

Problemática adjudicación inmueble por "deuda" en supuesto vivienda no habitual del deudor



1. Objeto de la problemática

El artículo 671 LEC señala:



"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.** 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. Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Letrado de la Administración de Justicia, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo."

Según dicho precepto de la LEC, no es controvertido en supuesto de adjudicación inmueble vivienda no habitual del deudor, el acreedor puede pedir adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, aunque ésta sea inferior al 50% del valor por el que hubiera salido a subasta.

Pese a lo anterior, existen Juzgados y Registros de la Propiedad que no aceptan adjudicaciones de inmueble vivienda no habitual por "deuda", si ésta es inferior al 50% del valor por el que hubiera salido a subasta. Las razones jurídicas de ello las encontramos, por ejemplo, en la Resolución de 20 de septiembre de 2017 u 8 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

2. ¿Qué señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en su resolución de fecha 8 de enero de 2020?

Destacamos lo siguiente:



Para resolver dichas dudas interpretativas, es preciso examinar los preceptos relativos a la adjudicación de bienes en procedimientos de ejecución.

La existencia de un tope en la adjudicación es la regla general:

En la adjudicación de bienes muebles, la redacción originaria de la Ley Enjuiciamiento Civil, el artículo 651, en el caso de inexistencia de postores, permitía que la adjudicación se realizara por el 30% o por la cantidad que se le debiera al acreedor por todos los conceptos. Sin embargo, a

Problemática adjudicación inmueble por “deuda” en supuesto vivienda no habitual del deudor

raíz de la reforma realizada por la Ley 37/2011, precisamente la ley que introduce la confusa redacción de la disposición adicional sexta, dispone literalmente el nuevo artículo 651: «Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 30 por 100 del valor de tasación, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. En ningún caso, ni aun cuando actúe como postor rematante, podrá el acreedor ejecutante adjudicarse los bienes, ni ceder el remate o adjudicación a tercero, por cantidad inferior al 30 por 100 del valor de tasación (...)». Tratándose de muebles el nivel de cobertura es inferior al de los inmuebles. Pero en cualquier caso hay un mínimo de adjudicación: El 30% del valor de tasación.

(...)

En este contexto es difícil entender que el legislador no haya establecido una cobertura mínima respecto de los inmuebles que no constituyan vivienda habitual (talleres de trabajo, etc.).

(...)

6. En cuanto a la aplicación de las garantías del artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El artículo 670.4 en el caso de existencia de postores, prevé la posibilidad de aprobar el remate por una cantidad inferior al 50% al disponer:

(...)

Por lo tanto, existiendo postores cabe la posibilidad de que el remate sea inferior al 50% del valor de tasación siempre que cubra al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Y en otro caso, como garantía complementaria la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes, oídas las partes, y establece que, en caso de que se realice el remate en esos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación.

(...)

Pero en estos supuestos la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia una importante facultad moderadora que garantiza la valoración de todas las circunstancias determinantes para evitar el desequilibrio entre las partes que es precisamente lo que la doctrina de esta Dirección, conforme se ha expuesto, pretende conseguir.

Es posible que el letrado de la Administración de Justicia, en una valoración ponderada, entienda que procede la adjudicación por menos del 50% del valor de tasación. Pero también puede ocurrir que el propio letrado de la Administración de Justicia considere que al igual que ocurre con los bienes muebles (30%), o con la vivienda habitual (60%), pueda existir una interpretación que considere la existencia de un suelo (50%) en la adjudicación de inmuebles que no constituyan vivienda habitual. En otras palabras, puede ser que el letrado de la Administración de Justicia interprete que cuando el artículo 671 admite «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», está indicando que, si la deuda por todos los conceptos es superior al 50%, la adjudicación debe realizarse por el importe de esa deuda, mientras que si es inferior debe realizarse por el 50%, y no lo contrario (que si la deuda pendiente es superior al 50 por ciento, la adjudicación se puede realizar por el 50%, y si la deuda es inferior se puede realizar por el importe de la deuda). Ambas interpretaciones caben dentro del tenor literal del artículo 671, y la primera puede parecer la más correcta, de acuerdo con lo antes indicado. En cualquier caso, no es competencia del Registrador revisar la interpretación que en este punto haya realizado el letrado de la Administración de Justicia, pero sí comprobar que se haya producido el pronunciamiento expreso de éste sobre dicha interpretación, mediante la resolución expresa prevista en el artículo 670.4 que dictará a la vista de las circunstancias del caso, especialmente las enumeradas en dicha norma.”

De lo anterior, es objetivo afirmar que el legislador no introdujo una cobertura mínima respecto de la adjudicación de inmuebles que no constituyan vivienda habitual del deudor, y pese a ello, por determinados Juzgados y determinados Registros de la Propiedad, se impide la adjudicación de inmuebles de vivienda no habitual del deudor por la cantidad que se deba por todos los conceptos, si ésta es inferior al 50% del valor por el que hubiera salido a subasta.

Problemática adjudicación inmueble por "deuda" en supuesto vivienda no habitual del deudor

3. ¿Confirman de manera mayoritaria los órganos judiciales las referidas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado?

En primer lugar, queremos destacar la Sentencia número 866/2021 del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de fecha 15 de diciembre de 2021, Recurso 5543/2018, que recuerda las facultades de los Registradores de la Propiedad a la hora de diligenciar un decreto judicial de adjudicación:



7.- En cuanto a la mención que se hace en el recurso de casación al art. 132 4.º LH, hemos de partir de su redacción:

(...)

Este precepto no es una norma que tenga por finalidad comprobar o controlar la aplicación de determinada interpretación de los arts. 670 y 671 LEC relativa a los valores mínimos de adjudicación, sino que **únicamente faculta al registrador para constatar la existencia de una diferencia entre el valor de adjudicación y el importe del crédito y, si lo hubiere, a comprobar que se ha procedido a la consignación del exceso o sobrante; pero no a revisar ni el valor de adjudicación o venta, ni tampoco el importe del crédito.**

Este artículo solo se refiere a las posibles controversias respecto al destino del sobrante y es congruente con lo previsto en el art. 129.2 g) LH para la venta extrajudicial, en la que la discusión sobre cuáles son las cantidades pendientes se remite a resolución judicial.

(...)

En suma, por más razonable o tuitiva que resulte la interpretación sostenida por la calificación litigiosa, no entra dentro de las facultades del registrador la revisión de la interpretación realizada por un tribunal, más allá del margen legal antes expuesto para la calificación registral.

Entrando al fondo de la problemática objeto de la presente nota, el Auto número 46/2018 de la Audiencia Provincial de Logroño, Recurso 18/2017, de fecha 13 de abril de 2018, argumenta:



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 impropcedente 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.

(...)

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.4ª), 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.

(...)

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 c cantidad total que se le adeuda por todos los conceptos.

Problemática adjudicación inmueble por "deuda" en supuesto vivienda no habitual del deudor

El aludido Auto de la Audiencia Provincial de Logroño cita otras resoluciones en similares términos: 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), 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), Auto de la Audiencia Provincial de Cádiz, sección 8ª, del 15 de diciembre de 2015 (ROJ: AAPCA 200/2015 - ECLI:ES:APCA:2015:200A) y Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona sección 14 del 12 de febrero de 2015 (ROJ: AAPB 221/2015 - ECLI:ES:APB:2015:221A).

4. Conclusiones

En nuestra opinión, y a pesar del criterio de la Dirección General de los Registros y del Notariado expuesto, y de determinados Letrados de Administración de Justicia y/o Jueces, en supuesto adjudicación inmueble vivienda no habitual del deudor, el ejecutante no debe renunciar a solicitar adjudicación por "deuda", en el supuesto que el importe de ésta sea inferior al 50% del valor por el que hubiera salido a subasta.

Si finalmente el criterio del Letrado de Administración de Justicia coincide con el que mantiene la Dirección General de los Registros y del Notariado, procederá recurso no devolutivo ante el Juez, y en caso de desestimación, recurso devolutivo ante la Audiencia Provincial.

Si el Letrado de Administración de Justicia adjudica inmueble vivienda no habitual del deudor por deuda - supuesto importe de la deuda inferior al 50% del valor por el que hubiera salido a subasta -, y el Registrador de la Propiedad califica negativamente la adjudicación, procederá recursos gubernativos ante dicha calificación registral, y/o ejercicio de la acción prevista en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria - en el supuesto de la acción del artículo 328 de la Ley Hipotecaria, nos remitimos a la Sentencia número 753/2018, Rollo 635/2017, de la Audiencia Provincial de Las Palmas, Sección 4, de fecha 30 de octubre de 2018 -.

En Asigno estamos a su disposición para cualquier aclaración en relación a este servicio.

Noviembre 2022