



Roj: **STS 4602/2021 - ECLI:ES:TS:2021:4602**

Id Cendoj: **28079119912021100022**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **991**

Fecha: **15/12/2021**

Nº de Recurso: **5543/2018**

Nº de Resolución: **866/2021**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **PEDRO JOSE VELA TORRES**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP CO 1132/2018,**  
**STS 4602/2021**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

**Sala de lo Civil**

**PLENO**

**Sentencia núm. 866/2021**

Fecha de sentencia: 15/12/2021

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 5543/2018

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 24/11/2021

Voto Particular

Ponente: Excmo. Sr. D. **Pedro José Vela Torres**

Procedencia: AUD.PROVINCIAL DE CÓRDOBA SECCION N. 1

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

Transcrito por: MAJ

Nota:

CASACIÓN núm.: 5543/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. **Pedro José Vela Torres**

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

## **TRIBUNAL SUPREMO**

**Sala de lo Civil**

**PLENO**

**Sentencia núm. 866/2021**

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente



D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Ignacio Sancho Gargallo

D. **Pedro José Vela Torres**

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Juan María Díaz Fraile

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 15 de diciembre de 2021.

Esta sala ha visto, constituida en pleno, el recurso de casación interpuesto por D.ª Debora, representada por la procuradora D.ª Gloria Robledo Machuca, bajo la dirección letrada de D. Vicente Guilarte Gutiérrez, contra la sentencia núm. 657/2018, de 25 de octubre, dictada por la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Córdoba, en el recurso de apelación núm. 855/2018, dimanante de las actuaciones de juicio verbal núm. 1675/2017 del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Córdoba. Ha sido parte recurrida Harri Sur Activos Inmobiliarios S.L.U., representada por la procuradora D.ª Julia López Arias y bajo la dirección letrada de D. Rafael Mora García y D. José Ramón Márquez Moreno.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. **Pedro José Vela Torres**.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.- La procuradora D.ª Julia López Arias, en nombre y representación de Harri Sur Activos Inmobiliarios S.L.U., interpuso demanda de juicio verbal contra la Registradora de la Propiedad n.º 5 de Córdoba, D.ª Debora, en la que solicitaba se dictara sentencia:

"por la que estimando íntegramente la demanda, condene a la parte demandada a dejar sin efecto la calificación de fecha 2 de Noviembre de 2017 y proceda a inscribir el dominio adquirido por mi representada en adjudicación en procedimiento judicial hipotecario".

2.- La demanda fue presentada el 21 de diciembre de 2017 y repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Córdoba se registró con el núm. 1675/2017. Una vez admitida a trámite, se emplazó a la parte demandada.

3.- La procuradora D.ª Cristina Bajo Herrera, en representación de D.ª Debora, Registradora de la Propiedad n.º 5 de Córdoba, contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba la desestimación de la demanda y la imposición a la actora de las costas causadas.

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, el magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Córdoba dictó sentencia n.º 64/2018, de 27 de marzo, con la siguiente parte dispositiva:

"Que desestimando la demanda promovida por el Procurador Sra. López Arias, en nombre y representación de Harri Sur Activos Inmobiliarios, S.L.U., contra el Registrador de la Propiedad nº 5 de Córdoba,

1.- Debo absolver y absuelvo a la demandada de las pretensiones formuladas contra ella en la demanda.

2.- Se imponen al actor las costas derivadas del proceso".

### SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Harri Sur Activos Inmobiliarios S.L.U.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Córdoba, que lo tramitó con el número de rollo 855/2018 y tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia en fecha 25 de octubre de 2018, cuya parte dispositiva establece:

"Estimando como estimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación de "HARRI SUR ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U" contra la sentencia de 27.3.2018 dictada por el Juzgado de Primera Instancia número Cuatro de esta capital, y con revocación de la misma, se acuerda dejar sin efecto la calificación impugnada y se proceda a la inscripción de la adjudicación acordada en el Decreto de referencia, sin especial declaración sobre las costas de ambas instancias y con devolución del depósito constituido".

### TERCERO .- *Interposición y tramitación del recurso de casación*



1.- La procuradora D.<sup>a</sup> Cristina Bajo Herrera, en representación de D.<sup>a</sup> Debora , interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

"Primero.- Al amparo del art. 477.3 LEC por infracción de los arts. 132.4 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario.

"Segundo.- Al amparo del art. 477.3 LEC por infracción del art. 671 en relación con el art. 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil".

2.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en la Sala y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 17 de febrero de 2021, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D.<sup>a</sup> Debora contra la sentencia dictada con fecha 25 de octubre de 2018 por la Audiencia Provincial de Córdoba, Sección Primera, en el recurso de apelación nº 855/2018, dimanante del juicio verbal nº 1675/2017 del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Córdoba".

3.- Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.- Al no solicitarse por las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el 6 de octubre de 2021. En cuya deliberación, los magistrados participantes decidieron proponer al presidente de la Sala que el asunto fuera avocado a pleno, lo que se acordó por providencia de esa misma fecha, señalándose a tal fin el día 24 de noviembre de 2021, en que tuvo lugar. El magistrado Sr. Sarazá Jimena no pudo intervenir por indisposición.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- Resumen de antecedentes

1.- Harri Sur Activos Inmobiliarios S.L.U. (en adelante, Harri Sur) interpuso demanda de juicio verbal en la que impugnaba la calificación negativa de la registradora de la propiedad núm. 5 de Córdoba, respecto del decreto de adjudicación de 27 de enero de 2017, dictado en el procedimiento de ejecución hipotecaria núm. 1793/2014, del Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Córdoba.

El mencionado decreto adjudicaba a Harri Sur la finca núm. NUM000 del Registro de la Propiedad núm. 5 de Córdoba (vivienda habitual de los ejecutados) por importe de 138.330 €, correspondientes al 60% del tipo de subasta. A la subasta no habían concurrido postores.

2.- La calificación negativa de la registradora se fundamentó en que el decreto de adjudicación no respetaba lo dispuesto en el art. 671 LEC, interpretado juntamente con el art. 670 LEC, en tanto que la cantidad que se había liquidado como debida por todos los conceptos era inferior al 70%, pero superior al 60%, en concreto, equivalía al 68,95% del valor de la subasta.

3.- La sentencia de primera instancia desestimó la demanda por asunción de la doctrina de la DGRN (Resoluciones de 12 de mayo de 2016, 21 de septiembre de 2016, 21 de octubre de 2016 y 5 de julio de 2017), sobre la interpretación del art. 671 LEC, que propugna la aplicación analógica de los límites dispuestos en el art. 670.4 LEC para supuestos de concurrencia de postores y mejor postura que no cubra el 70%.

4.- El recurso de apelación interpuesto por la parte demandante fue estimado por la Audiencia Provincial, por las siguientes y resumidas razones: (i) respecto al alcance de la calificación del registrador, conforme al art. 100 RH, se remite a la sentencia del pleno de esta sala 625/2017, de 21 de noviembre; (ii) considera que la registradora se ha extralimitado en su calificación, al no concurrir un obstáculo que surja del Registro de la Propiedad, sino que hace una interpretación alternativa a la del tribunal de las normas jurídicas aplicables; (iii) el ejecutado no se encuentra en una situación de indefensión tutelable por el registrador, de lo que ya cuida el tribunal, sin que en la calificación quepa revisar el fondo de la decisión judicial cuya inscripción se pretende.

Asimismo, la Audiencia Provincial argumentó su discrepancia de la doctrina de la DGRN por las siguientes razones: (i) el legislador ha previsto soluciones diferentes para los casos regulados en los arts. 670 y 671 LEC, incluso después de la reforma llevada a cabo por la Ley 1/2013; (ii) el desacuerdo del registrador con el criterio legal no puede plasmarse en una interpretación *contra legem*, dada la claridad del precepto; (iii) no cabe una interpretación analógica sobre supuestos diferentes, pues no es igual el caso de que haya postores que no cubran un determinado porcentaje de puja que el caso de que no haya postores.



5.- La registradora ha interpuesto un recurso de casación basado en dos motivos.

**SEGUNDO.-** *Primer y segundo motivos de casación. Planteamiento. Admisibilidad. Resolución conjunta*

1.- El primer motivo de casación denuncia la infracción de los arts. 132.4 de la Ley Hipotecaria (LH) y 100 del Reglamento Hipotecario (RH).

En el desarrollo del motivo, la parte recurrente alega, resumidamente, que, en contra de lo sostenido por la Audiencia Provincial, el art. 132.4 LH no solo encomienda al registrador la defensa de los intereses de los acreedores posteriores a la hipoteca que se ejecuta, sino que también le atribuye la comprobación sobre "si el valor de lo adjudicado fue inferior al total del crédito del actor". De donde se desprende que el registrador no solo está obligado a tutelar el interés de los terceros sino, muy especialmente, el del propio ejecutado.

Además, como en el proceso de calificación el ejecutado no es parte, debe ser el registrador quien tutele sus derechos en dicho trámite. Y en este marco, la calificación impugnada valoró la adecuación del remate a las disposiciones de los arts. 670 y 671 LEC, en función de la competencia conferida por el art.100 RH.

2.- El segundo motivo de casación denuncia la infracción del art. 671, en relación con el art. 670.4, LEC.

En el desarrollo del motivo, la parte recurrente aduce, sintéticamente, que, de seguirse la tesis de la sentencia recurrida, en los casos en que resulte de aplicación el art. 671 LEC, al no existir postores, quedaría al arbitrio del acreedor el cumplimiento de la obligación concertada (vulnerando el art. 1256 CC) pues, a su conveniencia, puede adjudicarse la vivienda por el 68,95 % del valor de tasación -importe de la deuda- o por el 60 % de tal valor de tasación; e incluso posibilitaría que el acreedor fije la deuda unilateralmente -basta minusvalorar intereses o costas- para no alcanzar el 70 % del valor de tasación ya que, en tal caso, no podría mantener vivo su crédito como ahora ha conseguido.

3.- La parte recurrida, al oponerse al recurso de casación, alegó su inadmisibilidad, por falta de interés casacional. Sin embargo, esta alegación no puede ser atendida, porque la parte recurrente identifica las normas sustantivas que considera infringidas y cita las sentencias de Audiencias Provinciales que, según su criterio, incurren en contradicción; lo que, a efectos de admisibilidad es suficiente, sin perjuicio del resultado estimatorio o desestimatorio del recurso.

4.- Ambos motivos están íntimamente conectados, porque coincidiendo con la recurrente en que el registrador puede controlar si se han cumplido los porcentajes mínimos de valoración para la adjudicación que establece la LEC, la cuestión es si dicho control incluye la posibilidad de una interpretación correctora de una norma jurídica mediante el recurso a la aplicación de otra norma prevista para otro caso. Aparte de que carecería de sentido (o de efecto útil) reconocer la competencia de la registradora si finalmente se resuelve que se ha excedido en su función calificadora.

Por estas razones los dos motivos de casación se resolverán conjuntamente.

**TERCERO.-** *Alcance de la calificación registral de documentos judiciales e interpretación de las normas de la LEC sobre subastas Regulación legal sobre la adjudicación del bien en subasta sin postores. Interpretación del art. 671 LEC*

1.- Como resume la sentencia 625/2017, de 21 de noviembre, conforme a los arts. 18 LH y 100 RH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento, es decir, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro.

2.- La regulación de las subastas a las que no concurre ningún postor se encuentra en el art. 671 LEC, cuya redacción vigente (aplicable a la controversia litigiosa) proviene de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la LEC, que modificó la redacción que le había dado al precepto la Ley 1/2013, de 14 mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. La modificación del precepto que llevó a cabo esa reforma consistió en el incremento de los porcentajes mínimos por los que el ejecutante puede adjudicarse el inmueble ejecutado en caso de subasta desierta.



Dice así el precepto:

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

"Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Letrado de la Administración de Justicia, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo".

**3.-** La calificación registral litigiosa, en línea con lo resuelto por la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas resoluciones, considera que no cabe aplicar solamente dicho precepto, sino que debe interpretarse juntamente con el art. 670.4 LEC (previsto para subastas con postores) y exigirse una solución semejante a la que establece dicho precepto, que dice:

"Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 por ciento del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

"Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70 % de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura.

"Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Letrado de la Administración de Justicia deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente".

**4.-** Si nos ajustamos a lo que es objeto de enjuiciamiento en este procedimiento, la procedencia de la calificación negativa del registrador, hemos de advertir que su improcedencia no deriva de la interpretación realizada del art. 671 LEC, sino del exceso en la función revisora que le asigna la ley.

En efecto, la interpretación realizada del art. 671 LEC 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.

**5.-** Pero 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. 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 no contiene una previsión expresa igual a la del art. 670.4 LEC 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 de octubre.

Es decir, 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, permita al acreedor adjudicarse la vivienda por el 60% del valor de tasación sin que se extinga con ello el crédito.

**6.-** La competencia para aprobar el remate y hacer la adjudicación la atribuyen los arts. 670 a 674 LEC 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.

**7.-** En cuanto a la mención que se hace en el recurso de casación al art. 132 4.º LH, hemos de partir de su redacción:

"A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes: 4.º Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores".

Este precepto no es una norma que tenga por finalidad comprobar o controlar la aplicación de determinada interpretación de los arts. 670 y 671 LEC 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 artículo 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.

**8.-** Por último, en relación con la interpretación armonizadora de los arts. 670 y 671 LEC, 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 y 671 LEC. Según su Exposición de Motivos:

"También se pretende unificar los efectos derivados de la subasta con postores y de la subasta desierta, y otorgar un mismo trato a postores y ejecutantes. Esto significa que los bienes no se van a adjudicar de modo distinto dependiendo de si la subasta tiene postores o si ha resultado desierta.

Un ejemplo de especial trascendencia es el referido a la subasta de la vivienda habitual del deudor. Con la nueva regulación, no se va a adjudicar por debajo del 60 por 100 de su valor de subasta. Resulta intrascendente que la subasta haya sido desierta o no, y que el adjudicatario sea el ejecutante o cualquier otro postor".

En relación con el supuesto planteado, el art. 671.2 LEC quedaría redactado como sigue:

"El ejecutante no podrá adjudicarse la vivienda habitual del deudor, ni aun cuando actúe como postor rematante, por cantidad inferior al 70 por 100 de su valor de subasta, salvo que lo haga por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. En este caso, no se podrá adjudicar la vivienda habitual por menos del 60 por 100 del valor de la subasta. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3".



También incluye dicho Anteproyecto la previsión de que sea revisable en casación la interpretación de preceptos procesales.

9.- En suma, por más razonable o tuitiva que resulte la interpretación sostenida por la calificación litigiosa, no entra dentro de las facultades del registrador la revisión de la interpretación realizada por un tribunal, más allá del margen legal antes expuesto para la calificación registral. Por lo que el recurso de casación debe ser desestimado.

#### **CUARTO.- Costas y depósitos**

1.- Pese a la desestimación del recurso de casación, las dudas de derecho que plantea el caso aconsejan no hacer expresa imposición de las costas por él causadas, según permite el art. 398.1 LEC.

2.- Asimismo, esa desestimación comporta la pérdida del depósito constituido para la formulación del recurso de casación, como prevé la disposición adicional 15ª, apartado 9, LOPJ.

### **FALLO**

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.- Desestimar el recurso de casación interpuesto por Dña. Debora contra la sentencia núm. 657/2018, de 25 de octubre, dictada por la Audiencia Provincial de Córdoba, Sección 1ª, en el recurso de apelación núm. 855/2018.

2.- No hacer expresa imposición de las costas del recurso de casación y ordenar la pérdida del depósito constituido para su formulación.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

2

### **VOTO PARTICULAR**

Que formula el Excmo. Sr. Magistrado D. Juan María Díaz Fraile a la sentencia de la sala.

Con el mayor respeto y consideración al criterio mayoritario, discrepo del fallo de la sala por los fundamentos jurídicos que expongo a continuación.

#### **FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

**PRIMERO.-** *Ámbito de la discrepancia. Consideraciones previas.*

1.- Mi discrepancia con la sentencia de la sala se concreta en el fallo decisorio y en una parte de los argumentos expresados en la fundamentación que han conducido a dicho fallo y que, a mi juicio, resultan incongruentes con otros fundamentos asumidos por la propia sala que, rectamente aplicados, deberían haber conducido a la estimación del recurso.

2.- Comienzo expresando tres postulados doctrinales asumidos por la sala que comparto plenamente:

(i) la interpretación del art. 671 LEC, sobre adjudicación de la vivienda habitual en subastas sin postores:

"En efecto, la interpretación realizada del art. 671 LEC [la realizada en la calificación registral impugnada] 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 está estableciendo el mínimo por lo que puede llegar a quedárselo, que en todo caso presupone 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 puede 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 puede justificar sería la extinción del crédito del acreedor, siempre que su importe sea superior al 60% del valor de tasación".

(ii) Uno de los elementos de la delimitación del alcance y extensión de la calificación registral de los documentos judiciales, conforme a los arts. 18 LH y 100 RH:

"Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento, es decir, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro".

(iii) El criterio de que, en el caso de la calificación de los decretos sobre adjudicación de bienes en subastas celebradas en procedimientos de ejecución hipotecaria, "el registrador puede controlar si se han cumplido los porcentajes mínimos de valoración para la adjudicación que establece la LEC".

**3.-** A mi juicio, la aplicación de estos postulados jurisprudenciales al caso de la litis debería haber determinado un fallo estimatorio del recurso para evitar consolidar por medio de la inscripción del decreto de adjudicación un resultado que la propia sentencia de la sala califica de perjudicial para el deudor ejecutado, si bien al considerarlo como cuestión de fondo remite a aquél, como único instrumento de defensa de su derecho, al correspondiente recurso judicial, excluyendo así la efectividad de la garantía que para el derecho de propiedad del deudor ejecutado representa su inscripción registral:

"Pero siendo 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. 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".

**4.-** El resultado de este posicionamiento de la sala será la inscripción en el Registro de la Propiedad de un decreto de adjudicación por el que se enajena forzosamente la propiedad de la vivienda habitual del deudor ejecutado sin que éste haya recibido el valor que a esa propiedad se reconoce legalmente, como consecuencia de lo cual el ejecutado no solo sufrirá la pérdida de la propiedad, resultado éste previsto en la ley, sino también la disminución del resto de su patrimonio en el importe de la deuda que quedará remanente, según el decreto de adjudicación, pero que en realidad, según la ley correctamente interpretada, no le es ya imputable.

**5.-** A mi juicio, este resultado no es conforme ni con la protección constitucional del derecho de propiedad, ni con los principios constitucionales de protección de los consumidores, ni con la necesaria interpretación del Derecho interno conforme con el Derecho de la Unión Europea, ni con la evolución legislativa que el ordenamiento jurídico español viene experimentando en la regulación del procedimiento de ejecución hipotecaria desde el año 2012, ni con la legislación hipotecaria, ni con la propia jurisprudencia de la sala en los extremos antes reseñados.

**SEGUNDO.-** *Objeto del proceso y de la controversia casacional.*

**1.-** A los efectos que ahora son relevantes, resulta de interés destacar, de entre los antecedentes del procedimiento, los siguientes:

(i) el decreto de adjudicación, cuya calificación negativa se impugna, se dictó el 27 de enero de 2017, en el procedimiento de ejecución hipotecaria 1793/2014, por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Córdoba;

(ii) el bien hipotecado y subastado era la vivienda habitual de los deudores ejecutados; la subasta quedó desierta;

(iii) en el citado decreto se adjudicaba a la entidad acreedora la vivienda por un importe de 138.330 euros, correspondientes al 60% del tipo de subasta;

(iv) la calificación negativa se fundamentó en que el decreto de adjudicación no respetaba lo dispuesto en el art. 671 LEC, pues la cantidad que se había liquidado como debida al ejecutante por todos los conceptos era inferior al 70%, pero superior al 60%, en concreto, equivalía al 68,95% del valor de subasta;

(v) la sentencia de primera instancia desestimó la demanda contra la calificación registral, y la Audiencia estimó el recurso de apelación formulado por la entidad ejecutante en el procedimiento de ejecución y demandante en el procedimiento del que trae causa este recurso, con el resultado de estimar la demanda y revocar la calificación registral impugnada.

**2.-** La Audiencia funda su fallo, como resume la sentencia de la sala, en que: (i) el legislador ha previsto soluciones diferentes para los casos regulados en los arts. 670 y 671 LEC, incluso después de la reforma llevada a cabo por la Ley 1/2013; (ii) el desacuerdo del registrador con el criterio legal no puede plasmarse en



una interpretación *contra legem*, dada la claridad del precepto; (iii) no cabe una interpretación analógica sobre supuestos diferentes, pues no es igual el caso de que haya postores que no cubran un determinado porcentaje de puja que el caso de que no haya postores.

**3.-** El recurso de casación se articuló en dos motivos separados: el primero por infracción de los arts. 132.4 LH y 100 RH, y el segundo por vulneración del art. 671 LEC en relación con el 670.4, que la sentencia de esta Sala Primera resuelve conjuntamente al apreciar que están íntimamente conectados, lo que justifica así:

"porque coincidiendo con la recurrente en que el registrador puede controlar si se han cumplido los porcentajes mínimos de valoración para la adjudicación que establece la LEC, la cuestión es si dicho control incluye la posibilidad de una interpretación correctora de una norma jurídica mediante el recurso a la aplicación de otra norma prevista para otro caso. Aparte de que carecería de sentido (o de efecto útil) reconocer la competencia de la registradora si finalmente se resuelve que se ha excedido en su función calificadora".

**4.-** De este planteamiento resulta la necesidad de abordar conjuntamente la doble infracción denunciada, pues el ámbito de la competencia calificadora se vincula a la interpretación de la norma aplicada en la calificación impugnada.

**TERCERO.-** *La interpretación de las normas jurídicas conforme al artículo 3 del Código civil en sede judicial y registral.*

**1.-** Como antes dije, comparto plenamente la interpretación que hace la sala del art. 671 LEC, que me parece no solo correcta, sino la única posible si aplicamos de forma cabal las reglas de la hermenéutica jurídica que impone el art. 3 del Código civil. Con ello la sentencia de esta sala inhabilita uno de los argumentos fundamentales que había utilizado la Audiencia de Córdoba para revocar la sentencia de primera instancia, pues queda sentado que la interpretación del art. 671 LEC que asumió la calificación impugnada no era *contra legem*, sino que esta tacha habría de predicarse de la interpretación que sobre ese precepto postulaba la Audiencia.

**2.-** A pesar de ello, la sentencia de la sala conduce a la revocación de la calificación impugnada porque "por más razonable o tuitiva que resulte la interpretación sostenida por la calificación litigiosa, no entra dentro de las facultades del registrador la asunción de facultades interpretativas que únicamente competen a los órganos judiciales".

**3.-** La sentencia al sostener, por un lado, "que el registrador puede controlar si se han cumplido los porcentajes mínimos de valoración para la adjudicación que establece la LEC" y, por otro, que "no entra dentro de las facultades del registrador la asunción de facultades interpretativas que únicamente competen a los órganos judiciales", lo que hace realmente es fijar una delimitación del alcance de las "facultades interpretativas" en sede registral que entienda privativas de los órganos judiciales, lo que no considero conforme ni con el sistema de fuentes del ordenamiento jurídico ( art. 1 CC), ni con las reglas sobre interpretación normativa ( art. 3 CC).

El argumento apuntaría en la dirección de excluir interpretaciones hechas fuera de sede judicial que puedan ir más allá de lo evidente o incontrovertible, o alejadas del tenor literal de la norma. No puedo compartir este planteamiento. Las reglas legales sobre interpretación de las normas obligan a todas las autoridades que hayan de aplicarlas sean judiciales, administrativas o, como en este caso, registrales, y también a todo operador jurídico, con independencia de los respectivos efectos que la ley reconozca a esos actos de aplicación.

**4.-** Cuestión distinta es el valor jurisprudencial propio de las sentencias del Tribunal Supremo conforme al art. 1.6 CC, como doctrina que complementa el ordenamiento jurídico. Como ha afirmado reiteradamente la sala, el recurso de casación cumple una "función de preservar la pureza de la ley para conseguir la igualdad y la seguridad jurídica en su aplicación, donde tiene su origen la doctrina legal con valor complementario del ordenamiento jurídico" (sentencias 194/2016, de 29 de marzo, y 103/2021, de 25 de febrero). Como dice la exposición de motivos de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil al referirse al recurso de casación:

"En un sistema jurídico como el nuestro, en el que el precedente carece de fuerza vinculante - sólo atribuida a la ley y a las demás fuentes del Derecho objetivo -, no carece ni debe carecer de un relevante interés para todos la singularísima eficacia ejemplar de la doctrina ligada al precedente, no autoritario, pero sí dotado de singular autoridad jurídica".

**5.-** Como es sabido la redacción vigente del art. 3.1 del Código civil ("Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas") proviene de la reforma del Título Preliminar de 1974 (Decreto 1836/1974, de 31 de mayo). En su exposición de motivos se explica la decisión favorable a que el Código contenga "normas predeterminativas de los criterios a utilizar en la interpretación", y ello en los términos en que aparecen reflejados en ese precepto,



esto es, "sin mayores especificaciones, por temor a que los criterios perdieran el carácter esencial y flexible con que vienen enunciados, pues en ningún caso es recomendable una fórmula hermenéutica cerrada y rígida".

6.- Como ha señalado la doctrina mayoritaria, con la reforma no se pretendió anular el principio de libertad del intérprete, sino que lo mantuvo bajo una formulación que recogía las orientaciones de los tratadistas de la época. Tratadistas que ya habían advertido que "en ningún caso basta la interpretación gramatical ... toda regla jurídica aún la de apariencia más clara gramaticalmente requiere de una interpretación jurídica conforme a su fin"; "la interpretación lingüística ... es el punto de partida de la interpretación al que luego hay que añadir los restantes medios y recursos interpretativos" (De Castro). La meta de la interpretación es la averiguación del sentido o espíritu del precepto (Albaladejo). Hay que encontrar, a través de la letra de la ley e incluso más allá de la letra de la ley el espíritu que anima a la ley (Díez Picazo).

Por tanto, la finalidad de toda interpretación, judicial o no, es averiguar el sentido de las palabras de la ley y la finalidad pretendida por el legislador, su voluntad, lo que, conforme al canon de la interpretación teleológica, conduce siempre a la preferencia de la voluntad sobre las palabras, a la finalidad o espíritu sobre el texto. En este sentido, la doctrina más autorizada advierte que la locución adverbial del art. 3.1 CC, "atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas", modaliza la primera parte del precepto. Y no cabe acto alguno de aplicación de una norma sin su previa interpretación.

**CUARTO.- Sobre la interpretación correcta del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .**

1.- Ya he dicho que comparto la interpretación del art. 671 LEC hecha por la sala. Ahora quiero explicar por qué sostengo que me parece la única defendible, más allá de toda duda razonable que pudiese dar lugar a invocar una limitación a las "facultades interpretativas" del aplicador de la norma fuera de la hecha por los órganos judiciales.

2.- La enajenación forzosa de la finca hipotecada tiene una finalidad solutoria del crédito garantizado. Como dice el art. 1858 CC "es de esencia de estos contratos [prenda e hipoteca] que, vencida la obligación principal, puedan ser enajenadas las cosas en que consiste la prenda o hipoteca para pagar al acreedor" (énfasis en cursiva). Se trata de una venta forzosa por precio, que se fijará en la subasta si hay postores.

En caso de no haber postores y solicitar el ejecutante la adjudicación a su favor del bien, el "precio de adjudicación" es el resultado de la aplicación de un porcentaje fijado por la ley sobre "el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta", precio que deberán haber fijado las partes en la escritura de constitución de la hipoteca y que no podrá ser inferior al 75% del valor de tasación (límite que se introdujo en la reforma de la Ley 1/2013, de 14 de mayo; elevado al 100% en la reforma del art. 129.2 LH por la Ley 5/2015) - art. 682.2.1º LEC -. Precio pactado que deberá quedar reflejado en la inscripción de la hipoteca (lo que resulta necesario también para que el registrador pueda hacer la comprobación prevista en el art. 132.4º LH).

Por tanto, en la ejecución hipotecaria, a diferencia de la ordinaria, no hay una tasación pericial en la fase de apremio. Se trata de una de las especialidades del procedimiento directo de ejecución de hipoteca que persigue, al evitar ese trámite, dar agilidad al procedimiento de ejecución. De ahí la importancia crucial de que la previsión legal sobre el precio de adjudicación se cumpla estrictamente.

3.- La interpretación meramente literal del art. 671 LEC conduciría a admitir que (i) si el deudor debe por todos los conceptos una cantidad equivalente al 70% del precio en que se tasó la vivienda hipotecada, su adjudicación al ejecutante extingue por completo esa deuda; pero (ii) si sólo debe el 69% de ese precio de tasación, la adjudicación de la misma finca no extinguiría la deuda y dejaría como deuda remanente el 9% de aquel precio (en el caso de la litis fue el 8,95%). Es decir, en el segundo caso, en que el deudor pagó en "periodo voluntario" un porcentaje del préstamo o crédito mayor, dejaría una deuda remanente que, en el primer caso, en que había pagado menos, no existiría. Esta consecuencia, fruto de esa interpretación, a mi juicio, es completamente ilógica, irracional, sencillamente absurda, lo que impone su rechazo.

4.- Es principio de Derecho, sancionado por constante jurisprudencia, el que prohíbe la *interpretatio ad absurdum* (sentencia 51/2013, de 20 de febrero) e impone rechazar toda interpretación que conduzca a un resultado absurdo (sentencias 580/1988, de 3 de febrero, 607/2006, de 9 de junio, 26/2008, de 25 de enero, o 274/2010, de 5 de mayo). La aplicación de este principio conduce inequívocamente a descartar la interpretación literal del art. 671 LEC.

5.- La deuda remanente en un procedimiento de ejecución es la diferencia entre el importe de la deuda pendiente de pago por todos los conceptos y el "pago" realizado a través del remate o adjudicación del bien ejecutado. No es posible que en un determinado supuesto con la adjudicación no quede deuda remanente y que, en ese mismo supuesto, si la deuda pendiente de pago perseguida fuese menor quede una deuda remanente tras la adjudicación (como sucedería con una interpretación literal del art. 671 LEC en todos los



casos en que la deuda pendiente por todos los conceptos esté comprendida en la horquilla del 60,1% y el 69,6% del precio fijado como tipo de la subasta).

Teniendo en cuenta la finalidad y naturaleza solutoria (no punitiva) del procedimiento de ejecución, dirigida a satisfacer el interés del acreedor en el cobro de su crédito, no cabe sostener que una finca cuyo valor es suficiente para extinguir una deuda de 70, no extinga también una deuda de 69 (ni de 61), y deje una deuda remanente por el importe del 9% del precio de tasación (o del 1%), que se podrá perseguir sobre el resto del patrimonio embargable del ejecutado. Esto es insostenible en términos jurídicos, económicos y lógicos. Además de absurdo, ese resultado resulta claramente lesivo para el deudor ejecutado.

6.- Por tanto, el porcentaje del 60% que fija el art. 671 LEC es un valor mínimo (no máximo para los casos de deuda comprendida entre ese porcentaje y el 70%). Así lo advirtió ya la sentencia de esta Sala Primera 320/2017, de 23 de mayo. Esta sentencia destacó la relevancia de la reforma introducida en materia de ejecución hipotecaria por el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, y subrayó la finalidad a que respondía, expresada en su preámbulo:

"Más adelante el II [del preámbulo] añade que "la protección económica, social y jurídica de la familia constituye, especialmente en un momento de dificultades serias como el actual, uno de los principios constitucionales rectores de la política social y económica.

"Concretamente, aquellas familias que han perdido su vivienda como consecuencia de sus difíciles circunstancias económicas no deben verse privadas de un mínimo vital que les garantice tanto sus necesidades más esenciales, como la posibilidad de superar en el corto plazo su situación económica. Para ello, el presente el real decreto-ley incluye dos grupos de medidas con importantes efectos económicos para los que se encuentran en tal situación desfavorecida".

En el segundo grupo afirma que "se modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil para garantizar que en caso de producirse una ejecución hipotecaria por impago, los deudores **recibirán una contraprestación adecuada por el inmueble, que les permita anular o reducir al máximo la deuda remanente.**

"Para ello, se prevé que la adjudicación al acreedor en subasta de un inmueble hipotecado como consecuencia de una ejecución, **se realizará por un precio nunca inferior al 60% de su valor de tasación**. Establece, por tanto, un límite equilibrado, impidiéndose cualquiera adjudicación al acreedor inferior al 60% del valor de tasación, independientemente de la cuantía de la deuda total y ello con el fin de evitar el despojo del deudor". [énfasis en negrita]

Y para superar el tenor literal de la norma (en aquel caso los arts. 129 LH y 236-g RH que, en la redacción aplicable, en los casos de ejecución mediante venta extrajudicial ante notario, preveían la celebración de una tercera subasta sin sujeción a tipo) no duda en afirmar que:

"Si se trata de llevar a cabo una interpretación correctora del RH respecto de las ventas extrajudiciales pactadas en préstamos con garantía hipotecaria, no se ha de estar tanto a normas concretas y a su aplicación temporal, cuanto al **sistema pretendido por el legislador en sus líneas informadoras, contemplado en su integridad.**

"Si así se obra se aprecia que el legislador, por lo ya razonado, quiere proteger a todo deudor hipotecario, pero distinguiendo entre inmuebles que no constituye vivienda familiar -menor protección- y vivienda familiar -mayor protección-".

La misma finalidad tuitiva se observa tanto en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, como en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social, en la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social, y en la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil (y más recientemente, en el Real Decreto-ley 5/2017, de 5 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, y en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario).

No pueden interpretarse esas reformas en el sentido de que el 60% del valor de tasación haya dejado de ser un valor "mínimo", para pasar a ser un valor "mínimo y máximo" (salvo que la deuda sea superior al 70% de ese valor).

7.- El artículo 28 ("Demoras y ejecución hipotecaria") de la Directiva 2014/17/UE, del Parlamento y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial.

7.1. La interpretación que la sentencia de la Audiencia de Córdoba hizo del art. 671 no solo fue disconforme con los criterios interpretativos del art. 3 CC, sino que también resulta contraria al Derecho de la Unión Europea. El



art. 28.5 de la Directiva 2014/17/CEE, establece una norma - que obliga a todas las autoridades de los Estados miembros - de inexcusable consideración en el caso de la litis:

"5. Los Estados miembros se dotarán de procedimientos o medidas que permitan lograr que, en caso de que el precio obtenido por el bien afecte al importe adeudado por el consumidor, se obtenga el mejor precio por la propiedad objeto de ejecución hipotecaria.

"Los Estados miembros velarán por que se adopten medidas que faciliten el reembolso en aquellos casos en que la deuda no queda saldada al término del procedimiento de ejecución, con el fin de proteger al consumidor".

**7.2.** A mi juicio, la Audiencia no tuvo en cuenta este precepto (aplicable al caso *ratione temporis* y *ratione materiae*), lo que contribuyó a su juicio erróneo sobre la interpretación del art. 671 LEC. Si los Estados miembros están obligados a adoptar medidas que permitan lograr que, en la medida en que el precio obtenido en la ejecución afecte al importe de lo adeudado por el consumidor ejecutado, "se obtenga el mejor precio por la propiedad objeto de la ejecución hipotecaria", entre la interpretación formalista y meramente gramatical del art. 671 LEC y la interpretación teleológica no puede haber ninguna duda de cuál es la correcta.

**8.-** Las anteriores consideraciones confirman, por tanto, el acierto de la sala al asumir la interpretación del art. 671 LEC que se hizo en la calificación registral impugnada, pero, en mi opinión, confirman también que no hubo ningún exceso interpretativo en esa calificación, razón por la cual no puedo compartir la conclusión a que llega la sentencia de que "por más razonable y tuitiva que resulte la interpretación sostenida por la calificación litigiosa, no entra dentro de las facultades del registrador la asunción de facultades interpretativas que únicamente competen a los órganos judiciales".

**QUINTO.-** *Sobre el alcance de la calificación registral de los documentos judiciales. Las reglas de los artículos 18 y 132 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario .*

**1.-** He comenzado poniendo de manifiesto mi coincidencia con la jurisprudencia de la sala sobre esta materia, que se recuerda y reitera en esta sentencia y que se condensa, con precisión conceptual y concisión expositiva, en la siguiente frase sobre uno de los elementos de la delimitación de la calificación de los documentos judiciales, que sigue a la glosa de los arts. 18 LH y 100 RH:

"Esta función calificadoradora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento, es decir, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro".

**2.-** Esta fórmula se utilizó por la sala por primera vez en la sentencia 625/2017, de 21 de noviembre, y desde entonces se ha reiterado en diversas ocasiones (recientemente en las sentencias 590/2021, de 9 de septiembre y 821/2021, de 30 de noviembre). La fórmula tiene la virtud de resumir sintéticamente la doctrina jurisprudencial que la sala venía sosteniendo reiteradamente desde antiguo.

**3.-** La cuestión de las particularidades y límites de la calificación registral de los documentos judiciales se planteó desde los primeros tiempos de vigencia de la Ley Hipotecaria (vid. Orden del Ministerio de Gracia y Justicia de 24 de noviembre de 1874 y al Real Decreto de 3 de enero de 1876). La exposición de motivos de este último explicaba que

"a) La finalidad del Registro es asentar la propiedad inmobiliaria sobre bases sólidas y firmes que den certidumbre y fijeza al dominio, y para conseguir tan importante objetivo se atribuye al registrador la facultad de examinar y calificar todos los títulos inscribibles sin distinción, incluidos los judiciales, facultad que se convierte en deber ineludible al hacerle la misma ley responsable con sus bienes y fianza del modo en que ha calificado".

Con arreglo a este criterio, después reflejado también en el art. 100 RH, debía interpretarse el art. 18 LH. Sin necesidad de hacer ahora un examen pormenorizado de la evolución normativa en esta materia, baste decir que la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, quiso concordar en esta materia la legislación procesal con la hipotecaria, y para ello, al regular en su art. 522 el cumplimiento de las sentencias constitutivas, estableció en su apartado 1 que "todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas", y a continuación introdujo esta salvedad: "salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica", lo que remite a la regulación de la legislación hipotecaria y dentro de ella, en lo que ahora interesa, a los reiterados arts. 18 y 132 LH y 100 RH. En la misma línea se pronunció después el art. 22 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de Jurisdicción Voluntaria.

**4.-** Con sujeción y en cumplimiento de este marco normativo, la jurisprudencia de esta sala ha venido reiterando la misma doctrina que se condensa en la sentencia 625/2017, de 21 de noviembre (con numerosos



precedentes: v.gr. sentencias 762/2014, de 14 de enero de 2015, 609/2013, de 21 de octubre, 295/2006, de 21 de marzo, etc). Una formulación más amplia de la misma doctrina se contiene en la citada sentencia de esta Sala Primera 609/2013, de 21 de octubre:

"Son incuestionables los efectos que producen, *erga omnes*, las inscripciones registrales, la publicidad de las mismas, la seguridad jurídica que proporcionan a los titulares de los derechos reales allí inscritos, sujetas a la salvaguarda de los tribunales, pero cuestión distinta e igualmente relevante es la responsabilidad que asume el Registrador en la función de calificar los documentos que acceden o deben acceder al Registro que tiene a su cargo, para que desplieguen toda su eficacia, responsabilidad que es extensible a tal función ( art. 296.4º LH), en caso de error o negligencia [...].

"[...] Antes bien, debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS nº 295/2006, de 21 de marzo, "no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte". [...]

"La calificación del Registrador ha de realizarse no sólo teniendo en cuenta el documento presentado, sino también "...lo que resulte de... los asientos del Registro" ( art. 18LH) y "... los obstáculos que surjan del Registro" (art. 100 RLH).

"[...] **Por ello el Registrador debiera haberse negado a practicar la cancelación e inscripción ordenadas en las resoluciones, pues era de su exclusiva responsabilidad la calificación de tales documentos** de los que resultaba claramente que el pleito en cuestión no se había seguido contra la hoy recurrida, titular del dominio inscrito con anterioridad a la sentencia que se adjuntó con la expedición de los mismos. Y debía negarse a ello hasta el punto de que el Juez no puede apremiarle, como así resulta del art. 136 RLH: "los Registradores deberán acudir al Presidente de la Audiencia respectiva en queja de los apremios que los Jueces o Tribunales, al conocer de algún negocio civil o criminal, les hicieren para practicar cualquier asiento improcedente a juicio de aquellos funcionarios". [énfasis en negrita añadido]

**5.-** Por tanto, sin perjuicio del deber que tienen los registradores de colaborar con jueces y tribunales en su función y de cumplir las resoluciones judiciales firmes ( art. 118 de la Constitución), ello no excluye la calificación registral de los documentos judiciales que pretendan su acceso al registro dentro de los límites previstos en el ordenamiento. En concreto, la calificación se extiende con carácter general, respecto de todo documento judicial, a los siguientes extremos: (i) la competencia del juzgado o tribunal; (ii) a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, (iii) a las formalidades extrínsecas del documento presentado y (iv) a los obstáculos que surjan del Registro ( arts. 18 LH, 100 RH, 22 LJV). Además, **conforme al art. 132 LH** , respecto de los procedimientos de ejecución directa sobre bienes hipotecados, la calificación se extenderá a verificar los siguientes extremos:

"1.º Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento.

"2.º Que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación.

"3.º Que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria.

"4.º Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores". [énfasis añadido]

Por tanto, el control en la calificación del cumplimiento de los porcentajes mínimos de valoración de la adjudicación que establece la LEC está expresamente prevista en el art. 132.4º LH y, además, dado su carácter esencial, guarda relación con la debida congruencia del mandato con el procedimiento en que se ha dictado.

**6.- Las características del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados y la calificación de la congruencia del mandato con el procedimiento en que se ha dictado.**



**6.1.** Las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. art. 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. art. 1 LH), y las específicas previsiones legales mencionadas determinan la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes a la previa comprobación de los extremos aludidos.

**6.2.** Entre estos extremos sujetos a calificación figura "la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado". Como se ha razonado en la doctrina científica y en la oficial de la Dirección General de los Registros y del Notariado (actual DGSJFP), la privación de la titularidad de una finca, máxime en el caso de la vivienda habitual, como consecuencia de la ejecución de la hipoteca constituida sobre la misma, únicamente puede llevarse a cabo por los trámites propios de alguno de los procedimientos regulados en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria. Con independencia de la posibilidad de ejercitar la acción personal nacida del préstamo o crédito a través del procedimiento general de apremio regulado en los arts. 571 y ss LEC, el art. 129.1 LH establece que "la acción hipotecaria podrá ejercitarse: a) 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, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V. b) O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, 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".

**6.3.** En el caso de la litis, el ejecutante optó por la vía del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, procedimiento que, conforme al art. 681.1 LEC se rige por lo establecido en el Título IV de dicha ley, con las especialidades que recoge su Capítulo V.

**6.4.** Es éste un procedimiento especial, de carácter sumario, con causas de oposición tasadas, cuyas características han sido glosadas por el Tribunal Constitucional con ocasión del cuestionamiento de la compatibilidad con la Constitución de esa limitación de la cognición y de las posibilidades de defensa del deudor ejecutado. Así, la STC núm. 113/2011, de 19 de julio (reiterando doctrina de otras anteriores como las núm. 41/1981, de 18 de diciembre, y 217/1993, de 30 de junio), ha declarado que:

"este tipo de procedimiento se caracteriza por la extraordinaria fuerza ejecutiva del título y paralela disminución de las posibilidades de oponerse mediante la formulación de excepciones, ya que la presentación de la demanda, la integración del título y la llamada de terceros poseedores y acreedores posteriores son condiciones suficientes para pasar a la fase de realización, y que el deudor, como los terceros poseedores y acreedores posteriores, más allá de detener la ejecución mediante el pago, para lo que la Ley establece que debe hacerse el oportuno requerimiento, apenas tienen posibilidades de oposición, pues al objeto de impedir la suspensión del procedimiento el art. 132 prevé (en la actualidad, artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), salvo en los cuatro supuestos taxativamente fijados, que las demás reclamaciones que puedan aquéllos formular se ventilarán en el juicio declarativo que corresponda. Precisamente, por esta posibilidad, es decir, porque queda abierta a todos los interesados la vía del juicio declarativo para la defensa de sus derechos, este Tribunal Constitucional ha afirmado que la limitación de controversia y demás peculiaridades de este procedimiento no vulneran el derecho a la defensa consagrado en el art. 24.1 CE".

**6.5.** La Sentencia del Tribunal Constitucional número 79/2013, de 8 abril, en esa misma línea, ha insistido en (i) la necesidad del cumplimiento estricto de las garantías previstas a favor del titular registral ejecutado y la exclusión de "lecturas restrictivas" de sus derechos, dada la "posición privilegiada" del acreedor en el procedimiento; y (ii) el efecto de la inscripción en el Registro, que produce la protección del titular registral de la finca hipotecada derivada de la publicidad registral, con efectos *erga omnes*:

"la validez global de la estructura procedimental de la ejecución hipotecaria en modo alguno admite excepciones al derecho de defensa de los interesados, no siendo admisibles lecturas restrictivas de la intervención de quienes son titulares de derechos e intereses legítimos, entre los que figuran los denominados legalmente como 'terceros poseedores' y el propietario de los bienes que no se ha subrogado en el contenido obligacional garantizado con la hipoteca (...). Desde la estricta perspectiva constitucional, una línea constante y uniforme de este Tribunal en materia de acceso al proceso en general ( art. 24.1 CE), y al procedimiento de ejecución hipotecaria en particular, ha promovido la defensa, dando la oportunidad de participar, contradictoriamente, en la fase de ejecución de este procedimiento especial, al existir una posición privilegiada del acreedor derivada de la fuerza ejecutiva del título. En este sentido, el artículo 685 LEC establece que la demanda debe dirigirse frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados 'siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes', precepto éste que entendido según el artículo 24 CE nos lleva a la conclusión de que la situación de litisconsorcio necesario se produce en todo caso respecto de quien tiene inscrito su título adquisitivo, pues el procedimiento de ejecución hipotecaria no puede desarrollarse a espaldas del titular registral, como aquí ha sucedido, al serlo con anterioridad al inicio del



proceso de ejecución hipotecaria. En efecto, la inscripción en el Registro produce la protección del titular derivada de la publicidad registral, con efectos *erga omnes*, por lo que debe entenderse acreditada ante el acreedor la adquisición desde el momento en que éste conoce el contenido de la titularidad publicada, que está amparada por la presunción de exactitud registral. Esta solución resulta reforzada por lo dispuesto en el artículo 538.1.3 LEC, de aplicación al proceso especial de ejecución hipotecaria ex artículo 681.1 LEC, donde se reconoce la condición de parte al titular de los bienes especialmente afectos al pago de la deuda, así como por lo dispuesto en el artículo 132 de la Ley Hipotecaria, que exige al registrador, a la hora de realizar la calificación del título, que constate si se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento".

**6.6.** Por tanto, el procedimiento de ejecución hipotecaria sólo será reconocible como tal, con arreglo a este estándar constitucional, si se respetan las de garantías esenciales de los derechos del ejecutado que sufrirá la pérdida de la propiedad del bien o derecho objeto de ejecución. Y entre esas garantías esenciales esta la de que la adjudicación, en caso de que la subasta quede desierta, se haga al ejecutante por una cantidad que respete los porcentajes mínimos del valor de tasación de la finca hipotecada previstos en la ley, según su interpretación correcta. Esos y no otros inferiores. Si dichos límites no se respetan, no se habrá seguido el procedimiento previsto en la ley, con todas las garantías, procedimiento que en tal caso no es adecuado para provocar el efecto de la pérdida patrimonial por el ejecutado del bien hipotecado. En suma, no se habrá cumplido la exigencia de la "adecuación entre el mandato y el procedimiento" en que se ha dictado, adecuación por la que debe velar el registrador como requisito necesario para la inscripción registral de aquél.

**6.7.** En la sentencia 414/2015, de 14 de julio, aclaramos que: (i) en nuestro sistema se hacía coincidir la consumación de la venta de bienes inmuebles en subasta con el otorgamiento de la escritura pública, porque el otorgamiento de dicha escritura equivale a la entrega de la cosa, en virtud de la tradición instrumental a que se refiere el artículo 1462 del Código Civil (sentencia, entre otras, de 10 diciembre 1991); (ii) pero una vez sustituida la necesidad de otorgar escritura pública por el auto de adjudicación, y ahora por el testimonio del secretario judicial (actual LAJ) del decreto de adjudicación, que comprende la resolución por la que se aprueba el remate y se expresa que se ha consignado el precio ( art. 674 LEC, según redacción dada por Ley 13/2009, de 3 de noviembre), éste será el momento en que debe entenderse producida la transmisión del bien de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil.

**6.8.** Por tanto, ese efecto de consumación de la transmisión presupone que se haya consignado/pagado el precio. En el caso de que la finca se haya adjudicado a favor del ejecutante por un importe que no exceda del total de lo adeudado, ello se traduce en la liberación o extinción de la deuda en la cantidad prevista en la ley como valor de adjudicación. Si el valor de adjudicación previsto en la ley, rectamente interpretada, no se respeta y en el decreto de adjudicación se da por liberada la deuda en una cantidad inferior a ese valor, y se declara la subsistencia de una deuda remanente a cargo del deudor ejecutado que en realidad no existe, no se habrá cumplido ese requisito esencial del pago - que debe ser íntegro y no parcial - ( art. 670.8 LEC). La aprobación de la adjudicación en tal caso no constituiría una resolución ajustada al procedimiento legalmente previsto para provocar el efecto de la pérdida de la propiedad del ejecutado y su transmisión al ejecutante, por lo que no debería ser título apto para su inscripción registral ( arts. 2 y 76 LH).

**SEXTO.-** *El artículo 132.4º de la Ley Hipotecaria y la calificación de los porcentajes de valoración para la adjudicación establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

**1.-** Conforme al art. 132.4º LH la calificación registral se extenderá a comprobar que "el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores".

**2.-** Por tanto, es evidente que si un decreto aprueba la adjudicación de la vivienda habitual por un valor (inferior) que sea el previsto para un inmueble distinto a la vivienda habitual, ese incumplimiento deberá ser objeto de calificación. Lo mismo sucedería, v.gr., en caso de que se aprobase la adjudicación por un porcentaje inferior por aplicar una norma derogada que preveía un valor menor a la norma aplicable. A ello se refiere la sentencia de la sala al afirmar que "el registrador puede controlar si se han cumplido los porcentajes mínimos de valoración para la adjudicación que establece la LEC".

**3.-** Sin embargo, la misma sentencia después, a mi juicio de forma contradictoria, afirma que el art. 132.4º LH "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". Y añade que:



"Este artículo 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".

4.- No comparto estos razonamientos que, a mi juicio: (i) incurre en una lectura restrictiva y parcial (elimina una de las dos proposiciones que contiene) del art. 132.4º LH; y (ii) confunde la necesidad de consignación del sobrante con las eventuales controversias sobre las cantidades que el notario haya considerado pendientes o sobre el destino del sobrante (v.gr. sobre preferencia entre créditos posteriores), que es tema distinto.

5.- El art. 132.4º LH contiene dos proposiciones distintas que se corresponden con dos elementos que deben ser objeto de verificación en la calificación: (i) "que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor", y (ii) "o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores". La lectura restrictiva que se hace en la sentencia elimina la primera de estas proposiciones y lee el precepto como si dijera "que en caso de haber superado el valor de lo vendido o adjudicado al importe total del crédito del actor, se consignó el exceso ...".

6.- Pero no es esto lo que dice la norma. No es lo que resulta de su interpretación literal, ni tampoco de su interpretación sistemática y finalista. La interpretación que se hace en la sentencia provoca la paradoja de mantener la garantía de la calificación registral para los acreedores posteriores (cosa con la que estoy de acuerdo) pero la suprime para el titular registral de la vivienda habitual ejecutada (cosa con la que no estoy de acuerdo), siendo así que este segundo la necesita en mayor medida, en proporción a su mayor vulnerabilidad al verse en el trance de perder su vivienda (efecto previsto en la ley) y sometido a una deuda que no le corresponde (efecto no querido por la ley).

7.- Que el régimen legal de protección del deudor ejecutado no debe ser menos tuitivo que el previsto para los acreedores posteriores, resulta de todas las normas ya reseñadas *supra*, de las que ahora solo reitero una, el art. 28.5 de la Directiva 2014/17/UE, del que resultan dos reglas muy claras: (i) la obligación de los Estados miembros de dotarse de "procedimientos o medidas que permitan lograr que, en caso de que el precio obtenido por el bien afecte al importe adeudado por el consumidor, se obtenga el mejor precio por la propiedad objeto de ejecución hipotecaria"; y (ii) la obligación de los Estados miembros de velar "por que se adopten medidas que faciliten el reembolso en aquellos casos en que la deuda no queda saldada al término del procedimiento de ejecución, con el fin de proteger al consumidor".

8.- La Directiva 2014/17/UE no establece ninguna obligación específica de protección de los acreedores posteriores a la hipoteca ejecutada. En el caso español, esta protección la establece la LEC y la refuerza con la garantía del control registral del art. 132.4º LH. Sin embargo, la Directiva se preocupa precisamente de evitar situaciones como la que subyace en este caso, en el que en el procedimiento de ejecución no se ha obtenido ni "el mejor precio por la propiedad objeto de ejecución hipotecaria", ni el precio previsto legalmente (70% del precio en que los interesados la tasaron años antes en la escritura de constitución de la hipoteca para que sirviera de tipo en la subasta). Tampoco se ha facilitado el reembolso de la deuda remanente, sino todo lo contrario, se ha declarado en la resolución calificada una deuda inexistente legalmente.

9.- Por tanto, en mi opinión, tras sopesar detenidamente todos los argumentos expuestos, cabe concluir que la interpretación de la sala del art. 132.4º LH no ha sido correcta.

**SÉPTIMO.-** *La revisión del decreto de adjudicación a través de los recursos judiciales.*

1.- Al margen de esa interpretación restrictiva del art. 132.4º LH, la sentencia utiliza otros dos argumentos para apoyar su conclusión: (i) el letrado de la Administración de Justicia (LAJ) es 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; y (ii) la autoridad judicial es la que puede revisar, a través de los recursos previstos en la ley procesal, la "procedencia de la valoración jurídica que subyace a un decreto de adjudicación que, conforme a la literalidad del art. 671 LC, permita al acreedor adjudicarse la vivienda por el 60% del valor de tasación sin que se extinga con ello el crédito".

2.- A mi juicio, ambas premisas son correctas (sin perjuicio de la matización que diré sobre la segunda), pero resulta incorrecta la inferencia que a través de esas premisas conduce a la conclusión alcanzada.

3.- *La competencia del LAJ para la aprobación del decreto de adjudicación.* Es cierto, y nadie lo ha negado en el procedimiento, que el LAJ es la autoridad competente para dictar el decreto de aprobación de la adjudicación (art. 670 LEC). Antes de la reforma introducida por la Ley 13/2009, esa aprobación era competencia del juez a través del correspondiente auto. Y como toda autoridad pública debe interpretar las normas que deba aplicar en ejercicio de sus competencias (en este caso las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación). Pero esa afirmación, pacífica, nada aporta al debate casacional, pues en ningún caso la



calificación registral impugnada se basaba en negar la competencia del LAJ. Ya hemos visto que la calificación registral se extiende también a la competencia del juzgado o tribunal ( arts. 100 RH y 22 LJV), pero en este caso nada se objetó en la calificación sobre esa competencia. Cosa distinta es que esa competencia funcional se traduzca en una exclusividad sobre la interpretación de esas normas sobre subasta, precio de remate y de la adjudicación, lo que no puede sostenerse. Afirmarlo sería negar no sólo la competencia del registrador, en el ámbito de sus específicas funciones, para realizar tal labor interpretativa, sino negarla también a este tribunal. Esta misma sentencia es prueba de que la competencia funcional para la aprobación del decreto de adjudicación no comporta lógicamente una exclusividad sobre la interpretación de las normas aplicadas en el ejercicio de esa competencia. Ni para el juez ante quien se sustancie el recurso de revisión, ni para este tribunal (a pesar de la limitación actual para la revisión en casación de la interpretación de preceptos procesales). Ni para las Audiencias Provinciales, cuya doctrina está dividida en la materia. Ni para la DGRN en vía de recurso contra la calificación. Tampoco para el registrador que debe interpretar el art. 671 LEC, como cualquier otro precepto legal que deba aplicar para ejercer su propia función calificadora; en este caso, en concreto, conforme a lo previsto en el art. 132.4º LH.

#### **4.- La posible revisión judicial del decreto de adjudicación del LAJ.**

**4.1.** Afirma la sentencia que el ejecutado, como parte en el procedimiento y perjudicado por la valoración jurídica hecha en un decreto de adjudicación que permita al ejecutante adjudicarse la vivienda por el 60% del valor de tasación sin que se extinga con ello el crédito, es el que, en su caso, puede recurrir ese decreto para que sea revisado por el juez. Y de esta posibilidad extrae una conclusión que, a mi juicio, es incorrecta: que esa posible revisión judicial excluye su calificación registral. Conclusión que expresa de una manera algo equívoca: "Decreto [de adjudicación] 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"; es decir, afirma la calificación, pero niega la revisión, lo que resulta confuso.

**4.2.** Esa conclusión, en todo caso, se apoya en un argumento que la sentencia desdobra en dos partes:

1) "Aunque el art. 671 LEC no contiene una previsión expresa igual a la del art. 670.4 LEC respecto del recurso de revisión directa, debe tenerse en cuenta lo previsto en el art. 454 bis.1.º 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 25 de julio; 34/2019, de 14 de marzo; y 151/2020, de 20 de noviembre".

"2) "el control y revisión del ejercicio de la competencia del LAJ en este punto [aprobar el remate y hacer la adjudicación] 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".

**4.3.** Ninguno de estos argumentos me parece válidos para fundar la conclusión a la que llega la sentencia. La calificación impugnada no se basa en negar la posibilidad del recurso de revisión directa contra el decreto de aprobación de la adjudicación, ni en el carácter no jurisdiccional del LAJ. Sobre la posibilidad o no de admitir ese recurso, no previsto en el art. 671 LEC, han existido dudas y controversia doctrinal (que deben entenderse superadas por las SSTC citadas), pero es que la calificación combatida no responde a la tesis que niega ese recurso. Es cierto que, como se ha afirmado por alguna Audiencia Provincial, el ámbito de la calificación registral de las resoluciones inscribibles dictadas por los LAJ, al no ser en rigor actos estrictamente jurisdiccionales, puede plantear la duda sobre si los límites del art. 100 RH son o no aplicables (sin que el alcance de esa calificación exceda el propio de los documentos administrativos). Pero ese no era el planteamiento de la calificación impugnada, que presupone la aplicación al caso del régimen del art. 100 RH. En ese sentido sería indiferente que estemos ante un decreto del LAJ o ante un auto del juez.

**4.4.** Presupuesto eso, lo que no cabe es reducir el margen de la calificación del decreto de adjudicación por debajo del que sería aplicable a un auto judicial de adjudicación, por el hecho de que sea susceptible de revisión por vía de recurso judicial. Requisito autónomo de las resoluciones judiciales para poder ser inscritas, incluso en el caso de las sentencias, es su firmeza, sea porque no quepan recursos contra ella, sea porque ha transcurrido el plazo para interponerlos, sea porque los recursos procedentes se hayan inadmitido o desestimado. Así lo impone el art. 524.4 LEC: "mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo



procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos". Y esas resoluciones o sentencias, una vez cumplen con el requisito de la firmeza, deben ser calificadas como requisito previo a su inscripción conforme a la extensión y límites de los arts. 18 LH y 100 RH y, en este caso, 132 LH ( art. 522.1 LEC).

Si fuese cierto ( *quod non*) que el hecho de que una resolución judicial inscribible fuese susceptible de recurso a instancia de los interesados personados en el procedimiento excluyera su posible revisión en sede de calificación registral, bastaría con el requisito de su firmeza. Pero esta conclusión resulta frontalmente contraria a los preceptos citados. Con ello decae este primer argumento de la sentencia.

**4.5.** En realidad, este argumento parece salir al paso de un fundamento ajeno a la calificación impugnada, que consistiría en el carácter no estrictamente jurisdiccional de las funciones LAJ, como afirmaron las sentencias del Tribunal Constitucional que se citan: 58/2016, de 17 de marzo, 72/2018, de 25 de julio, 34/2019, de 14 de marzo y 151/2020, de 20 de noviembre. En estas sentencias, el Tribunal Constitucional, partiendo del análisis del nuevo modelo de oficina judicial creado por la Ley 13/2009, aclara que dentro de la distribución de decisiones en el proceso entre los jueces y tribunales y los LAJ, corresponde a los primeros las que denomina funciones "estrictamente jurisdiccionales", conforme al art. 117.3 CE, pues "entenderlo de otro modo supondría admitir la existencia de un sector de inmunidad jurisdiccional, lo que no se compadece con el derecho a la tutela judicial efectiva (así, STC 149/2000, de 1 de junio, FJ 3, para otro supuesto de exclusión de recurso judicial) y conduce a privar al justiciable de su derecho a que la decisión procesal del Letrado de la Administración de Justicia sea examinada y revisada por quien está investido de jurisdicción (esto es, por el Juez o Tribunal), lo que constituiría una patente violación del derecho a la tutela judicial efectiva ( SSTC 115/1999, de 14 de junio, FJ 4, y 208/2015, de 5 de octubre, FJ 5)". Pero este es un argumento que no combate el fundamento de la calificación impugnada que, repito, parte de la consideración "judicial" (no meramente "procesal") del decreto del LAJ y de la aplicabilidad del art. 100 RH.

**4.6.** Tampoco es convincente la segunda parte del argumento, esto es, la posibilidad que tienen los interesados, en el seno del procedimiento de ejecución, de promover los correspondientes recursos ante el juez de la ejecución. La sentencia identifica los 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".

**4.7.** El argumento no puede ser válido porque conduce a la sentencia a una incongruencia interna: si fuese cierto que la posibilidad que tienen los interesados, que se han personado o han podido personarse en el procedimiento, de promover recursos ante el juez de la ejecución excluyera la revisión del decreto de adjudicación en sede de calificación registral, porque aquellos ya han podido defender su interés en el procedimiento, ello supondría que también habría que excluir la calificación cuando se proyecta sobre requisitos legales que garantizan los derechos de los acreedores posteriores. Pero eso lo niega expresamente la sentencia, pues no puede llegar a reducir el ámbito del art. 132.4º LH hasta el punto de hacerlo desaparecer. Y por eso admite, es imposible no hacerlo, que ese artículo "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".

Y eso es así al margen de la posibilidad que estos acreedores posteriores, a cuyo favor se debe consignar el sobrante, tengan también de defender sus intereses en el procedimiento. Y, sin embargo, la sentencia niega o excluye esa garantía registral en cuanto a la corrección del valor de adjudicación o venta a los efectos de determinar la liquidación de la deuda perseguida o la existencia de un remanente a cargo del ejecutado. Es decir, desde este punto de vista, se hace de mejor condición al acreedor inscrito o anotación posterior que al deudor ejecutado. No comparto esta conclusión que me parece contraria a la letra y a la *ratio* del art. 132.4º LH que contiene, como antes dije, dos proposiciones (no una) que atiende tanto a la protección de los intereses del deudor ejecutado como a los de los acreedores posteriores.

En este sentido la sentencia de la que disiento me parece contraria a la doctrina jurisprudencial fijada en la sentencia 625/2017, de 21 de noviembre, y ahora reiterada, de que la calificación registral se extiende a comprobar que la resolución judicial "deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro". En esta sentencia esta garantía del cumplimiento de los requisitos que preservan los derechos de los titulares inscritos se mantiene para los acreedores posteriores, pero no para el titular de la vivienda ejecutada.



**4.8.** Resulta esencial reparar en que el decreto de adjudicación, incluso firme, en contra de lo que afirma equivocadamente la Audiencia Provincial de Córdoba, no genera efecto de cosa juzgada. Como ha declarado reiteradamente el Tribunal Constitucional ( SSTC 113/2011, de 19 de julio, 217/1993, de 30 de junio, y 41/1981, de 18 de diciembre), la disminución de las posibilidades de oponerse a la demanda ejecutiva en este tipo de procedimientos por parte del deudor, los terceros poseedores y acreedores posteriores con efectos suspensivos, se compensa dejando abierta "a todos los interesados la vía del juicio declarativo para la defensa de sus derechos", y precisamente por ello el TC ha afirmado que "la limitación de controversia y demás peculiaridades de este procedimiento no vulneran el derecho a la defensa consagrado en el art. 24.1 CE".

**5.-** La sentencia contiene una referencia pertinente al anteproyecto de ley de medidas de eficiencia procesal al servicio público de la Justicia que pretende modificar la redacción de los arts. 670 y 671 LEC, y que conduce a asumir en la letra de la ley lo que ya resulta de su interpretación sistemática y teleológica. Se trata de un argumento de refuerzo de la acertada interpretación que hace la sentencia del vigente art. 671 LEC. Es cierto que, en el estadio actual de su tramitación (todavía anteproyecto, no proyecto de ley) es una manifestación de la potestad de iniciativa legislativa del Gobierno ( art. 127 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y como tal no constituye un antecedente "legislativo", pero es igualmente cierto que sí es un reflejo de la "realidad social" de este momento ( art. 3 CC), que viene a inhabilitar el argumento de que los casos del art. 670 y 671 LEC (subasta con o sin postor) no pueden, en cuanto a la valoración de la finca ejecutada, ser reducidos a una unidad de razón.

**OCTAVO.-** *Los inconvenientes y resultados paradójicos de la tesis de la sentencia sobre la inscribibilidad del decreto de aprobación de una adjudicación que no respeta el valor de la finca previsto legalmente.*

**1.-** Además de las anteriores razones, basadas fundamentalmente en la jurisprudencia previa y en el análisis de los preceptos legales mencionados, también me inclina por la solución postulada los mayores, a mi juicio, interrogantes, incoherencias e inseguridad jurídica que ofrece la tesis asumida por la sentencia.

**2.-** La sentencia concluye que "por más razonable o tuitiva que resulte la interpretación sostenida por la calificación litigiosa, no entra dentro de las facultades del registrador la asunción de facultades interpretativas que únicamente competen a los órganos judiciales". Por ello desestima el recurso de casación y confirmar la sentencia de la Audiencia, con el resultado final de revocar la calificación impugnada, lo que se traducirá en la inscripción del decreto de adjudicación, a pesar de no ajustarse al art. 671 LEC y mantener una deuda remanente del deudor cercana al 9% del valor de la finca, que no le corresponde.

**3.- Interpretación conforme al Derecho europeo y a la Constitución.**

**3.1.** A mi juicio, en la calificación impugnada y ahora revocada se hacía no sólo una interpretación correcta del art. 671 LEC (integrando todas las reglas legales de la hermenéutica, también la sistemática y teleológica, no solo la meramente gramatical o literal), sino también la única posible conforme a las exigencias propias de la interpretación conforme al Derecho de la Unión Europea y *secundum constitutionem*.

**3.2.** En cuanto a lo primero, ya mencioné lo que ordena el art. 28.5 de la Directiva 2014/17/UE. Recuerdo ahora que el deber de resultado que imponen las Directivas obliga a todas las autoridades de los Estados miembros, no solo a las judiciales, dentro del ámbito de sus respectivas competencias (STJCE de 10 de abril de 1984, asunto 14/83, *Von Colson*, y STJUE de 4 de julio de 2009, asunto C-243/08, *Pannon*). En cuanto a lo segundo, no cabe obviar la garantía que respecto del "contenido esencial" del derecho de propiedad representa el art. 33.3 de la Constitución al prever que, incluso en los casos de expropiación forzosa en que concurra causa justificada de utilidad pública o interés social, nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sin integrar en el patrimonio del afectado el equivalente económico del bien o derecho, por medio de la correspondiente indemnización con arreglo a su "justiprecio". De forma que para que pueda inscribirse el título expropiatorio a favor del expropiante o beneficiario será necesario que en el acta de expropiación consten no sólo la ocupación, sino también "el pago", o "el acta de ocupación, acompañada en este caso del documento que acredite la consignación del justo precio o del correspondiente resguardo de depósito del mismo" ( art. 32.4ª RH).

**3.3.** También debe recordarse, como argumento *ex constitutione*, que conforme al art. 51.1 de la Constitución, "los poderes públicos garantizarán la defensa de los consumidores y usuarios, protegiendo, **mediante procedimientos eficaces**, ... los legítimos intereses económicos de los mismos". (énfasis añadido). Criterio que coincide también con el principio de efectividad del Derecho comunitario (v.gr. art. 7 de la Directiva 93/13/CEE). Reducir las posibilidades de los perjudicados a la vía judicial no responde a ese canon constitucional. Como ha dicho la sala (sentencias 131/2021, de 9 de marzo, y 394/2021, de 8 de junio):

"5.- Una de las facetas de este principio de buena administración de justicia consiste en procurar que los medios de los tribunales, siempre limitados, se utilicen para resolver aquellos asuntos que exijan ineludiblemente una solución judicial, porque no sea posible encontrar una solución extrajudicial. De este



modo, asuntos que pueden ser solucionados fuera de los tribunales no consumirán el tiempo y los recursos que deben dedicarse a aquellos otros en los que es indispensable la intervención del poder judicial.

6.- Esto, por otra parte, beneficia también al consumidor puesto que litigar es una forma lenta, cara y no exenta de riesgos (la pérdida de un plazo, la preclusión de un trámite, etc.) de resolver los conflictos en que se ve envuelto".

En relación con ello, debe recordarse también la limitada eficacia de las medidas cautelares en el procedimiento de ejecución hipotecaria (vid. art. 131 LH), como ya advirtió el TJUE en su sentencia de 14 de marzo de 2013, asunto C- 415/11, Aziz (parágrafos 56 a 59), frente a la eficacia directa e inmediata de la garantía registral a través de la suspensión de la inscripción del decreto de adjudicación, hasta su subsanación.

**4.-** Finalmente no puede obviarse la frecuencia con que es necesario apartarse de la interpretación meramente literal de la norma. Por citar sólo algunos ejemplos en temas próximos al ahora tratado: (i) aunque el art. 671 LEC habla de "la vivienda habitual del deudor", es común entender que se aplica también por identidad de razón al caso de "la vivienda habitual del hipotecante no deudor" (v.gr. auto núm. 85/2019, de 12 de marzo, de la secc. 25.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Madrid); (ii) no aplicación del art. 236 g) RH, que previa la posibilidad de adjudicar la finca en tercera subasta sin sujeción a tipo, incluso antes de la reforma introducida en el art. 129 LH por la Ley 1/2013 y después del RDL 8/2011 ( STS 320/2017, de 23 de mayo); (iii) necesidad de realizar diligencias de averiguación del domicilio, tras el intento de notificación personal en el domicilio señalado en la escritura de constitución de la hipoteca y antes de la publicación de los edictos, incluso antes de la reforma del art. 686.3 LEC por la Ley 19/2015 ( STC 41/2020, de 9 de marzo); (iv) interpretación del art. 86 LH en el sentido de entender que "la solicitud de certificación de cargas opera como una petición implícita de prórroga de cuatro años, a contar desde el momento de la emisión de la certificación y la extensión de la preceptiva nota marginal" ( STS 237/2021, de 4 de mayo); etc.

**5.- La paradoja final.** El resultado práctico de la sentencia es que, admitida la falta de acomodación al art. 671 LEC, correctamente interpretado, del decreto de adjudicación que declara la existencia de una deuda remanente a cargo del deudor ejecutado en realidad inexistente, dejando abierto el procedimiento de ejecución sobre el resto de su patrimonio, a pesar de ello se revoca la calificación, lo que supone ordenar la inscripción en el Registro de la Propiedad de la adjudicación. Sin embargo, en el momento en que haya de practicarse esa inscripción ya existe una interpretación realizada por el máximo órgano jurisdiccional del orden civil ( art. 123.1 CE) diciendo cuál es el sentido correcto del art. 671 LEC. Ya no cabría afirmar entonces que "no entra dentro de las facultades del registrador la asunción de facultades interpretativas que únicamente competen a los órganos judiciales". La interpretación es ya resultado de un pronunciamiento casacional del Tribunal Supremo. Lo que supone, de practicarse la inscripción, que se hará en contravención de ese pronunciamiento, es decir, de esta sentencia.

Como declaró la sentencia del Pleno de esta Sala Primera 237/2021, de 4 de mayo, "frente a la objeción formulada por la Dirección General (DGRN) de que no existe precepto legal que lo explicita así, baste advertir que un pronunciamiento jurisprudencial al respecto sería la culminación de una interpretación sistemática y teleológica del ordenamiento jurídico, en concreto el registral y el procesal, en aras de la seguridad jurídica". Y por ello concluyó que "no resultaba procedente la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo de 18 de noviembre de 2009, después de que hubiera sido solicitada y emitida la certificación de cargas el 18 de octubre de 2010, mientras no transcurriera el plazo de cuatro años desde esta última fecha", y revocó la calificación basada en la interpretación literal del art. 86 LH. Interpretación que, por apreciar coincidencia entre la letra y el espíritu de la norma, era la asumida por la mayor parte de la doctrina científica. Es decir, la sala entendió que el registrador debería haber hecho una interpretación del art. 86 LH claramente alejada de su letra, pero avalada por otra sentencia anterior de esta misma sala, sin incurrir en exceso en sus "facultades interpretativas".

#### **NOVENO.- Conclusión.**

Por todo el desarrollo argumental expuesto, y con el máximo respeto al criterio mayoritario, considero que debería haberse estimado el recurso en sus dos motivos y, en consecuencia, anulado y casado la sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba.