



Roj: **AAP VA 129/2020 - ECLI: ES:APVA:2020:129A**

Id Cendoj: **47186370032020200007**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Valladolid**

Sección: **3**

Fecha: **16/01/2020**

Nº de Recurso: **438/2019**

Nº de Resolución: **2/2020**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **ANGEL MUÑIZ DELGADO**

Tipo de Resolución: **Auto**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 3VALLADOLID

AUTO: 00002/2020

Modelo: N10300

C.ANGUSTIAS 21

-

Teléfono: 983.413495 **Fax:** 983.459564

Correo electrónico:

Equipo/usuario: MMA

N.I.G. 47186 42 1 2014 0020636

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000438 /2019

Juzgado de procedencia: JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 11 de VALLADOLID

Procedimiento de origen: EJH EJECUCION HIPOTECARIA 0000463 /2014

Recurrente: Lázaro , Leonardo , SOGASVAL S.L. (RESTAURANTE ZURITA) , Lucio , Macarena

Procurador: , , MARIA DOLORES DIAZ-ALEJO RODRIGUEZ , ,

Abogado: , , , ,

Recurrido: BUILDINGCENTER S A U, CAIXABANK SA

Procurador: , JUAN ANTONIO DE BENITO GUTIERREZ

Abogado: ,

A U T O num. 2/2020

ILMOS. SRES. MAGISTRADOS

D. ANTONIO ALONSO MARTIN

D. MIGUEL ANGEL SENDINO ARENAS

D. ANGEL MUÑIZ DELGADO (PONENTE)

En VALLADOLID, a dieciséis de enero de dos mil veinte.

VISTO en grado de apelación ante esta Sección 003, de la Audiencia Provincial de VALLADOLID, los Autos de EJECUCION HIPOTECARIA 0000463 /2014, procedentes del JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 11 de VALLADOLID, a los que ha correspondido el Rollo RECURSO DE APELACION (LECN) 0000438 /2019, en los que aparece como parte apelante SOGASVAL S.L. (RESTAURANTE ZURITA), representado por el Procurador de los tribunales, Sr./



a. MARIA DOLORES DIAZ-ALEJO RODRIGUEZ , asistido por el Abogado y como parte apelada, CAIXABANK SA, representado por el Procurador de los tribunales, Sr./a. , JUAN ANTONIO DE BENITO GUTIERREZ , asistido por el Abogado D. , sobre ejecución hipotecaria, no estando personados Lázaro , Leonardo , BUILDINGCENTER SAU, Lucio y Macarena , siendo el Magistrado Ponente el Ilmo. D. ANGEL MUÑIZ DELGADO.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - Por JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 11 de VALLADOLID, se dictó en fecha 11 de marzo de 2019 auto cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

SEGUNDO. - Contra dicha resolución se interpuso recurso de apelación por SOGASVAL S.A., y elevadas las actuaciones a esta Audiencia Provincial para la resolución del recurso de apelación interpuesto, se formó el correspondiente Rollo de Sala, y personadas las partes en legal forma, se siguió el recurso por sus trámites, se trajeron los autos a la vista del Magistrado Ponente para dictar la resolución oportuna.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - Los antecedentes procesales que interesa reseñar para la resolución del recurso que nos ocupan son los siguientes:

- Ante el Juzgado de Primera Instancia nº 11 de esta capital se sigue procedimiento de ejecución hipotecaria con el nº 463/2014, entre la entidad Caixabank S.A., en calidad de ejecutante, y la entidad SOGASVAL S.L. en calidad de ejecutada.

- En fecha 16-7-2015 se subastaron las ocho fincas urbanas hipotecadas, tasadas a tal efecto en la suma de 666.931,40 euros, sin que concurriese ningún licitador.

- La entidad ejecutante ante ello optó por adjudicarse dichas fincas por la cantidad que le era adeudada por todos los conceptos, en total 324.000,84 euros, reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero.

- Siendo la suma citada inferior al 50% del valor de tasación de los inmuebles conforme a lo dispuesto en el art. 670.4 LEC, se concedió a la entidad ejecutada plazo de 10 días para que presentase a un tercero que mejorase la postura ofreciendo cantidad que resultase superior al 50% del valor de tasación o que, no siéndolo, resultase suficiente para lograr la satisfacción del ejecutante. Dicho plazo transcurrió sin que la ejecutada presentase persona alguna a tal efecto, procediéndose por la ejecutante a ceder el remate a una tercera entidad que acreditó haber pagado el precio de la cesión.

- En fecha 8-11-2018 se dicta por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado decreto por el que se aprueba la cesión del remate y se adjudican al tercero cesionario del mismo los bienes inmuebles objeto de la ejecución por la cantidad adeudada al ejecutante por todos los conceptos.

- Dicho decreto fue recurrido en reposición por la entidad ejecutada y, rechazado dicho recurso por el Letrado que lo había dictado, fue recurrido en revisión. El jugador de instancia ha desestimado dicho recurso de revisión mediante auto de fecha 11 de marzo de 2019, argumentando que la resolución impugnada se ha limitado a dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 671 LEC, que ofrece al ejecutante hipotecario la facultad de elegir libremente por una de las dos opciones que de forma alternativa y con toda claridad contempla, es decir la adjudicación por la suma que se le adeude por todos los conceptos o bien por el 50% del valor de tasación a efectos de subasta, sin que tal libre posibilidad de elección entre una de las dos alternativas se haya visto condicionada o alterada por las sucesivas reformas legales que han ido modificando los porcentajes de adjudicación.

- Frente a dicha resolución recurre en apelación la entidad ejecutada, formulando una serie de motivos de impugnación que seguidamente se analizan.

SEGUNDO. - Se centra la cuestión objeto de debate en la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el caso de subasta celebrada sin postores, que es el que resulta de aplicación al caso dada la remisión que el artículo 691.4 del propio texto legal realiza a la subasta de bienes inmuebles. La regulación que contempla dicho art. 671 es omnicompreensiva, contemplando minuciosamente y con vocación de exclusividad y plenitud el supuesto de que no haya postores en la subasta en sede de una ejecución de bienes inmuebles. No apreciamos haya en dicha regulación laguna, oscuridad o ambigüedad alguna que deba ser suplida o esclarecida acudiendo a una improcedente aplicación analógica de normas o a una intención del legislador no explicitada en el indicado precepto.

En el artículo en cuestión se distinguen claramente dos supuestos: por un lado si se subasta una vivienda habitual y, por otro, si se subasta un inmueble que no es vivienda habitual.



En el primer 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 es 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. Se trata de una solución especialmente tuitiva con el deudor cuando el bien inmueble es vivienda habitual, en consonancia con el espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, cuya "ratio legis" era precisamente el aumentar la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual, dada la precaria situación que atravesaban muchas familias con motivo de la crisis económica.

En el segundo caso, que es el que aquí nos ocupa, es decir cuando el bien inmueble no sea vivienda habitual, la solución es distinta y mucho menos tuitiva para el deudor hipotecario, pues en estos supuestos no entra en juego el principio enderezado a la protección de los deudores cuando la ejecución se proyectase sobre vivienda habitual. En este supuesto el artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción aplicable establece 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." El legislador emplea la conjunción disyuntiva "o" a la hora de contemplar esas dos posibles alternativas que ofrece al acreedor ejecutante, permitiéndole clara y libremente optar por cualquiera de ellas sin mayores condicionamientos. Ello, como bien señala el juzgador de instancia, sin que en las posteriores reformas de las que ha sido objeto este precepto el legislador haya cuestionado este derecho de opción del acreedor, modificando tan solo 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).

En tal sentido se pronuncian, entre otras las Audiencias Provinciales de Barcelona sección 14, auto de 21 de mayo de 2015, Málaga, Sección 5ª, auto de 21 de abril de 2016, Cádiz, sección 8ª, auto de 15 de diciembre de 2015 o Logroño, Sección 1ª, auto de 13 de abril de 2018.

Por otra parte y en relación con aquellos supuestos en que el valor de tasación del inmueble subastado resultase muy superior al importe total de lo adeudado, a los que se refiere el ejemplo extremo que en el recurso se relata, la propia LEC en su art. 670.4, que ha sido aplicado por el juzgado, ofrece al deudor la posibilidad de presentar a un tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 50% del valor de tasación o que, aun siendo inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante. Se trata de evitar con dicho mecanismo el enriquecimiento injusto que para el ejecutante podría suponer la adjudicación del bien cuando su valor de mercado sea muy superior a la suma que por todos los conceptos se le adeuda. Ofrecida tal posibilidad a la entidad ejecutada hoy apelante, ningún tercero presentó que ofreciese postura por cantidad superior a la que en total adeudaba, claro indicio de que el valor real de mercado de lo subastado no excedía con mucho del importe de la deuda.

Decir por último que la entidad apelante, contra lo que afirma, no reúne la cualidad de consumidor ni por tanto puede serle de aplicación la legislación protectora de estos. Se trata de una persona jurídica dedicada al sector de hostelería que concertó el préstamo hipotecario que nos ocupa para con el mismo obtener un capital que destinó a su actividad empresarial. Vamos por tanto a rechazar este motivo del recurso.

TERCERO. - Impugna así mismo la entidad apelante el pronunciamiento por el que se le imponen las costas ocasionadas por su recurso de revisión que se ha visto desestimado.

Es cierto que en el art. 454 bis de la LEC, que disciplina el recurso de revisión, no se contempla previsión alguna sobre el pronunciamiento que ha de hacerse en relación con las costas ocasionadas por el mismo para el caso de ser desestimado. Lo mismo sucede con el art. 562, en relación con la impugnación de posibles infracciones legales en el curso de la ejecución. Ahora bien, tales imprevisiones no comportan el efecto de que en todo caso no haya de hacerse expresa imposición de las costas ocasionadas cuando tal recurso o impugnación se ven desestimadas, sino que ante ello consideramos ha de acudir a la regulación general que para los recursos en los procesos declarativos se contempla en el art. 398 LEC y a la remisión que en el mismo se hace a los principios enunciados en el art. 394 del propio texto legal. Es decir, al principio del vencimiento objetivo mitigado solo en aquellos casos en que se aprecie la existencia en la cuestión debatida de serias dudas fácticas o jurídicas. No existe óbice para la aplicación del principio del vencimiento objetivo para este tipo de recursos en sede de ejecución, tal como se deduce de lo dispuesto en los arts. 559.2 y 561.1. 1º y 2 en relación con la resolución de la oposición por defectos procesales y por motivos de fondo. Vamos por tanto a rechazar también este segundo y último motivo del recurso.



CUARTO. - Conforme a lo dispuesto en los arts. 398 y 394 LEC, la desestimación del recurso de apelación conlleva se impongan a la parte apelante las costas causadas en esta alzada.

PARTE DISPOSITIVA

Se desestima el recurso de apelación formulado por la representación procesal de la entidad SOGASVAL S.L., frente al auto dictado en fecha 11 de marzo de 2019 por el Juzgado de Primera Instancia nº 11 de Valladolid en los autos de ejecución hipotecaria de los que dimana el presente Rollo de Sala, resolución que se confirma con imposición a la parte apelante de las costas causadas en esta alzada.

Al no estimarse el recurso no procede la devolución del depósito constituido al amparo de la disposición adicional decimoquinta de la ley orgánica 1/2009.

Frente a la presente resolución no cabe recurso.

Así lo mandan y firman los Ilmos. Sres. Magistrados arriba indicados. Doy fe.

LOS MAGISTRADOS

EL LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA,

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ