



Roj: **SAP Z 1081/2020 - ECLI: ES:APZ:2020:1081**

Id Cendoj: **50297370022020100104**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Zaragoza**

Sección: **2**

Fecha: **21/05/2020**

Nº de Recurso: **546/2019**

Nº de Resolución: **107/2020**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARIA ELIA MATA ALBERT**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

### **SENTENCIA Nº 000107/2020**

EN NOMBRE DE S. M. EL REY

Presidente

D./D<sup>a</sup>. JULIAN CARLOS ARQUE BESCOS

Magistrados

D./D<sup>a</sup>. MARIA ELIA MATA ALBERT

D./D<sup>a</sup>. JESUS IGNACIO PEREZ BURRED

En Zaragoza, a veintiuno de mayo de dos mil veinte.

La SECCION Nº 2 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE ZARAGOZA, compuesta por los/las Ilmos/as. Sres/as. Magistrados/as que al margen se expresan, ha visto en grado de apelación el **Rollo Civil de Sala nº 0000546/2019**, derivado de los autos de *Impugnación resoluciones de Registradores nº 0000875/2018 - 00* del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 20 DE ZARAGOZA ; siendo parte **apelante, BANTIERRA**, representada por la Procuradora D<sup>a</sup> MARIA IVANA DEHESA IBARRA y asistida por el Letrado D. PASCUAL LAFUENTE UTRILLA; parte **apelada**, D<sup>a</sup> **Juana**, representada por la Procuradora D<sup>a</sup> INMACULADA ISIEGAS GERNER y asistida por el Letrado D. VICENTE GUILLARTE GUTIERREZ, en cuyos autos, con fecha 26 de Julio de 2019, recayó Sentencia.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Se aceptan los que figuran en la Sentencia, cuya parte dispositiva dice: "Que DESESTIMANDO la demanda interpuesta por la sociedad mercantil CAJA RURAL DE ARAGÓN, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO (en adelante BANTIERRA), representada por la procuradora de los Tribunales D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ivana Dehesa Ibarra y asistida del letrado D. Pascual Lafuente Utrilla, contra la REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE ZARAGOZA Nº 13, DOÑA Juana, representada por la procuradora de los tribunales D.<sup>a</sup> Inmaculada Isiegas Gerner y defendida por el letrado D. Vicente Guilarte Gutiérrez, DEBO ABSOLVER Y ABSUELVO a la parte demandada de todas las pretensiones ejercitadas en su contra, sin que proceda especial imposición de las costas del procedimiento a ninguna de las partes, dadas las dudas de derecho que concurren."

**SEGUNDO.-** Contra dicha sentencia, la parte demandante presentó escrito de interposición del recurso de apelación, del que se dio traslado a las partes, presentando dentro del término de emplazamiento escrito de oposición por la parte demandada. Seguidamente se remitieron los autos a esta Sala para la resolución de la apelación.

**TERCERO.-** No habiéndose aportado nuevos documentos, ni propuesto prueba, ni considerándose necesaria la celebración de vista, se señaló para deliberación y votación.

**CUARTO.-** Que en la tramitación de la apelación se han observado todas las prescripciones legales.



Ha sido Ponente en esta apelación la Ilma. Sra. Magistrada D<sup>ÑA</sup>. MARIA ELIA MATA ALBERT.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Contra la Sentencia de instancia, se alza la parte demandante, BANTIERRA, suplicando su revocación así como la calificación negativa emitida por la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad N<sup>o</sup> 13 de Zaragoza, ordenándose la inscripción del decreto de adjudicación emitido a su favor de la finca Registral N<sup>o</sup> NUM000 de Alfajarín, y del correlativo mandamiento de cancelación de cargas, con fundamento en extralimitación de la Sra. Registradora en su calificación, y en error de la misma en la interpretación que efectúa del art. 671 de la LEC.

**SEGUNDO.-** La controversia viene suscitada por los siguientes antecedentes fácticos: Por Decreto de 27 de septiembre de 2017, dictado en proceso de ejecución hipotecaria seguido en el Juzgado de Primera Instancia N<sup>o</sup> 4 de Zaragoza, con el N<sup>o</sup> 274/2015, se adjudicó a la recurrente la finca registral N<sup>o</sup> NUM000, por la suma a que asciendía el 60% de su valor de tasación, esto es, por la suma de 218.531,09 €, al haber hecho uso la ejecutante de la facultad conferida por el Art. 671 de la LEC.

Presentando testimonio del mismo y mandamiento de cancelación de cargas en el Registro de la Propiedad, la Sra. Registradora del Registro N<sup>o</sup> 13 de Zaragoza, acordó el 1 de Agosto de 2018, suspender la inscripción del documento" por no efectuarse la adjudicación por el valor debido por todos los conceptos, al ser dicho importe inferior al 70% del valor de la subasta y tratarse de una vivienda habitual, realizándose la adjudicación sólo por el 60% del valor de subasta, cuando lo debido por todos los conceptos es mayor."

Contra dicho Acuerdo, Bantierra formuló la demanda de juicio verbal que aquí no ocupa en la que solicitó la anulación del mismo y se ordenase la inscripción de la adjudicación por la suma de 218.531,09 €, y la cancelación de la hipoteca y cargas posteriores que ha desestimado la sentencia que aquí se recurre.

**TERCERO.-** El Decreto de adjudicación del Sr. Secretario adjudicó la finca de autos por 218.531,09 €, suma a la que ascendió el 60% de su valor de tasación, tratándose la misma de vivienda habitual, extremo no cuestionado.

El Acuerdo de la Sra. Registradora suspende la inscripción por considerar que el remate no se ajusta a lo dispuesto en el Art. 671 de la LEC, señalando que, siendo lo debido inferior al 70%, pero superior al 60% del valor de subasta, debió adjudicarse por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, que es mayor, y no sólo por el 60% del valor de subasta referido, y ello con fundamentos en Sentencias de los Juzgados de Primera Instancia de Jaén, Córdoba, Oviedo y Toledo que cita, y en las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que relaciona, en especial de la emitida el 23 de mayo de 2018.

Esta última resolución establece la que estima la Registradora debe ser una interpretación ponderada y razonable del Art. 671 de la LEC para evitar, señala, un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la ley, y es la que otorga en su acuerdo la Sra. Registradora.

**CUARTO.-** El Art. 671 de la LEC establece: "Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70% del valor por el que el bien hubiese salido a subasta, o si la cantidad que se le debe por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60%".

Es claro que el Decreto de Adjudicación del Sr. Secretario de 27-09-2017, de la finca en cuestión, se efectuó a la ejecutante acreedora cumpliendo rigurosamente las prevenciones de dicho precepto, dado el resultado del proceso de ejecución seguido.

En consecuencia, es también clara la extralimitación competencial en que ha incurrido la Sra. Registradora en su Acuerdo, con infracción del Art. 18 de la Ley Hipotecaria y Art. 100 de su Reglamento, al llevar a cabo una interpretación de la norma procesal contraria a los términos estrictos en que viene estipulada y redactada, por cuanto, su función está limitada a la comprobación del cumplimiento de los requisitos legales de las resoluciones judiciales en que se basa el mandamiento, es decir, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, y a los obstáculos que surjan del registro, a la competencia del tribunal y a la congruencia del mandato con el procedimiento en que se hubiere dictado ( S.T.S. 21-11-2011).

Siendo firme la resolución recaída en el proceso de ejecución, Decreto de Adjudicación, no puede cuestionar el contenido de la misma, con fundamento en una interpretación que, señala, favorable al consumidor y no contempla la norma ni el legislador, alterando los porcentajes de adjudicación del bien establecidos taxativamente.

Las resoluciones de la Dirección General de los Registros, no constituyen doctrina jurisprudencial ( Art. 1 del Código Civil).



Las normas procesales son de "ius cogens", de obligado cumplimiento, sin que puedan interpretarse bajo los principios de equidad o analogía, conforme establece el Art. 3 del Código civil para las de carácter sustantivo.

Por todo ello, debe estimarse el recurso planteado, con revocación de la sentencia impugnada y estimación de la demanda formulada por Bantierra.

**QUINTO.-** No procede hacer declaración de las costas causadas en la instancia al fundamentarse el acuerdo de la Sra. Registradora en resoluciones dictadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, tampoco de las ocasionadas en esta alzada al estimarse el recurso ( Arts. 394 y 398 de la LEC).

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

## FALLAMOS

Que estimando el recurso de apelación, interpuesto por BANTIERRA, contra la sentencia de fecha 26-07-2019 dictada por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 20 DE ZARAGOZA en los autos de Impugnación resoluciones de Registradores n° 875/2018, debemos revocar y revocamos la misma, y, estimando la demanda deducida por dicha recurrente contra D<sup>a</sup> Juana , debemos anular y dejar sin efecto el Acuerdo de dicha Registradora de la Propiedad de 1 de Agosto de 2018, ordenando se proceda a la inscripción de la adjudicación a favor de Caja Rural de Aragón, Soc. Cooperativa de Crédito, de la finca Registral N° NUM000 del término de Alfajarín, de conformidad con lo ordenado en el Testimonio expedido el 18-12-2017 por el Juzgado de Primera Instancia N° 4 de Zaragoza, comprensivo del Decreto de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 2017 y de cancelación de cargas, dictado en proceso de ejecución hipotecaria seguido en dicho Juzgado en el N° 274/2015.

No se hace declaración de las costas causadas en la instancia, ni en esta alzada.

Dese al depósito el destino legalmente establecido, en caso de haberse constituido.

Contra la anterior Sentencia cabe interponer Recurso de Casación ante la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, conforme a lo dispuesto en la Disposición Final 16<sup>a</sup> redactada conforme a la Ley 37/11 de 10 de Octubre, que se interpondrá en el plazo de veinte días ante este Tribunal, debiendo el recurrente al presentar el recurso, acreditar haber efectuado un depósito de 50 euros en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sección (n° 4899) en el Banco de Santander, debiendo indicar en el recurso Concepto en que se realiza:06 Civil-Casación, y sin cuya constitución no será admitido a trámite.

Devuélvase las actuaciones al Juzgado de su procedencia, juntamente con testimonio de la presente, para su ejecución y cumplimiento, debiendo acusar recibo.

Así por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá testimonio al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.