



Roj: **AAP M 2646/2019** - ECLI: **ES:APM:2019:2646A**

Id Cendoj: **28079370082019200086**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **8**

Fecha: **28/06/2019**

Nº de Recurso: **456/2019**

Nº de Resolución: **195/2019**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **CARMEN MERIDA ABRIL**

Tipo de Resolución: **Auto**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Octava

c/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 1 - 28035

Tfno.: 914933929

37007750

N.I.G.: 28.106.00.2-2014/0007583

Recurso de Apelación 456/2019 D

O. Judicial Origen: Juzgado Mixto nº 06 de Parla

Autos de Ejecución Hipotecaria 1077/2014

APELANTE: CAIXABANK SA

PROCURADOR Dña. BEATRIZ RUANO CASANOVA

APELADO: PROA PARLA SL

A U T O N° 195/2019

ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:

D. JUAN JOSÉ GARCÍA PÉREZ

Dña. CARMEN MÉRIDA ABRIL

Dña. MILAGROS DEL SAZ CASTRO

En Madrid, a veintiocho de junio de dos mil diecinueve. Los Ilmos. Sres. Magistrados expresados al margen, han visto en grado de apelación los autos de procedimiento de ejecución hipotecaria número 1077/2014, procedentes del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 6 de Parla, seguidos entre partes, de una como ejecutante-apelante **CAIXABANK, S.A.** , representada por la procuradora Dña. Beatriz Ruano Casanova; y de otra, como ejecutada-apelada **PROA PARLA, S.L.** , no personada en esta instancia.

VISTO, siendo Magistrada Ponente la **Ilma. Sra. D^a CARMEN MÉRIDA ABRIL.**

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 6 de Parla, en fecha 5 de marzo de 2019, se dictó auto , cuyo fallo es del tenor literal siguiente:

"SE DESESTIMA el recurso de revisión interpuesto por la representación procesal de la entidad Caixabank, S.A., contra el Decreto de 25 de octubre de 2018, dictado por el Letrado de la Administración de Justicia de este Juzgado, que se confirma, no habiendo lugar a la revisión del mismo."



SEGUNDO.- Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la parte ejecutante, que fue admitido, y en su virtud, previos los oportunos emplazamientos, se remitieron las actuaciones a esta Sección sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

TERCERO.- No estimándose necesaria la celebración de vista pública quedó en turno de deliberación, votación y fallo, lo que se ha cumplido el día 26 de junio de 2019.

CUARTO.- En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas en ambas instancias las prescripciones legales.

II.- RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Antecedentes y objeto del recurso .

El ejecutante CAIXABANK, S.A. formula recurso de apelación contra el auto de 5 de marzo de 2019 que desestimó el recurso de revisión interpuesto contra el Decreto de 25 de octubre de 2018 que acordaba el archivo de las actuaciones, al considerar que " a pesar de las alegaciones contenidas en el recurso, no se ha solicitado la adjudicación del bien hipotecado dentro del plazo previsto en el art. 670.4 en relación con el art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , tal y como se hacía constar en la resolución recurrida, que ha de ser mantenida en todo su contenido."

El apelante invoca la infracción de los arts., 670.4 y 671 LEC , y en su desarrollo argumental alega, en síntesis, que la petición de adjudicación, se realizó no sólo en el momento procesal oportuno, tras el Auto que denegaba la solicitud de adjudicación por el art. 670.4 LEC , sino de la manera establecida en la propia Ley; que no se puede obligar a la ejecutante a consignar la cantidad hasta el valor de tasación por el 50%, sólo por una interpretación subjetiva que realiza el Juzgado y que se debe aplicar el art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , y en su virtud, acordar la adjudicación de la finca nº NUM000 del Registro de la Propiedad nº 6 de Parla, a Caixabank, S.A. por todos los conceptos adeudados.

Y termina solicitando que " se dicte resolución por la que revoque la del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 6 de Parla, dictando otra en su lugar por la que se acuerde la continuación del presente procedimiento por sus cauces y que por el Juzgado de instancia se decrete, al amparo del art. 670.4 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , adjudicar la finca nº NUM000 del Registro de la Propiedad nº 6 de Parla, finca objeto del procedimiento, por el total de la deuda que asciende a 29.289,78 € que se le debe por todos los conceptos ."

La mercantil ejecutada Proa Parla SL, presentó escrito adhiriéndose al recurso interpuesto y solicitando su estimación alegando que " lo pujado por tercero que consta en autos, mejorando la postura, ya cubría la cantidad por la que se despachó ejecución, por lo que en cualquier caso o bien procedía la adjudicación al citado D. Pablo Jesús , o bien a la ejecutante, pero en cualquier caso no el sobreseimiento de la pieza " .

SEGUNDO.- Sobre la infracción de los arts. 670 y 671 LEC .

La resolución que hoy nos ocupa encuentra su causa en el Decreto de 25 de octubre de 2018 que acordó el sobreseimiento del proceso con el siguiente fundamento:

"De conformidad con lo establecido en el artículo 670.4 párrafo cuarto, en relación con el 671, ambos de la LEC , habiendo transcurrido los plazos legales para la solicitud de adjudicación del bien hipotecado, la parte ejecutante no lo ha realizado en forma como ya fue advertida en las resoluciones de 19.10.2015 y 19.07.2018 , por lo que el presente procedimiento no puede llevarse a continuación dado que la finalidad exclusiva del mismo es la adjudicación por subasta de la finca hipotecada, siendo que ni se ha adjudicado a postor ni se ha solicitado por la parte ejecutante su adjudicación, por ello al no poderse llevar a cabo ninguna otra actuación procesal en el presente procedimiento procede declarar sobreseído el mismo por falta de adjudicación de la finca de autos por alguna de las vías de los artículos 670 y 671 LEC .", decreto confirmado por el auto apelado de 5 de marzo de 2019 .

Sin embargo, de las alegaciones del ejecutante apelante y del ejecutado apelado, que muestra su conformidad con la estimación del recurso, y de los antecedentes procesales que obran en las actuaciones, se advierte que el sobreseimiento del proceso de ejecución hipotecaria acordado infringe los preceptos en los que precisamente se funda, a saber, los arts. 670.4. párrafo cuarto y art. 671 LEC , que expresamente prevén la posibilidad, de un lado, de que en las circunstancias que se mencionan, se apruebe 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 "; y, de otro, que de no cumplirse estos requisitos, puede el acreedor, en el plazo de los veinte días " pedir la adjudicación del bien 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 no se tratare de la vivienda habitual del deudor " .



Y los infringe pues consta en el procedimiento que D. Pablo Jesús , tercer postor presentado por el ejecutado, ofreció postura en la cantidad de 28.600 €, superior a aquella por la que se despachó ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas (26.756,46 €), que fue inadmitida por decreto de 2 de octubre de 2015; y que el ejecutante en fecha 14 de octubre de 2015, dentro del plazo concedido por decreto de 2 de octubre de 2015, presentó escrito solicitando la adjudicación por 29.289,78 € correspondiente al importe debido por todos los conceptos, una vez liquidados los intereses y tasadas las costas, adjudicación que fue desestimada por decreto de 19 de octubre de 2015 contra el que el ejecutante articuló los recursos previstos legalmente.

Cierto es que existe una corriente doctrinal que defiende que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal , así la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado (DGRN) de fecha 6 de septiembre de 2018, afirma que la interpretación del artículo 671 LEC ha de hacerse de forma conjunta con el artículo 651 del mismo cuerpo legal , lo que significa que aunque el ejecutante solicite la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, dicha adjudicación nunca podrá realizarse por una cifra inferior al 50% del valor de tasación de la finca pues de otro modo se rompería el equilibrio entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). En el mismo sentido, las Resoluciones de 12 de mayo y 21 de octubre de 2016 atemperan la literalidad del artículo 671 LEC .

Pero esta Sala no comparte las referidas consideraciones. Además de no apreciarse justificación tuitiva alguna, nótese que la finca hipotecada fue un local comercial e incluso el propio ejecutado ha solicitado la estimación del recurso, la redacción del precepto, con la conjunción disyuntiva "o", deja bien claro que el Legislador, en caso de vivienda no habitual, y por supuesto de local comercial, permite al acreedor optar por cualquiera de estas dos alternativas: a) pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, o b) pedir la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Sin que el Juzgado le pueda imponer ninguna de estas dos opciones.

Como razona el AAP Barcelona, sección 14, del 21 de mayo de 2015 "[...] *la hipoteca se constituye sobre vivienda no habitual, y las razones de justicia material que acertadamente se argumentan en el auto, no son cuestionadas por esta sala, pero la actuación de los órganos judiciales se ha de regir por el principio de legalidad (artículo 9.3 y 117 CE) al que nos encontramos sometidos jueces y tribunales. Es al legislador al que corresponde introducir en el ordenamiento jurídico aquellas previsiones que se consideren oportunas para establecer el necesario reequilibrio de intereses en conflicto y dar respuesta legal a los problemas que está generando la actual situación económica en relación a las ejecuciones de hipotecas. (...) La opción de la ejecutante, no supone un abuso de derechos ni mala fe en su proceder, sino tan sólo la legítima opción de ejecución de un derecho en el marco y sede de un procedimiento de ejecución hipotecario.* "

En el mismo sentido, el AAP Málaga, Sección 5ª de 21 de abril de 2016 , AAP Barcelona, sección, 14 del 12 de febrero de 2015 y el AAP Cádiz, sección 8ª, del 15 de diciembre de 2015 que estima que " *el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no proporciona fundamento para una conclusión distinta ya que establece claramente una disyuntiva y permite al ejecutante optar entre la adjudicación por el 50% del valor por el que el bien salió a subasta o por la cantidad debida por todos los conceptos.* "

En atención a lo expuesto, procede estimar el recurso de apelación, y revocar la resolución de instancia, dejando sin efecto el sobreseimiento del proceso de ejecución hipotecaria.

TERCERO.- Costas de esta alzada .

La estimación del recurso determina que no se haga pronunciamiento sobre las mismas en esta alzada, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 398 de la LEC .

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

III.- PARTE DISPOSITIVA

LA SALA ACUERDA :

ESTIMAR el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de **CAIXABANK, S.A** . contra el auto de fecha 5 de marzo de 2019 dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Parla en su procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 1077/2014, y en consecuencia, **REVOCAR** dicha resolución, dejando sin efecto el sobreseimiento del proceso de ejecución hipotecaria debiendo seguir la ejecución adelante y dictando la resolución oportuna en orden a la adjudicación de la finca, sin hacer expresa imposición de las costas causadas en esta alzada.

La estimación del recurso determina la devolución del depósito constituido, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de julio, del Poder Judicial , introducida por la



Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.

Contra esta resolución no cabe recurso ordinario ni extraordinario alguno de acuerdo con el artículo 477 de la LEC .

Así por este nuestro Auto, del que se unirá certificación literal al Rollo de Sala, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- El anterior Auto fue hecho público por los Magistrados que lo han firmado. En Madrid, a dieciséis de julio de dos mil diecinueve. Doy fe.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ