata devolución del depósito efectuado para participar en ella.

No obstante, a pesar de que las antedichas modificaciones resultan acertadas, a nuestro juicio **se echa en falta otra reforma que hubiera sido precisa, cual es que se debería haber ampliado el plazo de diez días concedido al ejecutado para presentar al tercer adquirente**, ya que en un plazo tan escaso resulta casi imposible encontrar un tercero que ofrezca un precio digno por el bien. Sin embargo**, lejos de mejorar esta cuestión se empeora, dado que el *dies a quo* del citado plazo cuenta como regla general, salvo en subasta desierta, desde el cierre de la subasta** y no desde un traslado posterior al ejecutado, lo que acorta todavía más el tiempo para ejercitar dicha facultad.

7.- Prohibición de que el ejecutante que no haya participado en la subasta se adjudique el bien

En el Anteproyecto de ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de justicia se da nueva redacción a los arts. 647.2, 650.3 y 670.3 de la LEC estableciendo que, **habiendo pujas y no siendo el ejecutante el mejor postor, no podrá mejorar el precio ni pedir la adjudicación del bien o lote con posterioridad a la subasta**.

En el art. 647. 2 se prevé la necesidad de que el ejecutante intervenga en la subasta si existen otros postores y pretende adjudicarse los bienes, habida cuenta de que finalizada la subasta no podrá mejorar el precio final ofrecido por el mejor postor.

Tan solo si no hubiera otros postores y la subasta resultara desierta podrá el ejecutante, sin haber participado en la subasta (pues la ley se lo prohíbe si no hay ningún postor), adjudicarse el bien en el

plazo de veinte días contados a partir de la finalización de la subasta desierta.

8.- Modificaciones relativas al pago del precio de remate

Se modifica el art. 650.2 en el sentido de que **en caso de bienes muebles sin publicidad registral**, **si la postura del ejecutante fuera superior al principal reclamado, el Letrado de la Administración de Justicia no solo debe proceder a la liquidación de lo debido por principal e intereses (como se dice actualmente en dicho precepto) sino también de las costas**, lo que a nuestro juicio mejora la regulación existente, pues no cobra sentido que se dejen de tasar las costas antes de hallar la diferencia, ya que lo lógico es que, al igual que se prevé en el art. 670. 2 para los bienes inmuebles (aplicable también a los muebles con publicidad registral), se liquide todo lo que se le debe (por principal, intereses y también costas) y solo si dicho importe fuera inferior al valor por el que ha adquirido el bien deba consignar la diferencia**.**

Por lo demás, **se suprime la necesidad de practicar la liquidación del crédito del ejecutante cuando el precio que ha ofrecido no sea superior al principal reclamado.**

También resulta acertada la previsión normativa relativa a que **si el ejecutante no efectúa el pago en el plazo de diez días, se descuente de lo que debe el deudor el importe equivalente al depósito** exigido a los demás postores para participar en la subasta, corriendo a su cargo los gastos de celebración de la nueva subasta.

Asimismo, en caso de bienes inmuebles o muebles con publicidad registral se rebaja el plazo de cuarenta días para consignar el precio de remate que pasa a ser veinte (si es un tercero el que adquiere el bien) o a diez (si lo adquiere el ejecutante por un valor superior a lo que se le adeuda). Según la Exposición de Motivos, el plazo de cuarenta días ralentiza en exceso el trámite y la devolución de depósitos a los postores que han reservado postura. En bienes muebles sin publicidad registral el plazo no se modifica y continúa siendo de diez días.

En todo caso, como ha declarado el TS el plazo para abonar el precio se podrá prorrogar hasta el día siguiente a las 15 horas, conforme al art. 135.5 LEC [Auto de 28 de abril de 2007 (rec. 17/2007)].

Procede reseñar que, **al ejecutante solo se le concede el plazo de diez días para consignar la diferencia, si la hubiere, entre el precio del bien y lo que se le adeude, con independencia del tipo de bien que adquiera**, lo que constituye una modificación importante, máxime teniendo en cuenta que si fuera un tercero el que adquiriere un inmueble o mueble con publicidad registral dispone del plazo de veinte días para consignar el precio de remate.

9.- Impago del precio de remate y reserva de posturas

Se reforma el art. 652 de la LEC de manera que en caso de que el mejor postor no abone el precio de remate, **solo va a tener efecto la reserva del siguiente postor y si este tampoco pagara el precio ofrecido, ya no se tendrán en cuenta las siguientes posturas**, sino que se han de liberar los depósitos de los demás postores con reserva.

Si el mejor postor o, en su caso, el primero de los postores que hubiera reservado postura no efectuaran el pago del precio en el plazo señalado o si por culpa de ellos dejare de tener efecto la venta, perderán el depósito que hubieran efectuado y se procederá a nueva subasta, salvo que con los depósitos constituidos por aquellos rematantes se pueda satisfacer el capital e intereses del crédito del ejecutante y las costas (art. 653.1).

Asimismo, si el ejecutante adquiriere el bien, y siendo el precio de remate superior a lo que se le adeuda, no paga la diferencia en el plazo de diez días, se declarará la quiebra de la subasta y se descontará del crédito del ejecutante el importe equivalente al depósito exigido a los demás postores para participar en la misma, corriendo a su cargo los gastos de celebración de la nueva subasta (arts. 650.2 y 670.2).

10.-Supresión de la posibilidad de pagar a plazos el precio de remate

En el Anteproyecto de ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de justicia se elimina la posibilidad de pagar el precio de remate a plazos. En su Exposición de Motivos se justifica esta decisión en no adaptarse al sistema de subastas electrónicas, basado en pujas incondicionadas y por importes concretos, en la complejidad de su tramitación y en el hecho, de que, en la práctica, esas propuestas en nada han beneficiado a las propias partes, al poder servir de cobertura a conductas fraudulentas y entorpecedoras de la propia subasta.

Lo cierto es que actualmente el Portal de Subastas no permite que el postor señale las condiciones en las que formaliza la oferta que realiza[15], por lo que a pesar de que en el todavía vigente párrafo tercero de los arts. 650 y 670 de la LEC se prevé la posibilidad de pagar a plazos el precio de remate, **en el Portal de Subastas no existe manera alguna de hacer constar que se pretende pagar a plazos ni se diferencia entre las pujas con pago del precio de remate a plazos o al contado, puesto que solo da por ganadora la puja de mayor importe.**

El legislador podía haber optado por enmendar dichas deficiencias del Portal de Subastas, pero ha adoptado una decisión más drástica y

[15] Sobre este particular, véase: SANTOS DEL VALLE, L. F., y FUERTES LÓPEZ, F. J. Posturas con pago aplazado en las subastas judiciales electrónicas (Sobre la disfunción entre normativa, aplicación y efectos). *Revista Aranzadi Doctrinal* n.º 2/2018, Parte Tribuna, Editorial Aranzadi, Cizur Menor, 2018.

directamente ha eliminado la posibilidad de pagar a plazos el precio de remate, porque este tipo de pujas suscita otro problema añadido, cual es la demora o el incumplimiento en el pago de los plazos, ya que **aunque el postor a plazos debe ofrecer garantías bancarias o hipotecarias, su realización dentro del proceso de ejecución puede complicar sobremanera la sustanciación del procedimiento** al iniciar en su seno otro apremio contra un tercero distinto del ejecutado.

Además, otro problema que presenta el pago del precio de remate a plazos es que en caso de muebles depositados, aumentarán los costes del depósito (dado que el bien no se puede entregar al adquirente hasta que no pague todo el precio) y, si se trata de inmuebles, dilatará la inscripción del bien en el Registro a nombre del rematante y la cancelación de las cargas posteriores, que quedará en suspenso hasta el momento en que acabe de abonar todos los plazos, por lo que se debe ser cauteloso para que no caduque la anotación preventiva de embargo[16]. A estos efectos, el Tribunal Supremo[17] viene entendiendo que la legitimación para solicitar la prórroga de la anotación preventiva de embargo en modo alguno puede quedar restringida al ejecutante, sino que están legitimados todos los interesados, entre los que se encuentra el rematante en la subasta.

---

[16] **Caducada la anotación preventiva de embargo después de la expedición por el Registrador de la certificación de cargas, resulta controvertido si podrán cancelarse las cargas posteriores** a instancia del adquirente en la subasta, manteniendo distinto criterio la DGSJFP y el TS:

La DGSJFP/DGRN considera que, caducada la anotación, debe actuar el Registrador como si nunca se hubiera practicado, en cuyo caso la inscripción de la adjudicación de la finca como consecuencia de la ejecución dependerá de que el deudor siga conservando la titularidad de la misma, y en caso de existir cargas posteriores, no podrán ser objeto de cancelación registral [RRDGRN de 10 de febrero de 2014, 22 de abril de 2015, 16 de octubre de 2015, 11 de enero de 2017 y de 19, 20 y 24 de julio de 2017, 10 de octubre de 2017, 27 de junio de 2018, 19 de septiembre de 2018, 26 de septiembre de 2018, 15 de marzo de 2019].

Por el contrario, el Tribunal Supremo entiende que, librada la certificación de cargas en el proceso de ejecución, aun cuando con posterioridad caduque la anotación preventiva del embargo que ocasiona la subasta, deben cancelarse las anotaciones posteriores que constaren en el Registro [Sentencias del TS 282/2007, de 12 de marzo (rec. 500/2000); 88/2015, de 23 de febrero (rec. 300/2013); 427/2017, de 7 de julio (rec. 304/2015).

A pesar de esta jurisprudencia, la DGSJFP/DGRN ha confirmado su criterio [Resoluciones de 24 de julio de 2017, 10 de octubre de 2017, 9 de abril de 2018 (BOE de 30 de abril de 2018), 27 de junio de 2018, 19 de septiembre de 2018, 26 de septiembre de 2018, 15 de marzo de 2019, 29 de marzo de 2019, 4 de abril de 2019, 12 de febrero de 2020] entendiendo que el hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas, que prevé la LEC, no implica ni su conversión en otra anotación ni su prórroga.

[17] SSTS, Sala Primera, de lo Civil, 622/2008, de 2 de julio (rec. 1776/2001) (SP/SENT/172071), y 810/2005, de 4 de noviembre (rec. 1599/1999). Véase el comentario de esta última sentencia: CASTILLA BAREA, M. "Doble venta en subasta judicial. Comentario a la STS de 4 de noviembre de 2005". CCJC n.º 72, 2006, págs. 1439 a 1515.

Asimismo, otro inconveniente es que se dilata el plazo para interponer una tercería de dominio que ocasione el alzamiento del embargo, dejando sin efecto el remate, ya que, a tenor de lo previsto en el art. 596.2 LEC, el *dies ad quem* para interponer dicha tercería no coincide con la fecha de la subasta, sino que será aquel en que, de acuerdo con la legislación civil, se produzca la transmisión del bien al tercero que lo adquiera en pública subasta.

11.-Agilización de la devolución del depósito a los postores que no hayan adquirido el bien

Se prevé en el art. 652 de la LEC que, finalizada la subasta, el Portal de Subastas devolverá inmediatamente los depósitos de los postores excepto lo que corresponda al mejor postor y los de quienes hubieran pedido la reserva de las cantidades consignadas por ellos.

En el momento en que, como consecuencia del impago del precio por el primer postor, el Portal de Subastas comunique la identidad del siguiente postor con reserva de postura, el Letrado de la Administración de Justicia ordenará la devolución de los depósitos de los demás postores y quedarán sin efecto sus reservas de postura.

Es decir, tras el impago del primer postor, se agiliza la devolución de depósitos, ya que solo va a tener efecto la reserva del siguiente postor, y si este tampoco pagara el precio ofrecido, ya no se tendrán en cuenta las siguientes posturas, sino que se han de liberar los depósitos de los demás postores con reserva.

Cuando el Letrado de la Administración de Justicia compruebe que el mejor postor en la subasta **ha sido el mismo ejecutante, ordenará al Portal de Subastas que devuelva los depósitos de todos los postores que hubieran efectuado reserva de postura**, como si el precio de remate ya hubiera sido satisfecho.

A nuestro juicio, se podría agilizar todavía más la devolución de los depósitos, pues si solo se va a tener en cuenta el postor con reserva de depósito de mayor importe y en caso de igual importe el que cronológicamente haya efectuado con anterioridad su postura, ya desde el primer momento se podrían devolver los depósitos a los demás, pues no cobra sentido esperar al impago del rematante.

12.- Subsanación de la errata existente en el vigente art. 670.4 de la LEC en que se equivoca el valor de tasación con el de liquidación

Resulta reproblable que en el vigente art. 670.4 de la LEC en varias ocasiones el legislador equivoque indebidamente el valor de tasación y el de liquidación, siendo que se trata de valores que pueden ser muy distintos.

El valor de tasación es el valor de avalúo de un bien embargado, es decir, aquel que, a menos que las partes hayan llegado a un

acuerdo, haya fijado el perito judicial conforme a su valor de mercado sin tener en cuenta las cargas o gravámenes anteriores (arts. 637 y 639.3 de la LEC).

Sin embargo, el valor de liquidación será el resultado de restar del valor de tasación de un bien con publicidad registral las cargas y gravámenes anteriores que constaren en la certificación de cargas o, en su caso, el importe que se hubiere hecho constar con posterioridad en el Registro (art. 666.1 LEC). El valor de liquidación no solo se tiene en cuenta para fijar el valor por el que el bien embargado con publicidad registral sale a subasta sino también para hallar todos los porcentajes por los cuales se puede aprobar el remate.

El lapsus legal se reproduce en tres ocasiones:

En primer lugar, en el apartado primero del párrafo cuarto del art. 670 establece que, habiendo ofrecido el mejor postor una cantidad inferior al 70 % del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, el ejecutado podrá presentar un tercero que adquiera el bien por una cantidad superior al 70 % del "*valor de tasación"* (lo correcto sería "*valor de liquidación*" o "*valor por el que el bien ha salido a subasta*"). Bien es cierto que el tercero presentado por el ejecutado también puede ofrecer una cantidad inferior a dicho importe, siempre que resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, pero esta doble alternativa no sirve para enmendar la errata, pues hay que tener en cuenta que el valor de tasación puede ser muy superior al de liquidación si las cargas anteriores son cuantiosas.

En segundo lugar, en el caso de que el ejecutado no presente ningún tercero que adquiera el bien, el apartado segundo del art. 670.4 permite al ejecutante, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70 % del valor por el que hubiere salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos si resulta superior a la mejor postura, pero en caso de vivienda habitual (vid. Disposición Adicional 6ª LEC) nuevamente se viene a exigir que dicha cantidad sea superior al 60 % del "*valor de tasación"*, siendo que lo correcto sería referirse al "*valor de liquidación*" o *"valor por el que el bien hubiera salido a subasta".*

En tercer lugar, cuando el ejecutante tampoco se adjudique el bien, el apartado tercero del art. 670.4 establece que se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 % "*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 (lo correcto sería referirse al "*valor de liquidación"* o "*valor por el que el bien ha salido a subasta"*).

Afortunadamente, en el Anteproyecto de ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de justicia se subsanan estos lapsus legales dado que el legislador se refiere al "*valor por el que el bien ha salido a subasta*" desterrando la expresión "*valor de tasación*" en el conocimiento de que los inmuebles o muebles con publicidad registral embargados no salen a subasta por su valor de tasación sino que se descuenta del mismo las cargas anteriores subsistentes que

consten en el Registro en aras de hallar el valor de liquidación o valor por el que el bien sale a subasta.

13.-Modificaciones en caso de subasta desierta

Son varias las modificaciones que se prevén cuando la subasta queda desierta:

En primer lugar, se unifican los porcentajes para adquirir el bien en la subasta con postores y en la subasta desierta, otorgando un mismo trato a postores y a ejecutante. Esto significa que los bienes no se podrán adjudicar de modo distinto dependiendo de que la subasta tenga postores o de que quede desierta, pues en ambos casos se exigen los mismos porcentajes.

En segundo lugar, como hemos analizado en líneas anteriores, se otorga al ejecutado la posibilidad de presentar un tercero que adquiera el bien cuando la subasta queda desierta si el ejecutante, en veinte días desde su cierre, solicitara la adjudicación por una cantidad inferior al 70 por 100 del valor por el que el bien ha salido a subasta (en caso de inmuebles o muebles con publicidad registral) o al 50 por 100 por 100 del valor de subasta (si se trata de un mueble sin dicha publicidad). **No obstante, en este caso el plazo de diez días para que el ejecutado pueda presentar un tercer adquirente computará desde que se le dé traslado para ello, y no desde el cierre de la subasta,** a diferencia de cuando el mejor postor en la subasta no ofrece el mínimo legal exigido en que dicho plazo comienza a contar desde el cierre de la subasta. No se especifica si en caso de subasta desierta se dará traslado al ejecutado no personado para que ejercite dicha facultad, pero donde la ley no distingue el intérprete no debe distinguir, no existiendo razón alguna para limitar sus derechos.

En tercer lugar, el legislador se hace eco en alguna medida de la doctrina de la DGRN/DGSJFP y en la nueva redacción del art. 671 de la LEC prevé que el ejecutante no podrá adjudicarse la vivienda habitual del deudor, ni aun cuando actúe como postor rematante, por cantidad inferior al 70 por 100 de su valor de subasta, salvo que lo haga por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, en cuyo caso no se la podrá adjudicar por menos del 60 por 100 del valor de subasta. Este mismo porcentaje se exige en la subasta con postores para aprobar el remate, lo que resulta una decisión normativa acertada, pues con la regulación actual si el ejecutante se adjudica la vivienda habitual del deudor por el 60% del valor de salida (por adeudarle el ejecutado una cantidad inferior al 70%) puede seguir reclamando el resto por quedar deuda pendiente de pago, lo que resulta sumamente injusto. La Resolución de la DGRN de 12 de mayo de 2016 (actualmente revocada[18], pero seguida por

[18] La Resolución de la DGRN de 12 de mayo de 2016 ha sido revocada por la AP de Las Palmas de Gran Canaria, Sección 4, en sentencia de 30 de octubre de 2018 (Nº de Recurso: 635/2017, Nº de Resolución: 753/2018), pero se sigue

otras muchas[19] y por algunas resoluciones judiciales[20]) fue la primera que desestimó un recurso contra la calificación negativa del Registrador, que en un procedimiento hipotecario suspendió la inscripción del testimonio de un decreto de adjudicación de la vivienda habitual del deudor a favor del ejecutante por el 60 % del valor de subasta, en un caso en que la cantidad debida era inferior al 70 % de dicho valor, posibilidad que permite el vigente art. 671 LEC, pero que el Registrador consideró que no amparaba los intereses del deudor. La DGRN confirmó la decisión del Registrador entendiendo que la interpretación ponderada y razonable del art. 671 LEC había de ser que, **si la cantidad que se debe por todos los conceptos es inferior al 70 % del valor por el que el bien salió a subasta, no se puede permitir al ejecutante pedir la adjudicación por el 60 % porque en ese caso podrían quedar cantidades pendientes de pago**, por lo que lo justo es que se lo adjudique por todo lo debido si supera ese 60% en aras de evitar un resultado contrario al espíritu y finalidad de la Ley[21].

En cuarto lugar, en caso de bienes inmuebles que no constituyan la vivienda habitual del deudor o muebles con publicidad registral se elimina la posibilidad de que el ejecutante

---

manteniendo esta misma doctrina en recientes resoluciones como la de 20 de julio de 2020 o de 10 de agosto de 2020 en que declara que una interpretación puramente literal del art. 671 de la LEC llevaría a que el esfuerzo del ejecutado por pagar parte de su deuda se traduciría en un perjuicio y pérdida patrimonial para él mucho mayor, pues **una pequeña reducción del crédito del actor permitiría a este adjudicarse la finca con una gran reducción de su valor, en concreto tan solo por el 60 % del valor de subasta, quedando además deuda pendiente de pago.**

19 Resoluciones de la DGRN/DGSJFP de 21 de septiembre de 2016 (BOE de 14 de octubre), 21 de octubre de 2016 (BOE de 18 de noviembre), 5 de julio de 2017 (BOE de 1 de agosto), 5 de septiembre de 2018, 20 de julio de 2020 (SP/SENT/1059803), 10 de agosto de 2020 (SP/SENT/1064007).

20 Autos de las Toledo, Sección 2.ª, 150/2017, de 7 de marzo; Valencia, Sección: 9ª, de 8 de mayo de 2017, Nº de Recurso: 37/2017, Nº de Resolución: 574/2017; Valencia, Sección 9.ª, 824/2017, de 26 de junio, Núm. de Recurso: 542/2017, Núm. de Resolución: 824/2017; Castellón de la Plana, Sección 3ª, de 11 de diciembre de 2017, Nº de Recurso: 477/2017, Nº de Resolución: 302/2017; Valencia, Sección 9ª de 20 de mayo de 2019, Nº de Recurso: 2158/2018 Nº de Resolución: 202/2019; SAP de Castellón de la Plana, Sección 3ª, de 11 de octubre de 2018, Nº de Recurso: 1016/2017, Nº de Resolución: 381/2018.

No obstante, otras resoluciones judiciales se pronuncian en contra: Autos de las AP de Guadalajara, Sección 1.ª, de 5 de diciembre de 2016 (rec. 322/2016, resolución núm. 209/2016); Huelva, Sección 2ª, de 16 de abril de 2018, Nº de Recurso: 125/2018, Nº de Resolución: 146/2018; Toledo Sección 2ª de 28 de diciembre de 2018, Nº de Recurso: 91/2018 Nº de Resolución: 308/2018.

21 En el supuesto de hecho objeto de esta Resolución, el valor de tasación de la finca a efectos de subasta era de 146.764,80 euros; el 70 % de dicho valor ascendía a 102.735,36 y la cantidad reclamada por todos los conceptos a 100.581,62 euros; sin embargo, el 60 % del valor de subasta era de 88.058,88 euros, por lo que la adjudicación por este último importe ocasionaba un resultado distorsionado, pues por el hecho de que la deuda era ligeramente inferior al 70 % del valor de subasta, se permitía al acreedor adjudicarse la finca por el 60 % y seguir reclamando en otro procedimiento el resto de saldo a su favor.

se pueda adjudicar el bien por todo lo debido con independencia de su importe. Con la regulación todavía vigente, la jurisprudencia menor con carácter mayoritario defiende la interpretación literal del art. 671 de la LEC, por lo que en caso de que la subasta de un inmueble distinto a la vivienda habitual quede desierta se permite al ejecutante adjudicárselo por cualquier cuantía siempre que cubra todo lo debido y aunque dicho importe sea muy inferior a su valor[22]. Así, en el Auto de la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Mérida de 23 de julio de 2019 (Nº de Recurso: 204/2019 Nº de Resolución: 90/2019) las cantidades por las que se adjudican las fincas solo suponen el 16,17% del valor por el que salen a subasta, pero se entiende que no cabe considerar la existencia de enriquecimiento injusto, pues el art. 671 permite que el ejecutante se adjudique una finca que no es vivienda habitual por todo lo debido en caso de subasta desierta.

La **DGSJF/DGRN ha realizado una interpretación integradora del mentado precepto entendiendo que cuando el ejecutante solicite la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, esta debe alcanzar al menos el 50% del valor de tasación de la finca**[23]. No obstante, en algunas Resoluciones[24] la Dirección General se muestra más flexible y aun cuando parte de la premisa de que una correcta interpretación del art. 671 de la LEC impide que la adjudicación se realice por un valor inferior al 50% del valor de tasación, **establece una excepción: "*que medien las garantías que resultan de la aplicación analógica del art. 670.4 de la misma ley"*** conforme al cual resulta posible aprobar el remate por importe inferior a dicho porcentaje si el Letrado de la Administración de Justicia, oídas las partes, así lo decidiera a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor.

El Anteproyecto de Ley medidas de eficiencia procesal, no secunda la interpretación de la DGSJFP, pero mejora la regulación existente. Se prevé que si en la subasta no hubiere

---

22 Autos de las AAPP de Valencia, Sección 7.ª, 539/2016, de 11 de noviembre, rec. 459/2016 (aunque este contiene un voto particular que considera que dicha adjudicación puede constituir un abuso de derecho); Madrid, Sección 8ª, de 28 de junio de 2019, Nº 195/2019, Nº de Recurso: 456/2019 (LA LEY 177210/2019); Soria, Sec. 1.ª, 147/2019, de 2 de septiembre, Nº de Recurso: 159/2019 Nº de Resolución: 147/2019; Valencia, Sec. 8.ª, 197/2020, de 27 de abril, Recurso 546/2019 (SP/SENT/1056596).

23 Resoluciones de la DGSJFP/DGRN de 20 de septiembre de 2017, 16 de febrero, 20 de abril, 6 de septiembre, 26 de octubre, 15 de noviembre de 2018, 20 y 22 de febrero, 22 de marzo de 2019, 28 de marzo de 2019, 4 de abril de 2019, 25 de abril de 2019, 4 de julio de 2019, 8 de noviembre de 2019, 12 de marzo de 2020, 20 de julio de 2020.

24 Resoluciones de la DGSJFP/DGRN de 13 de junio de 2019, 22 de julio de 2019, 26 de julio de 2019, 23 de octubre de 2019.

ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien o lote por un importe determinado o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si el ejecutante solicitara la adjudicación por una cantidad inferior al 70 por 100 del valor de subasta, el deudor podrá presentar un tercero, en el plazo de diez días, que mejore la postura ofreciendo una cantidad igual o superior al 60 por ciento del valor de subasta o que, aun siendo inferior a ese porcentaje, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante. Cuando el ejecutado no haga uso de esa facultad de mejora y no se tratara de la vivienda habitual del deudor, se adjudicará el bien al ejecutante, aunque se haya subastado conjuntamente con otros, siempre que la cantidad que se hubiera ofrecido por el bien fuera igual o superior al 50 por 100 de su valor de subasta. **Si la petición de adjudicación fuera por la cantidad que se debiera por todos los conceptos, su importe no podrá ser inferior al 40 por 100 del valor de subasta**, en cuyo caso la adjudicación del bien supondrá la terminación de la ejecución por la completa satisfacción del ejecutante, quedando liberados el resto de bienes que pudieran garantizar el pago de lo reclamado[25].

De todos modos, no todas las modificaciones que se introducen en la subasta desierta resultan acertadas. A nuestro juicio, resulta reprobable que **se elimine cualquier mínimo por el que el ejecutante se puede adjudicar un bien mueble sin publicidad registral.** En la nueva redacción del art. 651 dada por el mentado Anteproyecto se prevé que en caso de subasta desierta si el ejecutante solicitara la adjudicación por una cantidad inferior al 50 por 100 por 100 del valor de subasta, se dará traslado al deudor a fin de que pueda presentar un tercero que la mejore ofreciendo una cantidad igual o superior a dicho porcentaje o que, aun siendo inferior, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante. No obstante, cuando el ejecutado no haga uso de esa facultad, se adjudicará el bien o lote al ejecutante, siempre que la cantidad que hubiera ofrecido por el bien o el lote fuera igual o superior al 30 por ciento de su valor de subasta e incluso, **sin dar margen de decisión al Letrado de la Administración de Justicia, se establece que también se aprobará la adjudicación si la cantidad ofrecida alcanza la debida por todos los conceptos aun cuando sea**

[25] Según se prevé en la nueva redacción del art. 671. 1 *in fine* de la LEC "*Si la cantidad ofrecida por el ejecutante tampoco cumpliera esas condiciones, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la adjudicación a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la adjudicación o no adjudicación del bien suponga para el deudor, para el propio ejecutante o para terceros acreedores con sus derechos inscritos, y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. Contra el decreto que apruebe o deniegue la petición de adjudicación cabe recurso directo de revisión ante el tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Letrado de la Administración de Justicia deniegue la adjudicación, a instancia del ejecutado procederá al alzamiento del embargo".*

inferior al 30% del valor de tasación. Además, por si esto no fuera poco, se añade a continuación que si la cantidad ofrecida por el ejecutante tampoco cumpliera estas ínfimas condiciones, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, podría aprobar la adjudicación a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la adjudicación o no adjudicación del bien suponga para el deudor, para el propio ejecutante o para terceros acreedores con sus derechos inscritos, y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este caso, contra el decreto que apruebe o deniegue el remate cabe recurso directo de revisión ante el tribunal que dictó la orden general de ejecución.

Esto mismo se aplica cuando el bien mueble sin publicidad registral se vende en subasta y el ejecutado no ha presentado un tercero que estuviera dispuesto a mejorar el precio de la subasta, ofreciendo una cantidad igual o superior al 50 por ciento del valor de subasta o que, aun siendo inferior a ese porcentaje, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

En nuestra opinión, esta previsión normativa resulta harto reprobable, pues permite aprobar el remate o adjudicar bienes muebles sin publicidad registral a favor del ejecutante en caso de subasta desierta por cualquier valor, empeorando la regulación existente en que nunca se permite al mismo la adjudicación por un importe inferior al 30% del valor de tasación (art. 651 LEC) con lo que **el legislador está favoreciendo el malbaratamiento en subasta de los bienes muebles sin publicidad registral** entre los cuales se encuentran antigüedades, joyas, objetos de arte, maquinaria industrial etc. Bien es cierto que para esta clase de objetos lo oportuno es encargar la venta a una persona o entidad especializada, pero no se puede pecar de ingenuidad, porque el art. 641 de la LEC ni siquiera otorga al ejecutado por sí mismo la posibilidad de realizar dicha petición, sino que necesita el beneplácito del ejecutante y tampoco se permite al Letrado de la Administración de Justicia acordar de oficio esta forma de realización aunque parte de la doctrina mantiene la conveniencia de que se le otorgaren potestades en este sentido[26].

14.- Ampliación de los casos en que el ejecutado puede solicitar el alzamiento del embargo

El Anteproyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de justicia amplia los supuestos en que el ejecutado puede solicitar el alzamiento del embargo (arts. 650.3 y 670.3, *in fine*).

Actualmente, solo procede cuando la subasta se declara desierta y el ejecutante no se adjudica el bien en veinte días, pero en la futura

[26] *Cfr*. CERRATO GURI, E. ”Soluciones para lograr la aplicación práctica del art. 641 LEC”. *Justicia. Revista de Derecho Procesal.* Núm. 3-4. 2009. Bosch. Editor, pág. 143.

regulación **también va a ser posible cuando el Letrado de la Administración de Justicia no apruebe el remate, por su reducida cuantía, y el ejecutado tampoco presente un tercero que mejore la postura** en los términos que hemos analizado *supra*. En la regulación todavía vigente se prevé aplicar en este caso lo mismo que en la subasta desierta, pero en la futura regulación ya no va a ser posible que el ejecutante se adjudique el bien si no ha intervenido en la subasta y ha habido postores.

No obstante, a nuestro juicio resultaría oportuno que se concediera cierta discrecionalidad al Letrado de la Administración de Justicia para denegar el alzamiento del embargo, pues, conforme a la literalidad legal, parece encontrarse vinculado por la petición del ejecutado. Al menos se le debería permitir ponderar las circunstancias concurrentes, tales como la actitud contraria a la buena fe del ejecutado durante el proceso, la inexistencia de otros bienes embargables del deudor, la posible revalorización del bien, la previsible cancelación de otras cargas anteriores, la consolidación del derecho de propiedad por la extinción de un usufructo, etc.

Por lo demás, olvida el legislador concretar si también procederá la cancelación de la hipoteca en caso de hallarnos en un procedimiento hipotecario, cuestión que resulta conflictiva. A favor se pronuncia el Auto de la Audiencia Provincial de Ciudad Real, Sección 1.ª, de 14 de febrero de 2013[27] (que menciona, a su vez, un Acuerdo no jurisdiccional del Pleno de dicha Audiencia de 28 de enero de 2013), el cual considera que el ejecutado puede pedir la cancelación de la hipoteca en caso de subasta desierta si el ejecutante no se adjudica el bien en 20 días. No obstante, somos conscientes de que esta opinión no resulta pacífica, pues parte de la

---

[27] AAP Ciudad Real, Sección 1.ª, de 14 de febrero de 2013 (SP/AUTRJ/846719): *"(…) realmente no existe ningún vacío legislativo al respecto en tanto que el procedimiento de ejecución hipotecaria que se recoge en el art. 681 y ss. de nuestra ley procesal no son sino particularidades de la ejecución cuando la misma se aplica sobre bienes hipotecados o pignorados, como reza el propio título del capítulo dedicado a ello. Tal configuración del proceso implica que para todo lo no específicamente regulado debemos acudir a las normas generales de la ejecución, y de hecho prácticamente todas las normas sobre la subasta y otras formas de realización de los bienes están en esa parte general. Siendo esto así no entendemos la razón de excluir la solución legal que en los supuestos de que la subasta quede desierta y el ejecutante no se adjudique el bien que establece el art. 671. Se argumenta que en ese precepto solo se habla de embargo y no de bien hipotecado, pero ello no es inconveniente para la aplicación de la norma, como tampoco lo es para el resto de normas con igual referencia a los bienes embargados y que sin embargo se aplican en la ejecución hipotecaria, tal como impone el sistema procesal establecido para este tipo de ejecución, que, insistimos, no son sino una serie de particularidades sobre las normas generales de la ejecución. Si la ejecución hipotecaria tiene como finalidad la ejecución de un bien hipotecado, y la propia naturaleza de la hipoteca es servir de garantía frente a una determinada deuda, parece lógico que si se frustra esa finalidad debe plantearse el mantenimiento de esa garantía, puesto que no cabe mantener indefinidamente una carga sobre un bien cuando la misma ya no responde a la finalidad que con su establecimiento se quería*".

doctrina[28] considera que en caso de subasta desierta, si el ejecutante no se adjudicara el bien en el plazo de 20 días, debería mantenerse la hipoteca, autorizando al acreedor a solicitar nueva subasta, dado que el único bien afecto en una ejecución hipotecaria es el hipotecado, pues si se cancelara la hipoteca el ejecutante se quedaría sin ninguna garantía[29].

15.- Mejora de la regulación de la cesión de remate

En el Anteproyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal también se modifica el art. 647.3 relativo a la cesión de remate permitida tan solo al ejecutante y a los acreedores posteriores que participen en la subasta, sin necesidad de manifestación expresa.

A este respecto son varias las cuestiones que procede comentar:

En primer lugar, resulta loable que se establezca un plazo concreto para llevar a cabo la cesión, ya que la vigente LEC no establece plazo alguno, a diferencia de la antigua regla decimoquinta del art. 131 LH que preveía ocho días desde la notificación de la aprobación del remate. Conforme a la reforma prevista, si no se hubiera efectuado con anterioridad, la cesión se verificará en el **plazo de cinco** días que deberá conferir el Letrado de la Administración de Justicia cuando queden los autos pendientes de dictar el decreto de adjudicación y tras haberse pagado, en su caso, el precio de remate.

En segundo lugar, **la cesión ya no se verificará mediante comparecencia ante el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución**, con asistencia del cesionario y pagando o consignando el precio previa o simultáneamente**, sino que se presentará escrito firmado por cedente y cesionario** al que se adjuntarán los documentos que permitan acreditar la identidad, facultades y representación de los firmantes, si no constaran ya en el expediente, y si la cesión ha sido mediante precio, se acreditará documentalmente el pago de la cantidad total por la que el cesionario hubiera obtenido la cesión.

En tercer lugar, **también merece un juicio positivo que si hubiera sobreprecio se aplique a los fines de la ejecución, haciéndolo constar en el decreto de adjudicación como un concepto distinto del precio de adjudicación**. Además, si, a

---

[28] *Cfr.* SASTRE PAPIOL, S. "Ejecución de bienes hipotecados". *Instituciones del Nuevo Proceso Civil. Comentarios sistemáticos a la Ley 1/2000* (coordinador J. Alonso-Cuevillas Sayrol). Vol. III. Difusa, Barcelona, 2000, pág. 446.

[29] También se afirma que, si transcurriera dicho plazo de 20 días sin que el ejecutante solicitara la adjudicación del bien, sería oportuno dictar una resolución de impulso "recordando" dicha facultad, admitiendo una petición posterior cualquiera que fuera la fecha en que se produjera (MARTÍNEZ DE SANTOS, A. *Sobre la ejecución hipotecaria inmobiliaria ¿Puede evitarse la ruina del ejecutado?* Foro Jurídico, Valencia, 2013, pág. 257).

consecuencia de ese sobreprecio, existiera sobrante respecto al crédito total reclamado, se requerirá al ejecutante para que proceda a su ingreso en la cuenta del juzgado en el plazo de diez días. Si no efectuara el pago en el plazo de diez días, se declarará la quiebra de la subasta y se descontará del crédito del ejecutante el importe equivalente al depósito exigido a los demás postores para participar en esa subasta, corriendo a su cargo los gastos de celebración de la nueva subasta.

La cesión de remate con sobreprecio ya era aceptada con anterioridad por nuestros tribunales; el propio Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, en su Sentencia de 5 de julio de 2005[30], se pronuncia sobre la no sujeción al IVA en un caso de cesión de remate con sobreprecio, y en el mismo sentido la Sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª, de 8 de marzo de 2007 (rec. 35/2006), considerando que, desde el momento en que el importe se aplica íntegramente al préstamo que motivó la ejecución de la garantía, y no supera a la deuda pendiente, la entidad ejecutante está defendiendo un mejor precio del inmueble ejecutado, con el fin de que las pérdidas inherentes al préstamo sean las mínimas posibles[31]. En parecidos términos, el Auto de la AP de Las Palmas, Sección 4.ª, 149/2010, de 22 de abril (rec. 583/2008) considera que resulta irrelevante el precio por el que se ceda el remate[32].

---

[30] Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª, Sentencia de 5 de julio de 2005 (rec. 5197/2000).

[31] SAP Cáceres, Sección 2.ª, 128/2001, de 1 de junio (rec. 9/2001) (SP/SENT/846390): Esta sentencia contempla un supuesto en que la cesión de remate *se había verificado por un precio distinto al que el ejecutante adquirió el bien.*

[32] AAP Las Palmas, Sección 4.ª, 149/2010, de 22 de abril (rec. 583/2008) (SP/AUTRJ/846010): "(...) *resulta en principio irrelevante por qué precio se ceda el remate o la adjudicación, tan irrelevante como lo sería el precio de la transmisión que el ejecutante efectuara a un tercero una vez se hubiera inscrito la adjudicación (como dación en pago de origen judicial que es) o la aprobación del remate a favor del ejecutante. El ejecutante podría transmitir su derecho de dominio (o su derecho sobre el bien adjudicado al cesionario del «remate») por cualquiera de los medios admitidos en Derecho, sin que ello supusiera afectación alguna a derechos del ejecutado ni de terceros acreedores del ejecutado. Y si ello es así no cabe sino concluir que no es necesario que se haga constar en el otorgamiento de la cesión del «remate» —adjudicación— la cantidad por la que se efectúe esa cesión; ni lo es que el precio de la cesión sea igual, menor o superior al valor de la deuda por todos los conceptos que se extinguió como consecuencia de la adjudicación (ni igual, menor o superior al precio que tuvo el remate), sin que la eventual diferencia de precio entre ambos valores pueda considerarse «sobrante» de la venta judicial (ni hipotético «sobrante» del valor de la deuda extinguida, ya que ese hipotético «sobrante», en su caso, se mediría por la diferencia entre la cantidad y conceptos garantizados por la hipoteca y la cantidad y conceptos que comprendiera en el momento de la adjudicación la deuda que se extinguió). No siendo preciso que el precio de la cesión del remate equivalga al valor de la «deuda por todos los conceptos» por la que se adjudicó el bien, el que se ceda el remate en la cantidad en la que el acreedor —unilateralmente— entendía cifrada su deuda por todos los conceptos o por otra resulta irrelevante sin que pueda denegarse la aprobación de la cesión (cuyo único requisito es pagar el precio de la adjudicación cuando ha habido puja o adjudicación por un valor líquido) por el hecho de que no se haya liquidado la deuda que se extinguió. Repárese en que el apartado 3 del art. 647*

De todos modos, el legislador también debería haber previsto la posibilidad de ceder el remate por un precio inferior a aquel por el que se hubiera adquirido siempre que no perjudicara al ejecutado, o lo que es lo mismo, siempre que se descuente de lo debido por el deudor la cantidad por la que el ejecutante o el acreedor posterior se lo hubiera adjudicado en subasta, **de modo que el perjuicio o pérdida patrimonial lo asuma el adjudicatario** porque, en caso contrario, podrían eludirse los porcentajes mínimos de adjudicación que se regulan legalmente, causándose un perjuicio al deudor (RDGRN de 19 de octubre de 2017).

II.- Defectos legales que sería conveniente enmendar

1.- Modificaciones necesarias en la tasación pericial

El art. 639.4 LEC prevé: *"Hasta transcurridos cinco días desde que el perito designado haya entregado la valoración de los bienes, las partes y los acreedores a que se refiere el artículo 658 podrán presentar alegaciones a dicha valoración, así como informes, suscritos por perito tasador, en los que se exprese la valoración económica del bien o bienes objeto del avalúo. En tal caso, el Letrado de la Administración de Justicia, a la vista de las alegaciones formuladas y apreciando todos los informes según las reglas de la sana crítica, determinará, mediante decreto, la valoración definitiva a efectos de la ejecución"*

A nuestro juicio, la literalidad del citado art. 639.4 LEC conduce a confusión y está necesitado de una urgente reforma y ello por varios motivos.

En primer lugar, otorga la posibilidad de realizar alegaciones al informe pericial, así como la facultad de presentar otro informe alternativo a los "*acreedores a que se refiere el art. 658*", remisión que obedece a un lapsus legal, ya que este precepto no hace mención a ningún acreedor, por lo que **parece más correcto entender que el legislador pretendió remitir al art. 659, que se refiere a los titulares de derechos inscritos con posterioridad al ejecutante**, los cuales están interesados en su valoración, dado que les puede corresponder el sobrante de la subasta. En todo caso, se considera que solo se les deberá dar traslado si estuvieren personados[33].

En segundo lugar, **el art. 639.4 tampoco acierta en la fijación del *díes a quo* para el cómputo del plazo de los cinco días concedidos para alegaciones o para presentar otros informes**, que lo fija "*desde que el perito designado haya entregado la valoración*

---

de la LEC lo que exige que esté pagado es el precio del remate, no el precio de la cesión del derecho del rematante a un tercero".

[33] *Cfr.* MORENO GARCÍA, J. A. "Vías alternativas a la subasta judicial en la ejecución forzosa". La ejecución provisional de títulos judiciales y extrajudiciales y la ejecución de sentencias de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. *Cuadernos de Derecho Judicial*, CGPJ, Madrid, 2003, pág. 252.

de los bienes", siendo que lo correcto sería que dicho plazo empezara a contar desde que se confiriere traslado a las partes y a los acreedores posteriores de dicho informe con entrega de copia del mismo.

En tercer lugar, también merece ser objeto de crítica el escaso plazo de cinco días para poder presentar otros informes periciales contradictorios o impugnar el practicado, ya que no hay que olvidar que para elaborar el informe pericial se ha concedido al perito judicial el plazo de ocho días prorrogable; sin embargo, en el caso que nos ocupa se concede el plazo de cinco días para buscar perito y para que este emita el informe, con independencia de la complejidad y del número de bienes que sean objeto de tasación y sin tener en cuenta que previamente resulta aconsejable que el perito examine el objeto de la pericia, y en ese plazo tan corto es prácticamente imposible.

En cuarto lugar, el legislador no tiene en cuenta que el Letrado de la Administración de Justicia no es un experto en la tasación de bienes, por lo que, si se presentan alegaciones impugnando la tasación pericial u otros informes alternativos, le va a resultar difícil cumplir la ardua tarea que dicho precepto le encomienda de fijar el valor del bien; **lo adecuado sería que se le concediera la opción de nombrar un perito dirimente** que pudiera ilustrarle antes de decidir por decreto[34], aunque también es verdad que en este caso aumentarían las costas. Bien es cierto que su decisión puede ser objeto de recurso de revisión, pero el Juez que resuelva el recurso tampoco es un especialista en tasación de bienes, por lo que será habitual que tanto uno como otro concedan preferencia y mayor fiabilidad a la tasación presentada por el perito nombrado por el Juzgado que a la aportada por las partes o por acreedores posteriores.

2.- Deficiencias en la regulación de la liquidación de cargas que permiten sacar un inmueble a subasta con cargas anteriores sin descontar correctamente las mismas

Con carácter previo a subastar los bienes embargados, son tasados por un perito, salvo pacto entre las partes acerca de su valor (art. 637 de la LEC).

El perito designado debe realizar el avaluo conforme al valor de mercado, y no en atención a tasaciones fiscales, sin tener en cuenta, en caso de bienes inmuebles o muebles con publicidad registral, los

[34] *Cfr.* ÍÑIGUEZ ORTEGA, P. "La subasta judicial y la nueva Ley Ritual". Pórtico Legal.com, pág. 4. Esta autora estima que hubiera sido más oportuno que, en el caso de presentarse dos informes contradictorios sobre el avalúo de una finca, el legislador hubiera optado por nombrar un tercer perito o por sacar a subasta el inmueble por su valor catastral, opinión esta última que no compartimos por ser dicho valor muy inferior al de mercado.

gravámenes que pesen sobre ellos, respecto de los cuales deberá ser el Letrado de la Administración de Justicia el encargado de descontar su importe a fin de hallar el valor de liquidación o valor por el que el bien va a salir a subasta (arts. 639.3 y 666 de la LEC)[35].

El problema es que la liquidación de cargas se encuentra regulada en la LEC de manera muy deficiente (art. 666 LEC), lo que ocasiona que puedan subastarse bienes con cargas ocultas o no bien liquidadas:

En primer lugar, existen gravámenes que, aun cuando consten con anterioridad inscritos en el Registro y disminuyan el valor del bien, resultan muy difíciles de cuantificar.

El art. 666 LEC impone al Letrado de la Administración de Justicia el deber de descontar "*todas las cargas y derechos anteriores*"[36]; sin embargo, en el caso de que existan **servidumbres, prohibiciones de disponer, un derecho de uso a favor del excónyuge del ejecutado o arrendamientos incritos con anterioridad**, resulta harto complicado valorar los mismos a efectos de descontarlos del valor de tasación.

Asimismo, resulta complejo practicar la liquidación de cargas si solamente se subasta el **usufructo o la nuda propiedad**; aunque en estos casos la lógica nos dicta que el descuento deberá ser proporcional al derecho que ostente el ejecutado, dado que el adquirente en la subasta no va a cargar con la totalidad de dichos gravámenes, sino solo con una parte[37].

Más complejo puede resultar que solo **se saque a subasta la mitad de un inmueble y que haya una hipoteca anterior**, pues nuestros tribunales no se ponen de acuerdo acerca de si se debe descontar la mitad de la cantidad pendiente de pago o todo su importe[38]. La razón estriba en que el que adquiera el bien en subasta

---

[35] SAP Madrid, Sección 13.ª, 154/2003, de 19 de diciembre (rec. 692/2002): "*El avalúo de los bienes debe ser realizado atendiendo a su valor real de mercado y no en atención a tasaciones tributarias (...) debe concluirse, que de haber querido el legislador que para el caso de divisiones hereditarias se utilizara el valor tributario así lo habría establecido expresamente*".

[36] *Cfr.* RIVAS TORRALBA, R. *Aspectos registrales del nuevo proceso de ejecución*, Centro de Estudios Registrales. Fundación *Beneficentia et Peritia Iuris*, Madrid, 2001, pág. 124. Este autor pone de manifiesto que, aunque sus asientos sean posteriores, deberán descontarse en la liquidación de cargas los importes de las cargas o gravámenes simultáneos o del mismo rango que el crédito del actor, que a estos efectos se considerarán preferentes (art. 227 RH), las cargas que hayan ganado prioridad registral mediante pacto (posposición, permuta de rango), así como las hipotecas o afecciones legales que no deban ser canceladas a consecuencia de la ejecución.

[37] AAP Zaragoza, Sección 2.ª, 36/2004, de 19 de enero.

[38] **A favor de descontar solo la mitad:** AAP Barcelona, Sección 16.ª, 20/2007, de 12 de febrero (rec. 461/2006): "*Se discute en el recurso la forma en que ha de practicarse la liquidación de cargas que regula el artículo 666 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en un caso en que se embargó la mitad indivisa de una finca, siendo así que la carga existente grava toda la finca. La secretaria del Juzgado entendió que el total pendiente de pago del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca había de deducirse del valor de la mitad indivisa embargada. O*

se va a convertir en tercer poseedor de un bien gravado con una hipoteca y si fuere demandado en un posterior procedimiento hipotecario responderá hasta el límite que figure en el Registro. Por nuestra parte, suscribimos la tesis de que lo más oportuno es que se descuente el total de la hipoteca, ya que, si finalmente el adquirente del inmueble abona la totalidad de la carga, podrá repetir contra el titular de la otra mitad lo que al mismo le correspondiera abonar[39].

Asimismo, la doctrina[40] ha denunciado la situación que puede darse en **"*créditos abiertos*",** de los que todavía no se ha dispuesto de

---

sea, que no debe deducirse de este valor de la mitad de la finca la mitad del capital del préstamo que grava la totalidad del inmueble, sino todo ese capital. En tales condiciones la liquidación arrojó el resultado de que el bien embargado no tenía valor. El Juzgado comparte el mismo criterio, por razón de la indivisibilidad de la hipoteca, de modo que acuerda alzar el embargo en obediencia a lo dispuesto en el número 2 del repetido artículo 666. No podemos compartir ese criterio, conforme al cual se haría muy difícil el apremio sobre la mitad indivisa de los inmuebles, dada la frecuencia de ese fenómeno de la indivisibilidad de las cargas que los gravan. ***Es evidente que frente al acreedor hipotecario responderá del pago de las obligaciones garantizadas la totalidad de la finca. Pero eso no quiere decir que no pueda distinguirse a los efectos de liquidación entre lo que ha de soportar cada una de las mitades indivisas del inmueble****. Ya al margen de todo procedimiento ejecutivo, desde el punto de vista económico cada propietario soporta una parte de la carga hipotecaria, sin perjuicio, obviamente, de lo que resulte del destino que haya tenido el capital. No se ve ninguna razón para que, trabado el bien, haya de imputarse a cada mitad la totalidad de la responsabilidad hipotecaria, pues, se repite, la indivisibilidad es frente al acreedor y entre los propietarios puede dividirse la responsabilidad y el peso económico del gravamen*".

A favor de descontar todo el importe:

AAP Alicante, Sección 5.ª, 133/2008, de 16 de julio (rec. 298/2008): "*Los argumentos del apelante no desvirtúan los acertados fundamentos jurídicos de la resolución de instancia,* ***dado que el adquirente en subasta responderá de la totalidad de la hipoteca****, y esta supera el valor de la finca según el dictamen que obra en autos, emitido por D. José Pablo, sin perjuicio que pudiera repercutir el 50 %, dado que en todo caso, es deudor de la totalidad del pago del préstamo* ***y en el supuesto de impago tendría que soportar la ejecución por el importe íntegro de la deuda****, y en atención a esa cuantía del préstamo que resta por pagar, resulta superior a la tasación pericial, por lo que en definitiva al ser el valor del bien inferior al de las cargas que lo gravan procede confirmar la resolución de instancia*".

[39] *Cfr.* SABATER SABATÉ, J.M. *La liquidación de cargas en el proceso de ejecución*. Tesis Doctoral. Universitat Rovira I Virgili. 2012. Dipòsit Legal: T.984-2013, pág. 161.

[40] *Cfr.* LÓPEZ CHOCARRO, I. "La liquidación de cargas como paso previo a la subasta judicial. Problemas prácticos y posibles fraudes que justifican una futura reforma. Análisis arts. 657.2 y 666.2 de la LEC". *Diario LA LEY*, nº 9511, de 5 de noviembre de 2019, Nº 9511, 5 de nov. de 2019, Editorial Wolters Kluwer. Este autor pone como ejemplo un caso que se le planteó en la práctica en que, tras embargar una finca propiedad del ejecutado, en principio con un valor que permitía cubrir el total importe por el que se había despachado la ejecución, en la certificación de cargas aparecía inscrita un hipoteca anterior, lo que dio lugar a que se requiriese al titular de dicha carga con el fin de que informase sobre la subsistencia de la misma y su actual importe. La entidad bancaria informó que se trataba de un contrato modalidad de «*crédito abierto*» con garantía hipotecaria para responder por todos los conceptos de un total de 400.000.-€, siendo el capital dispuesto y pendiente de amortizar cero euros y el capital disponible de 365.000.-€. En este caso, al ser la carga hipotecaria superior al valor de tasación del bien, se suspendió la subasta, aunque el deudor no debía cantidad alguna al acreedor anterior, pues se tuvo en

cantidad alguna o se ha dispuesto de forma parcial sin cubrir la totalidad de las sumas garantizadas hipotecariamente. En estos casos, si el inmueble se va a ejecutar por una carga posterior y se descuenta del valor de tasación el importe total de la hipoteca que figura en el Registro, se pueden dejar en suspenso ejecuciones en base a cargas anteriores aparentes[41]. El problema en este tipo de hipotecas es que si tan solo se descuenta en la liquidación de cargas el importe adeudado en ese momento, puede ocurrir que el deudor genere con posterioridad una deuda superior y que el adquirente en la subasta se deba subrogar en esa carga[42].

En segundo lugar, existen cargas que debe soportar el rematante que, al no constar en el Registro, resultan desconocidas.

Este problema podría solventarse si el Letrado de la Administración de Justicia antes de la subasta solicitare información a la Administración Tributaria acerca del impago de los tributos que gravan el inmueble, así como a la Comunidad de Propietarios en que se encuentra sito el inmueble a fin de conocer si el propietario se halla al corriente de los gastos de comunidad.

En cuanto a los tributos que gravan periódicamente los bienes o derechos inscribibles en un registro público o sus productos directos, ciertos o presuntos, el Estado, las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales tienen preferencia sobre cualquier otro acreedor o adquirente, aunque estos hayan inscrito sus derechos, para el cobro de las deudas devengadas y no satisfechas correspondientes **al año natural en que se exija el pago y al inmediato anterior,** entendiéndose por anualidad vencida la constituida por los cuatro trimestres del ejercicio económico anterior al corriente, cualquiera que sea la fecha y periodicidad de la obligación fiscal de pago (arts. 78 LGT, 194 LH y 65 RGR).

---

cuenta para practicar la liquidación de cargas el importe garantizado por la hipoteca que figuraba en el Registro.

[41] El Auto de la Audiencia Provincial de Lugo, Sección: 1ª, de 25 de abril de 2007 (Nº de Recurso: 198/2007, Nº de Resolución: 307/2007), conoce de un supuesto en que el recurrente pretende que en la liquidación de cargas se tengan en cuenta exclusivamente las cantidades adeudadas que ha manifestado el acreedor anterior, sin atender a las reflejadas en la inscripción registral. La Audiencia estima el recurso y acuerda sacar el bien a subasta aunque el valor de la carga anterior era superior al de tasación, puesto que dicha carga anterior era una hipoteca de máximo y no se podía determinar en ese momento el importe real del crédito; no obstante, acuerda que en los edictos de la subasta conste la existencia de la hipoteca hasta el límite máximo que figura en la inscripción registral.

[42] RDGRN de 24 de octubre de 2016: "…*debe tenerse en cuenta, además, que en el presente expediente, la hipoteca preferente se ha constituido en garantía de un crédito abierto, cuyo saldo al día de hoy puede ser «cero», pero ello no es impedimento para que la finca siga respondiendo de unas obligaciones que aunque todavía no hayan nacido, nazcan en un futuro, dentro del plazo de vigencia del crédito abierto. Por ello, para el posible postor en la subasta puede resultar perturbador indicar que el saldo es «cero» haciendo pujas por importe superior, sin «descontar» ninguna cantidad".*

Respecto a las deudas a la comunidad de propietarios, el art. 9.1 e), párrafo tercero, de la LPH contempla una afección legal del inmueble que ocasiona que el adquirente del mismo responda con el propio inmueble adquirido respecto de las cantidades adeudadas en la **anualidad en que tenga lugar la adquisición y las tres anteriores**[43] (incluidos los recargos por mora si se hubieran aprobado por la Junta[44]). Esta afección opera con independencia de que conste en el Registro una anotación preventiva de embargo a favor de la comunidad de propietarios[45]. **El adquirente del bien en la enajenación forzosa responderá de estos impagos aun cuando no fuera el ejecutado, sino un propietario anterior el que dejó a deber dichas cantidades,** habida cuenta de que el citado precepto extiende la responsabilidad a "*las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares*", plural que sirve de fundamento a esta interpretación[46].

En tercer lugar, resulta reprobable que el Letrado de la Administración de Justicia deba obviar la información de los acreedores anteriores acerca de la minoración o extinción de sus cargas si el ejecutante no ha solicitado que se haga constar en el Registro.

Si el ejecutante no ha solicitado expresamente que la minoración de cargas se haga constar en el Registro, *ex* art. 144 LH, el texto legal no permite al Letrado de la Administración de Justicia tener en cuenta dicha información facilitada por los acreedores anteriores o por el ejecutado, ya que el apartado segundo del art. 666.1 dispone que deberá descontar del valor por el que el inmueble haya sido tasado el importe total garantizado que resulte de la certificación de cargas o, en

---

[43]SAP Madrid, Sec. 13.ª, 289/2019, de 13 de septiembre , Recurso 174/2019 (SP/SENT/1022151):"…*tanto cuando se proceda a una enajenación voluntaria, como forzosa de un inmueble, dejando pendiente de pago cantidades debidas por gastos comunitarios, la Comunidad para el cobro de las mismas puede dirigirse contra el que fue propietario del inmueble cuando se generaron, pero igualmente puede reclamarlas del nuevo adquirente".*

[44] Este tipo de recargos vienen siendo aceptados por nuestros Tribunales: Sentencias de las AA. PP. Alicante, Sección 5.ª, de 10 de enero de 2008; Cantabria, Sección 2.ª, de 7 de octubre de 2009; Murcia, Cartagena, Sección 5.ª, 213/2011, de 19 de julio (rec. 218/2011); Alicante, Sección 5.ª, 431/2011, de 23 de noviembre (rec. 308/2011); Madrid, Sección 20.ª, 185/2012, de 29 de marzo (rec. 417/2011), y Santa Cruz de Tenerife, Sección 1.ª, 142/2013, de 1 de abril (rec. 82/2013).

[45] *Cfr*. VEGAS TORRES, J. "Algunas cuestiones que plantea el reembargo". *La ejecución civil*, *Colección Estudios de Derecho Judicial*. CGPJ. Escuela Judicial, núm. 53-2004, Madrid, 2005, págs. 497-574), pág. 34: "*Que la anotación de embargo de la comunidad pueda ser cancelada si el bien se enajena en virtud de una carga anterior no implica que el adquirente no quede sujeto a la responsabilidad establecida en el párrafo tercero del art. 9.1,e) LPH. Lo que sucede es que esa responsabilidad no deriva de la subsistencia del embargo que se hubiese trabado en la ejecución despachada frente al transmitente, sino de la afección real que nace, ex lege, en el momento de la transmisión".*

[46] *Cfr.* MAGRO SERVET, V. "La responsabilidad de los bancos ante las comunidades de propietarios tras la adjudicación judicial de inmuebles". *Diario La Ley* n.º 8344, Sección Tribuna, 1 de julio de 2014 (La Ley 4358/2014).

su caso, el que se haya hecho constar en el Registro con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del art. 657, pero no le faculta para descontar la minoración que hayan declarado los acreedores que consten en el Registro con anterioridad si no se ha hecho constar registralmente.

Esta cuestión, suscita problemas en la práctica y nuestros tribunales mantienen criterios discrepantes; así, la SAP de Toledo, Sec. 1.ª, 51/2009, de 29 de septiembre (recurso 31/2009) declara que no cabe descontar sin más en la liquidación de cargas lo que el acreedor anterior informe en el tramite previsto en el art 657.1 LEC sino que hay que restar lo que, con base en tal información previa, termine constando en el Registro de la Propiedad, lo que se deduce de la referencia del art. 657.2 de la LEC al art 144 de la LH, según el cual cualquier modificación de la eficacia de una obligación hipotecaria no surte efectos frente a terceros si no se hace constar en el Registro con nueva inscripción (cancelación total o parcial) o por nota marginal según proceda[47].

No obstante, en sentido contrario, se pronuncian otras resoluciones de la jurisprudencia menor[48] que consideran que lo que se debe descontar del valor de tasación es la deuda real, actual y vigente que a su favor tiene el acreedor anterior, de tal manera que si lo que consta inscrito o anotado en el Registro de la Propiedad difiere de la realidad de la cuantía de las cargas pendientes sobre la finca, es a esta realidad

---

[47] SAP Toledo, Sec. 1.ª, 51/2009, de 29 de septiembre, Recurso 31/2009 (SP/AUTRJ/484877): "*El art. 666 exige así, para que tenga efectos en la subasta la realidad actual de la cuantía del gravamen preferente declarada por el acreedor en el mismo, la constancia previa en el Registro adaptando lo que este publica frente a terceros a dicha realidad, sin que por el art. 666 pueda atenderse a lo declarado por el acreedor preferente ante el Juzgado, sin más, al margen de lo que continúe publicando el Registro. Por ello entiende la Sala que en contra de lo que pretende la recurrente, para determinar el valor del bien a subastar en este caso, a falta de la modificación registral practicada conforme permite el art 657,2 citado, no se podía computar como importe de la carga preferente a deducir del valor tasado más que la suma que en ese momento seguía publicando el Registro de la Propiedad y que no era otra que la que ya constaba en la inicial certificación de cargas, por el art. 656 LEC, ya estaba emitida en autos y no había sido modificada, no bastando que en el procedimiento constara por otra vía, aun por informe del acreedor preferente, que de lo que por aquel gravamen anterior respondía dicho bien era una cuantía inferior, puesto que el art. 666,2 no menciona como parámetro de cálculo del descuento lo declarado por el acreedor preferente sino lo que se haya hecho constar en el Registro en base a dicha declaración del acreedor preferente en el trámite del art. 657.2 , al que no se da lugar de oficio sino a instancia del ejecutante que aquí no lo había solicitado*" .

[48] Autos de las AP de Murcia**,** Sección: 5ª, de 2 de septiembre de 2003 (Nº de Recurso: 269/2003, Nº de Resolución: 66/2003); Barcelona, Sección: 14ª, de 15 de marzo de 2006 (Nº de Recurso: 636/2005, Nº de Resolución: 79/2006); Sevilla, Sección 5ª, de 3 de marzo de 2006 (Nº de Recurso: 822/2006, así como la sentencia de la AP de Madrid Secc.18ª, de 11 de octubre de 2018 (Nº de Recurso 375/2018, Nº de Resolución: 339/2018).

a la que habrá que estar para minorar el valor del inmueble a efectos de subasta y no a la cantidad que resulte del asiento registral[49].

El inconveniente de esta última tesis es que el acreedor anterior haya facilitado una información errónea, pues si no se ha hecho constar en el Registro, pero se descuenta del valor de tasación, prima el contenido de este. En este sentido, en la SAP de Valencia, Sección: 7, de 12 de junio de 2009 (Nº de Recurso: 355/2009, Nº de Resolución: 320/2009), se desestima una demanda de juicio ordinario contra una entidad bancaria en que se solicitaba que se declarara que una finca, que el demandante había adquirido en una subasta, se encontraba libre de una hipoteca anterior, dado que la entidad demandada (titular de dicha carga) así lo había declarado por error. La AP considera que la información sobre el pago de la deuda anterior que no accedió al Registro no puede llevar aparejada la cancelación de la hipoteca, a petición del rematante que confió en la información dada por el acreedor.

El problema en estos casos, es si se puede exigir responsabilidad al acreedor que emitió una información errónea que no se hizo constar en el Registro, cuestión respecto de la que nuestros tribunales no se ponen de acuerdo:

La SAP de Guadalajara, Sección 1ª, de 7 de octubre de 2014, (Nº de Recurso: 114/2014, Nº de Resolución: 222/2014) desestima la acción de los arts. 1902 y siguientes del CC, y **considera que la preferencia de la certificación de cargas solo cede ante una información proporcionada por el acreedor cuando esta haya accedido al Registro** en la forma prevista en el apartado segundo del art. 657 de la LEC, pues en otro caso el tercero habrá de estar al contenido de la certificación de cargas y no podrá escudarse en lo informado por los acreedores anteriores, pues "*Una cosa es que haya de asignarse preferencia a la comunicación de los acreedores anteriores cuando de valorar el inmueble se trata y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 666 de la ley procesal, y otra, bien distinta, es apreciar responsabilidad en dichos acreedores cuando facilitan una información errónea que sin embargo no tuvo reflejo registral"*.

Por el contrario, en la SAP de Madrid, Sección 18ª, de 11 de octubre de 2018 (rec.375/2018, Nº de Resolución: 339/2018) **se**

---

[49] *Cfr.* SABATER SABATÉ, J.M. *La liquidación de cargas en el proceso de ejecución.* Tesis Doctoral. Universitat Rovira I Virgili. 2012. Dipòsit Legal: T.984-2013. Pág.125. Esta autor, alejándose del tenor literal del art. 666.1.II LEC, defiende la procedencia de practicar la liquidación descontando el importe real de la carga anterior que ha manifestado el acreedor, aunque el ejecutante no haya solicitado su constancia en el Registro, pues de esta manera se consigue el resultado deseado por el legislador, cual es sacar a subasta el bien por el valor más ajustado a la realidad con subrogación del adquirente en las cargas anteriores, ya que en otro caso se descontaría del valor de tasación del bien un importe que no sería el exactamente debido.

En similares términos: LÓPEZ CHOCARRO, I. "La liquidación de cargas como paso previo a la subasta judicial. Problemas prácticos y posibles fraudes que justifican una futura reforma. Análisis arts. 657.2 y 666.2 de la LEC". *Diario LA LEY*, nº 9511, de 5 de noviembre de 2019, Nº 9511, 5 de nov. de 2019, Editorial Wolters Kluwer.

reconoce el derecho a indemnización a un cesionario de remate que había adquirido un inmueble con una hipoteca anterior que creía estaba cancelada, aunque no se había hecho constar en el Registro, porque la entidad bancaria acreedora así lo había declarado erróneamente[50].

Distinto será que la información errónea haya accedido al Registro, en cuyo caso resultará vinculante para el acreedor que la ha formulado[51], por lo que el adquirente del bien en la subasta tan solo se subrogará en la carga anterior con la limitaciones que resulten de la información facilitada por el acreedor.

En este caso, si el acreedor anterior es titular de una hipoteca e inicia la ejecución hipotecaria por una cantidad superior a la que consta en el Registro (por haber manifestado por error que se le debía una cantidad menor), una vez subastado el bien, no va a poder inscribir el decreto de adjudicación ni cancelar las cargas posteriores. En este sentido, en la Resolución de la DGRN (actualmente DGSJFP) de 7 de marzo de 2012 se resuelve un recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el Registrador por la que deniega la práctica de la inscripción de un testimonio del decreto de adjudicación, así como de un mandamiento de cancelación de la hipoteca que se ejecuta y de las cargas posteriores que gravan la finca, por haberse incoado la ejecución por cantidades superiores a las que constaban en el Registro, según nota marginal derivada de un procedimiento de ejecución de un embargo posterior, en la que se indicaba que el capital pendiente se había minorado[52].

---

[50] La SAP Madrid Secc.18ª, de 11 de octubre de 2018 (rec. 375/2018, nº de Resolución: 339/2018) conoce de un supuesto en que en un proceso de ejecución se subasta un bien embargado con una hipoteca anterior en que la entidad bancaria que figuraba como acreedora declaró erróneamente que se encontraba cancelada, cuando no era cierto. Dicha cancelación no se hizo constar en el Registro, pero la liquidación de cargas y la fijación del justiprecio se realizó sin tener en cuenta dicha hipoteca. El cesionario de remate presenta demanda de procedimiento ordinario solicitando, al amparo de los arts. 1902 y 1903 CC, que se condene a la entidad bancaria a que le indemnice en concepto de daños y perjuicios una determinada cantidad y, cumulativamente, con cita del art 1897 CC y los arts. 40.1.b, 79.2, 82, 144 LH. y 179 RH, se declare la extinción del préstamo hipotecario inscrito a favor de la demandada, expidiéndose mandamiento de cancelación de la hipoteca inscrita a su favor. En primera instancia se desestima la demanda dado que la extinción del crédito no se hizo constar en el Registro de la Propiedad. La Audiencia Provincial, por el contrario, estima parcialmente el recurso y condena al banco demandado a indemnizar a la actora en 5.000 euros, más 2.050.000 euros correspondientes al capital pendiente de amortizar de la citada carga, así como a la cantidad que se determine en ejecución de sentencia por el abono de intereses remuneratorios y moratorios, comisiones y gastos para proceder a la efectiva cancelación de la hipoteca inscrita.

[51] SAP de Valencia, Sección: 7ª de 19 de julio de 2006, Nº de Recurso: 360/2006, Nº de Resolución: 450/2006. En esta sentencia se da primacía a la nota practicada en el Registro, *ex* art. 144 LH y 657.2 LEC, dado que la entidad bancaria titular de una hipoteca anterior había manifestado que no se le debía cantidad alguna, siendo que, por el contrario había cedido dicho crédito a un tercero. La AP considera que el adquirente del bien en la subasta no se debe subrogar en la carga hipotecaria.

[52] En la Resolución de la DGRN de 7 de marzo de 2012 se rechaza que se pueda valorar en el procedimiento gubernativo si ha sido correcta la práctica en su día de la nota marginal referida, pues una vez practicado un asiento, se encuentra bajo la

3.- Desprotección de los ejecutados que no ostentan la consideración de deudor

Un gran defecto que reproduce el Anteproyecto de ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de justicia, es que **tan solo exige un mayor precio para que el ejecutante se adjudique el bien o para que se apruebe el remate cuando se trata de la vivienda habitual del "deudor" (y no de otro ejecutado).**

En el mentado Anteproyecto se prevé que quedando la subasta desierta el ejecutante no podrá adjudicarse la vivienda habitual del "deudor" por cantidad inferior al 70 por 100 de su valor de subasta, salvo que lo haga por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. En este caso, no se podrá adjudicar la vivienda habitual por menos del 60 por 100 del valor de subasta (arts. 671.2). En la nueva regulación dichas previsiones normativas también rigen si el bien se enajena en subasta (art. 670.3 *in fine*).

Bien es cierto que parte de la jurisprudencia menor[53] se muestra a favor de una interpretación extensiva, pero también hay resoluciones que defienden una interpretación literal considerando que el mayor porcentaje para que el ejecutante se adjudique la vivienda habitual del deudor no puede aplicarse al

---

salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos. En esta resolución se analiza el valor de la nota que se puede practicar *ex* arts. 657. 2 de la LEC y 144 de la LH declarando que la minoración de responsabilidad que publica el Registro, no es un mero dato informativo, sino que supone una manifestación de la llamada publicidad material, provocando los efectos derivados de los principios hipotecarios, y de las presunciones de veracidad y exactitud de los asientos registrales, por lo que si en el procedimiento hipotecario se ha reclamado una cantidad superior a la cifra de responsabilidad hipotecaria que constaba por dicha nota marginal, no cabe la cancelación de las cargas posteriores, no pudiendo tampoco inscribirse el testimonio del decreto de adjudicación separadamente del mandamiento de cancelación de cargas en el procedimiento de ejecución hipotecaria (art. 133 de la LH).

[53] AAP de Madrid, Sección 14, de 28 de julio de 2016, Nº de Recurso: 148/2016, Nº de Resolución: 315/2016: "*En esas condiciones se impone la revocación del auto apelado, ya que aunque la vivienda hipotecada no sea la habitual del deudor, si lo es del hipotecante no deudor, y debe gozar de la misma protección por obvias razones de analogía, y de defensa de ese bien, que goza de especial protección. Por tanto ha de revocarse el decreto de adjudicación, de modo que el acreedor pueda adjudicarse los bienes ejecutados en los términos y con las consecuencias del art 671 LEC"*

AP de A Coruña, Sección 6ª, Auto 62/2018 de 29 Jun. 2018, Rec. 433/2017, considera que "*No es pues descartable en absoluto una interpretación que asimile al deudor otras figuras análogas (fiador o hipotecante no deudor) en las que se produzca la misma situación de pérdida de una vivienda que sirva de morada, superando así analógicamente la dicción legal —cuya estricta precisión terminológica puede ser discutida— al ser extensible a aquéllas la misma finalidad tuitiva del precepto***"**.

hipotecante no deudor[54].

A nuestro juicio, el legislador debería amparar la vivienda habitual de todo ejecutado, pues es igualmente digno de protección el padre que para sufragar un préstamo de su hijo ha hipotecado su propia vivienda (hipotecante no deudor) que quien para pagar una deuda propia hubiese hipotecado su vivienda (deudor hipotecante).

No es el único precepto en que el legislador utiliza **el término "deudor" en vez de "ejecutado", como sería oportuno, restringiendo indebidamente los derechos de quienes, sin ser deudores, ostentan la posición de ejecutados.**

Son varios los artículos que incurren en este defecto:

— El art. 575.1 bis (relativo a las costas) limita las costas en caso de ejecución de vivienda habitual a un máximo del 5 % de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva tan solo al "deudor", y no a todo "ejecutado"[55].

— El art. 686.3 *(relativo al requerimiento de pago en el procedimiento hipotecario)* dispone que antes de acudir al requerimiento por edictos, es necesario averiguar el domicilio del "deudor", olvidando que el hipotecante no deudor y el tercer poseedor son parte demandada en este proceso, y respecto de ellos también se deben realizar las averiguaciones oportunas acerca de su paradero antes de acudir a la vía edictal.

—El art. 693.3 LEC *(relativo al vencimiento anticipado por impago de cuotas de la hipoteca)*, solo concede la posibilidad de liberar el bien al "deudor". Se debería modificar el precepto haciendo constar que todo ejecutado puede liberar el bien, al igual que se ha hecho en el art. 670.7 LEC, que fue reformado a este respecto por la Ley 19/2015, pues, aunque bien es cierto que el art. 693.3 también permite a un tercero realizar el pago, en este caso se exige siempre el consentimiento del acreedor (siendo que el "deudor" no lo precisa para liberar su vivienda habitual); además, tampoco se pueden considerar "terceros" al hipotecante no deudor y al tercer poseedor, pues, aun cuando no son deudores, ostentan la posición de ejecutados y se les debe permitir liberar su vivienda habitual sin el consentimiento del ejecutante.

---

[54] En contra: AAP de Barcelona Sección 1ª, 13 de julio de 2015, Nº de Recurso: 16/2015, Nº de Resolución: 252/2015: "*Por otra parte, la exigencia de que la cantidad "mínima" por la cual pueda adjudicarse el ejecutante la finca haya de ser mayor cuando se trate de vivienda habitual del deudor que cuando no lo sea, está en directa relación con la importancia que tiene el inmueble para el deudor, precisamente por ser su "vivienda habitual". Es decir, el deudor que pierde su vivienda habitual como consecuencia de la ejecución, la pierde al menos por un porcentaje incrementado de adjudicación del bien. La deuda, de ese modo se le reducirá en mayor proporción. Si quien pierde la vivienda habitual es el hipotecante no deudor, ningún beneficio obtendrá porque se adjudique por un porcentaje mayor. El beneficio lo obtendrá el deudor, que verá reducida su deuda en una cantidad mayor, pero no él".*

[55] Según la DGRN/DGSJFP en dicho porcentaje se debe incluir el IVA [Resolución de 19 de septiembre de 2018 (SP/SENT/972664)].

4.- Celebración de las subastas en días y horas naturales

Las actuales subastas judiciales, permiten emitir posturas durante un plazo de 20 días naturales las 24 horas del día, sin que esto haya sido objeto de reforma por el Anteproyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal. La subasta no se cierra hasta transcurrida una hora desde la realización de la última postura, siempre que esta sea superior a la mejor realizada hasta ese momento, aunque ello conlleve la ampliación del plazo inicial de 20 días naturales por un máximo de 24 horas (art. 649.1 LEC).

Se ha denunciado[56] que se obliga a los interesados a estar pendientes de la subasta las 24 horas (día y noche) especialmente el último día aunque caiga en festivo, por si algún postor mejora su puja.

Si el ejecutante pretende participar en la subasta y adquirir el bien también debe estar atento, pues hasta que no se realice la primera postura no puede emitir su puja (art. 647.2 de la LEC). En el Anteproyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal se prevé que necesariamente el ejecutante debe participar en la subasta cuando, existiendo otros postores, pretenda adjudicarse los bienes, pues finalizada la misma no podrá mejorar el precio final ofrecido por el mejor postor. **Lo cierto es que si el legislador pretendía conseguir una mayor participación en las subastas había otras vías mucho más efectivas, como una información detallada de todas las cargas del inmueble, incluso de las ocultas o de los terceros ocupantes, pero no parece que permitir pujar a altas horas de la madrugada o incluso en días festivos sea la solución.**

No se halla justificación para que se realice el cómputo en días naturales, siendo que la regla general es que las actuaciones procesales se realizan en días y horas hábiles (arts. 130.1 y 133.2 de la LEC) y tampoco la urgencia de las subastas justifica establecer esta salvedad.

5.- Posibilidad de adquirir un inmueble en subasta desconociendo la existencia de terceros ocupantes

La LEC no garantiza a los postores que van a intervenir en una subasta judicial una información fidedigna respecto de la situación posesoria de los inmuebles subastados, **lo que ocasiona que puedan**

---

[56] *Cfr*. BERNABÉU PÉREZ, I.C. "Los veinte días naturales de la subasta. La necesidad de una reforma*". Práctica de Tribunales* nº 119, marzo-abril 2016, Intervención de abogado y procurador en el proceso civil, Nº 119, 1 de mar. de 2016, Editorial Wolters Kluwer, Este autor propone que solo se pueda pujar en días hábiles o al menos que el último día de puja sea hábil, y en el supuesto que no lo fuera se extienda hasta el primer día hábil, y que al menos en ese último día de puja las horas para pujar fueran también horas hábiles.

En similares términos: LÓPEZ CHOCARRO, i.; DAVÍ NAVARRO, R. "La nueva subasta electrónica: crónica de un vía crucis Inexplicable". *Reflexiones de cara a una posible reforma de los artículos 645 y ss. LEC.* Diario LA LEY, nº 8711, de 26 de febrero de 2016, Nº 8711, 26 de feb. de 2016, Editorial Wolters Kluwer

llegar a adquirir un bien con terceros ocupantes desconociendo dicha circunstancia. Bien es cierto que el 661.1.II, establece que en la publicidad de la subasta que se realice en el Portal de Subastas, así como, en su caso, en medios públicos o privados, se expresará, con el posible detalle, la situación posesoria del inmueble o que el mismo se encuentra desocupado, pero dicho precepto añade a continuación que esta circunstancia se hará constar si se acreditase cumplidamente al Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución. Asimismo, el art. 668.2 prevé que en el Portal de Subastas deberá anunciarse la "*situación posesoria, si consta en el procedimiento de ejecución"*, de lo que se infiere que en caso de no conocerse se silenciará dicho extremo.

A nuestro juicio, **lo adecuado sería que en la publicidad de la subasta se hiciera constar en todo caso la situación posesoria del inmueble**, **de manera que si no fuera conocida, la Ley debería imponer la necesidad de practicar algún tipo de diligencia** (como la personación de la Comisión Judicial o del correspondiente Servicio Común en el inmueble objeto de subasta) para averiguar si se encuentra poseído por terceras personas. El legislador no ha modificado esta cuestión en el Anteproyecto de ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de justicia, lo que hubiera sido conveniente.

De todos modos, somos conscientes de que tampoco dicha previsión normativa evitaría todos los problemas, pues incluso durante los 20 días naturales de celebración de la subasta pueden aparecer terceros ocupantes, por lo que **también sería oportuno que la LEC previera algún mecanismo para garantizar el mantenimiento de la situación posesoria durante la licitación,** como pudiera ser el precinto del inmueble en caso de que este estuviera vacío[57].

No se alcanza a comprender que el legislador muestre especial empeño en que los postores dispongan de una información registral actualizada (art. 656.2 de la LEC)[58], pero **que se descuide otro tipo de información, como la relativa a la existencia de terceros ocupantes en el inmueble que solo figura en los edictos si constare cumplidamente al Letrado de la Administración de Justicia, lo que puede constituir una carga oculta de gran importancia** puesto que el hecho de que en el anuncio de la subasta no se haga constar la existencia de terceros ocupantes no puede perjudicar a estos en el caso de que existieren.

---

[57] *Cfr.* FRANCO ARIAS, J. "Comentario al Art. 661". *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*, *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil* (coord. V. Guilarte Gutiérrez, dir. A. M. Lorca Navarrete). T. III, 2.ª ed., Lex Nova, Valladolid. 2000, pág. 3323.

[58] El art. 656.2 de la LEC dispone que el Registrador notificará, inmediatamente y de forma telemática, al Letrado de la Administración de Justicia y al Portal de Subastas el hecho de haberse presentado otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial, recogiendo el Portal de Subastas la información proporcionada por el Registro de modo inmediato para su traslado a los que consulten su contenido.

En el caso de que el ejecutado hubiera arrendado la vivienda subastada, aunque dicho arrendamiento fuera desconocido para el adquirente en subasta y con independencia de que se hubiera constituido ya iniciado el proceso de ejecución**, conforme a lo previsto en el art. 13 de la LAU subsistirá un plazo mínimo de cinco años desde que se concertó, o desde la puesta a disposición del inmueble si esta fue posterior, o un mínimo de siete años si el arrendador fuese persona jurídica**, sin perjuicio de la facultad de no renovación por parte del arrendatario[59].

Conforme a la redacción actual del art. 13 de la LAU (reformado por el Real decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo) se corre un peligro que se intentó evitar con la reforma de la redacción originaria de ese precepto por la ley 4/2013, cual es que el ejecutado concierte arrendamientos simulados con amigos o familiares, para evitar ser desalojado inmediatamente después de la subasta con el consiguiente perjuicio para el rematante que hubiera adquirido la vivienda con la intención de entrar a ocuparla inmediatamente, el cual tendrá que soportar la presencia de un tercer ocupante.

De todos modos, **la vigente redacción del art. 13 de la LAU solo rige para los contratos de arrendamiento de vivienda firmados a partir del 6 de marzo de 2019, pues los concertados con anterioridad tan solo subsistirán tras la enajenación forzosa del inmueble si constan inscritos en el Registro antes de la hipoteca o de la anotación preventiva de embargo**[60].

---

[59] **Resulta problemático si en el caso de que el ejecutado (persona física) hubiera incluido en el contrato de arrendamiento de vivienda la cláusula prevista en el art. 9.3 de la LAU podrá hacer uso de la misma el rematante o adjudicatario,** lo que supondría que, una vez transcurrido el primer año de duración, podría extinguir el contrato cuando necesitara la vivienda para destinarla de forma permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. A nuestro juicio, resulta obvio que si el adquirente de la vivienda es una persona jurídica no podrá utilizar dicha prerrogativa que solo está reservada a personas físicas; no obstante, aunque el rematante o adjudicatario cumpliera esta condición, parte de la doctrina entiende que tampoco podrá aprovecharse de dicha estipulación dada la naturaleza especial de la norma [DÍEZ NÚÑEZ, J.J. "Acerca de la resolución del derecho del arrendador y duración de los contratos de arrendamientos en casos especiales (Análisis del artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos)". *Base de datos Sepín.* Septiembre 2008. (SP/DOCT/3792)].

De todos modos, esta opinión no es pacífica, pues también se defiende que el tercero que, como consecuencia de la resolución del derecho del arrendador, se subroga en la posición de este, puede hacer valer a su favor la denegación de prórroga por necesidad a que se refiere el art. 9.3 de la LAU (MARÍN LÓPEZ, J.J. "Comentario al art. 13". *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos.* Coordinador BERCOVITTZ RODRÍGUEZ –CANO, R. Ed. Thomson Aranzadi. Navarra. 2005, pág. 321).

A nuestro juicio, esta última tesis resulta más acorde con el concepto de subrogación, toda vez que el adquirente pasa a ocupar la misma posición del arrendador con todos sus derechos u obligaciones.

[60] **Si el arrendamiento fue sido concertado con anterioridad al 6 de marzo de 2019 (f*echa en que entró en vigor el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo*),**

Lo propio ocurre cuando el arrendamiento se rija por el Código Civil *(v.gr*. garajes o trasteros que no se hayan alquilado como accesorios a una vivienda[61]), toda vez que conforme el art. 1571 del CC "*El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria".* El pacto a que se refiere el art. 1.571 CC no es el que pudiere existir entre arrendador y arrendatario, sino el acordado entre vendedor y comprador, el cual podrá configurarse como una cesión de contrato o como una estipulación en favor de tercero, por lo que dicho pacto resulta impensable en la enajenación forzosa[62]. Respecto de la remisión a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, procede deducir que el arrendamiento solo subsistirá cuando conste en el Registro antes de la hipoteca o a la anotación preventiva de embargo; si no estuviera inscrito o lo estuviera con posterioridad se extinguirá si lo solicita el nuevo adquirente.

Más conflictivo resulta deslindar cuándo subsisten tras la subasta los arrendamientos de inmuebles urbanos no destinados a vivienda sometidos a la LAU, como un local de negocios, dado que dicho texto normativo no contiene ningún precepto específico que regule esta cuestión, lo que suscita diversidad de opiniones, aunque con la legislación actual -y aun cuando parte de la doctrina[63] y algunas

---

pero con posterioridad al 6 de junio de 2013 (*fecha en que entró en vigor la reforma de la LAU por la Ley 4/2013, de 4 de junio*) tan solo subsistirá el arrendamiento de vivienda cuando hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador (es decir, en el supuesto que nos ocupa a la hipoteca o a la anotación preventiva de embargo), en cuyo caso subsistirá "*por la duración pactada"*. Si no figura inscrito en el Registro o consta con posterioridad a la anotación preventiva de embargo se extinguirá.

Respecto de los arrendamientos constituidos con anterioridad al 6 de junio de 2013 sometidos a la LAU 29/1994 (*fecha en que entró en vigor la reforma de dicho texto normativo por la Ley 4/2013, de 4 de junio*), resulta aplicable el apartado segundo del párrafo primero del art. 13 de la LAU, en su redacción originaria, del cual se infiere que el contrato de alquiler cuyo plazo de duración haya superado cinco años deberá extinguirse a consecuencia de la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial, a menos que conste inscrito en el Registro con anterioridad a la hipoteca o a la anotación preventiva de embargo, en cuyo caso subsistirá por la duración pactada. Actualmente, ya no es posible aplicar el apartado primero del art. 13.1 en su redacción original, el cual protegía a los arrendatarios de viviendas durante los cinco primeros años porque no queda ningún arrendamiento constituido antes del 6 de junio de 2013 que no haya cumplido este plazo.

[61] Resoluciones de la DGRN de 3 de marzo de 2004, 12 de febrero de 2016 y 15 de noviembre de 2016; SAP Valencia, Sec. 11.ª, 53/2019, de 6 de febrero, Recurso 323/2018 (SP/SENT/1002036).

[62] Cfr. GIMENO-BAYÓN COBOS, R. "Algunas cuestiones sobre el procedimiento del artículo 131 de la LH". *Ejecución de sentencias civiles*. Cuadernos de Derecho Judicial n.º 10, CGPJ. Madrid. 1992, pág. 623.

[63] *Cfr.* AZOFRA VEGAS, F., y MALKKI, S. "La ejecución hipotecaria y los arrendamientos para uso distinto a vivienda". *RCDI* n.º 688, marzo-abril 2005, págs. 526 y ss. Estos autores no consideran aplicable el art. 29 LAU cuando se subasta un inmueble arrendado para uso distinto a vivienda.

MIQUEL GONZÁLEZ DE AUDICANA, J.M. "Arrendamientos y ejecución hipotecaria: la suerte del arrendamiento para uso distinto del de vivienda tras la ejecución de la finca arrendada". *Revista de Derecho Patrimonial* num.46/2018 parte

resoluciones[64] se pronuncian en contra- **la opinión mayoritaria[65] entiende que, salvo que en el contrato de arrendamiento se haya fijado una estipulación específica para el caso de subasta del inmueble, resulta aplicable lo dispuesto en el art. 29 LAU**, el cual bajo el epígrafe "Enajenación de la finca arrendada", establece que: "*El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurran en el adquirente los requisitos del art. 34 de la ley Hipotecaria*", ya que al emplear el

---

Doctrina. Artículos Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor. 2018. BIB 2018\10974. Según este autor la aplicación del art. 29 a la enajenación forzosa es improcedente, porque la ausencia de una norma, como el art. 13 en sede de arrendamiento para uso distinto a vivienda, se explica porque no se quiso introducir una protección especial para estos arrendamientos que se liberalizaron en cuanto a su duración y porque en la ejecución forzosa se transmite la finca en su estado jurídico en la fecha del embargo o de la hipoteca, sin gravámenes posteriores.

BENGOETXEA ARRIETA, F. y TASENDE CARUNCHO, P "Ejecución hipotecaria y extinción de arrendamientos para uso distinto del de vivienda o local". *Diario La Ley*, Nº 9295, Sección Doctrina, 9 de Noviembre de 2018, Editorial Wolters Kluwer. En opinión de estos autores el art. 29 de la LAU tan solo resulta coherente aplicarlo a las transmisiones voluntarias para evitar una posible aplicación generalizada del art. 1.571 del CC de "*venta quita renta"*, lo que podría amparar algunas transmisiones fraudulentas dirigidas a extinguir los contratos de local que no interesen.

BERCOVITTZ RODRÍGUEZ –CANO, R. "Comentario al art. 29". *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos.* Coordinador BERCOVITTZ RODRÍGUEZ – CANO, R. Ed. Thomson Aranzadi. Navarra. 2005, pág. 707. Este autor también se muestra crítico con la aplicación del art. 29 de la LEC en estos casos, pero acaba afirmando que: *"En cambio, a pesar de la interpretación sistemática antes expuesta, creo que el artículo 29 se aplica también en principio a los supuestos del artículo 13.1, que son de transmisión «inter vivos» de la propiedad; aunque ciertamente ello determina el resultado paradójico antes señalado (y contradictorio con el propósito de la Ley) de proporcionar en esos supuestos mayor protección al arrendatario de inmueble para uso distinto del de vivienda por un tiempo superior a cinco años que al arrendatario de vivienda".*

[64] SAP de Cádiz, Jerez de la Frontera, Sección: 8ª, de 29 de diciembre de 2014, Nº de Recurso: 246/2014, Nº de Resolución: 175/2014**.**

[65] SSAP de Murcia, Sección: 5ª, de 3 de junio de 2002 (Nº de Recurso: 37/2002, Nº de Resolución: 237/2002); Málaga, Sección 6ª, de 15 de mayo de 2003 (Nº de Recurso: 306/2001, Nº de Resolución: 295/2003); Zaragoza, Sec. 4.ª, 159/2017, de 8 de mayo, (Recurso 120/2017, SP/SENT/910083); Cádiz, Sección: 2ª, de 12 de septiembre de 2017 (Nº de Recurso: 98/2017, Nº de Resolución: 241/2017); Madrid, Sec. 14.ª, 85/2018, de 9 de abril (Recurso 789/2017, SP/SENT/958926), Lugo, Sección 1ª, de 12 de abril de 2018 (Nº de Recurso: 745/2017. Nº de Resolución: 145/2018); Salamanca, Sección: 1ª, de 7 de mayo de 2018 (Nº de Recurso: 50/2018, Nº de Resolución: 183/2018).

En el mismo sentido:

Cfr. CARBONELL LLORENS, C. "La ejecución hipotecaria. Presupuestos y desarrollo del procedimiento hasta la práctica de los correspondientes asientos registrales". *La ejecución, los procesos hipotecarios y aspectos registrales en la nueva ley de enjuiciamiento civil*. Escuela Judicial. CGPJ n.º 31, Madrid, 2000, pág. 319.

FUENTES LOJO, J.V. *Novísima Suma de Arrendamientos Urbanos*. Bosch. Barcelona. 2001, pág. 306.

APARICIO AUÑON, E. "Enajenación de la finca arrendada". *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos.* CGPJ. Madrid. 2007, pág. 667.

CRESPO ALLUÉ, F. "Comentario al art. 13". *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos.* Directores GUILARTE GUTIÉRREZ, V. Y CRESPO ALLUÉ, F. Lex Nova. Valladolid. 2014, pág. 761.

legislador en el epígrafe que da título al precepto el término "*enajenación*" se puede interpretar que las previsiones de este artículo resultan aplicables a otras transmisiones de la finca arrendada diferentes de la mera compraventa, como puede ser la subasta de la finca.

Conforme a este precepto, un contrato de arrendamiento de un local de negocio, que no sea simulado ni fraudulento[66], subsistirá tras su venta forzosa, subrogándose el adquirente de la finca arrendada en los derechos y obligaciones del arrendador por el plazo pactado, a menos que dicho adquirente reúna los requisitos del art. 34 LH, es decir, un tercero de buena fe que haya adquirido la finca a título oneroso de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirla y que a su vez haya inscrito su derecho.

El problema es cómo interpretar la expresión "*buena fe*", porque aunque está claro que esta no concurre en el adquirente del inmueble cuando el arrendamiento consta en el Registro inscrito con anterioridad a la hipoteca o a la anotación preventiva de embargo, **procede preguntarse si existe buena fe en el adquirente que conozca el arrendamiento no inscrito.** Algunas resoluciones[67] consideran que un derecho personal, como es el de arrendamiento de un local de negocios, puede subsistir tras la subasta, aun cuando no esté inscrito en el Registro, si es conocido por el adquirente del bien. El problema de esta interpretación es que un derecho real en esas mismas circunstancias se extinguirá. Por ello, **a nuestro juicio resulta más acertado interpretar que solo se puede apreciar buena fe por parte del adquirente del inmueble, y por tanto se debe extinguir el arrendamiento, cuando este no conste inscrito en el Registro con anterioridad a la hipoteca o a la anotación de embargo**, pues el rematante o adjudicatario confía en su extinción, pronunciándose a favor de esta interpretación algunas resoluciones de las Audiencias[68] y la DGSJFP (antigua DGRN[69]).

No obstante, aunque los arrendatarios no tengan derecho a permanecer en el inmueble tras la subasta, el rematante no podrá

---

[66] SAP Salamanca, Sec. 1.ª, 13/2019, de 21 de enero, recurso 629/2018.

[67] SSAP de Málaga, Sección 6ª, de 15 de mayo de 2003 (Nº de Recurso: 306/2001, Nº de Resolución: 295/2003); Alicante, Sección: 5, de 22 de mayo 2003 (Nº de Recurso: 214/2003, Nº de Resolución: 265/2003); León, Sección 2ª, de 31 de diciembre de 2003, (Nº de Recurso: 425/2003, Nº de Resolución: 385/2003); Zaragoza, Sec. 4.ª, 159/2017, de 8 de mayo (Recurso 120/2017); Salamanca, Sección: 1ª, de 7 de mayo de 2018 (Nº de Recurso: 50/2018, Nº de Resolución: 183/2018).

[68] En este sentido SSAP de Madrid, Sección 21ª, de 28 de abril de 2015 (Nº de Recurso: 372/2014, Nº de Resolución: 140/2015); Cádiz, Sección: 2ª, de 12 de septiembre de 2017 (Nº de Recurso: 98/2017, Nº de Resolución: 241/2017); Lugo, Sección 1ª, de 12 de abril de 2018, Nº de Recurso: 745/2017. Nº de Resolución: 145/2018; Madrid, Sección: 10ª, de 25 de abril de 2018 (Nº de Recurso: 90/2018, Nº de Resolución: 198/2018).

[69] Resoluciones de la DGRN de 3 de julio de 2013, 28 de abril de 2015 (BOE 1 de junio de 2015), 11 de octubre de 2018 (BOE de 5 de noviembre de 2018).

sin más requerirles para que desalojen el inmueble, sino que para ello deberá instar, en el plazo de un año desde su adquisición, el incidente previsto en el art. 675 de la LEC, en el que tras la celebración de una vista, se decidirá por auto irrecurrible. Todo ello salvo que el ejecutante ya haya solicitado su desalojo antes del anuncio de la subasta (art. 661.2 de la LEC).