diariolaley LA LEY

Boletín Informativo sobre Adjudicación Hipotecaria, núm. 10, julio 2022

Grupo de trabajo conjunto de la Administración de Justicia y Registradores de la Propiedad de la Comunidad Valenciana

Diario La Ley, Nº 10122, Sección Dossier, 2 de Septiembre de 2022, **Wolters Kluwer**

ÍNDICE

Boletín Informativo sobre Adjudicación Hipotecaria, núm. 10, julio 2022
EDITORIAL: Y llegamos al décimo Boletín de Adjudicación Hipotecaria con importantes novedades en el horizonte
I. Novedades resoluciones DGSJFP
1ª) Entidades jurídicas y mediación
2ª) Aplicación de la doctrina de la DG sobre el art. 671 (integrado por el 670.4) en casos de adjudicaciones en concursos de acreedores
3ª) Declaración de libertad de arrendamientos
4ª) Inscripción a favor de los fondos de titulación y previa inscripción del crédito
5ª) Validez de la firma electrónica
6ª) Necesidad de CSV y utilización de Lexnet.
7ª) Validez del requerimiento de pago a través de familiar. Requisitos
II. Novedades jurisprudencia
1ª) Validez del pacto que fija como tipo para subasta del bien hipotecado el 75% de su valor de tasación
2ª) Aplicación supletoria de la LEC para subastas judiciales en el orden concursal
3ª) Necesidad o no de una o dos resoluciones en la cesión de remate
4ª) Plazo y otras cuestiones relativas al pago por el tercero presentado por el ejecutado con motivo del traslado previsto en el artículo 670.4 LEC
5ª) El fiador carece de legitimación para ser demandado e intervenir en el procedimiento
a) Auto de 20 de enero de 2022 de sección 17 de la Audiencia Provincial de Barcelona
b) Auto de 29 de marzo de 2022 de la sección 2 de la Audiencia Provincial de Santander
6ª) Momento inicial de los efectos del concurso.
7ª) Audiencia a la parte demandada en el control inicial de cláusulas abusivas del artículo 552.1 LEC

8ª) Caducidad de la ejecución post hipotecaria del artículo 579 LEC

III. Especial doctrina progresiva de la DGSJFP: el TS zanja definitivamente la polémica existente. Ahora debe actuar el legislador

IV. Índice analítico de materias tratadas en los boletines de adjudicación hipotecaria n.o 1 A 8

Normativa comentada

Constitución Española de 27 Dic. 1978

TÍTULO PRIMERO. De los Derechos y Deberes Fundamentales

CAPÍTULO II. DERECHOS Y LIBERTADES

SECCIÓN 1.ª. De los derechos fundamentales y de las libertades públicas

Artículo 24

TÍTULO VI. Del Poder Judicial

Artículo 123

Directiva 93/13 CEE del Consejo, de 5 Abr. 1993 (cláusulas abusivas en los contratos suscritos por los consumidores).

L 5/2019 de 15 Mar (reguladora de los contratos de crédito inmobiliario)

L 19/2015, de 13 Jul. (medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil)

L 5/2015 de 27 Abr. (fomento de la financiación empresarial)

TÍTULO III. Régimen jurídico de las titulizaciones

CAPÍTULO I. Los fondos de titulización

Artículo 16. *Activo de los fondos de titulización.*

Artículo 17. *Transmisión de activos.*

Artículo 22. *Requisitos de constitución de los fondos de titulización.*

L 18/2011 de 5 Jul. (uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia)

TÍTULO III. Régimen jurídico de la Administración judicial electrónica

CAPÍTULO II. De la identificación y autenticación

SECCIÓN 2.ª. Identificación electrónica de los órganos judiciales y autenticación del ejercicio de su competencia

Artículo 21. *Firma electrónica de magistrados, jueces, secretarios judiciales, fiscales, abogados del estado y funcionarios al servicio de la Administración de Justicia y otros entes públicos.*

L 22/2003 de 9 Jul. (concursal)

TÍTULO V. De las fases de convenio o de liquidación

CAPÍTULO II. De la fase de liquidación

SECCIÓN 3.ª. DE LAS OPERACIONES DE LIQUIDACIÓN

Artículo 149. *Reglas legales de liquidación.*

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

LIBRO I. De las disposiciones generales relativas a los juicios civiles

TÍTULO V. De las actuaciones judiciales

CAPÍTULO V. De los actos de comunicación judicial

Artículo 150. *Notificación de resoluciones y diligencias de ordenación.*

Artículo 161. *Comunicación por medio de copia de la resolución o de cédula.*

TÍTULO VI. De la cesación de las actuaciones judiciales y de la caducidad de la instancia

Artículo 239. *Exclusión de la caducidad de la instancia en la ejecución.*

LIBRO II. De los procesos declarativos

TÍTULO IV. De los recursos

CAPÍTULO III. Del recurso de apelación y de la segunda instancia

SECCIÓN 2.ª. DE LA SUSTANCIACIÓN DE LA APELACIÓN

Artículo 465. *Resolución de la apelación.*

LIBRO III. De la ejecución forzosa y de las medidas cautelares

TÍTULO I. De los títulos ejecutivos

CAPÍTULO I. De las sentencias y demás títulos ejecutivos

Artículo 518. *Caducidad de la acción ejecutiva fundada en sentencia judicial, o resolución arbitral o acuerdo de mediación.*

Artículo 521. *Sentencias meramente declarativas y sentencias constitutivas.*

TÍTULO III. De la ejecución disposiciones generales

CAPÍTULO I. De las partes de la ejecución

Artículo 538. *Partes y sujetos de la ejecución forzosa.*

CAPÍTULO III. Del despacho de la ejecución

Artículo 552. *Denegación del despacho de la ejecución. Recursos.*

CAPÍTULO IV. De la oposición a la ejecución y de la impugnación de actos de ejecución contrarios a la ley o al título ejecutivo

Artículo 557. *Oposición a la ejecución fundada en títulos no judiciales ni arbitrales.*

CAPÍTULO V. De la suspensión y término de la ejecución

Artículo 568. *Suspensión en caso de situaciones concursales o preconcursales.*

TÍTULO IV. De la ejecución dineraria

CAPÍTULO I. De la ejecución dineraria disposiciones generales

Artículo 579. *Ejecución dineraria en casos de bienes especialmente hipotecados o pignorados.*

CAPÍTULO IV. Del procedimiento de apremio

SECCIÓN 5.ª. DE LA SUBASTA DE LOS BIENES MUEBLES

Artículo 647. *Requisitos para pujar. Ejecutante licitador.*

Artículo 649. *Desarrollo y terminación de la subasta.*

SECCIÓN 6.ª. DE LA SUBASTA DE BIENES INMUEBLES

Artículo 670. *Aprobación del remate. Pago. Adjudicación de los bienes al acreedor.*

Artículo 671. *Subasta sin ningún postor.*

Artículo 674. *Cancelación de cargas.*

CAPÍTULO V. De las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados

Artículo 682. *Ámbito del presente capítulo.*

Artículo 685. *Demanda ejecutiva y documentos que han de acompañarse a la misma.*

Artículo 686. *Requerimiento de pago.*

Artículo 693. *Reclamación limitada a parte del capital o de los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes. Vencimiento anticipado de deudas a plazos.*

L 29/1994 de 24 Nov. (arrendamientos urbanos)

TÍTULO II. De los arrendamientos de vivienda

CAPÍTULO II. DE LA DURACIÓN DEL CONTRATO

Artículo 13. *Resolución del derecho del arrendador.*

CAPÍTULO IV. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Artículo 25. *Derecho de adquisición preferente.*

RD Leg. 1/2020 de 5 May. (texto refundido de la Ley Concursal)

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY CONCURSAL

LIBRO PRIMERO. Del concurso de acreedores

TÍTULO VIII. De la liquidación de la masa activa

CAPÍTULO III. De las operaciones de liquidación

SECCIÓN 2.ª. Del plan de liquidación

Artículo 419. *Aprobación del plan de liquidación.*

RDL 7/2019 de 1 Mar. (medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler)

RD 24 Jul. 1889 (Código Civil)

LIBRO CUARTO. DE LAS OBLIGACIONES Y CONTRATOS

TÍTULO XV. De los contratos de prenda, hipoteca y anticresis

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES COMUNES A LA PRENDA Y A LA HIPOTECA

Artículo 1858

D 14 Feb. 1947 (Regl. Hipotecario)

ANEXO

TÍTULO II. De la forma y efectos de la inscripción

Calificación registral y sus efectos

Artículo 100

D 8 Feb. 1946 (Ley Hipotecaria)

Jurisprudencia comentada

TS, Sala Primera, de lo Civil, Sección Pleno, S 869/2021, 17 Dic. 2021 (Rec. 5479/2018)

TS, Sala Primera, de lo Civil, Sección Pleno, S 866/2021, 15 Dic. 2021 (Rec. 5543/2018)

TS, Sala Primera, de lo Civil, Sección Pleno, S 590/2021, 9 Sep. 2021 (Rec. 2833/2018)

TS, Sala Primera, de lo Civil, S, 1 Jun. 1995 (Rec. 680/1992)

TS, Sala Primera, de lo Civil, S, 19 Jul. 1994

APJ, Sección 1ª, S 100/2022, 2 Feb. 2022 (Rec. 972/2021)

Comentarios

Resumen

Selección y comentario de las principales novedades tanto a nivel jurisprudencial como de la doctrina de la DGSJFP en esta materia especializada que afecta directamente a la ejecución hipotecaria.

(Proyecto galardonado en los VIII Premios a la Calidad de la Justicia del CGPJ, 2018, en la modalidad de Justicia más accesible)

Formado por:

— **Jaime Font de Mora Rullán, Pedro Moya Donate** y **Vicente Miñana Llorens,** Letrados de la Administración de Justicia

— **Alejandro M. Bañón González, Begoña Longás Pastor, Alicia M.ª de la Rúa Navarro** y **Cristina Carbonell Llorens,** Registradores de la Propiedad

— **Carolina del Carmen Castillo Martínez,** Magistrada-Juez, Doctora en Derecho, Profesora Titular en excedencia y Profesora Asociada.

EDITORIAL: Y llegamos al décimo Boletín de Adjudicación Hipotecaria con importantes novedades en el horizonte

Haciendo un ejercicio de memoria con motivo de tan señalado número, procede recordar que este Boletín vio la luz un 16 de enero de 2018, hace ya más de 4 años, con una vocación eminentemente práctica como era la idea de permitir a los miembros del Grupo de Trabajo mantenernos informados y al corriente sobre las últimas novedades en esta materia tan técnica, indagando a tal fin en las últimas resoluciones jurisdiccionales dictadas y en la más reciente doctrina emanada del Centro Directivo. Posteriormente, ya a partir del tercer número, en diciembre de 2018, la colaboración altruista con esta Editorial nos ha permitido compartir esas novedades con un público mucho más amplio, que sabemos fiel a esta publicación, y así se lo agradecemos sinceramente. Y, finalmente, a partir del séptimo número de diciembre de 2020 se incorporó el índice analítico que ha venido a facilitar bastante el manejo de la ya copiosa información recopilada con tanta paciencia.

Analizar estos diez números con perspectiva permite constatar que estamos ante una parcela del ordenamiento jurídico extraordinariamente dinámica, maleable, siempre sujeta a cambios e interpretaciones de gran relevancia jurídico-económica. Han sido múltiples las ocasiones, prácticamente tantas como boletines publicados, en que hemos procedido a destacar sobre manera una determinada resolución por su indudable impacto y trascendencia. Sin ir más lejos, desde estas líneas asistimos a la consagración y ocaso de la que hemos venido a denominar «doctrina progresiva» de la antigua DGRN, actual de SJFP, que, aunque necesitada de un apoyo legal expreso, sí ha servido para abrir camino y poner de relieve los principales fallos y quiebras de nuestro ordenamiento jurídico en materia de adjudicación.

Por eso consideramos que es tan importante que el Proyecto de Ley de Medidas de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia salga adelante, porque pese a que, como toda norma, es susceptible de mejora, las novedades que pretende incorporar a nuestro ordenamiento jurídico son muy positivas, sobre todo la previsión de que no puedan adjudicarse inmuebles por debajo del 40% del valor de tasación salvo excepción, recogiendo así el legislador el guante lanzado por la Dirección General y el propio TS.

Esperamos poder celebrar en el próximo número de diciembre la publicación en el BOE de esa importantísima norma, que va a suponer un cambio trascendental en la vía de apremio, la subasta judicial electrónica y la adjudicación, porque ello será señal de que nuestro ordenamiento jurídico evoluciona por el camino correcto. Y, desde luego, el Grupo de Trabajo continuará analizando y desgranando desde las líneas de este modesto y casero Boletín, pero hecho siempre con la mejor intención, el contenido de las resoluciones que se dicten al amparo de la nueva normativa.

I. *Novedades resoluciones DGSJFP*

1ª) *Entidades jurídicas y mediación*

Doctrina: no es necesario el nombramiento de administrador judicial de la herencia yacente en procedimiento seguido en rebeldía contra los herederos ignorados de titular registral, fallecido hace 130 años. Es anterior a la STS 590/2021, de 9 de septiembre (LA LEY 150119/2021). y RR DGSJFP de 14 y 25 de octubre de 2021.

Resolución JUS/2579/2021, de 27 de julio de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación. DOGC de 10 de agosto de 2021.

La registradora de la propiedad suspendió la inscripción de una sentencia por la que se estimó la demanda interpuesta *«contra herederos, sucesores y derechohabientes de J. C. N. y sucesores, herederos y derechohabientes de P. C. M.»* declarando el pleno dominio del demandante, adquirido por título de usucapión, por no constar que se hubiera nombrado administrador o defensor judicial de la herencia yacente, ni resultar de la sentencia que la demanda se hubiera dirigido contra personas determinadas como posibles herederos del titular registral, ni tampoco que el juez hubiera considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

La Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación hace un previo análisis sobre su propia competencia, competencia que sostiene y confirma porque «…*es innegable que tiene en el fondo dos instituciones de derecho catalán: la usucapión y la herencia yacente, las dos reguladas en la CDCC de 1960 (artículos 342 y 99) y, por lo tanto, dos instituciones de derecho catalán».*

En cuanto al defecto de falta de expresión relativa a que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente, se considera improcedente exigir una valoración específica y separada que las leyes procesales no establecen.

Y por lo que se refiere a la cuestión relativa a la herencia yacente, se rechaza aplicar al supuesto de hecho del procedimiento judicial seguido en el caso concreto del recurso la Resolución-Consulta Vinculante de la DGRN de 3 de octubre de 2011, sobre emplazamiento y personación de la herencia yacente, que alega la registradora en su informe Lo que resulta determinante es:

Por un lado*, «que el objeto del procedimiento judicial no se dirige contra la herencia yacente o conjunto patrimonial formado por una multiplicidad de derechos y obligaciones de J. C. N., sino únicamente contra sus sucesores o derechohabientes como posibles propietarios de una finca concreta».*

Y, por otro, la antigüedad de más de cien años de la inscripción a favor del causante de la herencia en cuestión: «*Y por otra parte considerar que una herencia está yacente al cabo de 120 años de la defunción del causante es una construcción de laboratorio, incompatible con la temporalidad de la yacencia y contradicha en el procedimiento que ha declarado la usucapión. También sería incompatible, por otra parte, con la extinción del derecho del heredero a aceptar y repudiar la herencia que, en el momento que tenemos que considerar esta resolución, se daba por el transcurso de 30 años, momento en que se habría extinguido el estado de yacencia».*

Por ello, la Dirección General estima el recurso y declara inscribible la sentencia, si bien recordando que lo será *«una vez transcurrido el plazo de dieciséis meses de audiencia al rebelde que la misma sentencia establece».*

La resolución es anterior a la STS 590/2021, de 9 de septiembre (LA LEY 150119/2021), y a las resoluciones de la DGSJFP de 14 y 25 de octubre de 2021, admitiendo ya como suficientes, en estos casos, el emplazamiento a los ignorados herederos por edictos, si bien añadiendo la necesidad de comunicar la pendencia del proceso al Estado o a la Comunidad Autónoma, como llamados a la sucesión intestada a falta de otros, conforme al art. 150.2 LEC. (LA LEY 58/2000) Destacan, tanto la sentencia del Tribunal Supremo como esta resolución, el transcurso de más de 30 años desde la muerte del causante como circunstancia a tomar muy especialmente en consideración.

2ª) *Aplicación de la doctrina de la DG sobre el art. 671 (integrado por el 670.4) en casos de adjudicaciones en concursos de acreedores*

Doctrina: procede la inscripción de un remate aprobado por un valor inferior al 50% del valor atribuido al bien, en un caso de adjudicación en subasta en fase de liquidación de un concurso de persona jurídica. En este caso, el plan de liquidación se remitía a la LEC para la enajenación,

y constaba: 1º) el traslado del resultado de la subasta a la administración concursal, que la consideró procedente. 2º) la aplicación del art. 670.4.3 LEC. (LA LEY 58/2000)

Derecho transitorio y título inscribible formal. la norma que ahora permite inscribir el decreto del Letrado de la Administración de Justicia (art.225 TRLC 2020) frente a la que exigía auto (art. 149 Ley Concursal 2003 (LA LEY 1181/2003)) es aplicable si cuando se aperturó la fase de subasta estaba ya vigente la nueva norma.

Resolución DGSJFP de 5 de enero de 2022 (BOE 10.02.2022, 4)

Se calificaban decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación dictados por la letrada de la Administración de Justicia de un juzgado mercantil en el que se tramitaba un concurso de acreedores. Se adjudicaban fincas gravadas con hipoteca en subasta judicial, una vez abierta ya la fase de liquidación del concurso. Se apreciaron dos defectos en la nota de calificación:

El primer defecto hacía referencia a que no resultaba acreditado que la adjudicación se encontrase «comprendida en los supuestos previstos en los artículos 670 (LA LEY 58/2000) y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000)», puesto que en el plan de liquidación una de las fincas se valoraba en la cantidad de 39.200 euros, y se adjudicaba por 1.960 euros; y la otra se valoraba en 28.000 euros y se adjudicaba en 1.400 euros».

La Dirección General pone en relación normas contenidas en la Ley Concursal con otras de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) sobre realización de bienes inmuebles. De esta forma, destaca:

Que realizada la enajenación durante la fase de liquidación, el registrador debe calificar la congruencia del título con las reglas de enajenación contenidas en el plan de liquidación y en su caso con las reglas legales supletorias. Y llama la atención sobre el hecho de que ahora los registradores tengan garantizado el conocimiento del contenido del plan de liquidación, pues el artículo 419.1 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo (LA LEY 6274/2020), por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Concursal (TRLC) dispone que «en el auto que se apruebe el juez deberá incluir íntegramente el plan de liquidación aprobado» «Por lo tanto, en lo sucesivo, nada impedirá calificar a la vista de lo acordado en el plan de liquidación».

Que la calificación de la adecuación de la enajenación efectuada a las precisiones del plan o, en su caso, a las normas supletorias de aplicación entra dentro de la función calificadora (art. 100 RH y STS número, 625/2017, de 21 de noviembre, que señala que si bien no se le permite al registrador revisar el fondo

de la resolución judicial sí debe comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares.

Que, en relación con el alcance del art. 671 LEC (LA LEY 58/2000), recuerda su propia doctrina, la de que lo pone en relación con el art. 670.4 y reconoce al LAJ una importante facultad moderadora. Así, es posible, por un lado, que el LAJ entienda que procede la adjudicación por menos del 50 % del valor de tasación, pero también puede ocurrir que considere que al igual que ocurre con los bienes muebles (30 %), o con la vivienda habitual (60 %), pueda existir una interpretación que considere la existencia de un suelo en la adjudicación de inmuebles que no constituyan vivienda habitual.

Y por lo que respecta a la aplicabilidad de los anteriores preceptos al concurso, distingue:

> **a)** Concurso de personas físicas: Cita varias sentencias de las AA PP que *«señalan en síntesis que, en el caso de concurso de personas físicas, la venta judicial de bienes, particularmente de inmuebles, por un valor ínfimo no tiene contornos especialmente distintos en el ámbito de la ejecución singular y en el de la universal. Por tanto, parece razonable que deba aplicarse en el concurso una solución similar a la que establece el artículo 670.4, párrafo tercero de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), que prevé un precio mínimo aceptable sobre el valor de tasación y la posibilidad de desbordarlo, a valoración del tribunal, en atención a las siguientes circunstancias: (i) la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación; (ii) las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante otros bienes; y (iii) el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor.*
>
> *La fijación del 50 % como mínimo, igual que en el artículo 670.4, párrafo tercero, de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), constituye un punto de referencia razonable, pero no infranqueable, siempre que existan buenas razones para ello.*
>
> **b)** Concurso de personas jurídicas. «*Esta solución, sin embargo, solo es aplicable a los concursos de personas físicas, pero no a las de personas jurídicas, ya que en este caso la sociedad ha de extinguirse y todo su patrimonio liquidarse.*
>
> *En consecuencia, sin perjuicio de tratar de evitar en la medida de lo posible que los bienes se malbaraten, los preceptos citados no son literalmente aplicables. En este caso las previsiones del plan deberían ser suficientes para evitar ese malbaratamiento, en el que el concursado debería tener una participación especialmente activa».*

Y por lo que respecta al caso planteado (a.- concurso de una persona jurídica, b.- plan de liquidación que señalaba la aplicación supletoria de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) para el caso de enajenación mediante subasta, sin previsiones especiales, c.- decreto de adjudicación con mención expresa al traslado del resultado de la subasta a la administración concursal, que la consideró procedente, y a la aplicación del art. 421 TRLC y en el art. 670.4 párrafo tercero LEC (LA LEY 58/2000)), rechaza el defecto:

> *«Por lo tanto, el concursado ha tenido una participación activa y la letrada de la Administración de Justicia ha ejercido la facultad de ponderación que la propia norma le atribuye, por lo que, una vez acreditado esto, no hay obstáculo para proceder a la inscripción aun cuando el remate se haya efectuado por una cantidad inferior al 50 % del valor adjudicado al bien por la administración concursal»*.

El segundo defecto hacía referencia a que, en lugar de decreto de la letrada de la Administración de Justicia, debería haberse presentado auto dictado por el juez. Citaba la registradora el artículo 149 de la Ley 22/2003, de 9 de julio (LA LEY 1181/2003), Concursal, vigente cuando se declaró el concurso, por lo que, a juicio de la registradora, se emitieron por órgano incompetente.

Para la Dirección General, en lugar del art. 149 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (LA LEY 1181/2003), que tan sólo se refería al auto de aprobación del remate o de la transmisión de los bienes, se aplica el art. 225 TRLC, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo (LA LEY 6274/2020), que ahora establece que «*en el decreto del LAJ por el que se apruebe el remate o en el auto del juez por el que autorice la transmisión de los bienes o derechos…se acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales...»* Dicho precepto entró en vigor, con el TR, el 1 de septiembre de 2020.

Para resolver el problema intertemporal, *«la postura más equilibrada parece ser la de aplicar la misma normativa a fases enteras del procedimiento, sin perjuicio de la ponderación que pudieran hacer los tribunales en los casos en que el tratamiento difiera entre los dos textos legales».*

Y para el supuesto del expediente, se destaca la circunstancia de que se aperturase la fase de subasta judicial mediante auto de fecha 8 de octubre de 2020, vigente por tanto el Texto Refundido, celebrándose la subasta conforme a su artículo 421, por lo que lo congruente es su culminación conforme a la nueva regulación. En consecuencia, este defecto también quedó revocado.

3ª) *Declaración de libertad de arrendamientos*

Doctrina: la declaración de libertad de arrendamientos de una vivienda adjudicada en subasta es exigible si cuando se aprueba la adjudicación estaba en vigor la redacción dada a la LAU por el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo (LA LEY 2819/2019). La mera referencia en el título inscribible a que del procedimiento no resulta la existencia de arrendatarios no es suficiente para considerar hecha la declaración de libertad de arrendamientos.

Resolución DGSJFP de 8 de febrero de 2022 (BOE 24.02.2022, 5)

Se plantea si es inscribible una certificación de un acta de adjudicación por subasta pública en un procedimiento de apremio fiscal en la que se hacía constar que *«de los datos obrantes en el expediente administrativo no se tiene constancia de la existencia de arrendatarios»*. El registrador suspende la inscripción por no considerar tales expresiones como una manifestación expresa sobre la situación arrendaticia de la vivienda objeto de adjudicación.

En cuanto a la exigencia del requisito de la declaración sobre la situación arrendaticia de la vivienda adjudicada, la resolución repasa los diversos cambios legislativos que ha experimentado la Ley de Arrendamientos Urbanos (LA LEY 4106/1994). Y para el caso concreto que examina, como la aprobación del acta de adjudicación de bienes mediante subasta pública era de 7 de enero de 2020, estando en vigor la nueva redacción dada a la LAU por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo (LA LEY 2819/2019), de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, declara aplicable el requisito: *«la circunstancia de que al tiempo de la aprobación del acta de adjudicación de bienes se encontraba vigente el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LA LEY 4106/1994) en su redacción dada por el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo (LA LEY 2819/2019), que impone una duración mínima para los contratos de arrendamiento de vivienda de cinco años si el arrendador es persona física y de siete si es persona jurídica, hace necesario que en el título inscribible se haga constar la situación arrendaticia de la vivienda adjudicada en los términos establecidos en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LA LEY 4106/1994)».*

Y por lo que se refiere al defecto en sí, se confirma la calificación: *«la necesidad de garantizar los derechos de adquisición preferente que los arrendatarios tienen en relación con dicha trasmisión permite concluir que la declaración de libertad de arrendamientos, tal y como se ha formulado en la certificación (esto es, la mera alegación de que del procedimiento no resulta tal existencia) no cubre las exigencias del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LA LEY 4106/1994) en los términos antes expuestos».*

El defecto, se recuerda, es de fácil subsanación mediante la declaración realizada por la sociedad adjudicataria ante notario, o mediante instancia firmada o ratificada ante el registrador, sobre el hecho de que no existe arrendamiento alguno.

4ª) *Inscripción a favor de los fondos de titulación y previa inscripción del crédito*

Doctrina: en estos casos, a diferencia de los supuestos de fusión o modificaciones estructurales con sucesión universal, no es necesaria la previa inscripción del crédito a favor del fondo.

Resolución DGSJFP 23 feb 2022. (BOE 14.03.2022, 8)

Con ocasión de la calificación de una instancia con firma legitimada notarialmente por la que se solicitaba, sin acompañar documento notarial alguno, que se cancelara la inscripción de transmisión de la Caja de Ahorros del Mediterráneo a la entidad Banco de Sabadell, que el préstamo hipotecario quedase a favor de TDA CAM 10, y que se hiciera constar, además, que el fondo TDA CAM 10 había sido liquidado y extinguido, la Dirección General deniega la solicitud; en esencia, por el defecto de que la cancelación de la inscripción precisa el consentimiento del titular registral o sentencia firme en procedimiento judicial en el cual el titular registral haya sido parte.

Tras recordar la Dirección General —y la registradora en su informe— que un fondo de titulización de activos sí puede ser titular registral de hipotecas, el centro directivo reitera su doctrina, marcando las diferencias con los casos de fusiones y modificaciones estructurales con traspaso en bloque del activo y pasivo de entidades, de que la transmisión de la cartera hipotecaria a los fondos de titulización no necesita de inscripción registral puesto que la Ley 5/2015, de 27 de abril (LA LEY 6908/2015), que los regula no la exige: «*2. Como ya señalara la Resolución de este Centro Directivo de 12 de junio de 2020, la transmisión de la cartera hipotecaria a los fondos de titulización no necesita de inscripción registral puesto que los artículos 17 (LA LEY 6908/2015) y 22 de la Ley 5/2015, de 27 de abril (LA LEY 6908/2015), que regula la transmisión de activos (participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, entre otros) a los fondos de titulización, no la exigen. Pero, hoy en día, nada impide su inscripción, aunque la cesión sea en favor de fondos de titulización sin personalidad jurídica, ya que según el artículo 16.3 de la citada Ley 5/2015 (LA LEY 6908/2015), "se podrá inscribir en el Registro de la Propiedad el dominio y los demás derechos reales sobre los bienes inmuebles pertenecientes a los fondos de titulización"*».

La referencia que se hace a la RDGSJFP de 12 de junio de 2020 nos permite reiterar el comentario que de la misma hicimos en anterior boletín, al intentar relacionarla con las ejecuciones hipotecarias. Así, para los casos en los que del decreto de adjudicación resultase ser el demandante el fondo de titulización hipotecaria y constara inscrita todavía la hipoteca a favor de la entidad aportante, podría defenderse que no tenga el registrador que exigir la previa inscripción del mismo a nombre del fondo, aunque nada impida actualmente que dicha inscripción pueda solicitarse y obtenerse. Y en cuanto al modo en que podría el registrador inscribir la aportación y el letrado judicial entenderla suficientemente acreditada a los efectos de su constatación (para plasmarlo en el decreto de adjudicación) transcribíamos de la citada resolución de 2020 lo siguiente: *«Ahora bien para que pudiera inscribirse (voluntariamente pues no es preceptiva ni constitutiva la inscripción) la cesión de un determinado préstamo hipotecario como consecuencia de la constitución del fondo de titulización debería aportarse la copia autorizada de la escritura de constitución del fondo en la que figurara claramente el crédito cedido, escritura que debería estar debidamente liquidada del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, sin necesidad de acreditar el consentimiento ni la notificación a los deudores cedidos».*

5ª) *Validez de la firma electrónica*

Doctrina: firma electrónica y firma manuscrita tienen el mismo valor a efectos de inscripción, siendo esencial que la reproducción en soporte papel de un documento judicial se haga con un CSV que permita contrastar la veracidad de su contenido.

Resolución DGSJFP de 9 de marzo de 2022 (BOE 25.03.2022, 7)

Para un caso en el que lo que se presentó fue una mera fotocopia de la resolución judicial inscribible, sin código seguro de verificación que permitiera verificar la autenticidad de su contenido, la Dirección General recuerda que en nuestro ordenamiento «*no existe duda sobre la equivalencia de valor jurídico de la firma electrónica y la firma manuscrita como ya ha señalado el centro directivo desde la Resolución de 1 de octubre de 2015 reiterada por otras posteriores*»

Y frente a la alegación de que si luego fue aportado el testimonio con firma manuscrita tras la nota de calificación en el momento de interposición del recurso, se recuerda la reiterada jurisprudencia hipotecaria de que en los recursos solo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma, es decir, que hayan sido calificados por el registrador (sin que sea admisible que se aporten al interponer el recurso); sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, para su nueva calificación por el registrador.

6ª) *Necesidad de CSV y utilización de Lexnet.*

Doctrina: no puede considerarse el documento que se presente como una copia auténtica de un documento electrónico, si no está dotado de un CSV que permita contrastar su autenticidad. Ni aun considerando hipotéticamente el sistema Lexnet como un entorno cerrado de comunicaciones, podrían los documentos extraídos del mismo imponerse como documentos auténticos a órganos administrativos ajenos al sistema.

Resolución DGSJFP de 25 de abril de 2022 (BOE 16.05.2022, 2)

La Dirección General confirma el defecto de falta de aportación de los documentos originales o con código seguro de verificación.

Se recuerdan en la resolución las exigencias del principio de legalidad, que impone una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador. Esto significa que, en el plano formal (art. 3 LH), deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o administrativa.

En el caso de un documento judicial, declara que para que *«pueda ser reputado como documento auténtico a efectos registrales debe llevar la firma de la autoridad que lo haya expedido; y si bien esta firma puede ser electrónica, ésta deberá ajustarse a los requisitos establecidos, para los documentos judiciales electrónicos, en la Ley 18/2011, de 5 de julio (LA LEY 14138/2011) reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia».*

Para la Dirección General, la garantía de autenticidad en estos casos pasa por comprobar el CSV de la reproducción remitida al registrador, y añade una declaración relativa al sistema LEXNET, en el sentido de que no podrían los documentos extraídos del mismo imponerse como documentos auténticos a órganos administrativos ajenos al sistema: *«Y, en el caso debatido, los documentos aportados no son documentos electrónicos firmados con los requisitos establecidos en el artículo 21 de la Ley 18/2011 (LA LEY 14138/2011), ni puede ser considerado copia auténtica en soporte papel de un documento electrónico, ya que (artículo 28 de la ley) no está dotado de un código de verificación que permita contrastar su autenticidad, ni, aun considerando hipotéticamente el sistema Lexnet como un entorno cerrado de comunicaciones, podrían los documentos extraídos del mismo (como ocurría en el caso debatido) imponerse como documentos auténticos a órganos administrativos ajenos al sistema».*

7ª) *Validez del requerimiento de pago a través de familiar. Requisitos*

Doctrina: es inscribible la adjudicación en ejecución hipotecaria de la que resulta que el requerimiento de pago, por no poder hacerse en el domicilio inscrito en la hipoteca, se hace en el domicilio real del deudor; pero no a él sino a un familiar, al cual se advierte de su obligación de informar al ejecutado de tal requerimiento; en particular, si por resoluciones de la jueza y el Letrado de la Administración de Justicia se valora expresamente que fue realizado de conformidad con la LEC.

Resolución DGSJFP DE 28 DE MARZO DE 2022 (BOE 19 DE ABRIL DE 2022, 2

En un procedimiento de ejecución hipotecaria consta que el requerimiento de pago se realizó en la persona de un cuñado del ejecutado, al no poder ser hallado el mismo y encontrarse la finca objeto de la garantía hipotecaria en estado ruinoso y desalojada. Entre otras resoluciones consta un auto del juzgado en el que se expresa que el requerimiento de pago se efectuó en el domicilio real del deudor, si bien al no estar presente éste, recibió el mismo su cuñado, al cual se le advirtió de que informara a su cuñado de tal requerimiento, añadiéndose expresamente que *«así pues, se tiene efectuado en forma el requerimiento (…) ya que, el artículo 686 de la LEC (LA LEY 58/2000) no exige que el requerimiento sea personal».*

A juicio del registrador, no consta expresamente que se haya practicado la notificación y requerido de pago a la parte prestataria e hipotecante en el domicilio fijado por la misma en la escritura de constitución de hipoteca y que consta en el Registro a efectos de notificaciones. Y el defecto lo aprecia desde dos puntos de vista:

— el de que, no resultando que la notificación se haya hecho en la persona del deudor hipotecario, ejecutado, *«debe de constar al menos que la notificación y requerimiento de pago en la persona del familiar del ejecutado don J. T. M., se ha realizado en el domicilio fijado en la escritura de constitución de hipoteca e inscrito en el Registro».*

— y el de que, no resultando que el requerimiento se haya realizado en el domicilio inscrito, *«sólo será admisible si se ha realizado personalmente al deudor, no a otra persona diferente».*

La Dirección General reitera la procedencia de la calificación registral sobre estos extremos: *«El régimen sobre las notificaciones personales del deudor en el domicilio señalado constituye un trámite esencial, que no puede ser suplido por ningún otro medio de comunicación, y cuya infracción determina no solo la nulidad del trámite, sino la de todo el procedimiento y, con él, la propia adjudicación (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de julio de 1994 (LA LEY 939/1994) y 1 de junio de 1995 (LA LEY 744/1995)), ya que está vinculado al respecto del principio constitucional de tutela judicial efectiva.… En*

consecuencia, la calificación registral en estos casos exige la comprobación de la observancia en el procedimiento seguido de los trámites establecidos en beneficio de los titulares registrales, a fin de evitar que sufran éstos en el mismo Registro las consecuencias de una eventual indefensión procesal (cfr. artículos 24 de la Constitución (LA LEY 2500/1978) y 100 del Reglamento Hipotecario (LA LEY 3/1947))».

Se examinan en la resolución el marco legal y doctrinal aplicable: 1º) el art. 686 LEC del que resulta que la notificación y requerimiento de pago al deudor ha de realizarse, en primer lugar, en el domicilio que aparezca vigente según el Registro; 2º) la doctrina del TC de que la notificación mediante edictos ha de verse como un mecanismo excepcional al que sólo cabe recurrir cuando se hubieran agotado todas las posibilidades de notificación personal; 3º) y el propio art. 686.3, que ahora dispone: *«Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, y realizadas por la Oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164».*

Y para el supuesto de este expediente, añade a ese marco legal el artículo 161.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), con arreglo al cual: *«3. Si el domicilio donde se pretende practicar la comunicación fuere el lugar en el que el destinatario tenga su domicilio según el padrón municipal, o a efectos fiscales, o según registro oficial o publicaciones de colegios profesionales, o fuere la vivienda o local arrendado al demandado, y no se encontrare allí dicho destinatario, podrá efectuarse la entrega a cualquier empleado, familiar o persona con la que conviva, mayor de 14 años, que se encuentre en ese lugar, o al conserje de la finca, si lo tuviere, advirtiendo al receptor que está obligado a entregar la copia de la resolución o la cédula al destinatario de ésta, o a darle aviso, si sabe su paradero…En la diligencia se hará constar el nombre de la persona destinataria de la comunicación y la fecha y la hora en la que fue buscada y no encontrada en su domicilio, así como el nombre de la persona que recibe la copia de la resolución o la cédula y la relación de dicha persona con el destinatario, produciendo todos sus efectos la comunicación así realizada».*

Sentado todo lo cual, como en el caso que se calificaba la juez manifestaba que *«el requerimiento de pago se efectuó en el domicilio real del deudor, si bien al no estar presente éste, recibió el mismo su cuñado, D. J. A. P. P., al cual se le advirtió de que informara a su cuñado de tal requerimiento. Así pues, se tiene efectuado en forma el requerimiento (…) ya que, el artículo 686 de la LEC (LA LEY 58/2000) no exige que el requerimiento sea personal»;* y, por el LAJ se hacía constar que *«la notificación y requerimiento de pago a la parte prestataria e hipotecante se ha practicado de conformidad con lo*

dispuesto en la LEC», la Dirección General acuerda estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

II. *Novedades jurisprudencia*

1ª) *Validez del pacto que fija como tipo para subasta del bien hipotecado el 75% de su valor de tasación*

Doctrina: es inscribible la hipoteca en la que se pacta para el procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados un valor para subasta del 75% del valor de tasación, contra la doctrina de la DGSJFP (R 23 diciembre de 2020) que exige que sea del 100%, como impone el art. 129.2 a) LH para la venta extrajudicial, cuya reforma habría supuesto una derogación tácita del art. 682 LEC (LA LEY 58/2000)

Sentencia sección primera Audiencia Provincial de Málaga. Sentencia de 2 de febrero de 2022. Rollo apelación 972/2021 (LA LEY 79299/2022), autos de Juicio Verbal seguidos en primera instancia con el n.º 999 del año 2020, por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Jaén.

El registrador denegó la inscripción como valor de subasta de dos escrituras públicas de hipoteca inmobiliaria, conforme a lo previsto en el artículo 682 LEC (LA LEY 58/2000), por haberse fijado un tipo para subasta inferior al 100% del valor de tasación. Contra las notas de calificación se interpuso demanda en juicio verbal que desembocó en la Sentencia número 49/2021, de 10 de marzo de 2021 del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Jaén en la que se dejaron sin efecto las notas de calificación.

Interpuesto el recurso de apelación la Audiencia Provincial lo desestima también, «*compartiendo*» dice *«el criterio de la resolución apelada al considerar que el artículo 129 LH no ha modificado el artículo 682 LEC (LA LEY 58/2000) en el sentido de ser siempre exigible en el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados que el valor en el que los interesados tasen los bienes hipotecados a efectos de subasta no pueda ser en ningún caso inferior al 100% del valor de la tasación, dando por reproducidos sus fundamentos de derecho antes transcritos»*

Como argumento propio, añade fundamentalmente el de que, aun admitiendo que aun admitiendo que «*las normas del ordenamiento jurídico no han de ser interpretadas atendiendo únicamente a su tenor literal sino conforme a una interpretación sistemática consideramos que en el caso concreto no procede una interpretación armonizadora de ambos preceptos por cuanto cada uno regula supuestos de hecho diferentes.*

Y, a continuación hace un examen de las normas aplicables, contraponiendo la regulación del procedimiento ejecución especial sobre bienes hipotecados y la de la venta extrajudicial:

El artículo 129.1 LH dispone que la acción hipotecaria podrá ejercitarse directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), con las especialidades que se establecen en su Capítulo V; o mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil (LA LEY 1/1889), siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada.

El artículo 129.2 LH tiene por objeto regular los requisitos y formalidades de la venta extrajudicial ante Notario. El artículo 682 LEC (LA LEY 58/2000), incardinado el en Capítulo V (De las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados) del Título IV (De la ejecución dineraria) Libro III (De la ejecución forzosa y de las medidas cautelares) se refiere al proceso judicial de ejecución.

Ambos preceptos, pues, regulan los requisitos de valoración del bien hipotecado para supuestos distintos.

Por otro lado, la Ley 19/2015, de 13 de julio (LA LEY 11653/2015), de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, modificó tanto el artículo 682.2 LEC (LA LEY 58/2000) como el artículo 129 LH, estableciendo en ambos casos el tope mínimo del 75 por cien del valor señalado en la tasación.

Posteriormente la Ley 5/2019 (LA LEY 3741/2019) modifica varios artículos de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946), entre otros, el artículo 129 LH (Disposición Final Primera) y los artículos 521 (LA LEY 58/2000) y 693 de Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) (Disposición Final Quinta) sin modificar el tan citado artículo 682.

Consideramos que si el legislador hubiera querido modificar el artículo 682 Lec (LA LEY 58/2000) en los mismos términos en que sí modificó el artículo 129 LH así lo habría hecho tal y como hizo en la anterior reforma de 2015 siendo que lo cierto y real es que no lo hizo y, en consecuencia, no consideramos que pueda interpretarse que el citado artículo 129 LH haya modificado el artículo 682 LEC (LA LEY 58/2000) en el sentido pretendido por el apelante.

Y concluye destacando como solución que «*claramente el artículo 129.2 LH se refiere a la venta extrajudicial (no a la judicial) por lo que su ámbito de aplicación se limita a tal supuesto*».

IDEM. Sentencia Juzgado de Primera Instancia 15 de Málaga. Sentencia núm. 254/2021 de 7 de octubre 2021.Autos de juicio verbal número 917/2019 sobre impugnación de calificación registral.

La calificación registral denegó la inscripción de la escritura pública de hipoteca en el particular en el que se pactaba para la ejecución judicial hipotecaria un valor de subasta del 75% del valor que constaba en el certificado de tasación, considerando aplicable a este caso (aun cuando la norma no lo diga expresamente, esto es, el art. 682 LEC (LA LEY 58/2000)) la previsión del art. 129 LH (relativo a venta extrajudicial ante Notario, tras la reforma de la ley 5/2019 (LA LEY 3741/2019)) de modo que el tipo de salida de subasta no pueda ser inferior al 100% del valor de tasación del inmueble.

La sentencia deja sin efecto la calificación, ordenando inscribir la estipulación cuestionada: *«No se consideran atendibles los argumentos expuestos en la calificación impugnada habida cuenta que, como expone la propia resolución denegatoria, el legislador ha reformado los preceptos (art. 682 LEC (LA LEY 58/2000) y art. 129 LH) paralelamente pero en el caso de la Ley 5/2019 (LA LEY 3741/2019) solo ha modificado (en el particular objeto de litis) la dicción literal de éste último para establecer dicho mínimo infranqueable en los casos de venta extrajudicial del bien hipotecado. Dado que en el presente caso se trata de acuerdo relativo a la ejecución judicial del bien hipotecado y que resulta de aplicación el invocado art 682 LEC (LA LEY 58/2000), la mención de la escritura no contraviene lo establecido en dicho precepto y por ello ha de estimarse la pretensión actora».*

2ª) *Aplicación supletoria de la LEC para subastas judiciales en el orden concursal*

Doctrina: en la fase de subasta debe resultar de aplicación de forma subsidiaria la normativa de la LEC, en cuanto a la aprobación de remate respetando los mínimos del art. 670.4 LEC (LA LEY 58/2000) y el valor de adjudicación al acreedor privilegiado en caso de quiebra de la subasta en los términos del art. 671 LEC (LA LEY 58/2000) en especial en caso de ejecución de la vivienda habitual.

Auto de 9 de febrero de 2022 de la sección 15 de la Audiencia Provincial de Barcelona

Se plantea en esta resolución el alcance de los plantes de liquidación. Sobre esta concreta cuestión la AP señala en su resolución que «*el plan de liquidación debe respetar los derechos del acreedor hipotecario en el concurso. Partiendo de la norma en vigor al tiempo de resolución recurrida, art. 155.4 LC (actual artículo 209 y ss. TRLC), al que se remite el art. 149.2, párrafo 2.º LC (actual artículo 421 TRLC), podemos concluir que el legislador permite un alto grado de libertad para que el plan de liquidación*

pueda establecer la forma de realización, si bien la limita en el caso de bienes afectos a créditos con privilegio especial a que se respeten los principios establecidos en el art. 155.4 de la LC.

Del artículo 155.4 LC se extraen una serie de principios y garantías para el acreedor que deben respetarse en la confección del plan de liquidación y, caso de que no lo hiciera, el juzgado debería adaptar el plan al aprobarlo, sea de oficio o bien a instancia de parte. E incluso, en la ejecución del plan han de respetarse esas reglas, al menos en cuanto no resulten abiertamente contradictorias con el plan aprobado.»

Por lo tanto, en definitiva, con esta doctrina jurisprudencia se pretende evitar que los bienes del concursado, sobre todo cuando se trata de su vivienda habitual, se puedan vender por precios irrisorios, debiendo respetar los importes de adjudicación mínimos previstos con carácter general en la LEC. Hay que respetar los términos y umbrales de dicha normativa para evitar resultados indeseables.

3ª) *Necesidad o no de una o dos resoluciones en la cesión de remate*

Doctrina: en los supuestos de cesión basta con dictar una única resolución, no siendo necesario acordar la adjudicación para posteriormente verificar la cesión de remate.

Auto de 31 de enero de 2022 de la sección 8 de la Audiencia Provincial de Sevilla

En la práctica del foro se ha planteado la duda de si en los supuestos en que procede ceder el remate conforme al artículo 647.3 LEC (LA LEY 58/2000) procede dictar un único decreto de adjudicación una vez verificada la cesión, o bien si lo más correcto es dictar un primer decreto de adjudicación y tras materializarse la cesión, dictar un segundo decreto que contemple dicha cesión. La cuestión no es baladí, pues hay que recordar que la aprobación del remate o adjudicación es el momento preclusivo para que el deudor pueda liberar el bien licitado (artículo 670.7 LEC (LA LEY 58/2000)).

Pues bien, ante esta duda práctica, la resolución analizada se inclina por considerar que basta el dictado de una única resolución tras la cesión de remate, y lo justifica dando los siguientes argumentos: «*El modo de la cesión no es el que quiere imponer, no existiendo ningún precepto en la ley adjetiva que obligue al dictado de un auto de adjudicación previo y separable del que cede el remate. El modo de proceder del Juzgado es económico y se produce en términos de unidad de acto que es plausible y derecho.»*

4ª) *Plazo y otras cuestiones relativas al pago por el tercero presentado por el ejecutado con motivo del traslado previsto en el artículo 670.4 LEC*

Doctrina: el tercero presentado por el ejecutado carece de legitimación y no es necesario notificarle ninguna resolución. Es el ejecutado quien adquiere la obligación de que el ingreso se realiza en el plazo concedido por el Tribunal (ante la actual laguna legal) y si no lo verifica, perderá esa facultad legal continuando con la tramitación del citado precepto legal.

Auto de 28 de septiembre de 2021 de la sección 9 de la Audiencia Provincial de Valencia

El Tribunal comienza señalando que «*De entrada, es de hacer notar por su relevancia que quien recurre en esta alzada no es la parte ejecutada, sino una entidad que la parte ejecutada anunció como tercero mejorante de la postura dada en subasta a los efectos del artículo 670 (LA LEY 58/2000)-4 de la Ley Enjuiciamiento Civil. Por tanto, dicha recurrente carece de legitimación para alegar motivos procesales referentes a la parte ejecutada que siquiera está personada para esta alzada.*» Para añadir a continuación que «*Dicha Diligencia de Ordenación no debía ser notificada a quien ahora es recurrente, porque Quevedo y Dura Promociones SL no era parte en el proceso, ni tenía la condición de ejecutada y por ende, no debía ser notificada ex artículo 150 (LA LEY 58/2000)-1 de la Ley Enjuiciamiento Civil. Además, el artículo 670 (LA LEY 58/2000)-4 de la Ley Enjuiciamiento Civil, no establece que deba el órgano judicial, dar plazo al tercero mejorante, ni —por supuesto— efectuar diligencias de investigación de búsqueda de su domicilio.*» Por lo tanto, el tercero carece de legitimación y ni tan siquiera es necesario notificarle las resoluciones que se dicten, pues el propio demandado que lo presenta es quien debe actuar en el procedimiento.

Y respecto al plazo para que este tercero realice el pago, destaca esta resolución lo siguiente: *«El precepto procesal no regla que haya de darse un plazo especifico a dicho tercero mejorante…. Que la parte ejecutada presentadora del tercero mejorante deba consignar la cantidad ofrecida, no resulta contrario al precepto procesal (670-4 o 650-4 de la Ley Enjuiciamiento Civil) exigiendo que el ofrecimiento de «completa satisfacción del derecho del ejecutante» y así debe entenderse con el párrafo segundo del mentado artículo que si en tal plazo no se cumple con lo anterior (es decir, plena satisfacción del derecho del ejecutante) avoca —como en el caso presente— a la aprobación del remate en favor del mejor postor que es lo efectuado por el Juzgado Primera Instancia. La completa satisfacción del derecho de la ejecutante no puede cumplirse con el mero anuncio de una oferta por un tercero, sino con la efectividad dineraria del derecho de la ejecutante que además es una expresión que la Ley Enjuiciamiento Civil utiliza (artículo 570) incluso para establecer el fin de la ejecución y, obviamente, no se consuma con ese mero anuncio sin consignación alguna, pues con ello nula satisfacción se da a la ejecutante. La Sala admite el razonamiento en su día otorgado por el Decreto que resolvió la reposición de no poder equipararse la figura del postor licitador interviniente en la subasta con el tercero presentado una vez*

realizada la subasta para mejorar postura, dado ser figuras completamente diversas y distintas que concurren en momentos procesales diferentes.

5ª) *El fiador carece de legitimación para ser demandado e intervenir en el procedimiento*

Doctrina: se reitera por varias resoluciones la tesis mayoritaria de que los fiadores, incluso aunque sean solidarios, carecen de legitimación para intervenir en el procedimiento de ejecución hipotecaria a fin de oponerse, sin perjuicio de que puedan hacer valer sus derechos en la ejecución post hipotecaria del artículo 579 LEC (LA LEY 58/2000)

a) *Auto de 20 de enero de 2022 de sección 17 de la Audiencia Provincial de Barcelona*

Esta resolución comienza señalando que «*La recurrente sostiene que dentro del concepto de deudor a que alude el art. 685 LEC (LA LEY 58/2000) debe entender incluido al fiador solidario, quien además tiene un claro interés en ser parte en el procedimiento de ejecución hipotecaria desde el principio, motivo por el cual debe poderse demandar y despachar ejecución también contra los fiadores.*»

Ante ello se remite a un auto anterior de 14 de julio de 2020 en el que se destacaba lo siguiente: «*Tratándose de ejecución hipotecaria, el art. 685 LEC (LA LEY 58/2000) establece que la demanda deberá dirigirse frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados.*

Una postura jurisprudencial minoritaria considera que si bien el art. 685 LEC (LA LEY 58/2000) no menciona de forma expresa al fiador como persona contra la que se puede dirigir la demanda de ejecución hipotecaria, tampoco lo excluye expresamente y al poder dirigirse contra el deudor, sin especificar que deba ser el deudor principal, también podrá dirigirse contra los deudores solidarios como son los fiadores, conforme permite el art. 538.

Por el contrario, el criterio mayoritario, que es también el de la Sala, considera que en el procedimiento de ejecución hipotecaria se está ejecutando una acción real con base en la hipoteca, y el fiador, aunque pueda ser considerado como deudor solidario, estaría sujeto a una acción personal, sin que, por tanto, pueda ser parte en dicho proceso al no poder acumularse en un mismo procedimiento la acción de ejecución hipotecaria y la acción personal contra el fiador. Por eso concluyen que no se puede demandar inicialmente al fiador, todo ello sin perjuicio de que se les notifique la demanda a los efectos de lo previsto en el art. 579 LEC para que, en su caso, pueda despacharse ejecución por la cantidad que falte.»

Y añadíamos que «Ya hemos dicho que en el procedimiento de ejecución hipotecaria, en el que la acción se dirige exclusivamente contra los bienes hipotecados, se encuentran legitimados para soportar la ejecución quienes ostenten alguna de las relaciones de titularidad con tales bienes previstas en el art. 685 LEC (LA LEY 58/2000) , y no quienes tan solo son garantes personales del pago de la cantidad debida, pero sin vinculación alguna con el bien sujeto a la ejecución hipotecaria. Por eso se descarta la legitimación pasiva inicial de los fiadores».

La resolución concluye destacando que ese es la posición mayoría al señalar que *«Este es el criterio que mantienen la mayoría de las secciones de esta Audiencia Provincial (auto Sección 1ª de 24 de abril de 2017, Sección 11 de 5 de noviembre de 2019, Sección 13 de 18 de febrero de 2011, Sección 16 de 25 de mayo de 2017 y Sección 19 de 31 de octubre de 2019).»*

b) *Auto de 29 de marzo de 2022 de la sección 2 de la Audiencia Provincial de Santander*

En la misma línea que la anterior resolución destaca que «*1.- Como con acierto se razona en el auto apelado, el proceso de ejecución de que se trata tiene por exclusivo objeto la realización de la garantía hipotecaria prestada en su día por la deudora hipotecante, la mercantil ya mencionada, para que la acreedora vea satisfecho su crédito, y así se desprende no solo de la demanda ejecutiva, sino también del auto que despachó la ejecución, pues la orden general de ejecución se refirió exclusivamente a la deudora hipotecante, no a los fiadores contra quienes no se solicitó la apertura del proceso de ejecución, ajenos como son a la garantía hipotecaria objeto de ejecución. Siendo esto así, no puede admitirse que los fiadores tengan legitimación para oponerse a la ejecución, en directa aplicación de los arts. 538 (LA LEY 58/2000), 1 y 557 LEC (LA LEY 58/2000) que disponen que solo la persona contra quien se ha despachado la ejecución tiene la condición de ejecutado, y solo el ejecutado tiene legitimación para oponerse a la ejecución.*

2.- Pese a lo que argumentan los recurrentes, el art. 685 LEC (LA LEY 58/2000) no obliga al acreedor hipotecario a pedir la ejecución contra los avalistas o fiadores, sino únicamente contra el deudor y el hipotecante, y no hay razón para una interpretación como la sostenida en el recurso cuando el interés actual del ejecutante es únicamente la realización de la garantía hipotecaria. Tampoco del art. 538 (LA LEY 58/2000),2,2 LEC se desprende la obligación del ejecutante de dirigir la ejecución contra quienes respondan personalmente de la deuda aun sin figurar como deudores en el titulo ejecutivo, y si solo la posibilidad de que así se interese y se acuerde, lo que no ha ocurrido en este caso. Como razona la parte ejecutada, el procedimiento de ejecución estrictamente hipotecaria es la vía de realización de la hipoteca, a la que son ajenos los fiadores. Aunque del tenor del art. 579 LEC (LA LEY 58/2000) se desprende que el procedimiento de ejecución hipotecaria, una vez subastado el bien hipotecado, podrá dirigirse contra

los fiadores en caso de insuficiencia de lo obtenido, esto precisa de una previa petición de la ejecutante y de un expreso despacho de ejecución contra los fiadores, nada de lo cual se ha producido todavía, por lo que en este momento la oposición de los fiadores carece en realidad de objeto y ha sido correctamente inadmitida.

3.- Además, y al hilo de las alegaciones de los recurrentes, cabe añadir que la oposición de los recurrentes se basa en la alegación de la nulidad de cláusulas abusivas del contrato de préstamo hipotecario en su condición personal de consumidores y con invocación de la Directiva 93/13/CEE (LA LEY 4573/1993) y la legislación protectora de estos; pero es patente que el hecho de que los fiadores puedan tener esa condición y que respecto de ellos pueda apreciarse la nulidad de determinadas cláusulas del contrato de préstamo, en nada afecta a la relación existente entre la deudora y la acreedora, la deuda de la primera y la garantía hipotecaria por ella constituida, que son en este momento el objeto del proceso pues, como ya se ha dicho, la ejecución no se ha despachado contra los fiadores; estos no pueden pretender, por ejemplo y en su caso, que por ser abusiva la cláusula de intereses moratorios para ellos como consumidores, la mercantil deudora, que no consta ni se invoca que sea consumidora, pueda beneficiarse de tal nulidad como si lo fuera y ver reducida su deuda por ello. Y si la parte ejecutante pidió expresamente la notificación del procedimiento a los fiadores y así fue admitido, no lo fue a los efectos de constituirles en parte ejecutada, pues no lo son, sino de permitir su intervención en el proceso a efectos de la defensa de sus intereses legítimos en la tramitación del procedimiento, en coherencia con lo dispuesto en el art. 579 (LA LEY 58/2000),5 LEC.»

6ª) *Momento inicial de los efectos del concurso.*

Doctrina: el concurso de acreedores solo desplegará efectos desde que sea declarado por el Juez del concurso, pudiendo celebrarse en otro caso la subasta y adjudicarse el bien

Auto de 13 de diciembre de 2021 de la sección 1 de la Audiencia Provincial de Ourense.

En esta resolución se analiza la cuestión relativa a cuál es el momento inicial en que el concurso desplegará sus efectos, quedando claro que se trata de la propia declaración de concurso, ya que hasta ese momento las ejecuciones podrán continuar siendo válidas las subastas y adjudicaciones que se produzcan.

Señala esta resolución que «*el recurrente considera infringidos los artículos 568.2 (LA LEY 58/2000) y 649.1 de la LEC (LA LEY 58/2000) al alegar que "dicho juzgado no paralizó la subasta judicial ya iniciada, pese a tener conocimiento indubitado de la declaración de concurso de la ejecutada-concursada-*

propietaria del subastado bien" puesto que la ejecutada comunicó y solicitó al juzgado su suspensión en fecha 30.10.2019 "es decir, un día antes de la finalización de la subasta", sin que el juzgado suspendiera la subasta judicial ni se inhibiera a favor del juzgado de lo mercantil "tan pronto como tuvo conocimiento de un concurso en el que ejecutada y concursada son la misma persona, ni preguntó a su administrador concursal si el bien subastado se encontraba afecto al concurso antes de finalizar la subasta".

Ahora bien, del relato de hechos efectuado y de la documental obrante en autos se desprende que no concurrieron las infracciones que se mencionan por cuanto tanto el artículo 568.2 como el artículo 649.1, ambos de la LEC (LA LEY 58/2000), parten de la declaración de concurso. Así, el primero de ellos dispone que "El secretario judicial decretará la suspensión de la ejecución en el estado en que se halle en cuanto conste en el procedimiento la declaración del concurso." Esto ha de ponerse en relación con lo previsto en el artículo 55 de la Ley concursal y, de hecho, si se declara el concurso una vez iniciada la ejecución, ésta queda en suspenso. El segundo de los preceptos que se considera infringido por el recurrente, esto es, el artículo 649.1 LEC (LA LEY 58/2000) establece que "En el caso de que el secretario judicial tenga conocimiento de la declaración de concurso del deudor, suspenderá mediante decreto la ejecución y procederá a dejar sin efecto la subasta, aunque ésta ya se hubiera iniciado. Tal circunstancia se comunicará inmediatamente al portal de subastas." Para ello es precisa la constancia de la declaración de concurso del deudor y, en el presente caso, la subasta judicial objeto de litis tenía como fecha de apertura el 11.10.2019 y como fecha de cierre el 31.10.2019. Siendo así que el auto de declaración de concurso voluntario es de fecha 31.10.2019 —y aparece aportado a la causa mediante escrito de la ejecutada de 04.11.2019—. Por tanto, se estima correcta la actuación del juzgado en la ejecución litigiosa sin que concurran las infracciones indicadas por el recurrente en su escrito.»

7ª) *Audiencia a la parte demandada en el control inicial de cláusulas abusivas del artículo 552.1 LEC*

Doctrina: el trámite del artículo 552.1 LEC (LA LEY 58/2000) exige que se confiera traslado a la parte demandada, aunque no esté personada en las actuaciones, a fin de que pueda ser oída, produciéndose en otro caso un defecto susceptible de causar indefensión material.

En este asunto el Tribunal, sin entrar en el fondo del asunto (sobreseimiento de una ejecución hipotecaria por la cláusula de vencimiento anticipado) declara de oficio la nulidad del trámite seguido ya que no consta que se haya dado traslado para alegaciones a la parte demandada, lo que puede generar indefensión.

Señala concretamente el Tribunal que *«el**artículo 552.1 de la LEC (LA LEY 58/2000)**establece con claridad: "El tribunal examinará de oficio si alguna de las cláusulas incluidas en un título ejecutivo de los*

*citados en el artículo 557.1 puede ser calificada como abusiva. Cuando apreciare que alguna cláusula puede ser calificada como tal,**dará audiencia por quince días a las partes y oídas éstas, acordará lo procedente**en el plazo de cinco días", es decir, está señalando con rotundidad que se ha de oír no solo al ejecutante sino también al ejecutado, precisamente porque es posible que pese a que la cláusula en abstracto pueda ser abusiva, en el caso concreto le resulte más favorable al consumidor la continuación del procedimiento; esto puede ocurrir ya que el procedimiento hipotecario puede presentar determinadas ventajas para el consumidor respecto del procedimiento de ejecución ordinaria y del declarativo, como pueden ser que en primer lugar, en el proceso especial de ejecución hipotecaria el consumidor podrá liberar el bien hipotecado mediante la consignación de la cantidad debida hasta la fecha de la subasta. Liberado el bien por primera vez, podrá liberarse en segunda o ulteriores ocasiones siempre que, al menos, medien tres años entre la fecha de liberación y la del requerimiento de pago judicial o extrajudicial efectuado por el acreedor (art. 693.3 LEC (LA LEY 58/2000); Auto del Tribunal Supremo de 8 de febrero de 2017). Además, se prevé una limitación del cálculo de las costas procesales en función únicamente de las cuotas del préstamo impagadas, en caso de enervación de la acción ejecutiva hipotecaria (art. 693.3 LEC (LA LEY 58/2000)). Adicionalmente, el precio a efectos de subasta no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75% del valor señalado en la tasación (art. 682.2.1º LEC (LA LEY 58/2000)) y se establecen especialidades cuando el importe obtenido en la subasta fuera insuficiente para lograr la satisfacción del crédito con el fin de mitigar la responsabilidad del ejecutado (art. 579.2 LEC (LA LEY 58/2000); Auto del Tribunal Supremo de 8 de febrero de 2017), y así, en caso de adjudicación de la vivienda habitual hipotecada, si el remate aprobado fuera insuficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, la ejecución, que no se suspenderá, por la cantidad que reste, pero se ajusta a las siguientes especialidades: El ejecutado queda liberado si su responsabilidad queda cubierta, en el plazo de cinco años desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación, por el 65 % de la cantidad total que entonces quedara pendiente, incrementada exclusivamente en el interés legal del dinero hasta el momento del pago. También queda liberado sí, no pudiendo satisfacer el 65% dentro del plazo de cinco años, satisficiera el 80 % dentro de los diez años. Además, si se hubiera aprobado el remate o la adjudicación en favor del ejecutante o cualquier sociedad de su grupo, si dentro del plazo de 10 años desde la aprobación, procedieran a la enajenación de la vivienda, la deuda remanente que corresponda pagar al ejecutado en el momento de la enajenación se verá reducida en un 50 % de la plusvalía obtenida en tal venta, y si, en esos plazos se produce una ejecución dineraria que exceda del importe por el que el deudor podría quedar liberado según las reglas anteriores, se pondrá a su disposición el remanente.*

En virtud de lo expuesto, es preciso que se dé audiencia de las partes, y más aún al consumidor demandado, quien puede decidir que su intención no es cuestionar la cláusula que el juez estima como

nula por abusiva; no puede obviarse tal trámite y acodar algo que el propio consumidor puede decidir que le es más beneficioso, dándose la paradoja de que, en lugar de beneficiarle, la decisión adoptada de oficio le perjudique. Por tanto, el Juez "a quo" antes de resolver sobre la abusividad de las cláusulas, y sin perjuicio de la audiencia de la parte actora, debió dar ocasión a la demandada para que se pronunciase sobre el particular.

*Examinadas las actuaciones se aprecia que por auto de fecha 27 de mayo de 2019 se alzó la suspensión antes acordada por la cuestión prejudicial ante el TJUE y se dio traslado a las partes acerca de la posibilidad de pronunciarse sobre la posible nulidad por abusiva de la cláusula de vencimiento anticipado. Sin embargo, de dicha resolución únicamente consta la notificación a la parte ejecutante, hoy recurrente, aceptada por su representación procesal en fecha 3 de junio de 2019, y**no existe notificación alguna a los ejecutados**quienes aún no estaban personados en el procedimiento de ejecución hipotecaria. De este modo se ha infringió el obligado principio de audiencia —indicado por el TJUE en la sentencia de 11 de marzo— previsto en el art. 552.1 de la LEC. (LA LEY 58/2000) Con esta omisión de notificación se ha impedido a la parte ejecutada que expongan sus alegaciones acerca de la nulidad y, con ello, de continuación o no de la ejecución.*

En definitiva, dicha omisión ha generado una manifiesta indefensión a los ejecutados, puesto que se ha resuelto sin haber dado ocasión a una de las partes de ser oída, por lo que procede, con arreglo a lo previsto en el art. 465.4 de la LEC (LA LEY 58/2000), la declaración de nulidad del auto recurrido.»

8ª) *Caducidad de la ejecución post hipotecaria del artículo 579 LEC*

Doctrina: se reitera la tesis mayoritaria de que en la ejecución ordinaria que continua tras la realización del bien hipotecado no se aplica el plazo de caducidad de 5 años del artículo 518 LEC. (LA LEY 58/2000)

Auto de 31 de enero de 2022 de la sección 13 de la Audiencia Provincial de Madrid.

Destaca esta resolución lo siguiente: *«La demanda ejecutiva se presenta tras el proceso de ejecución hipotecaria n.º 300/2011 seguida contra la ahora ejecutada, y tras la subasta y adjudicación de la finca en virtud de decreto de 05 noviembre de 2012, al no haberse cubierto el crédito, la ejecutante interesó conforme al art.- 579 de la LEC, la continuación de la ejecución por la cantidad restante.*

El art. 579 LEC (LA LEY 58/2000) dispone que: "cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el

capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución".

El art. 518 LEC (LA LEY 58/2000) —que establece un plazo de caducidad de 5 años no es de aplicación al caso, como hace el auto apelado, pues el mismo regula tan solo la caducidad de la acción ejecutiva fundada en sentencia judicial, en resolución que apruebe una transacción judicial, en resolución arbitral o acuerdo de mediación.

La demanda de ejecución no se instó al amparo del artículo 518 de la LEC (LA LEY 58/2000), es decir de título judicial o procesal, sino que se presentó al amparo de artículo 579 de la LEC (LA LEY 58/2000), que permite al ejecutante, en la ejecución hipotecaria, para aquellos supuestos que el producto de la subasta no cubra el crédito, que solicite el despacho ejecución por la cantidad que falte, estableciéndose que en este supuesto la ejecución proseguirá por las normas de la ordinarias, como se expresa en el hecho tercero y en el fundamento derecho primero de la demanda.

El art. 239 LEC (LA LEY 58/2000) excluye la caducidad de la ejecución forzosa, y el 570 LEC añade que la ejecución forzosa sólo terminará con la completa satisfacción del acreedor.

En consecuencia, no suscitándose la ejecución al amparo del artículo 518 de la LEC (LA LEY 58/2000), no es de aplicación el plazo de caducidad de cinco años, pues la demanda está amparada en la previsión del artículo 579 de la LEC (LA LEY 58/2000), en continuación de ejecución ya iniciada.

En atención a lo expuesto procede estimar el recurso de apelación, debiendo el juez a quo admitir la demanda ejecutiva instada por la actora frente a la ejecutada.»

No obstante, esta resolución no entra a valorar si en estos casos resultaría de aplicación la doctrina jurisprudencial del retraso desleal en el ejecución del derecho, que podría llevar a inadmitir la continuación de la ejecución cuando la deuda esté prescrita, como han sostenido algunas Audiencias Provinciales, especialmente la de Barcelona.

III. *Especial doctrina progresiva de la DGSJFP: el TS zanja definitivamente la polémica existente. Ahora debe actuar el legislador*

Doctrina: la calificación registral no puede consistir en hacer una interpretación correctora del 671 LEC (aunque el Tribunal Supremo la considere como la más adecuada) pues se trata de una facultad que solo corresponde a la autoridad judicial.

Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo núm. 866/2021, de 15 de diciembre. ECLI:ES:TS:2021:4602 (LA LEY 242372/2021).

Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo núm. 869/2021, de 17 de diciembre. ECLI:ES:TS:2021:4764 (LA LEY 251910/2021)

La sentencia 866/2021.

1.- En una ejecución hipotecaria sobre una finca que era vivienda habitual del deudor la deuda que se reclamaba se situaba entre el 60 y el 70% del tipo de subasta (en concreto, el 68,95%) se dictó decreto adjudicando la finca al acreedor por falta de postores por el 60% del valor de tasación, por aplicación del art. 671 LEC (LA LEY 58/2000), lo que suponía que quedaría una parte de la deuda pendiente de pago. La registradora, aplicando la doctrina de la DGSJFP suspendió la inscripción por entender que el decreto de adjudicación no se ajusta a lo dispuesto en el art. 671 LEC (LA LEY 58/2000), que habría de ser interpretado juntamente con el art. 670.4 LEC (LA LEY 58/2000); esto es, porque la adjudicación en defecto de postor debería haberse hecho por la totalidad de la deuda reclamada.

Por la entidad adjudicataria se interpuso demanda de juicio verbal en el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Córdoba, reclamando dejar sin efecto la calificación, que fue desestimada. La sentencia fue recurrida en apelación. La sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Córdoba dictó sentencia por la que se estimó el recurso, acordando dejar sin efecto la calificación impugnada y que se procediera a la inscripción de la adjudicación. Y contra esta sentencia se interpone el recurso de casación.

2.-Ante todo, el Tribunal Supremo, que revoca la nota de calificación de la registradora, quiere destacar que la improcedencia de la calificación negativa de la registradora *«no deriva de la interpretación realizada del art. 671 LEC (LA LEY 58/2000), sino del exceso en la función revisora que le asigna la ley»*.

3.- Como anticipan ya esas palabras, a pesar de haber podido resolver la cuestión poniendo de manifiesto simple y llanamente lo extralimitado de la calificación registral, el Tribunal Supremo se detiene a valorar lo inadecuado que es aplicar literalmente el art. 671, una interpretación literal que, dice, no se acomoda a la finalidad tuitiva de la norma en el caso de la vivienda habitual. En concreto, podemos leer:

«En efecto, la interpretación realizada del art. 671 LEC (LA LEY 58/2000) puede acomodarse mejor a la ratio del precepto, que cumple una función tuitiva del deudor titular del bien ejecutado, cuando se trate de una vivienda habitual. La norma permite que el acreedor pueda adjudicarse el bien por un valor inferior al 70% del valor de tasación, cuando su crédito sea también inferior a este 70%. Aunque la literalidad de la norma refiera que se lo puede adjudicar por el 60%, en realidad estaría estableciendo el mínimo por el que podría llegar a quedárselo, que en todo caso presupondría la extinción del crédito. Dicho de otro modo, si se permite una adjudicación por un importe inferior al 70% es porque con esa adjudicación se extingue el crédito del ejecutante, sin que en ningún caso pueda ser inferior al 60%. Otra interpretación como la literal no se acomoda a la reseñada finalidad tuitiva, en cuanto que legitimaría situaciones perjudiciales para el deudor, que además de sufrir la adjudicación de su finca por el 60% del valor de tasación, seguiría debiendo al acreedor la diferencia hasta el importe de su crédito, y por ello seguiría abierta la ejecución. Esta situación perjudicial no podría justificar la excepción a la regla general que impide al acreedor adjudicarse la vivienda habitual del deudor subastada por un importe inferior al 70% del valor de tasación. Si algo lo pudiera justificar sería la extinción del crédito del acreedor, siempre que su importe fuera superior al 60% del valor de tasación».

4.- Para el TS, «*aun dando por correcta esta interpretación, el problema radica en que excede de la función calificadora del registrador revisar la valoración realizada por el juzgado al aplicar esta regla del art. 671 LEC. (LA LEY 58/2000)*» Se trataría, pues, de una «cuestión de fondo», que no puede revisar el registrador o registradora. Es especialmente interesante, en esta parte de la sentencia, la mención que hace de los recursos posibles, aparte del que tenga por objeto el decreto de adjudicación:

«Se trata de una cuestión de fondo, que perjudica a una de las partes en el procedimiento, el ejecutado, que en su caso puede recurrir el decreto de adjudicación para que sea revisado por el juez. Aunque el art. 671 LEC (LA LEY 58/2000) no contiene una previsión expresa igual a la del art. 670.4 LEC (LA LEY 58/2000) respecto del recurso de revisión directa, debe tenerse en cuenta lo previsto en el art. 454 bis.1.II LEC y la interpretación del Tribunal Constitucional sobre la necesaria posibilidad de revisión de las resoluciones de los Letrados de la Administración de Justicia, en las sentencias 58/2016, de 17 de marzo; 72/2018, de 21 de junio; 34/2019, de 14 de marzo; y 151/2020, de octubre».

Corresponde a la autoridad judicial la revisión de la procedencia de la «valoración jurídica» que supone aplicar conforme a su literalidad el art. 671 LEC (LA LEY 58/2000): «*es la autoridad judicial la que, mediante los recursos previstos en la ley procesal, puede revisar la procedencia de la valoración jurídica que subyace a un decreto de adjudicación que, conforme a la literalidad del art. 671 LEC (LA LEY 58/2000), permita al acreedor adjudicarse la vivienda por el 60% del valor de tasación sin que se extinga con ello el crédito».*

5.- E idénticas restricciones a la calificación registral se predican respecto de las resoluciones de los letrados de la Administración de Justicia, como autoridad competente, no sólo para dictar el decreto, sino también para interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación. La aplicación literal del que se reconoce como defectuoso texto del art. 671 LEC (LA LEY 58/2000) sería una «cuestión de fondo» no calificable por el registrador, quien no puede revisar ni forzar la revisión de decreto de adjudicación, puesto que ello solo corresponde a la autoridad judicial, en el ejercicio de la potestad jurisdiccional, mediante el correspondiente recurso:

«La competencia para aprobar el remate y hacer la adjudicación la atribuyen los arts. 670 a (LA LEY 58/2000)674 LEC (LA LEY 58/2000) al letrado de la Administración de Justicia (LAJ), con posibilidad de impugnación ante el juez o tribunal. Competencia que supone ejecutar un título extrajudicial conforme a lo acordado por el órgano jurisdiccional. Y el control y revisión del ejercicio de la competencia del LAJ en este punto se puede ejercitar por los interesados, en el seno del procedimiento de ejecución, mediante los correspondientes recursos ante el juez o tribunal de la ejecución. Interesados que han podido personarse en el procedimiento y defender su interés en él: (i) el ejecutado, en cuanto se sigue con él el procedimiento y se le ha notificado en forma el mismo; (ii) los titulares posteriores de derechos inscritos hasta la constancia registral de la expedición de la certificación de dominio y cargas sobre el bien a subastar desde que, si hicieron constar su domicilio en el Registro, el registrador ha de notificarles la existencia de la ejecución; y (iii) los acreedores posteriores, mediante la publicidad registral. Es, pues, el LAJ la autoridad competente para dictar el decreto y para interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación. Decreto que el registrador de la propiedad calificará, pero que no puede revisar ni forzar su revisión, puesto que ello solo corresponde a la autoridad judicial, en el ejercicio de la potestad jurisdiccional, mediante el correspondiente recurso.

6.- Para dar a su argumentación un contenido general que pueda trasladarse a otros supuestos en los que se ha podido producir una polémica similar, la sentencia, tras reproducir literalmente el art. 132. 4.º LH, advierte a los registradores, en el fundamento de derecho SEGUNDO-7:

Este precepto no es una norma que tenga por finalidad comprobar o controlar la aplicación de determinada interpretación de los arts. 670 (LA LEY 58/2000) y 671 LEC (LA LEY 58/2000) relativa a los valores mínimos de adjudicación, sino que únicamente faculta al registrador para constatar la existencia de una diferencia entre el valor de adjudicación y el importe del crédito y, si lo hubiere, a comprobar que se ha procedido a la consignación del exceso o sobrante; pero no a revisar ni el valor de adjudicación o venta, ni tampoco el importe del crédito.

Este articulo solo se refiere a las posibles controversias respecto al destino del sobrante y es congruente con lo previsto en el art. 129.2 g) LH para la venta extrajudicial, en la que la discusión sobre cuáles son las cantidades pendientes se remite a resolución judicial.

7.- Y termina la sentencia toda su fundamentación con una mención al Anteproyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de Justicia. Lo hace tras emplear, nuevamente, palabras favorables a la línea interpretativa, en cuanto al fondo de la cuestión, de la Dirección General, antes de los Registros y del Notariado, ahora de Seguridad Jurídica y Fe Pública:

> *«Por último, en relación con la interpretación armonizadora de los arts. 670 (LA LEY 58/2000) y 671 LEC (LA LEY 58/2000), cuya bondad no negamos pero que consideramos que no corresponde hacer al registrador en sede de calificación, resulta conveniente reseñar que actualmente existe un proyecto prelegislativo para acabar con la regulación divergente de las subastas con y sin postores. Se trata del Anteproyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de Justicia, aprobado por el Consejo de Ministros de 15 de diciembre de 2020, que prevé modificar la redacción de los arts. 670 (LA LEY 58/2000) y 671 LEC. (LA LEY 58/2000)..»*

Valoración de la sentencia 866/2021.

Un grupo de trabajo como el que elabora estos boletines, que se define y nombra como «de la Administración de Justicia y de Registradores», y que ha tenido y sigue teniendo la intención de tratar de encontrar espacios de encuentro en la interpretación y aplicación de las normas sustantivas y procesales de trascendencia registral, no puede hacer otra cosa que compartir sus impresiones de esta sentencia en términos constructivos.

Nos felicitamos, sin matices, de que por resolución del Pleno de la Sala Primera, el Tribunal Supremo haya zanjado una polémica que reclamaba solución. Además, aunque haya respondido en concreto al problema de la llamada horquilla del 60-70% del art. 671 LEC (LA LEY 58/2000), ha empleado términos

con los que quiere incidir en toda la cuestión que está relacionada con lo que el mismo tribunal llama «interpretación armonizadora de los arts. 670 (LA LEY 58/2000) y 671 LEC (LA LEY 58/2000)». Se refiere con ello a la doctrina con la que la Dirección General había tratado de corregir, no sólo ese supuesto, sino también el de la aplicación del mínimo del 50% del valor de tasación en las adjudicaciones de inmuebles que no constituyan vivienda habitual. Se pone término al problema que, en clave incluso de seguridad jurídica, se había generado desde que las resoluciones de la DGRN de 12 de mayo de 2016 (ya anulada por Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas) y de 20 de septiembre de 2017 interpretaran correctivamente los expresados preceptos. Si bien, justo es recordarlo, no fueron únicamente registradores los que se alinearon en el sentido de dichas resoluciones; también lo hicieron, eventualmente, jueces y secciones de audiencias provinciales, como hemos puesto de manifiesto en estos mismos boletines y en el artículo que, sobre lo que denominamos «doctrina progresiva» de la Dirección General, llegamos a publicar.

Valoramos también muy positivamente el sentido pedagógico que la sentencia tiene para cada uno de los colectivos jurídicos implicados: registradores, jueces y letrados de Administración de Justicia y el modo con el que ha tratado de ser receptivo con los argumentos que, desde ambos lados de la discusión, se han puesto sobre la mesa.

Empezando por los registradores, se les transmite de forma terminante cuál ha de ser el alcance de la calificación registral en lo que se refiere al art. 132.4 LH: se limita sólo a «*constatar la existencia de una diferencia entre el valor de adjudicación y el importe del crédito y, si lo hubiere, a comprobar que se ha procedido a la consignación del exceso o sobrante; pero no a revisar ni el valor deadjudicación o venta, ni tampoco el importe del crédito*».

Si el resultado práctico de estas palabras es el de que únicamente a la autoridad judicial corresponde interpretar y valorar la aplicación de una u otra norma entre las varias posibles, corregir la defectuosa aplicación literal de un precepto, o integrar su contenido insuficiente con el de otras normas diferentes, nada que objetar a lo que constituye una clara toma de posición del Supremo en este tipo de controversias: se trataría de «cuestiones de fondo» en las que, con arreglo al art. 100 RH, no pueden entrar los registradores.

Donde surge la duda es en el alcance extraordinariamente restringido que da la sentencia al art. 132.4º LH, que, como dice el voto particular de la sentencia, no es el que resulta de su interpretación literal (el precepto permite, además, que el registrador filtre «que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor»), ni tampoco de su interpretación sistemática y finalista.

En esa misma línea, lo que, a pesar de los términos tan categóricos de la sentencia, no debería quedar fuera de la calificación registral son los casos de simples incongruencias con la norma legal aplicable o meros errores aritméticos que pudieran resultar de la lectura del decreto de adjudicación, y que no sean consecuencia de valoración jurídica alguna. Que los registradores califiquen tales casos como necesitados, al menos de aclaración, no debería interpretarse como contrario al sentido de esta sentencia, que sólo se opone a que los registradores hagan una interpretación correctora de la norma que difiera de la interpretación jurídica realizada por el órgano judicial, pero no a que puedan suspender la inscripción si lo que se da son sólo errores materiales o incongruencias de los porcentajes de adjudicación aplicados en relación con los presupuestos que determinan su aplicación.

Debe a este respecto repararse en que el apartado «*SEGUNDO.7.- En cuanto a la mención que se hace en el recurso de casación al art. 132 4.º LH…*» en el que se contiene la interpretación transcrita del art. 132.4 LH no se reproduzca en la segunda sentencia del Pleno que reitera el fallo, la núm. 869/2021, de 17 de diciembre de 2021.

Por lo que respecta a jueces y letrados de la Administración de Justicia, desterrar de la actuación de los registradores una interpretación correctora de las normas en estos supuestos no puede significar que quienes tienen competencia para ello puedan conformarse con llevar a cabo una aplicación mecánica de esas mismas normas. Ese es el mensaje que debería quedar para unos y otros, y ese debería ser su compromiso cuando, en casos como el del art. 671 LEC (LA LEY 58/2000), la imperfecta aplicación literal de las normas implique legitimar situaciones contrarias a la finalidad tuitiva de la regulación actual y claramente perjudiciales para el deudor.

Sin que tengamos interés en contribuir a que se perpetúe una polémica que, como hemos dicho, nos alegra poder dar por terminada, no podemos dejar de mencionar el voto particular en el que se destaca, entre otros aspectos, el valor que tiene que con esta sentencia «*ya existe una interpretación realizada por el máximo órgano jurisdiccional del orden civil (art. 123.1 CE (LA LEY 2500/1978)) diciendo cuál es el sentido correcto del art. 671 LEC (LA LEY 58/2000)*». Que jueces y LAJs ignoraran ese sentido no sería una buena *praxis*; por el contrario, que asumieran la interpretación correctora del artículo 671 que la registradora plasmó en su nota de calificación, y que el propio Tribunal Supremo ha considerado expresamente como correcta sería más adecuado.

Para terminar, por lo que respecta a los interesados en la ejecución, a los que corresponde, en último término según la sentencia, el control y revisión del ejercicio de la competencia del LAJ, tan importante como el sentido de las decisiones que se tomen por la autoridad judicial es que las mismas se hagan llegar a quienes podrían resultar afectados en cada caso, en aras al ejercicio de los recursos que

procedan. En esta línea, la sentencia recuerda que, aparte del recurso contra el decreto de adjudicación, está lo previsto en el art. 454 bis.1.II LEC y la interpretación del TC sobre la posibilidad de revisión de las resoluciones de los LAJs; y, más adelante, hace una relación de posibles interesados en el procedimiento de ejecución entre los que están también los titulares posteriores de derechos inscritos que consten al juzgado que conoce la ejecución.

La sentencia 869/2021.

En esta sentencia del Pleno, inmediatamente posterior a la comentada, la demanda de juicio verbal contra la calificación negativa del registrador fue presentada en el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Castellón. En primera instancia dio lugar a sentencia estimatoria de la pretensión de la entidad adjudicataria, ordenando la jueza la inscripción del decreto de adjudicación por el 60% del valor de subasta de las fincas, rechazando, en consecuencia, la pretensión del registrador de que procedía modificar dicho importe elevándolo y equiparándolo a la cantidad total adeudada. Recurrida la sentencia, la Sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Castellón que, en este caso, estimó el recurso de apelación, confirmando la calificación del registrador.

Contra la sentencia de la Audiencia Provincial se interpuso el recurso de casación. Con la salvedad apuntada de que se omite en la fundamentación de esta segunda sentencia el apartado en el que se interpreta el alcance del art. 132.4º LH, reproduce esencialmente la STS 866/2021 (LA LEY 242372/2021), dándose el mismo voto particular.

IV. *Índice analítico de materias tratadas en los boletines de adjudicación hipotecaria n.º 1 A 8*

(Disponibles íntegramente en la web del Decanato del Colegio de Registradores de la Comunidad Valenciana — www.registradorescomunidadvalenciana.org)

- **ACUMULACIÓN DE EJECUCIONES:**
  - Expedición de certificado de cargas (n.º 9, pág. 6-8)
- **AFECCIÓN URBANÍSTICA:**
  - Valor de hipoteca legal (n.º 7, pág. 1-2)
- **AGRUPACIÓN DE FINCAS:**
  - Objeto de la hipoteca (n.º 3, pág. 3);
- **ARRENDAMIENTOS:**
  - Extinción del contrato (n.º 3, pág. 8); (n.º 8, pág. 14-15);
  - Rústicos, purga (nº 1, pág. 4);

- ○ Situación tras el dictado del decreto de adjudicación, precaristas (n.º 7, pág. 12-13)
- ○ Uso distinto al de vivienda, extinción (n.º 9, pág. 15-17) (n.º 9, 23-25);

● **CERTIFICADO DE DOMINIO Y CARGAS**

- ○ Esencialidad de su expedición (n.º 8, pág. 10-11);
- ○ Expedición por Juzgado distinto al de situación finca (n.º 9, pág. 8-9);
- ○ Expedición respecto a finca distinta (n.º 9, pág. 9-10);

● **CESIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO:**

- ○ No impide inscripción del decreto de adjudicación (n.º 7, pág. 5-6)

● **CESIÓN DE REMATE:**

- ○ A entidad del mismo grupo empresarial (n.º 3, pág. 20-21), no hay fraude ni abuso de derecho (n.º 4, pág. 10-11);
- ○ Función del Letrado de la Administración de Justicia, control (n.º 2, pág. 8-11);
- ○ Plazo para ceder (n.º 2, pág. 8); posibilidad de calificación (n.º 5, pág. 6-7);
- ○ Precio inferior, favorable (n.º 1, pág. 5);
- ○ Suspensión por recurso amparo (n.º 2, pág. 8);

● **CLÁUSULAS ABUSIVAS:**

- ○ Adjudicación al cesionario no impide control (n.º 9. 34-35);
- ○ Carácter jurisdiccional del control, no puede efectuarse por el Letrado de la Administración de Justicia (n.º 7, pág. 10-11);
- ○ Cláusula suelo, impugnación por deudora cedida (n.º 6, pág. 19);
- ○ Incidente extraordinario, D.T. 3ª Ley 5/19 (LA LEY 3741/2019) (n.º 6, pág. 4-5);
- ○ Incidente de nulidad de actuaciones y preclusión (n.º 7, pág. 11-12) (n.º 7- 12);
- ○ Momento final para alegación (n.º 3, pág. 21) (n.º 4, pág. 9-10); (n.º 8, pág. 13-14); (n.º 9, pág. 34)
- ○ Vencimiento anticipado, revisión de oficio (n.º 2, pág. 11);

● **CÓDIGO DE VERIFICACIÓN SEGURA (CSV)**

- ○ Incorporación al mandamiento judicial (n.º 8, pág. 4-6);

● **CONCURSO DE ACREEDORES:**

- ○ Ejecución de la garantía tras la declaración de concurso (n.º 4, pág. 3-4);
- ○ Intervención del acreedor privilegiado (n.º 8, pág. 8-9);
- ○ Plan de liquidación (n.º 5, pág. 9-10);
- ○ Reanudación de la ejecución tras pronunciamiento Juzgado de lo Mercantil (n.º 7, pág. 8-9)

● **CONDICIÓN RESOLUTORIA:**

- ○ Imposibilidad de cancelación si no se inscribe pacto posposición (nº 9, pág. 10-11)

- **CONSOLIDACIÓN COMO FORMA EXTINCIÓN DERECHOS REALES:**
  - Confirmación de la extinción (n.º 8, pág. 14);
- **COSTAS PROCESALES:**
  - Límite del 5% artículo 575.1 bis (n.º 3, pág. 13);
- **CRITERIOS PONDERACIÓN ADJUDICACIÓN SUPUESTO 670.4 *in fine* LEC.**
  - Exposición criterios (n.º 5, pág. 15-16);
- **DERECHO EXTRANJERO:**
  - Prueba (n.º 2, pág. 3);
- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA:**
  - No necesidad de descripción completa (nº 1, pág. 2); (n.º 8, pág. 9-10);
- **EJECUCIÓN A TRAVÉS DE ETNJ:**
  - Tratamiento cargas intermedias (n.º 9, 25-27);
- **EJECUCIÓN ORDINARIA:**
  - Posibilidad de acumular dos hipotecas (n.º 9, pág. 4-6)
  - Dudas sobre normativa a aplicar, posibilidad de declarar que se apliquen las especialidades del Capítulo V (n.º 6, pág. 9-10); (n.º 7, pág. 14-16);
  - Necesidad de embargo (n.º 2, pág. 6);
  - Nota al margen, contenido, vinculación (n.º 6, pág. 8);
- **EJECUCIÓN POST-HIPOTECARIA (579 LEC):**
  - Carga de la prueba plusvalía venta (nº 2, pág. 13);
  - Competencia funcional para su conocimiento (n.º 8, pág. 18-19);
  - Control cláusulas abusivas (n.º 8, pág. 18); (n.º 9, pág. 32-34);
  - Enriquecimiento injusto (n.º 5, pág. 16-17) (n.º 6, pág. 18-19);
  - Naturaleza del título, prescripción y caducidad (n.º 5, pág. 17-18);
  - Necesidad/innecesariedad de liquidar intereses y costas (nº 6, pág. 10-11);
- **EJECUCIONES HIPOTECARIAS SIMULTÁNEAS:**
  - Imposibilidad de ejecución simultánea en caso de división del préstamo y garantía en las fincas resultantes (n.º 7, pág. 3-4)
- **EXTENSIÓN HIPOTECA Y SOLIDARIDAD Y DISTRIBUCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD:**
  - Examen del pacto inscrito (n.º 6, pág. 3-4);
  - Falta liquidación individual de cada préstamo (n.º 6, pág. 16);
  - Solidaridad del crédito y varios acreedores (n.º 6, pág. 6-8);
- **FALLECIMIENTO HIPOTECANTE:**
  - Necesidad de demandar a todos sus herederos (n.º 4, pág. 2-3);
- **FALTA DE REQUERIMIENTO DE PAGO AL DEUDOR:**

- Inscripción pese a no haberse practicado el requerimiento de pago (nº 1, pág. 3);

- **FIADORES:**
  - Legitimación para oponerse (n.º 8, pág. 19-20);
- **FIRMEZA**
  - Necesidad firmeza, no solo a efectos registrales (n.º 9, 14-15);
- **FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS:**
  - Aportación del crédito al fondo, examen de la naturaleza y trámites (n.º 7, pág. 6-7) (n.º 8, pág. 2-3); (n.º 8, pág. 4);
  - Aspectos sustantivos y procesales titulización (n.º 6, pág. 1-3);
  - Legitimación (n.º 2, pág. 12) (n.º 9, 21-23);
- **HERENCIA YACENTE:**
  - Aplicación plazo rescisión sentencias dictadas en rebeldía (n.º 5, pág. 7-8);
  - Cambio relevante posición TS y DGSJFP sobre necesidad de nombrar administrador (n.º 9, pág. 37-42);
  - Necesidad/Innecesariedad nombramiento defensor judicial (n.º 3, pág. 4-6) (n.º 3, pág. 2); (n.º 8, pág. 6-7);
  - Notificación edictal (nº 1, pág. 3);
  - Renuncia anterior a la presentación de la demanda (n.º 2, pág. 2, n.º 9, pág. 11-12);
  - Renuncia antes y después del inicio del procedimiento (nº 1, pág. 4); (n.º 5, pág. 2-3);
  - Requisitos para la inscripción, exposición general (n.º 6, pág. 5); (n.º 7, pág. 8)
  - Traslado al Estado como heredero presunto (nº 1, pág. 2);
- **HIPOTECANTE NO DEUDOR:**
  - Conflicto de intereses con heredero notificado como deudor (nº 1, pág. 3);
- **LEY APLICABLE:**
  - Modificación porcentajes de adjudicación (n.º 4, pág. 8-9);
  - Porcentaje 671 LEC, fecha subasta (nº 2, pág. 11);
- **MANDAMIENTO CANCELACIÓN:**
  - Momento procesal expedición (n.º 6, pág. 6);
  - Necesidad de acompañar decreto de adjudicación (n.º 3, pág. 2) (n.º 6, pág. 6);
- **MANDAMIENTO CERTIFICACIÓN CARGAS:**
  - Órgano competente incumplimiento titular registral concursado (n.º 5, pág. 4-5);
- **NULIDAD ADJUDICACIÓN Y AFECTACIÓN A TERCEROS BUENA FE:**
  - Necesidad audiencia al tercero para que le afecte resolución (n.º 9, pág. 19-21);
  - Sobreseimiento y afectación a tercero de buena fe (n.º 9, pág. 36);
- **OCUPANTES:**

○ Imposibilidad inscripción derecho a permanecer en la vivienda (n.º 9, pág. 18-19)

● **POLÉMICA ADJUDICACIÓN COMO MÍNIMO POR EL 50%:**

○ Resoluciones DGRN a favor (n.º 1, pág. 5) (n.º 2, pág. 7); (n.º 3, pág. 7-8), reflexión general (n.º 4, pág. 14-16) (n.º 5, pág. 3-4) (n.º 6, pág. 8-9); (n.º 7, pág. 16-17);

○ Resoluciones judiciales contrarias (nº 1, pág. 7) (n.º 3, pág. 16-19) (n.º 5, pág. 13) (n.º 6, pág. 14-15); (n º 7, pág. 17-19) (n.º 8, pág. 21); (n.º 9, pág. 28-30);

○ Solución integradora DGRN (n.º 4, pág. 19-21);

● **POLÉMICA ADJUDICACIÓN EJECUTANTE CUANDO ES EL MEJOR POSTOR. CONTRADICCIÓN 670.4 vs 671 LEC.**

○ Fraude entidades vinculadas (n.º 4, pág. 11-13);

○ Validez de esa adjudicación al ejecutante (n.º 6, pág. 12-13);

● **POLÉMICA ADJUDICACIÓN HORQUILLA 60/70%:**

○ Resoluciones DGRN favorables (nº 1, pág. 5) (n.º 2, pág. 4); (n.º 3, pág. 6), reflexión general (n.º 4, pág. 16-19); (n.º 7, pág. 19);

○ Resoluciones judiciales contrarias (nº 1, pág. 6),(n.º 3, pág. 17) (n.º 6, pág. 13-14) (n.º 8, pág. 20-21);

○ Resoluciones judiciales favorables (nº 1, pág. 6) (n.º 3, pág. 19-20) (n.º 5, pág. 13-15);

● **POLÉMICA ADJUDICACIÓN UNAS FINCAS POR PORCENTAJE Y OTRAS POR LA CANTIDAD DEBIDA POR TODOS LOS CONCEPTOS.**

○ Resolución DGRN imposibilidad de que quede deuda pendiente (n.º 3, pág. 14);

○ Resoluciones judiciales contrarias a esa forma de adjudicación (n.º 7, pág. 19-20);

● **POSTURA OFRECIENDO PAGAR A PLAZOS 670.3 LEC:**

○ Requisitos (n.º 4, pág. 6-8);

● **RECURSOS FRENTE A DECRETO DE ADJUDICACIÓN:**

○ No cabe recurso de apelación (n.º 6, pág. 15-16);

● **RECURSO GUBERNATIVO:**

○ No cabe con posterioridad a la inscripción (n.º 5, pág. 4);

● **REQUERIMIENTO DE PAGO:**

○ Averiguación de domicilio y notificación edictal (n.º 7, pág. 9-10);

○ Necesidad agotar averiguación antes de acudir a edictos (n.º 9, pág. 45-46);

○ Necesidad o no de requerir a todos los deudores no hipotecantes (nº 1, pág. 3);

○ Utilización dirección electrónica habilitada, emplazamiento electrónico (n.º 6, pág. 16-17); (n.º 7, pág. 10) (n.º 9, pág. 42-44);

● **RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA:**

○ Permite inscripción si la única carga es posterior a la expedición del certificado de dominio y cargas (n.º 7, pág. 4-5)

○ Reclamación inicial superior a garantía (n.º 5, pág. 6);

- **SOBRANTE:**

○ Aplicación límite responsabilidad pactado (n.º 4, pág. 13-14);

- **SUBASTA:**

○ Error en la calificación naturaleza inmueble (n.º 6, pág. 17);

○ Falta de diligencia deudor, se desentiendo procedimiento (n.º 9, pág. 47-49);

○ Notificación convocatoria por edictos (n.º 6, pág. 17-18);

- **SUBROGACIÓN CARGAS TRAS ADJUDICACIÓN:**

○ Posición del deudor, no confusión de derechos (n.º 6, pág. 11-12);

○ No extensión hipoteca por adjudicación carga posterior (n.º 8, pág. 15);

- **SUCESIÓN UNIVERSAL POR FUSIÓN:**

○ No necesidad inscripción a favor nuevo acreedor, pero con matices (n.º 9, pág. 27-28)

- **TANTEO Y RETRACTO**

○ Inquilino (n.º 4, pág. 11);

- **TERCER POSEEDOR:**

○ Basta notificación si el titular registral inscribió tras interposición de la demanda (n.º 7, pág. 7-8)

○ Coincidencia entre Administrador deudor y empresa demandada (n.º 3, pág. 11);

○ Coincidencia entre tercer poseedor y entidad adjudicataria (n.º 5, pág. 5-6);

○ Inscripción pese a falta de demanda (n.º 2, pág. 4, n.º 9, pág. 12-14);

○ Inscripción posterior a la demanda (n.º 3, pág. 12);

○ Insuficiencia notificación (n.º 3, pág. 9-11);

○ Necesidad de ser demandado y requerido de pago (nº 1, pág. 4) (n.º 2, pág. 2); (nº 4, pág. 4-5) (n.º 6, pág. 4) (n.º 8, pág. 9) (n.º 8, pág. 11-12);

○ Subsanación falta de demanda (n.º 2, pág. 5);

- **TERCERO OFRECIDO POR DEUDOR TRÁMITE ART. 670.4 LEC (LA LEY 58/2000):**

○ Ha de superar postura mejor postor (n.º 8, pág. 16-17);

- **TÍTULO Y MODO EN LAS EJECUCIONES JUDICIALES:**

○ Cumplimiento (n.º 4, pág. 4);

- **USO VIVIENDA FAMILIAR:**

○ Falta de inscripción (n.º 2, pág. 3);

- **USUFRUCTO:**

○ Requisitos para la constitución e inscripción (n.º 4, pág. 5);

- **VALOR DE LA FINCA PARA SUBASTA O TIPO:**
  - Exclusión si tasación de la finca a 0 euros, pero no si se fija en 0,01 euros (nº 1, pág. 2);
  - Fijación fuera escritura constitución hipoteca (n.º 9, pág. 30-32);
  - Imposibilidad de minoración por otras cargas (n.º 8, pág. 7-8);
  - Posibilidad excepcional de su alteración (nº 1, pág. 2);
  - Relación con el valor de tasación (n.º 8, pág. 3-4);
  - Tipo pactado superior valor de tasación (nº 5, pág. 2);
- **VALORACIÓN CIRCUNSTANCIAS CONCURRENTES ADJUDICACIÓN 670.4 *in fine* LEC:**
  - Necesidad de motivar el decreto de adjudicación (n.º 8, pág. 15-16);
- **VARIAS FINCAS:**
  - Adjudicación por el importe de los debido (nº 1, pág. 6);
  - Validez de la adjudicación, imposibilidad de minoración (n.º 3, pág. 23-25);
- **VIVIENDA HABITUAL:**
  - Aplicación a hipotecante no deudor y personas jurídicas (n.º 3, pág. 22-24); fiadores (n.º 4, pág. 6);
  - Declaración sobre su naturaleza por el Letrado de la Administración de Justicia (nº 1, pág. 4);
  - Prueba y acreditación de su condición (n.º 4, pág. 5-6); (n.º 7, pág. 13-14) (n.º 8, pág. 17);