

JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 13 MURCIA

SENTENCIA: 00211/2018

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

AVD. DE LA JUSTICIA S/N, FASE 2, 1ª PLANTA, 30011 MURCIA
Teléfono: 968277441-968229100, Fax: 968817068
Correo electrónico:

Equipo/usuario: RML
Modelo: N04390

N.I.G.: 30030 42 1 2018 0010102

IRR IMPUGNACION RESOLUCIONES REGISTRADORES 0000770 /2018

Procedimiento origen: /

Sobre OTRAS MATERIAS

DEMANDANTE D/ña. CAJAMAR CAJA RURAL SCC
Procurador/a Sr/a. FRANCISCO JAVIER BERENGUER LOPEZ
Abogado/a Sr/a. JOSE MANUEL JIMENEZ LOPEZ
DEMANDADO D/ña. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD 9 DE MURCIA
Procurador/a Sr/a. SUSANA GARCIA IDAÑEZ
Abogado/a Sr/a. VICENTE GUILARTE GUTIÉRREZ

S E N T E N C I A

En Murcia, a cuatro de enero de dos mil diecinueve.

Vistos por el Ilmo. Sr. D. José Guillermo Nogales Cejudo, magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia nº Trece de esta Ciudad, los presentes autos de Juicio Verbal seguidos a instancia de CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO, representada por el procurador SR. BERENGUER LOPEZ y asistida por el letrado SR. JIMENEZ LOPEZ, contra la SRA. REGISTRADORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD nº 9 DE MURCIA, representada por la procuradora SRA. GARCIA IDAÑEZ y asistida por el letrado SR. GUILARTE GUTIERREZ.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La parte actora formuló demanda de juicio verbal en impugnación de calificación emitida en fecha 8 de abril de 2.015 por el Registro de la Propiedad nº 9 de Murcia con base en lo siguiente: interpuso demanda de ejecución hipotecaria contra la mercantil Villamur, S.L en reclamación de la deuda contraída en virtud de escritura de préstamo hipotecario suscrito por ambas partes el día 7 de abril de 2003 ante el notario D. Emilio Sánchez Carpintero Abad bajo el número 1552 de su protocolo, escritura novada con posterioridad en

escritura de fecha 29 de septiembre de 2005 ante el mismo notario bajo el número 3422 de su protocolo y finalmente mediante escritura de 21 de febrero de 2013, ante el mismo notario bajo el número 373 de su protocolo; dicha mercantil tenía por objeto social la promoción de viviendas y había suscrito el préstamo en el ejercicio de su actividad profesional; acordada la práctica de subasta sin que a la misma concurrieran otros licitadores, se interesó por la demandante y en conformidad con lo establecido en los arts. 671 y art. 674 LEC la adjudicación de la finca nº 4444 del Registro de la Propiedad nº 6 de Murcia por el total de la deuda, para lo cual se procedió a tasar costas y liquidar los intereses devengados durante el procedimiento, los cuales se aprobaron mediante Decreto dictado por el Juzgado de Primera Instancia nº 8 de Murcia el día 27 de junio de 2017; solicitó la adjudicación de la finca por el 50 % del valor de subasta o por la totalidad de la deuda; por Decreto de adjudicación se había acordado la adjudicación a su favor por la cuantía de 26.938,67 euros, importe que cubre la totalidad de los conceptos reclamados, dándose por tanto mi representada por saldada en la deuda existente; con nota de calificación de fecha 8 de febrero de 2018, la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad nº 9 de Murcia, denegó la inscripción solicitada efectuando una calificación negativa por considerar que no queda acreditada la adjudicación por el 50% del valor de tasación de subasta, en base entre otros a lo contenido en Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de fecha 20 de septiembre de 2017; había solicitado calificación sustitutoria que resultó igualmente negativa; la adjudicación del inmueble objeto de ejecución se había realizado en cumplimiento riguroso de los trámites legales prevenidos en el mencionado artículo, art. 671 LEC. Tras argumentar en Derecho, solicitaba que se tuviera por impugnada la calificación del Registro de la Propiedad nº 9 de Murcia y se estimara totalmente la misma.

SEGUNDO.- La representación de la demandada se opuso a la demanda con base en lo siguiente: la adjudicación se produjo, ante la falta de postores, en una suma inferior al 50 % del valor de tasación; concretamente tal adjudicación lo fue por la suma de 26.938 € frente a un inmueble cuya tasación era de 90.750 €: es decir, la adjudicación se produjo por una suma inferior al 30 % del valor del inmueble, lo cual integraba un claro perjuicio para el deudor; para los supuestos litigiosos existe la pauta del 50 % que debe aplicarse por evidentes razones de coordinación sistemática; la interpretación de dicho artículo 671 no puede ser la puramente literal ya que ello podría generar un resultado sistemáticamente distorsionado en relación con el resto de previsiones de las normas que regulan el remate. Tras argumentar en Derecho, solicitaba que se desestimara la demanda.

TERCERO.- No habiéndose solicitado la celebración de vista, se dio cuenta al juzgador para resolver.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Impugna CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO la calificación de fecha 8 de febrero de 2.018 por la que el Registro de la Propiedad nº 9 de Murcia suspende la inscripción de título consistente en decreto expedido el 16 de enero de 2.018 por la Letrada de la Administración de Justicia en procedimiento de ejecución hipotecaria nº 505/2015 *"en tanto no se acredite la adjudicación por el 50 % del valor de tasación de subasta"*.

Resulta de los escritos de demanda y contestación que se suscita una cuestión exclusivamente jurídica, como lo es la interpretación del art. 671 LEC. Mientras que la demandante propugna una interpretación literal del precepto de la cual se desprendería la admisibilidad de que la adjudicación se realice por porcentaje inferior al valor de tasación siempre que dicha adjudicación se realice *"o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos"*, la Sra. registradora propugna una interpretación conforme al principio de que la adjudicación en ningún caso se realice por menos del 50 % con base en criterios de equidad, interpretación sistemática y beneficio del deudor.

A entender de quien resuelve, la resolución de la cuestión debatida pasa por avalar una de las siguientes interpretaciones:

- el legislador, al redactar el art. 671 LEC, ha querido expresamente permitir que la adjudicación de inmuebles en el caso de subasta sin postores se haga por menos del 50 % del valor de tasación, siempre que cubra la cantidad que se deba por todos los conceptos.

- el legislador, al redactar el art. 671 LEC, no quiso hacer esa expresa previsión y la discordancia entre la redacción el art. 671 y los arts. 670.4º (subasta de inmuebles con postores) y art. 651 (subasta de muebles sin postores) obedece a una imprecisión o laguna legal.

Mientras que la segunda interpretación vendría avalada por criterios de equidad e interpretación conjunta y teleológica de los distintos preceptos de la LEC sobre subastas de muebles e inmuebles, la primera vendría avalada por la interpretación literal del art. 671 (véase en particular la conjunción disyuntiva "o").

Consideramos que se trata de cuestión perfectamente discutible en Derecho. Sentado esto, optamos por amparar la posición sostenida por CAJAMAR CAJA RURAL SCC por ser la que viene siendo acogida en precedentes resoluciones judiciales como es el caso del AAP Almería, Civil sección 1 del 15 de febrero de 2017 (ROJ: AAP AL 1266/2017 - ECLI:ES:APAL:2017:1266A); Auto: 79/2018; Recurso: 142/2017; Ponente: Juan Antonio Lozano López; o el AAP Córdoba, Civil sección 1 del 20 de noviembre de 2013 (ROJ: AAP CO 24/2013 - ECLI:ES:APCO:2013:24A); Auto: 114/2013; Recurso: 159/2013; Ponente: José Francisco Yarza Sanz.

Particularmente ilustrativo nos parece el AAP La Rioja, Civil sección 1 del 13 de abril de 2018 (ROJ: AAP LO 230/2018 - ECLI:ES:APLO:2018:230A); Sentencia: 46/2018; Recurso: 18/2017; Ponente: Fernando Solsona Abad, el cual reproducimos

en parte a pesar de la extensión de la cita: "CUARTO.- 1.- Rechazados así los argumentos del Auto apelado, se trata ahora de resolver el fondo del asunto, cosa que como hemos explicado no hizo el Auto apelado.

Hay que partir de que el artículo 691.4 Ley de Enjuiciamiento Civil remite a la subasta de bienes inmuebles, lo que nos remite al artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil.

Se trata en suma de interpretar este artículo 671.1 Ley de Enjuiciamiento Civil para el caso de subasta sin postores.

2.- Lo primero que debemos decir es que la regulación que contempla el artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil es omnicompreensiva, esto es, el precepto regula con minuciosidad y vocación de exclusividad y plenitud el supuesto de que no haya postores en la subasta en sede de una ejecución de bienes inmuebles.

No hay en su regulación ninguna laguna que deba ser colmada acudiendo a una improcedente aplicación analógica de normas.

Por lo tanto, no precisa en absoluto ser completado por el artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que regula el supuesto de la ausencia de postores en la ejecución de bienes muebles.

Huelga decir que estamos ante una ejecución hipotecaria. El artículo 691.4 establece claramente que la subasta de bienes hipotecados, sean muebles o inmuebles, se realizará con arreglo a lo dispuesto en esta Ley para la subasta de bienes inmuebles.

Es patente pues la voluntad del legislador de excluir las reglas de la subasta de bienes muebles en sede de ejecución hipotecaria, puesto que establece que deben aplicarse las reglas de las subastas de bienes inmuebles aunque el bien hipotecado sea un bien mueble.

La subasta de bienes inmuebles está regulada por el artículo 671 y es el único que debemos aplicar. No estamos ante una ejecución de bienes muebles, y por lo tanto, no se puede aplicar el artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil con el fin de sostener una interpretación del artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil contraria a su literalidad

3.- Centrándonos por lo tanto en el artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, su redacción deriva de la Ley 1/13 de 14 de mayo. Observamos que en él se distinguen dos supuestos: (i) por un lado si se trata de vivienda habitual; (ii) por otro, si es una subasta de inmueble que no es vivienda habitual.

(i) En el primero caso (vivienda habitual) el acreedor puede adjudicárselo por el 70% del valor de tasación si la suma que se le adeuda por todos los conceptos se superior a este porcentaje. Pero si la suma que se le adeuda por todos los conceptos (incluidos intereses y costas) es inferior al 70% del valor de tasación pero superior al 60%, puede adjudicárselo entonces por el importe de la deuda por todos los conceptos.

Esta es la interpretación de este apartado que sigue, por ejemplo, el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona sección 3 del 11 de diciembre de 2017 (ROJ: AAP CS 531/2017 -

ECLI:ES:APCS:2017:531^a) y es el criterio seguido por la DGRN en resolución de 20 de septiembre de 2017 (BOE 16 octubre 2017).

Hay que significar que esta solución, especialmente tuitiva con el deudor cuando el bien inmueble es vivienda habitual, responde al espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que fue la que introdujo este precepto, cuya "ratio legis" era precisamente el aumentar la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual.

(ii) El caso de que el bien inmueble no sea vivienda habitual, la solución es distinta. Es mucho menos tuitiva. Ello es lógico, pues en estos casos no juega el principio inspirador de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, principalmente proyectado a la protección de los deudores cuando la ejecución se proyectase sobre vivienda habitual.

En este caso de subasta sin postores en caso de inmuebles que no son vivienda habitual, el artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción aplicable (que es la otorgada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, aplicable en virtud de lo prevenido en la D.T.4^a), establecía que si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación del bien, y si no se trata de la vivienda habitual del deudor, el acreedor puede entonces 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."

Adelantamos ya que la conjunción disyuntiva "o" -que hemos enfatizado mediante subrayado y letra negrita-, a nuestro juicio deja bien claro en el precepto que el Legislador, en caso de vivienda no habitual, permite al acreedor en caso de subasta sin postores 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 bien

b) pedir la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.

La decisión de optar por una u otra es del ejecutante.

El Juzgado no puede imponer ninguna de estas dos soluciones al acreedor. Y ya hemos dicho que el acreedor BBVA había optado claramente por la segunda de estas dos alternativas.

4.- A este respecto, por ejemplo, el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona sección 14 del 21 de mayo de 2015 (ROJ: AAP B 726/2015 - ECLI:ES:APB:2015:726A) razona: "[...] 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.

En definitiva, la cuestión objeto de este recurso queda así circunscrita a la interpretación que debe hacerse del artículo 671 de la LEC., el cual resulta aplicable por remisión del art. 691. 4, esto es si tras celebrada la subasta sin ningún postor, puede el acreedor hipotecario pedir indistintamente la adjudicación de los bienes por la cantidad que se le deba por todos los conceptos por el 50 por 100 de su valor de tasación. Más limitadamente si es posible la adjudicación por ese porcentaje (en el caso estudiado por 80.658,33 euros), si la deuda es de 22.826,43 euros y la respuesta debe ser positiva, siempre y cuando, según hemos expuesto se hayan cumplido los preceptos que rigen la adjudicación (670.7 LEC posibilidad de pago hasta momento antes de la adjudicación y 672 LEC entrega del sobrante al resto de acreedores o al deudor en último término)

QUINTO. - 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 definitiva no puede acogerse la interpretación que el juzgador de instancia realiza del artículo 671 de la LEC, debiendo en consecuencia ser estimado el recurso y dictar auto de aprobación del remate por las cantidades que resultan y se acreditan en el presente procedimiento de ejecución hipotecaria, previa verificación de la posibilidad de enervación ofrecida al deudor (670.7 LEC)..."

Por su parte, resulta muy claro el Auto de la Audiencia Provincial de Málaga, Sección 5ª de 21 de abril de 2016 , (ROJ: AAP MA 81/2016 - ECLI:ES:APMA:2016:81A), cuando refiriéndose al artículo 671 de la precitada Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil en caso de inmueble que no sea vivienda habitual razona que "la normativa legal establece una disyuntiva en favor de la acreedora ante la no comparecencia de licitadores a la subasta, cual sucedió en nuestro caso, bien la adjudicación de los bienes subastados por el 50% de su valor de tasación "o" la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, quedando patente que la ahora apelada accedió a la segunda de las alternativas que le eran concedidas, sin que, en modo alguno, sea de observar infracción normativa alguna..."

Por su parte, el Auto de la Audiencia Provincial de Cádiz, sección 8ª, del 15 de diciembre de 2015 (ROJ: AAP CA 200/2015 - ECLI:ES:APCA:2015:200A) razona lo siguiente: "[...] Estamos de acuerdo con ese razonamiento, pues nos parece que efectivamente 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 igual línea, el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona sección 14 del 12 de febrero de 2015 (ROJ: AAP B 221/2015 - ECLI:ES:APB:2015:221A) establece: " [...] la

interpretación propuesta en la resolución apelada, aunque sugerente, no podemos compartirla porque es contraria a las más elementales reglas hermenéuticas que disciplinan la interpretación pues vista la literalidad del párrafo 1º del artículo 671 LECi ('si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 50 por 100 de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos') parece evidente que la opción que se contiene en dicho precepto corresponde al acreedor ejecutante y no al órgano judicial. De hecho, en las posteriores reformas de las que fue objeto este precepto el legislador en ningún momento ha cuestionado este derecho de opción del acreedor y sí solo modificado los términos de la misma cuando de la vivienda habitual del deudor se trate, elevando primero al 60% el porcentaje mínimo de adjudicación (art. 2.3 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio) y luego al 70% (art. 7 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo , de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social)"

Los argumentos de todas estas resoluciones los hacemos nuestros.

5.- Por todo lo expuesto, procede estimar el recurso y revocar tanto el auto de 29 de julio de 2016 desestimatorio del recurso de revisión, como el decreto de 24 de febrero de 2016 y la diligencia de ordenación de 13 de enero de 2016, y acordar haber lugar a lo solicitado por el ejecutante, debiendo el Juzgado dar lugar a la adjudicación de la finca objeto del procedimiento a favor del ejecutante por la cantidad total que se le adeuda por todos los conceptos (131.253,75 euros)."

En definitiva, no apreciamos razones para considerar acreditado que la redacción del art. 671 LEC presenta lagunas legales que deban ser integradas por el juzgador, ni que el resultado práctico de la aplicación de su literalidad resulte absurdo, contrario a Derecho o incompatible con el espíritu que inspira el conjunto de la regulación procesal de la subasta. Por ello, el art. 3 CC nos lleva a interpretar el precepto conforme al propio sentido de sus palabras y no conforme a criterios de equidad.

SEGUNDO.- El art. 394 L.E.C. señala que: "en los procesos declarativos las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que el tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho.

Para apreciar, a efectos de condena en costas, que el caso era jurídicamente dudoso se tendrá en cuenta la jurisprudencia recaída en casos similares.

2. Si fuere parcial la estimación o desestimación de las pretensiones, cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad, a no ser que hubiere méritos para imponerlas a una de ellas por haber litigado con temeridad".

En el presente caso aprecia el juzgador en la cuestión planteada serias dudas de Derecho, por lo que no haremos

imposición de las costas procesales a ninguna de las partes litigantes.

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

FALLO

Que estimando la demanda formulada por la representación procesal de CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO contra la SRA. REGISTRADORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD n° 9 DE MURCIA debo acordar y acuerdo la revocación de la resolución dictada por el indicado Registro en fecha ocho de febrero de 2.018 y en consecuencia debo ordenar y ordeno la inscripción del testimonio del decreto de adjudicación dictado por el juzgado de Primera Instancia n° 8 de Murcia en fecha 16 de enero de 2.018 en el procedimiento de ejecución hipotecaria n° 2505/2015.

No se hace imposición de las costas procesales a ninguna de las partes litigantes.

Al notificar esta resolución a las partes hágaseles saber que la misma no es firme y contra ella podrán interponer Recurso de Apelación en el plazo de veinte días para su resolución por la Audiencia Provincial de Murcia.

Dicho recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de veinte días hábiles a contar desde el día siguiente al de la notificación, exponiendo las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna.

De conformidad con la Disposición Adicional Decimoquinta de la L.O. 1/2009, de 3 de noviembre, para la interposición de recurso de apelación contra esta resolución es precisa la previa constitución de un depósito de CINCUENTA EUROS en la cuenta de consignaciones y depósitos de este Juzgado abierta en la entidad BANCO SANTANDER SA, el cual deberá estar efectuado al tiempo de la interposición del recurso y acreditarse oportunamente, sin que proceda la admisión a trámite de ningún recurso cuyo depósito no esté constituido.

Así por ésta mi sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos de su razón, lo pronuncio, mando y firmo.