

Roj: **SAP V 691/2020 - ECLI: ES:APV:2020:691**Id Cendoj: **46250370082020100140**Órgano: **Audiencia Provincial**Sede: **Valencia**Sección: **8**Fecha: **27/04/2020**Nº de Recurso: **546/2019**Nº de Resolución: **197/2020**Procedimiento: **Recurso de apelación**Ponente: **PEDRO LUIS VIGUER SOLER**Tipo de Resolución: **Sentencia**

ROLLO Nº 546/19

**SENTENCIA Nº 197/2020**

SECCIÓN OCTAVA ===== Iltmos/as. Sres/as.: **Presidente D. PEDRO LUIS VIGUER SOLER Magistrados/as Dª Mª ANTONIA GAITÓN REDONDO Dª Mª FE ORTEGA MIFSUD** =====

En la ciudad de VALENCIA, a veintisiete de abril de dos mil veinte.

Vistos por la Sección Octava de esta Audiencia Provincial, siendo ponente el Ilmo. Sr. D. PEDRO LUIS VIGUER SOLER, los autos de Juicio Verbal [VRB], promovidos ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de Valencia, con el nº 001383/2018, por SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA S.A (SAREB) representado en esta alzada por el Procurador D. JOSE MANUEL JIMENEZ LOPEZ y dirigido por la Letrada Dª. MARIA CARMEN VILLALOBOS VILLAREJO contra D. Carlos Miguel , REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD NUMERO 2 DE SAGUNTO representado en esta alzada por la Procuradora Dª. MARIA CONSUELO GOMIS SEGARRA y dirigido por el Letrado D. VICENTE GUILLARTE GUTIERREZ, pendientes ante la misma en virtud del recurso de apelación interpuesto por D. Carlos Miguel REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD NUM 2 DE SAGUNTO.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La sentencia apelada, pronunciada por el Sr. Juez de 1ª Instancia nº 4 de Valencia, en fecha 22 de marzo de 2019, contiene el siguiente: "FALLO:Que ESTIMANDO como estimo íntegramente la demanda interpuesta por la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA (SAREB) contra el titular del REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO 2 DE SAGUNTO debo declarar y declaro no ajustada a derecho la calificación suscrita por el demandado el 20 de agosto de 2018 en relación con mandamiento de cancelación de 21 de junio de 2018 de la LAJ del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 2 de los de Sagunto dimanante de procedimiento de ejecución hipotecaria 734/2012 de dicho Juzgado, debiendo quedar sin efecto y proceder a inscribir dicho mandamiento de cancelación, sin hacer imposición a la parte demandada de las costas procesales."

**SEGUNDO.-** Contra la misma, se interpuso en tiempo y forma recurso de apelación por Carlos Miguel REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD NUM 2 DE SAGUNTO, que fue admitido en ambos efectos y remitidos los autos a esta Audiencia, donde se tramitó la alzada, señalándose para Deliberación y votación el 6 de abril de 2020.

**TERCERO.-** Se han observado las prescripciones y formalidades legales.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**Se aceptan** los fundamentos jurídicos de la sentencia apelada.



**PRIMERO.**- En la demanda que da inicio al presente procedimiento declarativo la mercantil actora Sociedad De Gestión De Activos Procedentes De La Reestructuración Bancaria S.A. (SAREB S.A.) impugna en base al art. 328 LH la calificación negativa del Registrador del Registro de la Propiedad nº 2 de Sagunto de fecha 21 de junio de 2018 y expone que presentado en el Registro el testimonio del decreto de adjudicación del inmueble en favor de la mercantil actora (finca registral nº NUM000 de Petrés) expedido por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 2 de Sagunto dictado en el procedimiento de ejecución hipotecaria 734/2012 (seguido contra Inversiones Sagunto y Strobo Prom S.L) al objeto de que procediera a su inscripción, el Registrador denegó la misma efectuando una calificación negativa por considerar que habiendo solicitado la mercantil ejecutante la adjudicación por la suma que se le debía por todos los conceptos, la misma no podía efectuarse por cantidad inferior al 50% del valor de tasación, toda vez que la interpretación del art. 671 de la LEC ha de hacerse de forma conjunta con el art. 651 de la misma Ley de acuerdo con las exigencias derivadas del principio constitucional de salvaguarda jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión, citando así mismo el art. 670.4º LEC, precisando que tras finalizar la subasta de la finca sin postores la parte ejecutante solicitó la adjudicación por el importe debido por todos los conceptos, lo que no cabe, pues en una interpretación sistemática y ponderada del art. 671 de la LEC de forma conjunta con el art. 651 de la misma, no habiendo postores, la adjudicación no puede realizarse por una cifra inferior al 50% del valor de tasación de la finca, y ello con fundamento en resoluciones de la DGRN de 20 de septiembre de 2017, 16 de febrero, 23 de marzo y 20 de abril de 2018 ya que de lo contrario se rompe el equilibrio entre el interés del acreedor a cobrar su crédito y el del deudor que no se produzca un perjuicio patrimonial superior a lo adeudado y el empobrecimiento desmesurado de una parte y el enriquecimiento injustificado de la otra.

La sentencia apelada estimó la demanda argumentando, en síntesis, que el Registrador no puede calificar el fondo del asunto reinterpretando el contenido de los arts. 670.4º y 671 de la LEC ni modificar el decreto de adjudicación, pues ello excede de la función calificadora del Registrador de la Propiedad de los documentos expedidos por la autoridad judicial extralimitándose de sus funciones.

La representación procesal del Registrador demandado interpone recurso de apelación contra la citada sentencia en el que reitera la necesidad de realizar una exégesis conjunta de los arts. 670 y 671 LEC, afirma la competencia del Registrador para calificar el defecto litigioso al amparo de los arts. 132.4º LH y del art. 100 RH que atribuyen al Registrador de la Propiedad -no sólo a los tribunales- la tutela de los intereses de los consumidores y de ahí su obligación de velar por la aplicación de normas imperativas en su defensa, con cita de diversas Resoluciones de la DGRN (singularmente la Res. 12 mayo 2016, que reproduce) sobre la competencia del Registrador para calificar la suficiencia del precio de adjudicación de la finca en un procedimiento de ejecución hipotecaria, y finalmente se concluye que en modo alguno fue objeto de la calificación registral el "fondo del asunto" sino que la calificación impugnada *"no hizo sino valorar la adecuación del remate a las disposiciones de los art. 670 y 671 de la LEC en función de la competencia habilitada al efecto por el art. 100 RH"*.

Conferido el oportuno traslado a la mercantil apelada se ha opuesto al recurso alegando en síntesis que no se trata de una vivienda habitual, que el deudor hipotecario es una sociedad mercantil que no tiene la condición de consumidor, que no resulta aplicable el art. 132.4 LH ni cabe eludir la literalidad del art. 671 LEC, careciendo el Registrador carece de facultades para anular una resolución judicial y reitera que la calificación realizada excede el margen de los arts. 18 LH y 100 RH sin que pueda entrar en el fondo del asunto, por lo que en definitiva solicita la desestimación del recurso con imposición de costas a la parte apelante.

**SEGUNDO.**- En primer término y para centrar el objeto del presente recurso conviene señalar que el inmueble objeto de la adjudicación no constituye vivienda habitual ya que se trata de una parcela de suelo urbano de uso residencial, siendo la misma adjudicada a la entidad acreedora en subasta sin postores por el importe total de la deuda, supuesto de hecho que es el expresamente previsto en el art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, titulado *"subasta sin ningún postor"* y que señala literalmente: *" 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 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"*. Se trata, pues, exactamente, de la situación que motivó la adjudicación cuya inscripción se deniega mediante calificación negativa, precepto que ofrece al acreedor la posibilidad de optar por la adjudicación por el 50% del tipo o bien por lo que se le deba por todos los conceptos.

La cuestión debatida se centra por tanto en determinar si debe estarse al tenor literal del aludido art. 671 LEC o, si como sostiene el Registrador de la Propiedad (y su sustituto) en las calificaciones negativas de autos, debe realizarse una interpretación conjunta, integradora y tuitiva del citado precepto en relación con los arts. 651 y 670.4º LEC, que establecen un precio mínimo infranqueable a la baja que el art. 671 LEC no prevé o bien la posibilidad de adjudicación por debajo del 50% del precio de tasación si bien previa valoración de las



circunstancias concurrentes por el Letrado de la Administración de Justicia y con posibilidad de recurso de revisión del decreto de adjudicación ante el tribunal que dictó la orden general de ejecución.

En este sentido, en la calificación negativa impugnada en esta litis, el Registrador considera que la adjudicación debería haberse realizado como mínimo por un 50% del valor de tasación del inmueble, esto es, por importe de 624.030 € y no por la cantidad de 506.396,74 € que es la que consta en el decreto de adjudicación cuestionado (el valor de tasación del inmueble era de 1.248.060 €). Para ello defiende una aplicación conjunta y sistemática de los arts. 651, 670.4º y 671 LEC en base al art. 3 CC y a los arts. 24 CE (proscripción de la indefensión), 1 y 18 LH y 100 RH así como en las Resoluciones DGRN de 20 de septiembre de 2017, 16 de febrero, 23 de marzo (que reproduce textualmente) y la de 20 de abril de 2018, y con cita también del art. 670.4º LEC y diversas sentencias de las Audiencias Provinciales de Castellón, Toledo y Valencia y un Juzgado de 1ª Instancia de Teruel, argumentos que en esencia vienen a ser reiterados en la calificación sustitutoria realizada por la Registradora del Registro de la Propiedad nº 3 de Valencia.

En este contexto, fijado el objeto del recurso, esta Sala considera, en primer lugar y coincidiendo con lo resuelto por el Juzgado de 1ª Instancia, que el Registrador de la Propiedad ha desbordado el margen de su función calificadora, y en segundo, que el precepto en cuestión no precisa de interpretación alguna en los términos que indica el Registrador de la Propiedad y las Resoluciones de la DGRN en que se apoya, y todo ello en base a los siguientes razonamientos:

1.-) En primer término cabe señalar que el art. 671 LH no es un precepto necesitado de una interpretación "actualizadora" acorde con la realidad social del tiempo en que debe ser aplicada en los términos del art. 3 del Código Civil, pues el precepto en cuestión ha sido modificado recientemente en tres ocasiones, primero por el RD-Ley 8/2011 de 1 de julio de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del 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, que elevó el límite mínimo de adjudicación en la subasta sin postores al 60%, posteriormente por la Ley 1/2013 14 de mayo de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que lo elevó al 70% en caso de vivienda habitual; y finalmente el legislador tuvo una tercera oportunidad de revisión, ya que la norma ha sido también modificada por la Ley 42/2015 de 5 de octubre de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, reformas todas ellas que supusieron una evidente mejora para el deudor ejecutado que evidencia que el legislador no ha considerado conveniente ir más allá, aun admitiendo que podría haber sido razonable o conveniente hacerlo, si bien dichas reformas se centraron fundamentalmente en la protección de la vivienda habitual de los deudores sin recursos (en el caso se trata de una parcela de suelo urbano). En suma, dichas leyes reformaron la norma en cuestión y le dieron su actual redacción, cuyo texto, por lo demás, es absolutamente claro y no deja lugar a la duda; y cuando la interpretación gramatical no permite lecturas alternativas huelga acudir a cualquier a la interpretación sistemática, lógica, histórica o sociológica (*"in claris non fit interpretatio"*).

2.-) En cualquier caso, a los órganos judiciales corresponde en régimen de exclusividad el ejercicio de la función jurisdiccional y la interpretación y aplicación de las normas en el marco de los litigios en que deben aplicarse ( arts. 117.3º CE y 2.1º LOPJ que consagran el principio de exclusividad en materia jurisdiccional), sin que el Registrador pueda cuestionar ni revisar lo acordado por el órgano judicial en el proceso impidiendo el acceso al Registro de lo resuelto y en definitiva la ejecución de la resolución judicial (en este caso se trata de un decreto firme que además se ajusta al tenor literal de la ley), y menos hacerlo en base a una interpretación discrepante de la norma obviamente respetable pero que va más allá de su tenor literal, lo que desborda el margen de la calificación registral claramente deslindada en los arts. 18 LH y 100 RH. El único control que cabe sobre dicho decreto es, por tanto, a través de los correspondientes medios de impugnación en vía jurisdiccional.

3.-) La estricta sujeción de los jueces y magistrados a la Ley (y por ende de los órganos judiciales en sentido amplio, lo que integra a los Letrados de la Administración de Justicia) resulta además del principio de legalidad que consagra el art. 117.1º CE, sin olvidar la necesidad de respetar la seguridad jurídica que consagra el art. 9.3º de nuestra Carta Magna, esencial en la convivencia democrática y fundamental para el normal desenvolvimiento de las relaciones sociales, económicas y jurídicas, que impone huir de interpretaciones que van más allá de la letra de la ley cuando el texto de la norma no ofrece duda alguna, por muy mejorable que sea la misma y por muy bienintencionada que sea la interpretación realizada, pues en ningún caso se puede soslayar, prescindir o sustituir aquella. En línea con lo expuesto, y por similares argumentos, derivados también del principio de legalidad, tampoco es posible acudir a criterios de estricta equidad o justicia, por muy sugerentes que sean, pues el art. 3.2º CC sólo permite que las decisiones judiciales se amparen exclusivamente en ellos cuando exista una previsión legal que lo autorice, esto es, cuando la ley expresamente lo permita, lo que obviamente no sucede en el caso.



4.-) Centrándonos en la función calificadora del Registrador y sus límites, cuestión fundamental para resolver la presente impugnación, cabe señalar que la misma aparece regulada en el párrafo primero del artículo 18 LH al señalar que "los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escritura públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del registro" si bien tratándose de documentos judiciales el artículo 100 RH limita dicha función calificadora al señalar que "la calificación por los registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del registro" siendo de destacar que al respecto el Tribunal Supremo ha declarado recientemente en su sentencia (Pleno) nº 625/2017 de 21 de noviembre, que la función calificadora expresada en los arts. 18 LH y 100 RH no permite al Registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es, le está vedado juzgar sobre su procedencia, aunque sí puede -y debe- comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal. No consta en el caso que dichos requisitos fueran incumplidos, pues ni se cuestiona la competencia, ni las formalidades extrínsecas, ni existen obstáculos que surjan del Registro para la inscripción del decreto de adjudicación -al menos no se exponen en la calificación combatida- por lo que simplemente nos encontramos ante la interpretación de una norma legal que realiza el Registrador y que es distinta de la realizada por el órgano judicial, que en cualquier caso se ha ajustado a la letra de la ley, lo que claramente no tiene amparo en los citados preceptos.

Se invoca además en el recurso de apelación el art. 132.4º LH en cuya virtud la calificación del Registrador se extenderá a *"que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores"*. Sin embargo, este argumento no es determinante ya que el citado precepto nada aporta en cuanto a la impugnación formulada, pues su finalidad es velar por los intereses de terceros titulares de asientos posteriores que quedarán cancelados con motivo de la ejecución y que tienen derecho a que si existe remanente tras cubrir el crédito del acreedor ejecutante, dentro de los límites que le corresponda, el mismo se destine al pago de sus respectivos créditos y por su orden.

5.-) En definitiva, la intervención del Registrador tiene como finalidad fundamental evitar situaciones de indefensión y singularmente proteger a los titulares inscritos que no hayan sido oídos en el procedimiento, lo que no sucede en el caso enjuiciado, en el que al deudor hipotecario y al fiador se les comunicó la existencia del procedimiento practicándose el oportuno requerimiento de pago (si bien finalmente no fue posible hacerlo personalmente en el domicilio pactado en la escritura por lo que fue necesario acudir a la notificación edictal), sin que comparecieran en autos ni impugnaran el decreto cuestionado, que por tanto ha alcanzado firmeza ( art. 207.2º LEC). En este sentido como señala la SAP Córdoba sec. 1ª nº 657/2018 de 25 de octubre, *"aquí se está protegiendo, no a terceros titulares de asientos posteriores, sino a quien precisamente por ser parte tiene la posibilidad de defenderse, y para ello lo que hace es entrar en el fondo de la resolución, pues el estimar si procede la adjudicación en tales o cuales términos no es otra cosa que una decisión sobre el fondo que sólo al Tribunal compete (aquí en un sentido amplio, integrando al Letrado de la Administración de Justicia, competente para estas actuaciones) estando sometida a los recursos correspondientes, de forma que si bien gana firmeza por no ser recurrida, o si se confirma tras los oportunos recursos, se le está dando una segunda oportunidad a los intereses concretos del afectado por la adjudicación, y contrariando una resolución revestida de la autoridad de la cosa juzgada. Lo que aquí se da no es un obstáculo que surja del Registro de la Propiedad, sino una comprobación de la adecuada interpretación de las normas aplicadas por el Tribunal, labor que, a juicio de la Sala, no corresponde al Registrador de la Propiedad. Por lo tanto, y concluyendo, ni el ejecutado está en una situación de indefensión tutelable por el Registrador de la Propiedad, cuidando ya de ello el Tribunal, ni cabe entrar en revisar el fondo de la decisión judicial de cuya inscripción se trata"*.

En el caso que nos ocupa los propios interesados no han acudido al sistema de recursos que la Ley prevé, y la resolución cuestionada (decreto de adjudicación), que se ajusta estrictamente al texto de la norma, ha adquirido firmeza, por lo que el Registrador de la Propiedad no puede revisar y dejar sin efecto dicha resolución cuya corrección es evidente, pues con ello se estaría creando una nueva vía de revisión de resoluciones judiciales que en cualquier caso está reservada a los órganos jurisdiccionales conforme a las normas de procedimiento y el sistema de recursos que las leyes establecen ( art. 117.3º CE), y es por ello que la calificación negativa del Registrador impugnada incurre en una evidente revisión del fondo del asunto y de lo ya resuelto por el órgano jurisdiccional desbordando los estrechos márgenes de los arts. 18 LH y 100 RH, lo que el propio Tribunal Supremo ha declarado improcedente en su sentencia nº 625/2017 antes aludida, doctrina que por ser del Pleno constituye por sí misma jurisprudencia que debe ser observada.





6.-) Por otro lado, es más que dudosa la posibilidad de una aplicación analógica de las normas o una interpretación integradora de los arts. 651 y 670.4º LEC ya que dichos preceptos se refieren a supuestos distintos al de autos que es el contemplado en el recientemente reformado art. 671 LEC (subasta sin postores de inmueble que no constituye vivienda habitual), pues el primero de dichos preceptos tiene por objeto la subasta de bienes muebles y el segundo la subasta de inmuebles en la que han intervenido postores, lo que no es el caso, debiendo partirse de la premisa de que la ausencia de licitadores del art. 671 LEC es un supuesto singular que requiere un tratamiento específico, ya que dicha ausencia evidencia el fracaso de la subasta en la que nadie ha estado interesado, situación muy distinta a la del precepto precedente y que el legislador intenta paliar con una última posibilidad de adjudicación del bien al acreedor al menos por el importe de lo que se deba por todos los conceptos, solución discutible, pero que sólo el legislador puede enmendar.

7.-) Tampoco puede argumentarse la evitación del enriquecimiento injusto a que aluden expresamente ambas calificaciones impugnadas, pues tratándose de subastas judiciales en cuya celebración se han cumplido estrictamente las normas legales, el Tribunal Supremo ha venido excluyendo cualquier enriquecimiento sin causa al estar dicha situación amparada en la Ley ( SSTS 8 de mayo 1996, 24 de mayo de 007 y nº 128/2006 de 16 de febrero); y si bien la sentencia del Pleno de 13 de enero de 2015 (ROJ nº 216/2015), citada en la muy reciente STS nº 152/2020 de 5 de marzo, ha matizado dicha doctrina y admite que pueda existir dicho enriquecimiento injusto en una adjudicación al ejecutante del bien ejecutado si fuera seguida de una posterior enajenación por un precio muy superior al de la adjudicación, ello sólo se produciría en el caso que tras la adjudicación aflorara una plusvalía muy significativa que contrastara con la pervivencia del crédito y su reclamación por el acreedor beneficiado con la plusvalía por la vía del art. 579 LEC, extremo que no puede darse en el caso de autos en que el crédito ha quedado extinguido precisamente por aplicación del art. 671 LEC en cuanto que la adjudicación se ha realizado por la cantidad debida por todos los conceptos.

8.-) Se alude así mismo en el escrito de interposición del recurso de forma recurrente a la obligación del Registrador de la Propiedad de velar por la aplicación de las normas protectoras de los consumidores, siendo de destacar que en el supuesto que se analiza en ningún caso cabe reconocer a la mercantil deudora INVERSIONES SAGUNTO S.L. la condición de "consumidor", no sólo porque se trata de una sociedad mercantil, lo que ya de por sí excluye dicha condición, sino porque además el bien inmueble objeto de autos es una parcela que estaba destinada a una promoción inmobiliaria en la que la deudora se disponía a ejecutar en el marco de su objeto mercantil (del que es suficientemente expresiva su denominación social), por tanto con evidente ánimo de lucro, pues ni el art. 3 del TRLGDCU ni la más reciente y reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo que lo interpreta en el marco del control de las cláusulas abusivas o de transparencia de las condiciones generales de la contratación (arts. 5 y 7 LCGC) admite dicha consideración de "consumidor" a las sociedades mercantiles (entre las más recientes SSTS nº 728/2018 de 20 de diciembre, nº 132/2019 de 5 de marzo, nº 307/2019 de 3 de junio, nº 70/2020 de 4 de febrero y nº 26/2020 de 20 de enero). 9.-) Por otro lado la calificación cuestionada (en puridad las dos calificaciones cuestionadas si se tiene en cuenta la emitida con carácter sustitutorio) se ampara en diversas resoluciones de la DGRN antes aludidas, siendo de destacar que se trata de resoluciones administrativas (por tanto no jurisdiccionales) de un merecido prestigio doctrinal pero sometidas a control jurisdiccional y que carecen de carácter vinculante para los Juzgados y Tribunales integrados en un Poder del Estado servido por jueces y magistrados independientes y únicamente sometidos al imperio de la Ley ( art. 117.1º CE).

10.-) Actualmente puede ya decirse que son numerosas -y mayoritarias- las resoluciones de las Audiencias Provinciales, dictadas tanto en procedimiento declarativo de impugnación de la calificación negativa del Registro como en el seno de procedimientos de ejecución hipotecaria al conocer de recursos contra el decreto de adjudicación, que aplican el art. 671 LEC en su literalidad y por ende respetan la opción que dicho precepto reconoce al acreedor para adjudicarse el inmueble por el 50% de su valor de tasación o por el importe que se le deba por todos los conceptos, resoluciones que por tanto rechazan la interpretación que realiza el Registrador de la Propiedad en su calificación, así como la propia DGRN. En este sentido pueden citarse las siguientes resoluciones entre las más recientes: AAP Valencia sec. 9ª nº 464/2018 de 6 de septiembre y 4 de abril de 2018 ROJ 1590/2017, AAP Madrid sec. 8ª nº 195/2019 de 28 de junio, AAP Barcelona sec. 14ª nº 129/2015 de 21 de mayo y nº 37/2015 de 12 de febrero, SAP Córdoba sec. 1ª nº 657/2018 de 25 de octubre y nº 278/2019 de 28 de marzo, SAP Las Palmas sec. 5ª nº 357/2019 de 17 de julio, AAP Santander sec. 4ª nº 15/2016 de 20 de enero, AAP Cádiz sec. 8ª nº 213/2015 de 15 de diciembre, SAP Huelva sec. 2ª nº 850/2019 de 20 de diciembre, AAP Logroño sec. 1ª nº 162/2019 de 7 de noviembre, SAP Tenerife sec. 4ª nº 209/2019 de 14 de mayo, AAP San Sebastián sec. 3ª nº 49/2011 de 4 de julio, y AAP Badajoz sec. 3ª nº 90/2019 de 23 de julio, aunque es cierto que existen algunas resoluciones en sentido contrario como la SAP Castellón sec. 3ª nº 381/2018 de 11 de octubre, el AAP Toledo sec. 2ª nº 150/2017 de 7 de marzo (que se citan en la calificación negativa) y el AAP Granada sec. 5ª nº 448/2017 de 20 de septiembre, aunque cabe precisar que el AAP Valencia sec. 9ª de 26 de junio, que también se cita en la calificación impugnada, se refiere a un supuesto distinto del enjuiciado



en este caso relativo a una vivienda habitual (esto es, al supuesto contemplado segundo inciso del párrafo primero del art. 671 LEC).

11.-) En resumen, la interpretación que del art. 671 realiza la DGRN y los Registradores de la Propiedad en las calificaciones combatidas, puede responder -y sin duda alguna responde- a una loable voluntad de evitar situaciones que produzcan un desequilibrio patrimonial en perjuicio del deudor hipotecario ejecutado, pero ello no permite ni justifica eludir la norma, cuya reforma únicamente al legislador corresponde, ni cabe amparar funciones interpretativas que sólo a los órganos judiciales incumben, al margen de que la pretendida reforma legal pueda considerarse necesaria o conveniente.

**TERCERO.**- No obstante la desestimación del recurso, teniendo en cuenta la existencia de resoluciones judiciales contradictorias en el ámbito de la denominada jurisprudencia menor, no procede expresa imposición de costas ( arts. 394 y 398 LEC).

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

## FALLO

**Desestimo** el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de **D. Carlos Miguel** contra la sentencia de fecha 22 de marzo de 2019 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Valencia en autos de juicio verbal nº 1383/19 sin expresa imposición de las costas procesales causadas en esta alzada.

Dese al depósito constituido para recurrir el destino legal ( DA 15ª LO 1/2009 )

Cumplidas que sean las diligencias de rigor, con testimonio de esta resolución, remítanse las actuaciones al Juzgado de origen, para su conocimiento y efectos, debiendo acusar recibo.

Contra la presente no cabe recurso alguno, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 477.2.3ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que en su caso, se habrá de interponer mediante escrito presentado ante esta Sala dentro de los veinte días siguientes a su notificación.

Así por esta sentencia, de la que se unirá certificación al rollo, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la sentencia que antecede, estando celebrando audiencia pública la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Valencia. Doy fe.