



Roj: **AAP AL 229/2017 - ECLI: ES:APAL:2017:229A**

Id Cendoj: **04013370012017200054**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Almería**

Sección: **1**

Fecha: **14/02/2017**

Nº de Recurso: **907/2015**

Nº de Resolución: **56/2017**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **ENRIQUE SANJUAN MUÑOZ**

Tipo de Resolución: **Auto**

SECCION Nº 1 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE ALMERIA

AVDA. REINA REGENTE S/N

Tlf.: 950-00-50-10. Fax: 950-00-50-22

A U T O 56/17

=====

ILTMOS. SRES.

PRESIDENTE:

D. LAUREANO MARTÍNEZ CLEMENTE.

MAGISTRADOS:

D. JUAN ANTONIO LOZANO LÓPEZ.

D. ENRIQUE SANJUÁN Y MUÑOZ.

=====

En Almería, a 14 de febrero de 2017

Vistos por los magistrados reseñados ut supra, el Rollo de apelación registrado con el número 907/15, dimanante del procedimiento del Juzgado de Primera Instancia 8 de Almería, Ejecución Hipotecaria 1251/13, en el que ha intervenido como apelante la ejecutante CAJAS RURALES UNIDAS, SC. OOP DE CRÉDITO, representada por el procurador Sr. Delgado Martínez y defendida por el letrado Sra Pérez Abrama, venimos a resolver conforme a los siguientes.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Por auto de fecha 24 de abril de 2015 dictado en el procedimiento de ejecución hipotecaria 1351/13 del Juzgado de Primera Instancia 8 de Almería, se desestimó el recurso de revisión presentado frente al Decreto de fecha 26 de febrero de 2015 por el que se acordaba no aprobar la adjudicación interesada.

SEGUNDO: Por escrito de fecha 19 de mayo de 2015 se presentó recurso de apelación.

TERCERO: Elevados los autos a la Audiencia y previa designación de ponente quedaron los mismos vistos, tras estudio, para deliberación, votación y fallo para el día 14 de febrero de 2017.

Ha sido designado ponente al Ilmo. Sr. Magistrado D. ENRIQUE SANJUÁN Y MUÑOZ, que expresa la opinión de la Sala.

RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

**Primero: Análisis general del objeto del presente recurso.**

El recurrente en apelación fija la discusión sobre la indebida aplicación de los límites del artículo 651 LEC, tal y como hace el auto recurrido, a los supuestos del artículo 671 LEC para las distintas subastas sin postor y posible adjudicación del bien (mueble e inmueble respectivamente) por el ejecutante.

La resolución recurrida confirma el Decreto dictado de fecha 26 de febrero de 2015 por el que se ampara en el artículo 655 LEC al considerar que debe recogerse un límite que el Decreto fija en el 50% y el auto en el 30% del valor.

La ejecutante optó por la adjudicación por el valor de la deuda en el plazo concedido tras declarar desierta la subasta. Conforme al citado Decreto la finca 3316 está valorada a efectos de subasta en 215.000 euros y la finca 3.202 en 226.189 euros; la adjudicación, conforme al mismo, lo sería por 30.538, 23 euros y 13.087, 82 euros respectivamente.

Segundo: Evolución normativa.

Como modo de ejecución forzosa, la ejecución hipotecaria ha sufrido una importante evolución legislativa en los últimos años. Antes del RDL 8/2011, de 1 de julio, -de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control de gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa- la regulación se contenía en el art 670 LEC. En este se recogía, para los bienes inmuebles, la posibilidad al ejecutante, de adjudicarse los bienes por el 70 del tipo de la subasta o por la cantidad debida por todos los conceptos, siempre y cuando ésta fuera superior a la mejor postura.

El citado RDL modificó, con justificación de equilibrio, el segundo párrafo del citado apartado y dio una nueva redacción al mismo: «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 por ciento de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al 60 por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura». El límite, entonces se situaba, con independencia de la deuda y el bien, en un 60%.

Poco después, la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, modifica nuevamente el régimen previsto de adjudicación distinguiendo entre vivienda habitual y otros bienes inmuebles, e introduce la disp. adic. 6.ª en la LEC en cuyo párrafo segundo decía: «asimismo, en los términos previstos en la mencionada sección y para los citados bienes inmuebles diferentes de la vivienda habitual del deudor, cuando la mejor postura ofrecida sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta y el ejecutado no hubiere presentado postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por ciento o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior a la mejor postura». Supone ello que se deja en vigor lo previsto por el RDL 8/2011, para el supuesto de que el inmueble subastado fuera la vivienda habitual. Con posterioridad la Ley 1/2013, de 14 de mayo, cambiará el régimen para distinguir supuestos de vivienda habitual de otros bienes inmuebles, pero dejando vigente la citada adicional; esto sería modulado finalmente por la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Las redacciones vigentes que ahora tenemos, por tanto, son :

1º. Del artículo 671 LEC : "*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 tratase 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 tratase de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3. Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Secretario judicial, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo.*"

2º. DA 6ª: "*En el caso de las adjudicaciones solicitadas por el acreedor ejecutante en los términos previstos en la sección VI del capítulo IV del título IV del libro III y siempre que las subastas en las que no hubiere ningún postor se realicen sobre bienes inmuebles diferentes de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación de los bienes por cantidad igual o superior al cincuenta por ciento de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Asimismo, en los términos previstos en la mencionada sección y para los citados bienes inmuebles diferentes de la vivienda habitual del deudor, cuando la mejor postura ofrecida sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta y el ejecutado no hubiere*



presentado postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por ciento o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior a la mejor postura."

3º. 655.1 LEC: " *En las subastas a que se refiere el apartado anterior serán aplicables las normas de la subasta de bienes muebles, salvo las especialidades que se establecen en los artículos siguientes.*"

La STS de 13 de enero de 2015 (: STS 261/2015), viene a analizar las discordancias que pudieran darse respecto de un valor nimio en relación a la ejecución y a las facultades que otorga la legislación al ejecutante. Pero en líneas generales avala el sistema previsto en la norma que determina particularidades que matizan lo dispuesto en el artículo 655 LEC . Si ello supone o no un enriquecimiento injusto deberá verse sobre la base de lo dicho en la citada sentencia pero no en el ejercicio de las facultades que determina la norma y que distingue entre bienes muebles de bienes inmuebles y, dentro de estos, entre vivienda habitual y no habitual. Por último también para esta última la existencia de posturas o la inexistencia de estas, con el objetivo claro de saldar la deuda al margen de la carga y sin perjuicio, decimos, de que el valor ofrecido debe adecuarse a la realidad (valor de mercado quizás) para no incurrir en ese "enriquecimiento injusto" que la jurisprudencia desarrolla. **Es evidente que en el presente supuesto el valor de adjudicación y el valor de tasación distan proporcionalmente (inferiores al 15% y 6% respectivamente) mucho y que la norma establece criterios porcentuales mínimos del 30%, 50% o 70% según los casos en un intento de satisfacer de la mejor forma posible el equilibrio entre contratantes. Sin embargo nada impide al deudor ofrecer mejor postura o postor. Pero la valoración del bien en el mercado a efectos de posterior venta no puede ser objeto de análisis en el procedimiento de ejecución sino conforme señala el propio Tribunal Supremo.**

La única interpretación posible, en el presente caso, partiría de matizar o modular lo dispuesto en la citada adicional sexta, entendiendo entonces que para el caso de las adjudicaciones solicitadas por el acreedor ejecutante en estos supuestos y siempre que las subastas en las que no hubiere ningún postor se realicen sobre bienes inmuebles diferentes de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación de los bienes por cantidad igual o superior al cincuenta por ciento de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos " siempre que fuera superior a dicho porcentaje". Esto nos llevaría a entender que el 50% sería el límite mínimo a pagar. No obstante el siguiente apartado recoge que en los términos previstos en la mencionada sección y para los citados bienes inmuebles diferentes de la vivienda habitual del deudor, cuando la mejor postura ofrecida sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta y el ejecutado no hubiere presentado postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por ciento o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior a la mejor postura. **Esto nos llevaría a la posibilidad de posturas inferiores incluso a ese 50% cuando exista una postura que también lo sea y siempre que aquella sea superior. Por lo tanto el legislador ha querido que sea posible esa adjudicación por ese menor valor, partiendo de dos principios esenciales: por un lado la necesidad de buscar una solución a la deuda impagada y garantizada y ante la pasividad en ello del deudor; por otro en la consideración de que el ofrecimiento respecto del pago de la deuda, cuando sea inferior a dichos porcentajes, conlleva una adjudicación no injusta o, al menos, con la inexistencia de enriquecimiento injusto.** Situación esta última que la sentencia señalada del Tribunal Supremo considera se debe analizar conforme a lo siguiente: " *El enriquecimiento injusto sólo podría advertirse cuando, tras la adjudicación, y en un lapso de tiempo relativamente próximo, el acreedor hubiera obtenido una plusvalía muy relevante, pues este hecho mostraría que el crédito debía haberse tenido por satisfecho en una proporción mayor, y al no serlo, el acreedor obtiene un enriquecimiento injusto con la plusvalía, o por lo menos con una parte de la misma. En este hipotético caso, que no es el que nos corresponde juzgar, la aplicación del enriquecimiento injusto se fundaría en su configuración como principio general de Derecho y en su proyección técnica respecto del necesario control causal de las atribuciones y desplazamientos patrimoniales en el curso de las relaciones jurídicas. Estas matizaciones están en la línea de la reciente jurisprudencia [contenida, entre otras, en la Sentencia 8 de septiembre de 2014 (núm. 464/2014)], que pretende reforzar la justicia contractual que deriva de los principios de buena fe y de conmutabilidad del comercio jurídico, para superar una concepción meramente formalista y rigorista de los esquemas de aplicación del derecho de crédito y la responsabilidad patrimonial derivada ."* Cuestión, por otra parte, no controlable por la vía de la Directiva 93/13 conforme a la STJUE de 30 de abril de 2014 en el asunto C-280/13 .

Tercero: Costas y depósitos.

No procede imponer costas de conformidad al artículo 398 LEC y procede la devolución de depósitos.

De conformidad a los anteriores hechos y fundamentos de derecho.

LA SALA DISPONE

DEBEMOS ESTIMAR Y ESTIMAMOS el recurso de apelación interpuesto frente al auto de fecha 24 de abril de 2015 dictado en el procedimiento de ejecución hipotecaria 1351/13 del Juzgado de Primera Instancia



8 de Almería y en consecuencia DEBEMOS REVOCAR Y REVOCAMOS el mismo, dejando sin efecto dicha resolución y ordenando, en su lugar se proceda a la adjudicación conforme a lo pedido por la ejecutante. Todo ello sin expresa condena en costas en esta instancia.

Así por este auto, que es firme al no haberse interpuesto recurso, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Lo mandan y firman los Sres. arriba indicados, doy fe.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ