

# ¿El fin de la polémica en torno al valor de adjudicación en las subastas sin postores? Un comentario a la STS de 15 de diciembre de 2021

**Julio Parrilla Quintián**

Socio de Pérez-Llorca

DEPARTAMENTO DE PROCESAL

**Antonio García García**

Abogado de Pérez-Llorca

DEPARTAMENTO DE REAL ESTATE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I. Introducción</b>   | <b>86</b> |
| <b>II. La “doctrina progresiva” de la DGRN / DGSJFP en materia de adjudicación hipotecaria</b> | <b>88</b> |
| <b>III. La calificación de la registradora</b>   | <b>90</b> |
| <b>IV. La sentencia del TS</b>   | <b>91</b> |
| 1. Íter procesal   | 91        |
| 2. Interés casacional  | 91        |
| 3. Interpretación correcta del artículo 671 LEC  | 92        |
| 4. Alcance de la calificación registral  | 93        |
| 5. Voto particular   | 94        |
| <b>V. Recepción por los registradores</b>  | <b>96</b> |
| <b>VI. Reflexiones finales</b>   | <b>96</b> |
| 1. Los problemas de la interpretación literal del artículo 671                                 | 96        |
| 2. La proyectada reforma del artículo 671  | 97        |
| 3. El escollo del artículo 132 LH  | 98        |
| 4. Una posible solución al problema  | 100       |

# Índice/



**Resumen:** En su Sentencia de 15 de diciembre de 2021, el Tribunal Supremo parece haber puesto fin a la polémica existente entre los Tribunales y los Registros de la Propiedad respecto de la función calificador del Registrador del testimonio del decreto de adjudicación. La Sentencia ha sido celebrada como el final de las dificultades que bancos e inversores en el sector de los préstamos fallidos (*Non-performing Loans, "NPL"*) vienen encontrando en los últimos años para inscribir su título sobre inmuebles adquiridos en subastas sin postores, cuando la deuda reclamada es inferior a los umbrales previstos en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En este trabajo analizamos la referida Sentencia, y si realmente ésta supone el anunciado fin de las tribulaciones de bancos y fondos, o si por el contrario éstas no han hecho más que empezar.

**Abstract:** : In its Judgment of 15 December 2021, the Supreme Court seems to have put an end to the existing controversy between the Judiciary and the Property Registries on the qualification powers of the Registrar regarding the certification of award decrees. The Judgment has been celebrated as the end of the difficulties that banks and investors in non-performing loans ("*NPL*") have been experiencing in recent years when registering their title to real estate acquired in auctions without bidders in circumstances where the debt claimed is below the thresholds provided in Article 671 of the Civil Procedure Act. In this article, we analyse the abovementioned Judgment, and whether this entails the end of the difficulties of banks and funds, as anticipated, or if, on the contrary, these have only just begun.



**Palabras clave:** ejecución hipotecaria, subasta, artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, valor de adjudicación, calificación registral, artículo 132 de la Ley Hipotecaria, recurso de casación.

**Keywords:** mortgage enforcement, auction, Article 671 of the Civil Procedure Act, award value, registrar's statement of validity, Article 132 of the Mortgage Act, cassation appeal.

# ¿El fin de la polémica en torno al valor de adjudicación en las subastas sin postores?

## Un comentario a la STS de 15 de diciembre de 2021

---

1 Artículo 671.1 LEC: "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".

---

2 Actualmente denominada Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ("DGSJyFP").

---

3 El Consejo de la Unión Europea, en una nota de prensa emitida el 11 de julio de 2017, apeló a las instituciones europeas para que incluyeran los NPLs entre sus prioridades legislativas y de acción para los próximos años. Previamente, en marzo del mismo año, el Banco Central Europeo había publicado una *Guía sobre préstamos dudosos para entidades de crédito*, dirigida a entidades de crédito con un nivel superior a la media europea. Todas estas y otras iniciativas supusieron verdaderos estímulos para la salida de carteras de créditos al mercado en los años posteriores (especialmente en un país como España, en que los NPLs representaban en torno al 10% de los préstamos bancarios a finales

### I. Introducción

Hasta fechas recientes, era pacífico que el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil<sup>1</sup> ("**LEC**") establecía una alternativa para el acreedor ejecutante ante la ausencia de postores en la subasta. En aquellos casos en que ningún tercero concurría a la subasta, el acreedor podía pedir la adjudicación del inmueble hipotecado, a su entera discreción:

- (a) por toda la deuda pendiente (con independencia de cuál fuese la cantidad debida) o, bien, alternativamente,
- (b) por los porcentajes del valor de subasta previstos en dicho artículo, en función de la naturaleza del inmueble.

Sin embargo, desde la Resolución de 12 de mayo de 2016, la DGRN de los Registros y del Notariado ("**DGRN**")<sup>2</sup> viene haciendo una nueva interpretación del citado artículo, con el fin de impedir las adjudicaciones de inmuebles por un valor inferior a la deuda total pendiente si ésta es inferior al 70% del valor de subasta, cuando aquéllos constituyan vivienda habitual (por todas, RR. de 20 de septiembre de 2017 y de 5 de septiembre de 2018), o por debajo del 50%, en el resto de casos (por todas, RR. de 22 y 28 de marzo, y de 5 de abril de 2019).

El Centro Directivo razona en sus múltiples resoluciones en la materia que los porcentajes del 60% y 50% expresados en el artículo 671 LEC deben considerarse límites mínimos por los que el acreedor (o el cesionario del remate) pueden adjudicarse la finca ejecutada, con base en un "criterio de mera justicia" (sic). Así, cuando el inmueble constituya vivienda habitual, si la cantidad debida por todos los conceptos es inferior al 70% y superior al 60% del valor de tasación, la finca debería adjudicarse por el importe de lo debido; nunca por el 60% (de tal forma que quedase deuda subsistente). De igual modo, cuando no estemos ante vivienda habitual, el porcentaje de 50% funcionaría también como un valor mínimo de adjudicación.

Esta novedosa interpretación, a la que se han acogido la mayoría de registradores de la propiedad, afectó especialmente a las entidades bancarias y a los compradores de préstamos NPL. Como es sabido, estos últimos adquieren de los bancos o de la SAREB carteras de créditos impagados, en el marco del proceso de saneamiento del sector financiero español<sup>3</sup>. Muchos de estos préstamos hipotecarios se originaron en los años de la "burbuja inmobiliaria", por lo que es frecuente que los citados porcentajes (referidos al valor de tasación en el momento de la concesión del préstamo) sean superiores a la cantidad debida por todos los conceptos.

Hasta tal punto impactó en el sector *distressed* esta nueva doctrina registral que algunos inversores empezaron a incorporar a sus modelos financieros escenarios de salidas de caja para cubrir la diferencia entre la cantidad reclamada en ejecución y el porcentaje correspondiente (60% o 50%), exceso que habría de depositarse en el Juzgado a disposición de acreedores posteriores, si los hubiere, o bien del deudor o hipotecante no deudor que se ve desposeído de su propiedad. Por este motivo, la postura de la DGRN pasó a ser conocida informalmente en la industria de los préstamos NPLs como la “regla del *cash-out*”.

Como regla general, cuando un Registro califica negativamente un decreto de adjudicación por las razones expuestas, el ejecutante impugna la calificación ante el Juzgado de 1ª Instancia (“**JPI**”), conforme prevé el artículo 328 de la Ley Hipotecaria (“**LH**”). El JPI competente (el de la capital de la provincia en que radica el inmueble, que a menudo es el mismo que ha acordado la adjudicación) rechaza de forma casi invariable la nueva doctrina, por considerarla una interpretación *contra legem* y un exceso en las facultades calificadoras del registrador, revocando así la calificación negativa<sup>4</sup>. Las Audiencias Provinciales (“**AAPP**”) también han anulado Resoluciones de la DGRN en este sentido, tanto en casos de vivienda habitual<sup>5</sup> como en otros supuestos<sup>6</sup>.

No resulta aventurado, por tanto, afirmar que en los últimos años se ha consolidado una discrepancia general entre la jurisdicción ordinaria y los registradores respecto de la interpretación del artículo 671 LEC, y que ésta ha derivado en una situación nada deseable para el funcionamiento armónico de dos aplicadores del Derecho fundamentales, como son jueces y registradores.

Uno de los problemas que la comunidad jurídica identificó desde el comienzo del debate fue la dificultad para lograr en el corto-medio plazo un pronunciamiento sobre la cuestión por parte del Tribunal Supremo (“**TS**”), por dos razones fundamentales:

- (a) en primer lugar, porque, como hemos apuntado, los JPI estiman la mayoría de demandas contra las calificaciones, lo que previsiblemente habría de poner fin a los procedimientos en casi todos los casos (salvo que el registrador demandado decidiese, a su riesgo y ventura, llevar el asunto hasta el TS); y
- (b) en segundo lugar, por el carácter tasado de las resoluciones recurribles en casación (cfr. artículo 477 LEC).

Contra el anterior pronóstico, el TS se ha pronunciado sobre esta controversia en su Sentencia 866/2021, 15 de diciembre de 2021 (Ponente: Pedro José Vela Torres), dictada en casación (la “**Sentencia**”), en favor del criterio mantenido mayoritariamente por la jurisdicción ordinaria, si bien únicamente en lo relativo a la falta de competencia de los registradores para revisar el contenido de los decretos de adjudicación<sup>7</sup>.

del año 2019, justo antes del estallido de la crisis sanitaria de la COVID-19). Cfr. VVAA. “Prólogo a la segunda edición”, en *Manual de Compra de Deuda en España*, coord. por VARELA FERNÁNDEZ, J. y GARCÍA GARCÍA, A., Thomson Reuters Aranzadi, Madrid, 2019, pp. 29-30.

---

4 Resulta particularmente dura en su motivación la Sentencia de la Audiencia Provincial de Tenerife de 14 de mayo de 2019, cuando critica la “*innovación del Ordenamiento Jurídico*” que, a modo de ver del tribunal, supone la “*regla del cash-out*”, advirtiendo que (de nuevo, según el criterio de la Audiencia) las resoluciones del Centro Directivo “*no constituyen doctrina alguna, sino resoluciones de un órgano administrativo*”.

---

5 La primera fue la Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria (Sección 4ª), de 30 de octubre de 2018, que anuló la Resolución de la DGRN de 12 de mayo de 2016 (la primera de todas en las que el Centro Directivo aplicó su nueva doctrina sobre el artículo 671).

---

6 Cfr. Sentencia de la AP de Barcelona de 8 de febrero de 2021, que revoca la calificación registral por exceder “del control de revisión que incumbe al Registrador de la Propiedad en la media en que se adentra a revisar un aspecto que supera tal control de legalidad.” Añade que “la calificación efectuada en el presente caso por el Registrador de la Propiedad constituye una exlimitación por cuanto corresponde al Letrado de la Administración de Justicia aprobar la adjudicación –con sujeción a los recursos pertinentes ante el juez y, en su caso, la Audiencia Provincial– en la medida en que se trata de una cuestión procesal que precisa de una interpretación judicial que el Registrador de la Propiedad no está

habilitado para revisar”. Concluye que “la interpretación del artículo 671 LEC en lo ahora relevante no puede apartarse de su literalidad dado que lo contrario supondría incumplir un mandato claro y reiterado del legislador”.

---

7 En idéntico sentido se ha pronunciado en la sentencia del TS nº 869/2021, de 17 de diciembre. Dado que el fondo de esta última resolución es prácticamente idéntico al de la Sentencia (incluido el voto particular), nuestro análisis se centrará en esta última.

---

8 La Administración de Justicia y los Registradores de la Propiedad de la Comunidad Valenciana crearon un grupo de trabajo conjunto encargado de analizar, entre otras materias, la llamada “doctrina progresiva” en materia de adjudicación judicial, con publicaciones periódicas en el Boletín Informativo sobre Adjudicación Hipotecaria del Diario La Ley (Wolters Kluwer).

---

9 Si la deuda reclamada es inferior a dicho 60% del valor de subasta, el acreedor (o cesionario del remate) deberá consignar la diferencia en el juzgado, a disposición de acreedores posteriores con su derecho inscrito, si los hubiere, o del deudor / hipotecante que se ve desposeído del inmueble. Lo mismo sucederá en los casos en que el inmueble no constituya vivienda habitual del ejecutado, cuando la deuda es inferior al 50% del valor de subasta.

Muchas voces en el sector han celebrado efusivamente la Sentencia, como solución a los problemas de inscripción que venían experimentando (en suma, el fin de la “regla del *cash-out*”). En este trabajo nos proponemos analizar el contenido de la Sentencia, y si verdaderamente supone un motivo de celebración para el sector bancario y de los NPLs, o si por el contrario no es previsible que tenga un impacto real en la práctica.

## II. La “doctrina progresiva” de la DGRN / DGSJFP en materia de adjudicación hipotecaria<sup>8</sup>

La decisión pionera en la materia, para casos de vivienda habitual, fue la Resolución de 12 de mayo de 2016. En ella, la DGRN confirmó la nota de calificación del registrador de Arrecife, que había suspendido la inscripción del testimonio del decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, al haberse adjudicado por el 60% del valor de subasta cuando la cantidad adeudada era del 68,53%. En lo que se refiere a inmuebles que no constituyen vivienda habitual, la primera Resolución que nos consta es de 20 de septiembre de 2017, por la que se confirmó el criterio de la registradora de Arcos de la Frontera, que había acordado la suspensión de la inscripción de una adjudicación por el importe de toda la deuda pendiente, siendo esta inferior al 50%.

El fundamento de la nueva doctrina de la DGRN, para casos de vivienda habitual, lo hallamos en la interpretación conjunta de los arts. 670.4 y 671 LEC. Conforme al primero, si en una subasta un postor ofrece menos del 70% del valor de subasta, el acreedor puede pedir la adjudicación del inmueble por dicho 70%, o bien por “la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura”. Si no ha habido postores, el artículo 671 LEC permite que el acreedor solicite la adjudicación por el 70% del tipo de subasta, o, si “la cantidad que se le deba por todos los conceptos” es inferior, por el 60%. El Centro Directivo juzgó infundada esta disparidad de trato basada únicamente en la existencia o no de postores, y consideró que, aun en ausencia de éstos, la adjudicación debe hacerse por el 70% del valor de subasta, o, si la deuda reclamada es inferior, por el importe de ésta, siendo el valor mínimo de adjudicación en todo caso el 60% del tipo de subasta<sup>9</sup>, y todo ello por el criterio de justicia al que hemos aludido antes.

Al hilo de los casos que no constituyen vivienda habitual, la DGRN razonó:

“El legislador no ha tenido la precisión y el acierto de prever en el caso de los bienes inmuebles (artículo 671) una norma similar a la que sí se establece para los muebles (artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: “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”).

Ello no implica que deba hacerse una interpretación puramente literal del artículo 671. Más bien al contrario, el contenido del artículo 651 permite entender cuál es el verdadero espíritu y finalidad de las normas que regulan la adjudicación de una finca en el procedimiento de apremio cuando la subasta ha quedado desierta.

Otra muestra de que el legislador ha querido respetar este equilibrio de intereses en el procedimiento de subasta se puede observar en lo establecido en el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el caso de que existieran postores que concurran a la subasta. En su apartado cuarto se ocupa de aquellos casos en los que las posturas presentadas sean inferiores al 70% del valor de subasta. Ofrece al ejecutado en primer término la posibilidad de presentar un tercero que presente una postura superior a ese límite. En su defecto, atribuye al ejecutante la opción de solicitar la adjudicación por el setenta por ciento, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura.”

Posteriormente, la DGRN pareció atemperar su postura, solo en los casos en que el inmueble no constituye vivienda habitual (por todas, R. de 13 de junio de 2019, en la que el acreedor se adjudicó una plaza de garaje por el importe de la deuda pendiente, siendo este inferior al 50% del valor de subasta). Así, admitió la posibilidad de adjudicaciones por valores inferiores a los citados umbrales, aplicando una presunción *iuris tantum* de que el Letrado de la Administración de Justicia (“LAJ”) ha llevado a cabo el análisis previsto en el artículo 670.4<sup>10</sup> LEC antes de aprobar la adjudicación (también en los casos de subastas sin postores). En esta Resolución, la DGRN argumentó que:

“Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal (Sentencia del TS, Sala 1ª, Pleno, de 21/11/2017)”.

Poco después, en la Resolución de 26 de julio de 2019, revocó la nota de la registradora, con estos argumentos:

“En el presente caso, la nota de calificación recurrida, si bien fundamentada en diversas Resoluciones de este Centro Directivo que transcribe parcialmente, señala como defecto el de que “la adjudicación en subastas sin postores de fincas que no tengan carácter de vivienda habitual tenga en todo

---

10 Artículo 670.4º: “[...] Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución”

caso como límite inferior el 50% de su valor de tasación”, omitiendo toda referencia a la posible actuación del letrado de la Administración de Justicia en cuanto a la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes al caso, de forma que, oídas las partes y firme el decreto de aprobación del remate, nada obstaría para la inscripción de la adjudicación por cantidad inferior al 50% del valor de subasta, como consecuencia de la interpretación integradora de los preceptos citados conforme se ha expuesto anteriormente.

Por tanto, ese defecto señalado en la nota de calificación, tal y como consta redactado, ha de ser revocado”.

La DGRN reprodujo esta argumentación, entre otras, en las resoluciones de 13 de junio, 22 de julio, 23 de octubre y 8 de noviembre de 2019. En cambio, nunca aplicó (que sepamos) esta presunción para los casos de vivienda habitual.

Tras este inesperado giro de los acontecimientos, los compradores de NPL empezaron a solicitar a los LAJ que incluyesen expresamente una reseña breve en los decretos de adjudicación en subastas sin postores, indicando que habían llevado a cabo el análisis referido en el artículo 670.4 LEC (como método para prevenir calificaciones negativas). La mayoría de los LAJ rehusó incluir en los decretos de adjudicación mención alguna a haber realizado dicho análisis, en buena medida por entender (no sin parte de razón) que el artículo 670.4 LEC no resulta aplicable a subastas sin postores.

Más adelante, el Centro Directivo regresó a su postura más rigorista, prescindiendo de toda presunción de que el LAJ hubiese llevado a cabo la referida valoración ponderada de circunstancias<sup>11</sup>.

### III. La calificación de la registradora

En nuestro supuesto objeto de análisis, tras una subasta sin postores, una sociedad se había adjudicado la propiedad de una finca, vivienda habitual de dos ejecutados (un matrimonio), por importe de 138.330 euros, correspondientes al 60% del tipo de subasta. La registradora de la propiedad nº 5 de Córdoba emitió calificación negativa. Entendió (en aplicación de la doctrina del “*cash-out*”) que la adjudicación debería haberse producido por valor del 70%, al ser la deuda reclamada en ejecución igual al 68,95%.

Según el criterio de la registradora, la LEC solo permite adjudicaciones por importes inferiores al 70% cuando la adjudicación conlleve la extinción del crédito del ejecutante, y sin que el valor de adjudicación pueda ser inferior al 60% en ningún caso. Así, la sociedad ejecutante debería haber consignado la diferencia en efectivo ante el Juzgado (esto es, el 1,05% del valor de subasta), a disposición de los ejecutados. Por el contrario, merced a la resolución del juzgado, los deudores, además de perder su vivienda habitual, siguen adeudando a la sociedad

---

<sup>11</sup> Véanse, en esta línea, Resoluciones de 8 de enero, de 12 de marzo y de 20 de julio de 2020.

ejecutante un importe equivalente al 8,95% del valor de subasta del inmueble (i.e., la diferencia entre la cantidad reclamada y el valor de adjudicación).

## IV. La sentencia del TS

### 1. Íter procesal

La adjudicataria impugnó la calificación negativa mediante interposición de demanda de juicio verbal contra la registradora. En contra del criterio general mantenido por los Juzgados, el JPI nº 4 de Córdoba desestimó la demanda, absolvió a la registradora e impuso las costas a la actora. Esta recurrió en apelación ante la Audiencia Provincial (“**AP**”), que estimó el recurso y ordenó proceder a la inscripción del decreto, al considerar que la registradora se había extralimitado en sus funciones calificadoras. Sin embargo, la registradora interpuso recurso de casación ante el TS (i) en primer lugar, por infracción de los artículos 132.4 LH<sup>12</sup> y el 100 del Reglamento Hipotecario<sup>13</sup> (“**RH**”) y (ii) en segundo lugar, por infracción del artículo 671 LEC, en relación con el 670.4 LEC.

Con fecha 17 de febrero de 2021, el TS acordó admitir a trámite el recurso de casación, y posteriormente acordó que el asunto fuese elevado al Pleno.

### 2. Interés casacional

La adjudicataria se opuso a la tramitación del recurso de casación alegando falta de interés casacional. Como hemos avanzado, desde el sector legal se consideraba que éste podía ser uno de los principales escollos para la resolución de la discrepancia: el artículo 477 LEC atribuye interés casacional únicamente a aquellos recursos contra sentencias dictadas en segunda instancia por AAPP que (a) se opongan a la doctrina jurisprudencial del TS, o (b) resuelvan puntos y cuestiones sobre los que exista jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales, o (c) apliquen normas que no lleven más de cinco años en vigor, siempre que, en este último caso, no exista doctrina jurisprudencial del TS relativa a normas anteriores de igual o similar contenido.

Desde antiguo, se entienden necesarios dos fallos idénticos o fundamentalmente análogos, para sentar jurisprudencia (cfr. SSTS de 10 de febrero y 30 de junio de 1886). Como ha declarado el TS en la Sentencia 687/2003, de 7 de julio:

“es doctrina reiterada de esta Sala que no basta la cita de una sentencia para acusar una infracción de la doctrina jurisprudencial con eficacia casacional; se requieren por lo menos dos, y que tampoco basta la cita de frases aisladas de la Sentencia, sino que hay que probar la sustancial analogía entre los hechos de las

---

12 Artículo 132 LH: “A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes: [...] 4º 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”.

---

13 Artículo 100 RH: “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”.

sentencias precedentes y los del supuesto sometido al recurso (Sentencias de 15 de febrero de 1982 y las que se citan en ella)".

Teniendo en consideración lo anterior, la Sentencia de la AP de Córdoba cumplía (por poco) los requisitos enunciados para revestir interés casacional. Si bien no existían resoluciones del TS previas en la materia (a favor ni en contra) y la norma en cuestión lleva en vigor bastante más de cinco años, sí existen algunas resoluciones de AAPP contrarias al criterio general<sup>14</sup>.

En el Fundamento Jurídico Segundo de la Sentencia, el TS desestima la oposición de la adjudicataria porque "la parte recurrente [i.e., la registradora] identifica las normas sustantivas que considera infringidas, y cita las sentencias de AAPP que, según su criterio, incurren en contradicción; lo que a efectos de admisibilidad es suficiente". De tal manera que acepta entrar a conocer del fondo del recurso, resolviendo conjuntamente ambos motivos de casación (pues la posible infracción de los artículos 132 LH y 100 RH está íntimamente conectada con la posible infracción del artículo 671 LEC).

Por nuestra parte, celebramos que el TS haya seguido este criterio puramente formalista, sin entrar a valorar la existencia real de jurisprudencia contradictoria, en aras de la resolución de una controversia tan relevante tanto para el sector bancario como para el mercado secundario de préstamos NPL<sup>15</sup>.

### 3. Interpretación correcta del artículo 671 LEC

El TS concuerda (si bien se trata de un pronunciamiento *obiter dicta*) con la interpretación que hace la registradora del artículo 671 LEC (esto es, los porcentajes previstos en el mismo son valores mínimos por los que el ejecutante puede adjudicarse el bien en subasta cuando no hay postores). Así, reconoce que la interpretación conjunta con el artículo 670.4º LEC (dispensando el mismo trato haya o no pujas en la subasta):

"puede acomodarse mejor a la ratio del precepto, que cumple una función tuitiva del deudor titular del bien ejecutado, cuando se trate de una vivienda habitual. La norma permite que el acreedor pueda adjudicarse el bien por un valor inferior al 70% del valor de tasación, cuando su crédito sea también inferior a este 70%. Aunque la literalidad de la norma refiera que se lo puede adjudicar por el 60%, en realidad estaría estableciendo el mínimo por el que podría llegar a quedárselo, que en todo caso presupondría la extinción del crédito. Dicho de otro modo, si se permite una adjudicación por un importe inferior al 70% es porque con esa adjudicación se extingue el crédito del ejecutante, sin que en ningún caso pueda ser inferior al 60%. Otra interpretación como la literal no se acomoda a la reseñada finalidad tuitiva, en cuanto que legitimaría situaciones perjudiciales para el deudor, que además de sufrir la adjudicación de su finca por el 60% del valor de tasación, seguiría debiendo al acreedor la diferencia hasta el importe de su crédito, y por

---

14 La SAP Barcelona de 8 de febrero de 2021 (citada *supra*) enumera multitud de resoluciones de las Audiencias Provinciales contrarias a la interpretación de la DGRN: 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. Sin embargo, existen algunas sentencias en sentido contrario: SAP Castellón sec. 3ª nº 381/2018 de 11 de octubre, AAP Toledo sec. 2ª nº 150/2017 de 7 de marzo y AAP Granada sec. 5ª nº 448/2017 de 20 de septiembre.

---

15 La reciente Directiva (UE) 2021/2167, del Parlamento Europeo y del Consejo de 24 de noviembre de 2021, sobre los administradores de créditos y los compradores de créditos, y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2014/17/UE reconoce la existencia de este mercado como una realidad con entidad propia, que debe ser objeto de regulación armonizada en el territorio de la Unión.

ello seguiría abierta la ejecución. Esta situación perjudicial no podría justificar la excepción a la regla general que impide al acreedor adjudicarse la vivienda habitual del deudor subastada por un importe inferior al 70% del valor de tasación. Si algo lo puede justificar sería la extinción del crédito del acreedor, siempre que su importe sea superior al 60% del valor de tasación”.

En otras palabras, el TS parece anticipar (aunque sea *obiter dicta*) cuál será su interpretación de la cuestión si alguna vez llegase a resolver el recurso de un ejecutado, y que ésta coincidiría con el criterio de la registradora. Esto es, la adjudicación debió hacerse por toda la deuda pendiente, extinguiéndose esta en su totalidad.

Existe una posible objeción a esta postura, que encontramos en la última frase del párrafo primero del artículo 671 LEC: “Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3 LEC”. Dicho artículo 654.3 LEC prevé<sup>16</sup> que “si la ejecución resultase insuficiente para saldar toda la cantidad por la que se hubiera despachado ejecución más los intereses y costas devengados durante la ejecución, dicha cantidad se imputará por el siguiente orden: intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas”.

En otras palabras, el legislador de 2013 (año en que se introdujo por primera vez esta remisión al artículo 654 LEC en el artículo 671 LEC) parecía tener claro que, cuando la deuda pendiente se halla entre el 60% y el 70% del valor de subasta, podría quedar parte de la deuda sin pagar. Esta es la única razón por la que habría de aplicarse una regla de imputación de pagos, que de otro modo carecería de sentido.

#### 4. Alcance de la calificación registral

Sin perjuicio de su pronunciamiento *obiter dicta* en cuanto al fondo de la cuestión, el TS resuelve el recurso remitiéndose a su Sentencia 625/2017, de 21 de noviembre, para recordar que el registrador de la propiedad debe limitarse a calificar la legalidad de las “formas extrínsecas” de los documentos judiciales cuya inscripción se solicita (además de la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos y que éstos no se opongan a cuanto resulte de los asientos registrales).

Considera que el tenor del artículo 100 RH veta al registrador toda posibilidad de revisar el fondo de la resolución judicial en que se basa el decreto de adjudicación. El deudor está legitimado para recurrir el decreto si considera que infringe alguna norma sustantiva (v.g. los límites del artículo 671 LEC<sup>17</sup>), pero el registrador no puede forzar su revisión, pues ésta corresponde únicamente a la autoridad judicial, en ejercicio de la potestad jurisdiccional, mediante el correspondiente recurso interpuesto a instancia del ejecutado. En este punto, el TS hace suyo el razonamiento de la SAP de Las Palmas de 30 de octubre de 2018 (citada supra)

---

16 En el contexto de la subasta de bienes muebles.

---

17 Para lo cual podrá basarse, en adelante, en el criterio del TS.

en cuanto a que “habrán de ser los interesados los que se personen en el procedimiento de ejecución que se sigue ante el Juzgado e impugnen el Decreto de aprobación del remate y adjudicación por los trámites legalmente previstos en el seno de ese mismo procedimiento”.

Con respecto al artículo 132.4º LH, que faculta al registrador a comprobar que el valor del inmueble no supere el importe de la deuda (o que, de superarla, el acreedor ha consignado el exceso), el TS señala que esta norma:

“no tiene por finalidad comprobar o controlar la aplicación de una 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 la 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”.

Prosigue el TS en su argumentación:

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

Es decir, el TS limita la potestad del registrador de comprobar que se haya consignado el exceso respecto de la cantidad reclamada únicamente a aquellos casos en que existan acreedores posteriores con sus derechos inscritos sobre la finca objeto de ejecución.

A priori, este pronunciamiento tiene un valor fundamental para los inversores que compran carteras de crédito (sin perjuicio de cuanto matizaremos más adelante).

## **5. Voto particular**

El magistrado Don Juan María Díaz Fraile formula un voto particular a la Sentencia, al considerar que el recurso de la registradora debería haberse estimado. El magistrado discrepante apunta que el acreedor solo debe poder adjudicarse la vivienda habitual del ejecutado por un importe inferior al 70% del valor de subasta si se extingue su crédito íntegramente, siempre y cuando además éste sea superior al 60% del valor de tasación, pues lo contrario supone un daño patrimonial para el deudor, incompatible con la protección constitucional del derecho de propiedad y de protección de los consumidores.

Según el magistrado, no es sostenible que una finca cuyo valor es suficiente para extinguir una deuda de 70 % no extinga también una deuda de 69 %, y deje una

deuda remanente por importe del 9%, que se podrá realizar sobre el resto del patrimonio de los ejecutados. Por esta razón, entiende que el 60% debe considerarse un valor mínimo (lo que ya advirtió en la Sentencia del TS nº 320/2017, de 23 de mayo), y como se desprende también (con claridad) del Preámbulo del RDL 8/2011, que reformó el procedimiento de ejecución hipotecaria. En este punto, no discrepa en sus conclusiones de la Sentencia.

Sin embargo, Díaz Fraile considera que la protección al ejecutado debe hacerse efectiva también en sede de calificación registral. Para ello, trae a colación el artículo 132 LH, cuyo punto 4º es muy claro en cuanto a que el registrador debe comprobar 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”. Con base en este artículo, parece evidente que, si un decreto aprueba la adjudicación por un valor superior al crédito sin que el acreedor haya consignado la diferencia, debería ser objeto de calificación negativa. Por esta razón, el magistrado considera que la Sentencia incurre en incongruencia.

La necesaria protección al ejecutado a nivel registral se desprende también, según Díaz Fraile, del artículo 51.1 de la Constitución (“**CE**”), que llama a los poderes públicos a garantizar la defensa de los consumidores y usuarios mediante procedimientos eficaces (sin que éstos se deban ver circunscritos a la vía judicial). En la misma línea, el artículo 28.5 de la Directiva 2014/17/CEE: “Los Estados miembros se dotarán de procedimientos o medidas que permitan lograr que, en caso de que el precio obtenido por el bien afecte al importe adeudado por el consumidor, se obtenga el mejor precio por la propiedad objeto de ejecución hipotecaria”.

No parece razonable, por tanto, que el control por el registrador de la consignación del sobrante se produzca exclusivamente en los casos en que existan acreedores posteriores, cuando, de no existir estos, dicho exceso debería ponerse a disposición del hipotecante que pierde el bien en la ejecución. Por el contrario, tanto la Constitución como el Derecho comunitario instan a interpretar en sentido amplio los poderes calificadores del registrador respecto de los decretos de adjudicación.

El magistrado cuestiona además la aplicación del artículo 100 RH, pues los decretos dictados por los LAJ no son actos estrictamente jurisdiccionales. Cita varias Sentencias del Tribunal Constitucional que niegan este carácter jurisdiccional a las funciones del LAJ<sup>18</sup>. En estas resoluciones, el TC aclara que, dentro de la distribución de decisiones en el proceso entre jueces y tribunales y los LAJ, corresponden a los primeros las que denomina “funciones estrictamente jurisdiccionales” conforme al artículo 117.3 CE, “pues entenderlo de otro modo supondría admitir la existencia de un sector de inmunidad jurisdiccional, lo que no se compadece con el derecho a la tutela judicial efectiva”.

---

18 Sentencias del TC nros. 58/2016, de 17 de marzo, 72/2018, de 25 de julio, 34/2019, de 14 de marzo, 151/2020, de 20 de noviembre y 149/2000, de 1 de junio.

Por último, Díaz Fraile señala la contradicción que supone que, admitida por el Pleno la falta de acomodación del decreto de adjudicación al artículo 671 LEC, correctamente interpretado, se revoque la calificación de la registradora y se ordene la inscripción del decreto, dejando subsistente una deuda que debería haber quedado extinguida. Es decir, de practicarse la inscripción, se haría en contra de un pronunciamiento casacional del TS en cuanto al significado del artículo 671 LEC.

## V. Recepción por los registradores

Las primeras voces críticas con la Sentencia no se han hecho esperar. Algunos registradores ya han manifestado cómo, dado que el TS ha resuelto sobre la interpretación del artículo 671 LEC de manera favorable al criterio de la DGRN, en lo sucesivo seguirán denegando la inscripción de las adjudicaciones que no apliquen la igualdad de trato en las subastas, con independencia de la existencia o no de postores, acogándose a la interpretación conjunta de los artículos 670.4 y 671 LEC hecha por el Tribunal Supremo (y reiterada en la sentencia posterior – Sentencia del TS 869/2021, de 17 de diciembre–)<sup>19</sup>.

Pese a que la Sentencia restringe el poder de calificación de los registradores, presajiamos que tanto la interpretación que hace del artículo 671 LEC (cónsona con la de la DGRN) como el voto particular del magistrado Díaz Fraile proporcionarán argumentos a muchos registradores para continuar calificando negativamente los decretos que adjudiquen inmuebles en ejecución hipotecaria (a) por valor inferior al 60% o 50% del valor de subasta, sin que conste la consignación de la diferencia; o (b) por el 60%, en casos de vivienda habitual, cuando la deuda reclamada sea superior, quedando deuda subsistente.

Lejos de tratarse del fin de la “regla del *cash-out*”, más bien parece que nos encontramos ante el principio de la misma.

## VI. Reflexiones finales

### 1. Los problemas de la interpretación literal del artículo 671

Si nos ciñésemos a la interpretación literal del artículo 671 LEC y considerásemos que éste prevé valores alternativos a elección del acreedor (y no porcentajes mínimos), habríamos de concluir que existe una relación de antinomia entre el artículo 671 LEC y el 132 LH, pues este último establece que la adjudicación no puede producirse por valor inferior a la deuda pendiente. Se trataría de una antinomia de imposible solución, ya que la redacción actual del artículo 132 LH viene dada precisamente por la LEC de 2000, en su Disposición Final 9ª. De forma que no existe una ley posterior que derogue a una anterior, ni una norma de superior rango, ni tampoco una norma especial frente a otra general. En cualquier caso, ya hemos

---

<sup>19</sup> Por todos, MARTÍN MARTÍN, A.J., “Valor mínimo de adjudicación al acreedor tras subasta”, en *Revista Registradores*, nº 96, <https://revistaregistradores.es/valor-minimo-de-adjudicacion-al-creedor-tras-subasta/>

visto cómo esta interpretación ha sido refutada, tanto por la DGRN como ahora por el TS en su Sentencia.

Ciertamente, la interpretación literal del artículo 671 LEC puede conducir a supuestos como el analizado, en que la deuda reclamada es ligeramente inferior al 70% del valor de subasta: el deudor pierde su vivienda habitual y, además, sigue debiendo una parte considerable de la deuda. Concretamente en nuestro caso, la deuda remanente sería de casi el 9% del valor de subasta. Se da la paradoja de que resultaría menos lesivo para el deudor que el acreedor le reclamase un importe igual al 71% del valor de subasta (pues el acreedor se quedaría el inmueble por el 70% y el deudor solo continuaría debiendo un 1%), lo que no parece razonable. Citando a la DGRN en sus reiteradas resoluciones en la materia, “la interpretación del artículo 671 LEC no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado”. También la jurisprudencia del TS proscribte expresamente las interpretaciones que conduzcan a resultados absurdos o ilógicos<sup>20</sup>.

El único argumento en contra de la interpretación de la DGRN (y ahora también del TS) es la referencia en el artículo 671.1º LEC in fine a la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3 LEC, que hemos explicado antes. Sin embargo, este argumento por sí solo no parece tener la suficiente entidad como para justificar la interpretación literal y el tratamiento diferenciado dependiendo de si ha habido o no postores, con el riesgo de llegar a situaciones paradójicas como las que hemos analizado *ut supra*.

Es por esta razón que el TS se alinea con la DGRN respecto de cuál debe ser la correcta interpretación de los porcentajes del artículo 671 LEC, que deberán operar de la misma manera que en las subastas con postores.

## 2. La proyectada reforma del artículo 671

En la fecha en la que se escriben estas líneas, el Anteproyecto de Ley de Medidas de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia prevé una reforma del artículo 671 LEC. Éste quedará redactado de la siguiente forma (en línea con la interpretación que del actual artículo 671 hacen tanto la DGRN como el TS):

“1. 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 o lote por un importe determinado o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.

Si el ejecutante solicitara la adjudicación por una cantidad inferior al 70 por 100 del valor de subasta, se dará al deudor el traslado previsto por el artículo 670.3, a fin de que pueda mejorarla.

---

20 En este sentido, cfr. SSTs 580/1988, de 3 de febrero, 607/2006, de 9 de junio, 26/2008, de 25 de enero, 274/2010, de 5 de mayo y 51/2013, de 20 de febrero. Esta última señala cómo es principio de Derecho el que prohíbe la *interpretatio ad absurdum*.

Cuando el ejecutado no haga uso de esa facultad de mejora y no se tratara de la vivienda habitual del deudor, se adjudicará el bien al ejecutante, aunque se haya subastado conjuntamente con otros, siempre que la cantidad que se hubiera ofrecido por el bien fuera igual o superior al 50 por 100 de su valor de subasta.

Si la petición de adjudicación fuera por la cantidad que se le debiera por todos los conceptos, su importe no podrá ser inferior al 40 por 100 del valor de subasta. En este caso, la adjudicación del bien supondrá la terminación de la ejecución por la completa satisfacción del ejecutante, quedando liberados el resto de bienes que pudieran garantizar el pago de lo reclamado.

Si la cantidad ofrecida por el ejecutante tampoco cumpliera esas condiciones, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la adjudicación a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la adjudicación o no adjudicación del bien suponga para el deudor, para el propio ejecutante o para terceros acreedores con sus derechos inscritos, y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. Contra el decreto que aprueba o deniegue la petición de adjudicación cabe recurso directo de revisión ante el tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Letrado de la Administración de Justicia deniegue la adjudicación, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo.

2. El ejecutante no podrá adjudicarse la vivienda habitual del deudor, ni aun cuando actúe como postor rematante, por cantidad inferior al 70 por 100 de su valor de subasta, salvo que lo haga por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. En este caso, no se podrá adjudicar la vivienda habitual por menos del 60 por 100 del valor de subasta. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3 LEC.

[...]"

Anticipamos que esta reforma, unida a la adhesión del TS al criterio interpretativo de la DGRN, supondrá un argumento adicional para los registradores que se resistan a ver limitado su poder de calificación.

### **3. El escollo del artículo 132 LH**

Con independencia de cuál sea la interpretación que cada uno quiera hacer del artículo 671 LEC, parece difícilmente discutible, a nuestro modo de ver, que el artículo 132.4º LH faculta a los registradores para enjuiciar si un decreto se ajusta o no

a la ley en lo relativo al valor de adjudicación. La Sentencia pasa de puntillas sobre esta realidad, y se limita a afirmar que el ámbito de aplicación de este precepto debe circunscribirse a los casos en que hay otros titulares de derechos inscritos (“Este artículo solo se refiere a las posibles controversias respecto al destino del sobrante”). La Sentencia afirma que el registrador de la propiedad puede calificar el decreto, “pero no puede revisar ni forzar su revisión, puesto que ello solo corresponde a la autoridad judicial, en el ejercicio de la potestad jurisdiccional, mediante el correspondiente recurso”. Esto parece difícilmente defendible, porque, ¿en qué consiste, entonces, esa función calificadora respecto del valor de adjudicación, de la que nos habla el artículo 132.4º?

Es evidente que el apartado cuarto del artículo 132 LH sí atribuye competencia al registrador para revisar el contenido material de los decretos de adjudicación. Más concretamente, para comprobar que el valor de adjudicación no supere en ningún caso el importe del crédito del ejecutante. Por tanto, en los casos de vivienda habitual en los que el crédito sea inferior al 70%, el bien se tendrá que adjudicar por el importe de dicho crédito (con el mínimo del 60%), sin que pueda quedar deuda subsistente.

El único precepto que impone límites a la función calificadora del registrador es el artículo 100 RH. Y no parece que éste pueda servir para impedir la revisión por los registradores de los decretos de adjudicación, por dos motivos:

- (i) En primer lugar, volviendo sobre las reglas de resolución de conflictos de leyes, entre el artículo 132.4º LH y el 100 RH existe una relación de jerarquía, por lo que *lex superior derogat lex inferior*, debiendo estarse a lo dispuesto en el primero;
- (ii) En segundo lugar, por las razones que apunta Díaz Fraile en su voto particular, sobre el carácter no-jurisdiccional de las funciones del LAJ (apoyado en abundante jurisprudencia constitucional). De forma que el artículo 100 RH no resultaría aplicable a los decretos de adjudicación.

Como ya hemos dicho, el TS limita el ámbito de aplicación del artículo 132 LH a los casos en que existan acreedores posteriores con sus derechos inscritos sobre la finca objeto de ejecución. Díaz Fraile califica esto como una incongruencia, pues se hace de mejor condición al acreedor inscrito o anotación posterior que al propio deudor ejecutado (que ostenta un derecho de propiedad sobre la finca). La única explicación posible a esta postura del TS es que el ejecutado, precisamente por haber sido parte en la ejecución, ha tenido la posibilidad de defenderse en el procedimiento, oponiendo las excepciones previstas en el artículo 695 LEC, mientras que los acreedores posteriores (o titulares de derechos inscritos sobre la finca hipotecada) no son parte de la ejecución, y deben gozar de protección en sede de calificación registral. Siendo este un argumento razonable, se trata de una interpretación que reduce injustificadamente el ámbito de aplicación de la norma, pues la letra del artículo 132 LH no hace distinciones, debiendo entenderse

aplicable a todos los casos, con independencia de que existan o no terceros con derechos inscritos sobre la finca.

Parece, por tanto, más acertada en este punto la posición del magistrado discrepante y de la DGRN.

#### 4. Una posible solución al problema

La DGRN, en su Resolución de 24 de julio de 2017, dejó claro que no cabe la inscripción de documentos judiciales sin acreditar su firmeza<sup>21</sup>. El ejecutado, tiene, por tanto, la posibilidad de impugnar el decreto si no resulta conforme a Derecho, con la garantía de que no accederá al Registro mientras esté pendiente el recurso<sup>22</sup>.

---

21 "Tratándose de documentos judiciales, el concepto de "ejecutoria", interpretado a la luz de lo establecido en el artículo 517.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, conduce necesariamente a la idea de resolución judicial firme. De hecho, el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil señala: "mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos". Conforme al artículo 207.2 de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil, "son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado". Además, es también reiterada la doctrina de este Centro Directivo sobre la necesidad de firmeza de los documentos judiciales para que puedan dar lugar a la práctica en el Registro de la Propiedad, de asientos de inscripción o cancelación, dado el carácter definitivo de los mismos.

3. A la vista de estas consideraciones, parece evidente que el recurso no puede prosperar. No es posible inscribir un decreto de adjudicación hallándose pendiente de resolución un recurso de reposición que el ejecutado ha interpuesto impugnándolo. La falta de firmeza impide la inscripción y el devenir de la resolución impugnada queda en la órbita de los tribunales sin que competa al registrador valorar la existencia de una dilación indebida ni decidir sobre la salida de la finca del patrimonio del titular registral, cuestiones estas que deberán resolverse, en su caso, en sede de los correspondientes procedimientos judiciales".

---

22 Contra el decreto de adjudicación cabe interponer recurso de reposición (a interponer ante los propios LAJ), o bien recurso de revisión, ante el Juez o Tribunal con competencia funcional en la fase del proceso en la que haya recaído el decreto. Así lo dispone la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, en su artículo 238, apartados bis y ter, respectivamente. No cabe, sin embargo, recurso de apelación, Cfr., por todos, AAP de Tarragona, Sección 3ª, Núm. 231/2020, de 16 de julio: "(...) no cabe recurso de apelación contra el auto que resolvió un recurso de revisión contra el decreto de adjudicación. [...] Aunque el decreto de adjudicación no es la última resolución a dictar en el procedimiento, sí cabe considerar que pone fin al procedimiento de ejecución al extraer definitivamente el bien embargado del patrimonio del ejecutado para la satisfacción del débito pendiente. Sin embargo, no se trata tanto de valorar si el decreto de adjudicación pone fin al proceso de ejecución desde un punto de vista lógico, sino de concretar el régimen de recursos que se establece en el proceso de ejecución. No es procedente aplicar automáticamente el artículo 454 bis. 3 de la LEC para considerar admisible la apelación, sino que debe acudir a las normas propias de la ejecución. De dichas normas puede extraerse la conclusión de que únicamente cabe la apelación de los autos dictados en ejecución cuando una norma expresamente lo autorice, no siendo con carácter general apelables los autos dictados en ejecución. El artículo 454 bis de la LEC no es una norma específica del proceso de ejecución y el artículo 670 no contiene una previsión en cuanto a recursos contra el decreto de adjudicación. No se dice que el decreto por el que se adjudica el bien pueda ser impugnado y no alude a que pueda ser recurrido en apelación, ni se remite a una norma que prevea este tipo de recurso.

Por las razones expuestas a lo largo de este trabajo, a nuestro modo de ver, la única manera de impedir que los registradores puedan calificar los decretos de adjudicación pasaría inevitablemente por la derogación del artículo 132.4º LH. Dado que el ejecutado tendría en todo caso la facultad de recurrir el decreto (por ejemplo, si éste fuese contrario a la doctrina de la DGRN y del TS en cuanto a la interpretación correcta del artículo 671 LEC), los derechos del ejecutado quedan salvaguardados aun sin la intervención del Registrador, ya que, como hemos avanzado, el acreedor o cesionario del remate no devendrá titular registral del inmueble mientras esté pendiente de resolver el recurso frente a la adjudicación.

---

La norma aplicable a la ejecución está establecida en el artículo 562 de la LEC. El artículo 562.1 de la LEC señala: "Con independencia de la oposición a la ejecución por el ejecutado según lo dispuesto en los artículos anteriores, todas las personas a que se refiere el artículo 538 podrán denunciar la infracción de normas que regulen los actos concretos del proceso de ejecución:

1.º Por medio del recurso de reposición establecido en la presente ley si la infracción constara o se cometiera en resolución del Tribunal de la ejecución o del Letrado de la Administración de Justicia.

2.º Por medio del recurso de apelación en los casos en que expresamente se prevea en esta Ley.

3.º Mediante escrito dirigido al Tribunal si no existiera resolución expresa frente a la que recurrir. En el escrito se expresará con claridad la resolución o actuación que se pretende para remediar la infracción alegada.

2. Si se alegase que la infracción entraña nulidad de actuaciones o el Tribunal lo estimase así, se estará a lo dispuesto en los artículos 225 y siguientes. Cuando dicha nulidad hubiera sido alegada ante el Letrado de la Administración de Justicia o éste entendiere que hay causa para declararla, dará cuenta al Tribunal que autorizó la ejecución para que resuelva sobre ello".

Por tanto, en el trámite de ejecución las resoluciones dictadas solo son susceptibles de recurso apelación cuando así se disponga de forma expresa en la propia ley. Dada la especialidad del artículo 562-1-2º LEC, no cabe acudir al régimen general de los recursos contenido en el artículo 455-1 en relación con el apartado 3 del artículo 454 bis de la LEC.