



Roj: **SAP TO 1006/2020 - ECLI: ES:APTO:2020:1006**

Id Cendoj: **45168370022020100267**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Toledo**

Sección: **2**

Fecha: **31/07/2020**

Nº de Recurso: **89/2019**

Nº de Resolución: **160/2020**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **ALFONSO CARRION MATAMOROS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 2

TOLEDO

SENTENCIA: 00160/2020

Rollo Núm. 89/2019

Juzg. 1ª Inst. Núm. 6 de Toledo

J. Verbal Núm. 237/2017

SENTENCIA

AUDIENCIA PROVINCIAL DE TOLEDO

SECCION SEGUNDA

Ilmo. Sr. Presidente:

D. JUAN MANUEL DE LA CRUZ MORA

Ilmos. Sres. Magistrados:

D. RAFAEL CANCER LOMA

D. ALFONSO CARRIÓN MATAMOROS

En la Ciudad de Toledo, a treinta y uno de julio de dos mil veinte.

Esta Sección Segunda de la Ilma. Audiencia Provincial de TOLEDO, integrada por los Ilmos. Sres. Magistrados que se expresan en el margen, ha pronunciado, en **NO** MBRE DEL REY, la siguiente,

SENTENCIA

Visto el presente recurso de apelación civil, Rollo de la Sección núm. 89 de 2019, contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia Núm. 6 de Toledo, en el juicio impugnación resoluciones registradores núm. 237/2017, en el que han actuado, como apelante CAJA RURAL CASTILLA LA MANCHA SCC, representado por la Procuradora de los Tribunales Sra. MARIA DEL VALLE ROJAS CUARTERO y defendido por la Letrada Sra. PALOMA GOMEZ DIAZ; y como apelada REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD NUM. 2 DE TALAVERA DE LA REINA, representado por la Procuradora de los Tribunales Sra. HELENA SANCHEZ FERNANDEZ y defendido por el Letrado Sr. VICENTE GUILARTE GUTIERREZ.

Es Ponente de la causa el Ilmo. Sr. Magistrado D. Alfonso Carrión Matamoros, que expresa el parecer de la Sección, y son,

ANTECEDENTES



PRIMERO: Por el Juzgado de 1ª Instancia Núm. 6 de Toledo, con fecha cinco de junio de dos mil dieciocho, se dictó sentencia en el procedimiento de que dimana este rollo, cuyo FALLO dice: "Que desestimando íntegramente la demanda interpuesta por la Procuradora Dña. VALLE ROJAS CUARTERO, en nombre y representación de la entidad CAJA RURAL CASTILLA LA MANCHA S.COOP., debo ABSOLVER Y ABSUELVO a D. Pelayo , REGISTRADOR del REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 2 DE TALAVERA DE LA REINA, de los pedimentos formulados contra el mismo, con expresa imposición de costas a la parte actora."

SEGUNDO: Contra la anterior resolución y por la representación procesal de CAJA RURAL CASTILLA LA MANCHA SCC, dentro del término establecido, tras anunciar la interposición del recurso y tenerse por interpuesto, se articularon por escrito los concretos motivos del recurso de apelación, que fueron contestados de igual forma por los demás intervinientes, con lo que se remitieron los autos a ésta Audiencia, donde se formó el oportuno rollo, quedando los autos vistos para deliberación y resolución.

SE REVOCAN los fundamentos de derecho y fallo de la resolución recurrida, en cuanto no se entienden ajustados a derecho y en todo lo que contradigan a la presente resolución, si bien se ratifican los antecedentes de hecho, que relatan la dinámica procesal, por lo que, en definitiva, son

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: El presente procedimiento se circunscribe a una demanda de juicio verbal sobre impugnación (parcial) de calificación negativa efectuada por el Sr. Registrador de la Propiedad nº2 de Talavera de la Reina, D. Pelayo , al amparo de lo dispuesto en el art.328 de la LH, solicitando en el suplico de la demanda que se dictare Sentencia por la que se ordenara la inscripción del Título indebidamente calificado como defectuoso por el importe de adjudicación decretado por el Juzgado de Primera Instancia que tramita la Ejecución Hipotecaria, rechazando la pretensión del Sr. Registrador de que procede modificar dicho importe elevándolo y equiparándolo a la cantidad total adeudada por los demandados, con imposición de costas a la parte demandada.

Como bien expone la sentencia de instancia en el caso de autos, con fecha 20 de febrero de 2017 se presentó para su inscripción, por la parte actora y en el Registro de la Propiedad nº 2 de Talavera de la Reina, testimonio del Decreto de adjudicación de fecha 30 de enero de 2017, emanado del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Talavera de la Reina en autos de Ejecución Hipotecaria nº 297/13 (doc. nº 2 de la demanda), denegándose la inscripción en fecha 22 de febrero de 2017 mediante calificación negativa (doc. nº 3 de la demanda), limitándose el objeto de la litis al motivo 3º de denegación de la misma; así, la parte actora sostiene que el Registrador no puede denegar la inscripción basándose en su propia interpretación del artículo 671 LEC, no puede calificar el fondo del asunto y no puede modificar unilateralmente el precio de adjudicación en relación a una supuesta intención no declarada del Legislador de consagrar en el artículo 671 LEC una dación en pago liberadora del deudor; por el contrario, la demandada entiende que el Registrador simplemente se atuvo en su denegación a la doctrina de la DGRN sobre la materia, estando vinculado a la misma hasta disciplinariamente, siendo la interpretación correcta del artículo 671 LEC la sostenida por el Sr. Pelayo .

El Juzgado de Instancia, aplicando un auto de fecha 7 de marzo de 2017 de esta Sección de la Audiencia Provincial de Toledo, así como otras resoluciones de Audiencias como AAP Málaga 20 de septiembre de 2017 o AAP Castellón 11 de diciembre de 2017 desestima la demanda en su integridad.

Dicha resolución es recurrida en apelación por la representación procesal de EUROCAJA RURAL SCC alegando que la Sentencia no entra en el fondo de lo planteado por esta representación en su escrito de demanda, sino que se limita a trasladar a este supuesto lo acordado en el Auto de esa Ilma. A.P. de 7 marzo de 2017, el cual se refiere a un supuesto que no es en absoluto "similar" al que nos ocupa; sino que contiene una diferencia sustancial: Quien aplica la interpretación no literal del Art. 671 LEC en el Auto acogido como referencia jurisprudencial no es un Registrador, sino el propio Juzgado de Primera Instancia Núm. 2 de Torrijos, el cual resuelve en ese sentido dentro del ámbito de una Ejecución Hipotecaria.

De esta forma entiende que en el supuesto que nos ocupa quien impone este criterio es el Sr. Registrador, y lo hace empleando la poderosa arma que constituye el "cierre registral". Al calificar en el sentido de impedir la inscripción de una adjudicación verificada en los términos legalmente previstos, fuerza a la actora y al propio Juzgado a contravenir lo acordado en firme en el seno de un procedimiento judicial que se ha desarrollado conforme a Derecho y con todas las garantías, y cuyos pormenores, además, desconoce. Por lo tanto, se trata de delimitar con rigor jurídico la competencia del registrador; o, en este caso, la ausencia de la misma para calificar determinados extremos de la titulación judicial que le son ajenos e impropios.

Centrado el objeto del recurso se ha de partir de la base que el auto aplicado por el Juzgado de Instancia ha sido superado por nueva jurisprudencia de esta Sala en el auto de fecha 28 de diciembre de 2018: "**PRIMERO:**



La cuestión que nos ocupa, posibilidad de aprobar la adquisición por el "total de lo debido" cuando éste ascienda, en supuestos de vivienda habitual, y subasta sin postores, a un importe superior al 60% e inferior al 70%, no apunta una solución fácil.

El auto de 5 de diciembre de 2016 de la AP de Guadalajara (Rec 322/2016) señala: "El problema es pues si la adjudicación debía efectuarse por el total de la cantidad adeudada o por el 60% del valor de tasación que es lo que se deriva de una interpretación literal de dicho precepto. Lo que es cierto es, partiendo de la interpretación literal que propugna la parte apelante y que, a falta de dación forzosa en pago, la adjudicación no cubriría el total de la deuda.

El artículo 118 de la Ley HipotecariaLegislación citada prevé una modalidad convencional de dación, aquí no concurrente, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, no ha introducido más modificación relevante en el proceso de ejecución hipotecaria, en lo que aquí interesa, que la exigencia de que el valor que haya de servir de tipo en la subasta no podrá ser inferior al 75% del valor señalado en la tasación practicada con arreglo a la Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario.

Hay que tener en cuenta para enfocar el problema que el Tribunal Supremo ha corregido su doctrina tradicional conforme a la cual las adjudicaciones de bienes ajustadas a las normas procesales no son en ningún caso motivo de enriquecimiento injusto por más que el precio de la adjudicación fuese notoriamente inferior al de tasación o incluso irrisorio (SSTS 8 de julio de 2003 , 29 de octubre de 2007 y 25 de septiembre de 2008).

Así, la STS Pleno de 13 de enero de 2015 mantiene que, en principio, la adjudicación de un bien al acreedor llevada a cabo en el marco de una ejecución judicial al amparo del artículo 671 LECLegislación citada (la STJUE de 30 de abril de 2014 descartó la incompatibilidad de esa norma con la Directiva 93/13) no produce por sí sola un enriquecimiento injusto, con lo que reafirma la preeminencia de la responsabilidad patrimonial universal sancionada en los artículos 1911 CCLegislación citada y 105Legislación citada y 140 LHLegislación citada . No obstante, matiza el tribunal de casación, si una ulterior transmisión del bien llevada a cabo en un lapso relativamente próximo por un precio muy superior al de la adjudicación judicial, hiciese aflorar una importante plusvalía en favor del acreedor adjudicatario, cabría reconsiderar la subsistencia del crédito frente al deudor ejecutado desde la óptica de la buena fe y del principio general del Derecho que veda todo enriquecimiento injusto, en la línea de lo previsto actualmente en el artículo 579.2, b/ LEC .

No estamos todavía en esa fase en el supuesto de autos pues nada apunta aun a posible plusvalía en favor de Banco.

En sentencia de 16-2-2006 el TS excluye la existencia de un enriquecimiento injusto con el siguiente razonamiento: "En el caso de adjudicaciones realizadas en pública subasta en el curso de procedimientos de realización de garantías hipotecarias tramitados al amparo del hoy derogado art. 131 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946), la jurisprudencia ha considerado que -una vez declarado dicho procedimiento acorde con los derechos constitucionales en sentencias del Tribunal Constitucional de 18 de diciembre de 1981 y 17 de mayo de 1985 - no puede existir enriquecimiento injusto por el hecho de que la adjudicación se haya producido a favor del acreedor por un precio inferior al de tasación, supuesto que el proceso se haya seguido por los trámites legalmente previstos y se haya aprobado judicialmente el remate. Para ello debe tenerse en cuenta, entre otros extremos, que -aunque no era todavía aplicable a esta adjudicación lo dispuesto en la LEC 2000 (LA LEY 58/2000), que permite al deudor evitar la adjudicación del inmueble en las subastas sin ningún postor si el acreedor que la solicita no ofreciere, al menos, el 50% del valor de tasación del mismo (artículo 671, por remisión del artículo 691.4º, cuando se trata de bienes hipotecados)-, el apartado 12ª delart. 131 LH ofrecía al deudor la facultad de mejorar la postura o buscar un tercero que lo hiciese. En definitiva, el marco legal que regía imperativamente dicho proceso facultaba al acreedor a obtener dicha adjudicación en favorables condiciones si el deudor se aquietaba a la oferta efectuada en tercera subasta no haciendo uso de aquella facultad. La jurisprudencia ha reservado la aplicación de la doctrina del enriquecimiento injusto en subastas judiciales a supuestos en los que el bien adjudicado lo fue comprendiendo accidentalmente elementos ajenos a la garantía hipotecaria y a la consiguiente tasación (v. gr. SSTS de 15 de noviembre de 1990 , 4 de julio de 1993 y, más recientemente, 18 de noviembre de 2005), pero no le ha reconocido relevancia cuando, seguido el proceso correctamente por sus trámites, sólo puede apreciarse una divergencia entre el precio de tasación y el de adjudicación, aun cuando ésta sea notable, ni siquiera en un supuesto en que se reconoció que el precio del remate a favor de la entidad concedente fue «irrisorio y absolutamente desproporcionado» (STS de 8 de julio de 2003), situación que, en el caso examinado, se halla todavía lejos de lo que se deriva de los hechos fijados por la sentencia recurrida, la cual sólo hipotéticamente admite que pueda haberse producido una devaluación de los bienes en el momento de la adjudicación, y en el que se advierte, además, que la rebaja en el precio del remate puede estar en relación con el hecho de que el crédito fue concedido para la construcción del inmueble hipotecado, cuyas previsiones no necesariamente realizadas pudieron influir en el valor asignado en la escritura de préstamo".



Igualmente la misma resolución desestima la alegación relativa a un abuso de derecho, declarando que "Como dice la STS de 8 de mayo de 1996, invocada por la sentencia recurrida, no puede alegarse abuso del derecho frente al acreedor adjudicatario cuando se han cumplido los trámites legales prevenidos en el art. 131 de la Ley Hipotecaria, y la actuación del banco ejecutante, justificada por los presupuestos que legitiman acudir a este procedimiento especial, se ajusta a aquellos trámites. En efecto, resulta incompatible con la apreciación de abuso del derecho la constancia de que el derecho de adjudicación ha sido ejercitado por quien, pese a ser acreedor, está legitimado expresamente para ello, y lo ha hecho con sujeción a los requisitos exigidos, de tal suerte que el provecho que pueda haber obtenido, como ha quedado reseñado al examinar el anterior motivo de casación, resulta de lo dispuesto en el ordenamiento jurídico con el fin de facilitar la realización de las garantías hipotecarias, ante la falta de uso por el deudor de sus facultades para elevar el precio del remate, y, por consiguiente, no puede estimarse que el acreedor sobrepase los límites normales del ejercicio del derecho, desde el punto de vista de su función económico-social, por el hecho de que no renuncie a resarcirse del total de su crédito y, al propio tiempo, trate de obtener del bien adjudicado ventajas económicas admisibles en el tráfico negocial".

Así lo ha venido manteniendo más recientemente el TS en sentencias como la 768/2014 de 13 Ene. 2015, Rec. 1147/2013 que recoge como El ejercicio de la facultad legal de reclamar a los deudores la parte del crédito no extinguida con la adjudicación del bien hipotecado por el 50% del valor de tasación, en principio, no puede considerarse un supuesto de enriquecimiento injustificado, conforme a la jurisprudencia. Sin embargo, el TS matiza esa jurisprudencia y admite la concurrencia de enriquecimiento injusto cuando, tras la adjudicación del bien hipotecado por el 50% del valor de tasación, el adjudicatario enajenase el inmueble por un precio muy superior al de la adjudicación, que aflorara una plusvalía muy significativa, y que contrastaría con la pervivencia del crédito y su reclamación por el acreedor beneficiado con la plusvalía.

Apuntado lo que antecede y ya en lo que se refiere al tema interpretativo que subyace en la presente contienda hay que partir de las pautas del código civil, que aboga en primer lugar por la interpretación literal, que si es clara, no requiere la referencia a otros criterios.

Es evidente, y de ahí las interpretaciones que pudiéramos llamar "creativas" y que tratan de salvar las posibles consecuencias que rayan el absurdo como es que una deuda en tramo superior al 70% se va a saldar con la adjudicación por ese porcentaje adeudando únicamente esa diferencia mínima, mientras que si es inferior al 70% la adjudicación tiene lugar por el 60% siendo superior el restante adeudado.

La referencia a la adjudicación por el 60% del valor de tasación cuando el importe adeudado sea inferior al 70% del valor de tasación no parece tenga duda, pues si, efectivamente, hubiera querido decir que en el caso de adeudarse cantidad inferior al 70% la adjudicación se hará por la cantidad que se deba por todos los conceptos, con el límite inferior del 60%, lo hubiera dicho con claridad el legislador y no lo ha hecho.

Reiterada y amplia es la doctrina jurisprudencial en torno a la interpretación de las normas pudiendo citarse a título de ejemplo la STS de 15.1.2009 (dictada en ese caso en interés casacional respecto de la interpretación contradictoria en las Audiencias Provinciales del art. 53 TRLAU), que declara: "c) La interpretación de las normas conforme a la realidad social del tiempo en que deben ser aplicadas, como ha reiterado la jurisprudencia, no puede conducir a su inaplicación, pues es al legislador a quien incumbe innovar el ordenamiento jurídico introduciendo las políticas de vivienda que estime oportunas dentro de su libertad de configuración, en la que caben estrategias de oportunidad vedadas a los tribunales."

Decíamos que el legislador no ha querido sin más establecer con carácter general esa consecuencia que equivaldría a una dación en pago pudiendo citarse las últimas modificaciones y así la Ley 1/2013, de 14 de mayo, no ha introducido más modificación relevante en el proceso de ejecución hipotecaria, en lo que aquí interesa, que la exigencia de que el valor que haya de servir de tipo en la subasta no podrá ser inferior al 75% del valor señalado en la tasación practicada con arreglo a la Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario, y que la adjudicación al acreedor de la vivienda habitual del deudor (SIC) ha de hacerse por un importe igual al 70% del valor por el que el bien salió a subasta.

Recoge un supuesto en el que se planteaba un problema similar al de autos la Audiencia Provincial de Castellón, Sección 3ª, Auto 205/2015 de 28 Sep. 2015, Rec. 350/2015 y recoge:

"Dispone en su primer párrafo el artículo 671 de la ley procesal civil 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. 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 artículo 654.3".



En el presente caso, no discute la ejecutada que interpone el recurso de apelación que la porción debida a (entidad) es inferior al 70 por ciento del valor por el que la finca salió a subasta. Sin embargo, sostiene una interpretación con arreglo a la cual el banco debería haberse adjudicado la finca por un valor de 70% o, en todo caso, por el que fuera superior al 60%, lo que contradice el tenor literal de la disposición. Recordemos que el precepto transcrito es claro en sus términos y ni contempla que el valor deba ser del 70% en los supuestos en que la deuda pendiente se aproxime a este porcentaje, puesto que exige que lo iguale por lo menos, ni tampoco establece graduación alguna cuando la cantidad adeudada sea superior al 60% e inferior al 70% del valor por el que el bien salió a subasta."

En efecto, insistimos la interpretación es clara y no puede erigirse en legislador o interprete autentico ningún órgano administrativo.

En la resolución de la DGRN de 12 de mayo de 2016 el Registrador suspende la inscripción por considerar que se ha adjudicado por un precio que corresponde al 60% del precio fijado para la subasta por lo que no resulta cumplido el requisito legal por el que la adjudicación del bien al acreedor por falta de postores, ha de ser igual o superior al 70% de su valor de tasación o si la cantidad que se deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje que se le adjudique por esa cantidad y ello porque si se adjudica por el 60% debiendo más seguiría siendo deudor de la diferencia. Se razona que el acreedor ejecutante, y en particular el acreedor hipotecario que utilice el procedimiento especial de ejecución contra bienes hipotecados, tiene un elevadísimo número de opciones legales a su disposición: puede decidir ejecutar una, varias o todas las fincas hipotecadas en garantía de un mismo crédito; puede decidir concurrir como postor a las subastas o adjudicarse los bienes cuando queden desiertas por falta de postores; puede quedarse para sí el bien adjudicado o cederlo a tercero; puede ofrecer por el bien una cifra concreta y conocida en dinero, o una cifra que constituya un concreto porcentaje del valor de subasta, o una cifra, conceptualmente clara pero todavía cuantitativamente incierta por no estar todavía liquidada, como es "la cantidad que se le deba por todos los conceptos". Pero si de entre todas opciones para la fijación del precio de la transmisión ejercita esta última, ha de asumir, como resulta tanto de la letra como del espíritu y finalidad de la norma, que ha de dar carta de pago de toda esa deuda, y no sólo de una parte de tal deuda, pues era aquélla y no ésta la opción que le ofrecía la ley y a la que se acogió voluntariamente.

En definitiva, la ley permite al ejecutante adjudicarse la finca "por lo que se le deba por todos los conceptos" (y se esté reclamado o devengando en ese concreto procedimiento), pero ejercitada tal opción, no cabe efectuar ninguna interpretación o desglose ulterior que acabe reduciendo el precio de adjudicación a tan sólo "una parte de lo que se le deba por todos los conceptos".

Se estima pues que la interpretación ponderada y razonable del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para evitar un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la ley, habrá de ser la de que «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 la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta"

Ha de destacarse que esta correcta interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no supone, en modo alguno, imponer -pues la ley no lo ha querido así- una dación de la finca en pago de la deuda reclamada cuando el importe de ésta se encuentre entre el 60% y el 70% del valor de subasta de aquélla, ya que en ningún caso estaríamos ante el derecho del ejecutado de imponer tal dación en pago, sino ante el derecho del ejecutante a solicitar la adjudicación de la finca por tal importe, si así le conviene, o de no hacerlo en caso contrario.

La ley, en diversos preceptos ofrece al ejecutante la posibilidad de adjudicarse un bien ejecutado "por la cantidad que se le deba por todos los conceptos" está en fomentar y conseguir que, si el ejecutante se acoge libremente a tal opción, se otorgue en ese preciso proceso carta de pago de la totalidad de esa deuda, de modo que el ejecutado que se ve privado forzosamente de su propiedad obtenga al menos la extinción de su deuda, y de este modo ni se continúe el procedimiento respecto de otros bienes, ni tenga sentido entablar futuros procedimientos para reclamar una deuda ya extinguida, salvo, por supuesto, que se tratara de nuevos devengos o nuevos conceptos distintos de los reclamados en el procedimiento inicial.

El acreedor ejecutante, y en particular el acreedor hipotecario que utilice el procedimiento especial de ejecución contra bienes hipotecados, tiene un elevadísimo número de opciones legales a su disposición: puede decidir ejecutar una, varias o todas las fincas hipotecadas en garantía de un mismo crédito; puede decidir concurrir como postor a las subastas o adjudicarse los bienes cuando queden desiertas por falta de postores; puede quedarse para sí el bien adjudicado o cederlo a tercero; puede ofrecer por el bien una cifra concreta y conocida en dinero, o una cifra que constituya un concreto porcentaje del valor de subasta, o una cifra, conceptualmente clara pero todavía cuantitativamente incierta por no estar todavía liquidada, como es "la cantidad que se le deba por todos los conceptos". Pero si de entre todas opciones para la fijación del precio de la transmisión ejercita esta última,



ha de asumir, como resulta tanto de la letra como del espíritu y finalidad de la norma, que ha de dar carta de pago de toda esa deuda, y no sólo de una parte de tal deuda, pues era aquélla y no ésta la opción que le ofrecía la ley y a la que se acogió voluntariamente.

En definitiva, la ley permite al ejecutante adjudicarse la finca "por lo que se le deba por todos los conceptos" (y se esté reclamado o devengando en ese concreto procedimiento), pero ejercitada tal opción, no cabe efectuar ninguna interpretación o desglose ulterior que acabe reduciendo el precio de adjudicación a tan sólo "una parte de lo que se le deba por todos los conceptos".

En cualquier caso la interpretación que aquí se defiende acerca de lo que debe entenderse por "lo que se le deba al acreedor por todos los conceptos" no supone, en modo alguno, imponer -pues la ley no lo ha querido así- una dación de la finca en pago de la deuda reclamada, ya que en ningún caso estamos ante un derecho del ejecutado de imponer tal dación en pago, sino ante el derecho del ejecutante a solicitar la adjudicación de la finca por tal importe, si así le conviene, o de no hacerlo en caso contrario.

No se introduce expresamente por la Ley 1/2013 ninguna modificación en relación al principio de responsabilidad patrimonial universal, sí que se establece una novedosa limitación en cuanto a la parte no cubierta del crédito tras la ejecución hipotecaria de una vivienda habitual.

Es cierto que el acreedor podrá continuar reclamando y no se suspenderá la ejecución tras la adjudicación de la finca que constituya vivienda habitual, pero, como destacable novedad, se dispone que el ejecutado quedará liberado de la deuda si en el plazo de 5 años su responsabilidad queda cubierta en el 65% del remanente adeudado tras la ejecución hipotecaria o si, no se hubiera cubierto ese 65% en 5 años, si satisficiera el 80% en 10 años (art. 7.5).

De este modo, la adjudicación del bien hipotecado unida al cobro de los referidos porcentajes en los plazos indicados supondrá la efectiva carta de pago al deudor.

Esta regla especial de limitación en la cuantía adeudada para el caso de que nos encontremos con una ejecución hipotecaria sobre vivienda habitual tiene un nuevo efecto introducido por la Ley 1/2013 que permite hacer partícipe al deudor ejecutado del 50% de la plusvalía obtenida, una vez deducidos todos los costes acreditados por el ejecutante.

Como conclusión puede afirmarse que las distintas reformas en la materia no han introducido la dación en pago y que la medida que puede calificarse más próxima a la dación en pago ha sido la modificación de los porcentajes de adjudicación del bien inmueble si la subasta del mismo concluye sin ningún postor y así el art. 671.1 LEC incrementa o reduce, en función de si dicho bien es la vivienda habitual del deudor o no, los porcentajes de adjudicación del mismo.

Antes de la reforma el porcentaje de adjudicación de los bienes inmuebles debía ser igual o superior al 60% de su valor de tasación.

Tras la reforma, cuando no se trate de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50% del valor por el que el bien haya salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.

De tratarse de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70% del valor por el que el bien haya salido a subasta o, si la cantidad que se le debe por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60% (art. 7.10).

Se ha cuestionado que solo se otorgue un trato privilegiado a la vivienda habitual del deudor, fijando un porcentaje más elevado para que el ejecutado pida su adjudicación, pero no se conceda el mismo privilegio a la vivienda de cualquier otro ejecutado como el fiador, pues se sanciona sin motivo alguno a los que han garantizado una deuda ajena. En consecuencia, se eleva el porcentaje de adjudicación desde un 60% hasta el 70%, sin que la interpretación que acoge la resolución de instancia siguiendo la pauta de la DGRN tenga amparo legal siendo una interpretación contraria al claro tenor de la norma."

El Auto de la AP de Baleares de 3 de abril de 2017, Rec 82/2017 también ha examinado la cuestión y entendido que: "...La parte ejecutante solicitó la adjudicación por la cantidad de ... euros, esto es, por el 60 del valor de tasación, solicitud que fue denegada por la Letrado de la Administración de Justicia que sostiene que debe solicitar la adjudicación por la cantidad que se le debe por todos los conceptos.

Así lo entendió también el auto recurrido que afirma que cuando la deuda está entre el 70% y el 60% del valor de tasación de la finca, la adjudicación imperativamente tiene que hacerse, en protección del deudor, no por el 60% del valor de tasación, como dice el artículo, sino por un porcentaje superior, la que sirva para cubrir lo que se le debe por todos los conceptos desestimando la petición del banco ejecutante.



La parte ejecutante apelante sostiene que la cantidad que se le debe por todos los conceptos es inferior al 70% del valor de tasación y que por lo tanto conforme al artículo 671 puede pedir la adjudicación por el 60% del valor de tasación de modo que el deudor después de la adjudicación seguiría debiendo la cantidad de ...euros. Ello al entender la ejecutante que el precepto debe ser interpretado en sus términos literales.

Consideramos con el recurrente que la adjudicación en el caso que nos ocupa debe hacerse por la cantidad por el interesada del 60% conforme a lo dispuesto por el art 671 LEC , que utiliza unos términos puramente matemáticos que concurren como vimos en el supuesto de autos.

La Ley no prevé la adjudicación del bien, en todo caso, por el importe total adeudado, garantizado con la hipoteca, sino que expresamente legitima al acreedor hipotecario para optar por la adjudicación por el 70% del valor de tasación, o si el importe total de la deuda es inferior por el 60 % de dicho valor.

Del mismo modo que si no se trata de vivienda habitual el acreedor puede pedir la adjudicación del bien, por el 50% del valor de tasación o por la cantidad debida por todos los conceptos conforme al mismo artículo 671 en redacción dada por la ley 1/2013 de 14 de Mayo .

La adjudicación del bien por los porcentajes o mínimos establecidos en el artículo Art. 671 LEC extinguiría la deuda por ese porcentaje para el caso de que la deuda fuera igual al importe de la adjudicación, sin embargo, si la deuda fuese mayor al porcentaje de adjudicación subsistiría la obligación en la parte de deuda no cubierta, de forma que, el acreedor podrá instar otro proceso de ejecución o continuar con el iniciado si hubiera otros bienes (Art. 579 LEC).

En previsión de que la cantidad por la que se produzca la adjudicación no cubra la totalidad de la deuda el artículo 572 apartado 2 de la LEC dispone:

«En el supuesto de adjudicación de la vivienda habitual hipotecada, si el remate aprobado fuera insuficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, la ejecución, que no se suspenderá, por la cantidad que reste, se ajustará a las siguientes especialidades:

b) En el supuesto de que se hubiera aprobado el remate o la adjudicación en favor del ejecutante o de aquél a quien le hubiera cedido su derecho y éstos, o cualquier sociedad de su grupo, dentro del plazo de 10 años desde la aprobación, procedieran a la enajenación de la vivienda, la deuda remanente que corresponda pagar al ejecutado en el momento de la enajenación se verá reducida en un 50 por cien de la plusvalía obtenida en tal venta, para cuyo cálculo se deducirán todos los costes que debidamente acredite el ejecutante».

Es por ello y por entender que la adjudicación interesada se ajusta a lo dispuesto en la LEC, que establece un límite equilibrado, impidiendo cualquier adjudicación inferior al 60% del valor de tasación cuando el importe de la deuda es inferior al 70% de dicho valor, por lo que entendemos que debe prosperar el recurso.

Señalar que la solución legislativa para estos supuestos de ejecuciones hipotecarias no es obligar a la entidad crediticia a aceptar la entrega del inmueble en pago de la deuda sino en fijar la cifra en la que el acreedor puede solicitar la adjudicación del inmueble, sin obligarle a adjudicárselo por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.

Que la adjudicación por el 70 % del valor de tasación conlleve el que los ejecutados salden la deuda, no implica que ello deba hacerse así, pues como vimos el Art. 671 LEC atribuye al acreedor la facultad de elección y establece de forma imperativa el importe del porcentaje de adjudicación del 60%, cuando la cantidad que se deba por todos los conceptos sea inferior al 70% del valor por el que el bien haya salido a subasta. Cual es el caso que nos ocupa."

De conformidad con lo expuesto, no parece que la interpretación que lleva a cabo la DGRyN en su Resolución de 12 de Mayo de 2016, por más "social" que nos parezca, permita su encaje en el art 671 LEC , tal y como literalmente aparece redactado poniéndonos en el brete de tratar de aplicar la misma contra la disposición legal literal que es clara, de ahí que el recurso interpuesto deba prosperar, dejando sin efecto el Auto resolutorio del recurso de revisión, estando a la dicción literal del art 671 LEC

Esta Sección es consciente de que ha dictado, siendo Ponente D. Rafael Cancer Loma, resoluciones en el sentido apuntado por la DGRyN, sin embargo, ha tomado la decisión de seguir la disposición legal por entender que no es función de la Sala ir más allá de lo que la dicción de la norma le impone, pues en otro caso podríamos entrar en una difuminación del principio de separación de poderes consagrado en nuestro Estado de Derecho.

SEGUNDO: De conformidad con lo expuesto y dada la estimación del recurso, no procede hacer pronunciamiento en costas derivadas del mismo".

Cosa distinta es lo que pretende el apelante en relación a lo actuado por el Sr. Registrador de la Propiedad. Argumenta en su recurso que " En este asunto desde el principio hubo que descartar las otras dos vías de



impugnación (recurso gubernativo ante la D.G.R.N. y calificación del Registrador sustituto). En este caso, en el que la propia D.G.R.N. viene ratificando y patrocinando esta interpretación desde hace dos años, resulta inútil intentar solventar esta cuestión en sede registral. Aquí no se planteaba un temor difuso a chocar con el "corporativismo" de esta sólida institución; sino que había que asumir la certeza de que nos enfrentábamos a un auténtico bloque orgánico que respalda y da cobertura a esta actuación concreta. La tesitura de recurrir a la vía judicial resultó, por tanto, ser la única viable para intentar defender los derechos de esta parte.

En este punto discrepa la Sala de lo expuesto por el apelante. Es obvio que lo procedente es el recurso gubernativo ante la DGRN, o en su caso la clarificación del Registrador sustituto. En todo caso entiende la Sala que dentro de las competencias del Registrador los mandatos legales sobre interpretación y aplicación de las normas jurídicas no sólo están dirigidos a los Jueces y Tribunales, sino también a todas las Autoridades Públicas que tengan atribuidas funciones y responsabilidades en su aplicación, como sin duda ocurre, con los Registradores de la Propiedad a través de su calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y con las atribuciones de este Centro Directivo al revisar por vía de recurso, tales calificaciones, y **todo ello sin perjuicio del siempre superior criterio que adopte el órgano jurisdiccional**, que como en el caso de autos y por la Jurisprudencia de esta Sala antes citada, discrepa de lo realizado por el Sr. Registrador.

Por ello, en virtud del auto de esta Sección anteriormente transcrito, es procedente la **estimación PARCIAL** del recurso en cuanto se discrepa de la argumentación del Sr. Registrador para denegar la inscripción en fecha 22 de febrero de 2017 mediante calificación negativa y en tal sentido se ordena la inscripción del Título indebidamente calificado como defectuoso por el importe de adjudicación decretado por el Juzgado de Primera Instancia que tramita la Ejecución Hipotecaria. **Se desestima el recurso** en cuanto se solicita igualmente un pronunciamiento respecto a delimitar la competencia del Registrador; o, en este caso, la ausencia de la misma para calificar determinados extremos de la titulación judicial.

SEGUNDO: No procede efectuar especial pronunciamiento sobre las costas procesales causadas en esta segunda instancia, en aplicación del art. 398 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil. Respecto a las costas de la primera instancia no procede, igualmente, pronunciamiento sobre dichas costas procesales en virtud de lo dispuesto en el art.394 de la LEC

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLAMOS

Que **ESTIMANDO PARCIALMENTE** el recurso de apelación que ha sido interpuesto por la representación procesal de EUROCAJA RURAL SCC, debemos **REVOCAR Y REVOCAMOS** la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia Núm. 6 de Toledo, con fecha 5 de junio de 2018, en el procedimiento núm. 237/2017, de que dimana este rollo, y en su lugar se ordena al Sr. Registrador de la Propiedad nº2 de Talavera de la Reina, D. Pelayo la inscripción del Título indebidamente calificado como defectuoso por el importe de adjudicación decretado por el Juzgado de Primera Instancia que tramita la Ejecución Hipotecaria; todo ello sin efectuar especial pronunciamiento sobre las costas causadas en el presente recurso y de la primera instancia.

De conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional décimo quinta L.O. 1/09 se hace saber a las partes que no se admitirá a trámite ningún recurso, sino se justifica la constitución previa del depósito para recurrir en la cuenta de depósitos, lo que deberá ser acreditado.

Nº de c/c 4328 0000 + clave + nº de procedimiento y año.

Claves:

00 (reposición) (25 euros).

01 (revisión resolución secretario) (25 euros).

02 (apelación) (50 euros).

03 (queja) (30 euros).

04 (infracción procesal) (50 euros).

05 (revisión de sentencia) (50 euros).

06 (casación) (50 euros).

Así por esta nuestra sentencia, de la que se llevará certificación al Rollo de la Sección, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firma mos.



PUBLICACION.- Leída y publicada la anterior resolución mediante su lectura íntegra por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente D. Alfonso Carrión Matamoros, en audiencia pública. Doy fe.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ