



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho

LA EJECUCIÓN Y APROBACIÓN DEL REMATE DE LA VIVIENDA HABITUAL.

Presentado por:

Andrea de la Cruz Ortega.

Tutelado por:

Dr. D. Vicente Guilarte Gutiérrez.

Valladolid, a 18 de septiembre de 2020

ÍNDICE.

- 1. INTRODUCCIÓN.**
- 2. ABSTRACT.**
- 3. LA VIVIENDA HABITUAL.**
 - 3.1 Concepto de vivienda familiar.
 - 3.2 Protección de la vivienda habitual en el artículo 1320 del Código Civil y el tratamiento del crédito hipotecario en la ejecución singular.
 - 3.3 Inscripción en el registro de la propiedad de la vivienda habitual.
 - 3.3.1 *La constancia del carácter de habitual o no de la vivienda que se hipoteca.*
- 4. PROCEDIMIENTO DE LA SUBASTA DE INMUEBLES.**
 - 4.1 El remate con hipoteca: el supuesto especial de la ejecución hipotecaria de una vivienda habitual.
 - 4.1.1 *El supuesto de vivienda de protección oficial o de protección pública.*
 - 4.2 El artículo 670. aprobación del remate. pago. adjudicación de los bienes al acreedor.
 - 4.2.1 *Posturas iguales o superiores al 70 por ciento del valor de salida*
 - 4.2.2 *Posturas inferiores al 70 por 100 del valor de salida.*
 - a) *Ejecución hipotecaria sobre cualquier bien inmueble y ordinaria cuando el bien subastado sea la vivienda habitual del deudor.*
 - b) *Supuesto de ejecuciones ordinarias cuando el bien subastado sea distinto de la vivienda habitual del deudor.*
 - c) *Supuesto de que el ejecutante no solicite la adjudicación. La aceptación de la subsistencia de las cargas.*
 - d) *La posibilidad de hipotecar el derecho de remate: créditos puente.*

4.3 El artículo 671. Subasta sin ningún postor.

4.3.1 *Reforma del precepto por el RDL 8/2011, de 1 de julio y la Disposición Adicional Sexta LEC.*

4.3.2 *La adjudicación en pago por cantidad igual o superior al 60 por 100 del valor de tasación .*

4.3.3 *Transcurso del plazo sin solicitar la adjudicación. El alzamiento del embargo.*

4.3.4 *La imposibilidad de mejorar la adjudicación en pago.*

5. CONFLICTO CON LA LITERALIDAD DE LA LEY Y LAS RESOLUCIONES DE LA ANTIGUA DGRN.

5.1 El problema del remate en la vivienda habitual. “el salto del 70 por 100 al 60 por 100 del valor de tasación”

5.1.1 *Planteamiento y objeto de estudio.*

5.1.2 *Pugna abierta entre registradores de la propiedad y jueces en la interpretación del art. 671 LEC.*

5.1.3 *Ejemplo en la doctrina española.*

5.1.4 *El “error de salto” y su manifestación en distintos ámbitos.*

5.2 La adjudicación de la finca por cantidad menor al 50 por 100 del valor de tasación.

5.2.1 *Planteamiento y objeto de estudio.*

5.2.2 *La evolución de la doctrina clásica del Tribunal Supremo y el enriquecimiento injusto.*

5.2.3 *Ejemplo en la doctrina española.*

6. EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS Y LA DACIÓN EN PAGO.

6.1 Introducción e ideas generales

6.2 Inferencia con el contrato.

6.3 Contenido y medidas del CBP.

6.3.1 *La reestructuración de deudas hipotecarias.*

6.3.2 *La solicitud de quita.*

6.3.3 *La dación en pago de la vivienda habitual.*

- 7. COVID-19 Y LA MORATORIA DE LAS DEUDAS HIPOTECARIAS DE VIVIENDAS HABITUALES.**
- 8. CONCLUSIONES.**
- 9. BIBLIOGRAFIA.**

ABREVIATURAS

AP	AUDIENCIA PROVINCIAL
BOE	BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
CBP	CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS
CC	CÓDIGO CIVIL
DGRN	DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO Y DEL NOTARIADO
DGSJyFP	DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA
IRPF	IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS
LAJ	LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA
LEC	LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL
LH	LEY HIPOTECARIA
RD	REAL DECRETO
RDL	REAL DECRETO LEY
RDGRN	RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO Y DEL NOTARIADO
RH	REGLAMENTO HIPOTECARIO
RP	REGISTRO DE LA PROPIEDAD
STS	SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO
TC	TRIBUNAL CONSTITUCIONAL
TS	TRIBUNAL SUPREMO
VPO	VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL

RESUMEN

El objeto de estudio de este Trabajo Fin de Grado es el procedimiento de la subasta judicial de inmuebles y ,en especial referencia , a la ejecución y aprobación del remate de la vivienda habitual. Se regula en la Ley de Enjuiciamiento Civil en sus artículos 655 a 675, centrándome en el proceso de adjudicación del remate, regulado así específicamente en los artículos 670 y 671.

Se analizará especialmente cómo quedan protegidos los deudores hipotecarios en el proceso de ejecución de la vivienda habitual a través de la literalidad del artículo 671 LEC y “ese error de salto” del 70% al 60% del valor en la adjudicación del inmueble que enfrenta posturas entre jueces y registradores.

Además atenderemos el conflicto entre tribunales y la doctrina de la DGRN, que actualmente se denomina Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la calificación respecto la solicitud de adjudicación de una finca por cantidad menor al 50 por 100 del valor de tasación, doctrina que en la mayoría de los casos ha sido revocada.

Por último veremos el código de las buenas prácticas que perjudicó sobretudo a entidades bancarias o financieras, empujados por la reciente crisis económica que afectó a tantos españoles y sus hipotecas.

PALABRAS CLAVE: vivienda habitual, subasta judicial, aprobación del remate, ejecución hipotecaria, dación el pago.

- **Vivienda habitual:** edificación habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras o que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años.
- **Subasta judicial:** venta judicial forzosa encaminada a determinar, mediante licitación pública, el precio al que los bienes que van a ser vendidos, e individualizar la persona que los adquiere.
- **Aprobación del remate:** aceptación de la mejor postura ofertada en la subasta judicial que cubra los mínimos legales, decretado por el Letrado de

la Administración de Justicia otorgando al postor preferencia en la adjudicación del bien subastado.

- **Ejecución hipotecaria:** Es el procedimiento legal establecido a favor del prestamista para vender el bien trabado con hipoteca o recuperar dicho bien, en el caso de que el deudor hipotecario no cumpla el pago de su hipoteca.
- **Dación en pago:** Es la entrega de los bienes hipotecados al acreedor de la deuda, a cambio de que esta, o una parte de la misma, quede extinguida. Es una forma jurídica de saldar una deuda a cambio de un bien.

1. ABSTRACT.

The subject matter of study of this End of Degree Work is the procedure of the judicial auction and, in particular reference, the execution and approval of the auction of the usual home that is regulated in the Law on Civil Procedure in Articles 655 to 675, focusing on the process of awarding the auction, thus specifically regulated in articles 670 and 671.

Particular consideration will be given to how mortgage debtors are protected in the process of executing the usual home through the literality of article 671 LEC and "*that jumping error*" of 70% to 60% of the value in the award of the property it faces positions between judges and registrars.

Finally, we will see the code of good practice that affected mainly banks or financiers, driven by the recent economic crisis that affected so many spanish people and their mortgages.

KEY WORDS: habitual residence; judicial auction; approval auction; foreclosure; in lieu of payment.

- **Habitual residence:** building effectively and permanently inhabited by the taxpayer himself, within twelve months, counted from the date of acquisition or completion of the works or which constitutes his residence for a continuous period of at least three years.
- **Judicial auction:** forced judicial sale aimed at determining, by public tender, the price at which the goods to be sold, and to individualize the person who acquires them.

- **Approval auction:** acceptance of the best position offered in the judicial auction covering the legal minimums, decreed by the Lawyer of the Administration of Justice, giving the bidder preference in the award of the auctioned good.
- **Foreclosure:** the legal procedure established in favor of the lender to sell the mortgage-locked property or recover that good, in the event that the mortgage debtor does not meet the payment of his mortgage.
- **In lieu of payment:** the delivery of mortgaged assets to the creditor of the debt, in exchange for the debt creditor, in return that it, or a part thereof, is extinguished. It's a legal way to pay off a debt in exchange for a good.

2. INTRODUCCIÓN.

El presente Trabajo Fin de Grado tiene como objeto el estudio de la subasta judicial de bienes inmuebles regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, como anteriormente puntualizaba, centrándome en la ejecución y aprobación del remate de la vivienda habitual.

Se analizará con lupa la protección de aquellos deudores en la ejecución por impago de sus viviendas y ,especialmente, en los supuestos de deudores hipotecarios y sus viviendas habituales, pues como veremos a continuación, la vivienda que tenga carácter de habitual tendrá una especial protección frente a otros inmuebles como puedan ser las segundas o terceras viviendas en casos de multipropiedad.

Por "*remate*" se entiende al acto procesal por el cual se confiere la aprobación de la mejor postura en una subasta pública orquestada por el Secretario Judicial de un bien mueble o inmueble por medio de decreto, recogida tal forma de resolución en el artículo 208 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Si se trata de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación del remate se hará por importe igual al 70 por cien del valor de tasación por el que el bien inmueble hubiese salido a subasta o si la cantidad que se debe por todos los conceptos (deuda principal más intereses y costas) es inferior a ese porcentaje, el mínimo legal será por el 60 por cien.

Han surgido multitud de dudas respecto a la literalidad del artículo 671 LEC pues bien, en el caso de que nos encontráramos ante una ejecución sobre vivienda habitual, este artículo 671

LEC ,dispone un salto entre el 70% del valor al 60% si lo que se le debe al ejecutante por toda la deuda es menor al 70% .

La pregunta que nos desconcierta y por la que se enfrenta la doctrina entre jueces y registradores; ¿es justo esta discrecionalidad que tuvo el legislador al redactar dicho precepto?, pues por ejemplo, si sólo se le debiera al ejecutante un valor del 68% de la deuda, en caso de que no hubiera ningún postor , éste podría adjudicarse la finca por el 60% ¿es justo que el deudor pierda esa diferencia del 8%?.

Y por último hablaremos sobre el código de buenas prácticas y sobretodo de la dación en pago, pues es una medida muy resolutoria en caso de que no se pueda hacer frente al pago de las hipotecas y que se originó con la crisis económica que azotó a España hace algunos años y de la que aún nos estamos recuperando.

3. LA VIVIENDA HABITUAL.

3.1.- Concepto de vivienda habitual.

No existe como tal definición de vivienda habitual en el ámbito procesal civil ni en el ámbito de la ejecución hipotecaria, por eso me remito al ámbito tributario. En un primer momento, el concepto de vivienda habitual es conocido como *“aquella vivienda en la que el contribuyente reside durante un plazo continuado de tres años”*¹.

Otras definiciones que recogen el sentido de vivienda habitual son aquellas **edificaciones** que cumpla los requisitos expuestos a continuación:

- 1. Casi igual a la anterior, que constituya la residencia continuada del individuo contribuyente durante un plazo mínimo de al menos 3 años** ².

¹ Regulado en la Disposición Adicional Vigésimo Tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre del IRPF.

² Dispuesto en el art. 54 del Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, más conocido como el Reglamento del IRPF.

No obstante, encontramos algunas excepciones aún cuando no transcurra dicho plazo y que seguirán considerándose vivienda habitual, como: el fallecimiento del contribuyente u otras circunstancias que exijan el cambio de domicilio, como la celebración del matrimonio o la separación del mismo o el traslado laboral.

2. **Que la vivienda se ocupe en un plazo de 12 meses**, contados a desde la fecha en que se **adquiere el inmueble o se finalicen las obras.** ³
3. En caso de pluralidad de viviendas, **constituye residencia habitual el domicilio ocupado por el contribuyente durante un período superior a 183 días al año.**⁴

A efectos de deducción, se asimilan a la vivienda habitual:

- Los anexos o elementos que no constituyan propiamente dicho la vivienda ,pero que se adquieran conjuntamente con ésta.
- El máximo de dos plazas de garaje adquiridas con la vivienda.

3.2.- Protección de la vivienda habitual en el artículo 1320 del Código Civil y el tratamiento del crédito hipotecario en la ejecución singular.

La vivienda familiar tiene un grado de protección especial y así lo dispone el Ordenamiento Jurídico en el Código Civil en su **artículo 1320** que establece: <<"Para disponer de los derechos sobre la vivienda habitual y los muebles de uso ordinario de la familia, aunque tales derechos pertenezcan a uno solo de los cónyuges, se requerirá el consentimiento de ambos o, en su caso, autorización judicial".>>

Según este precepto el cónyuge que sea propietario de la vivienda no puede enajenarla, ni tampoco realizar actos dispositivos como el arrendamiento o usufructo sin el consentimiento del otro cónyuge; en referidas cuentas, esta protección afecta a cualquiera de los regímenes del matrimonio para actos únicamente *inter vivos*, por lo que no se protegen los actos *mortis causa*.

³ Dispuesto en el art. 41.2 bis del Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, más conocido como Reglamento del IRPF.

⁴ Dispuesto en el art. 2 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Esta especial protección también deja verse en el Reglamento Hipotecario, en su artículo 9, que exige que *“para la realización de actos dispositivos sobre la vivienda, que el inmueble pertenezca a uno de los cónyuges y que en la escritura disponga que la vivienda no es habitual, o bien, que conste el consentimiento del otro cónyuge o la autorización judicial supletoria correspondiente”*.

Por último hay que destacar que, la sanción por falta de consentimiento será la nulidad total y absoluta del acto de disposición *gratuito*, o la anulabilidad durante 4 años en cuanto al acto de disposición *oneroso* con la consiguiente afirmación tacita del cónyuge cuyo consentimiento fue omitido.⁵

3.3.-Inscripción en el registro de la propiedad de la vivienda habitual.

El procedimiento de inscripción se resume en presentar en la Oficina del Registro de la Propiedad los siguientes documentos para que en el plazo de **15 días hábiles** inscriba el asiento correspondiente:

1. La **copia** autorizada ante notario que realiza la **escritura pública de la compraventa** de la vivienda.
2. **La autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas.**
3. El **pago de la plusvalía municipal.**

Pero lo que nos interesa de este procedimiento es la opción del comprador para obtener un préstamo hipotecario sobre la vivienda habitual, pues sólo si su derecho de propiedad está inscrito primeramente podrá la entidad financiera inscribir dicha hipoteca que garantice la devolución del crédito y para hacer constar que se trata de la vivienda habitual del hipotecante basta su manifestación unilateral, no se necesita declaración bilateral consensuada entre el prestamista y el hipotecante.

Esta manifestación tiene su apoyo en el artículo 3 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de Medidas para Reforzar la Protección a los Deudores Hipotecarios, Reestructuración de deuda y Alquiler social: *“una vivienda tendrá o no carácter de habitual en función de si así se ha reflejado en la escritura del préstamo hipotecario de la vivienda.”*⁶

⁵Dispuesto en el art. 1322 del Real Decreto de 24 de julio de 1889 que publica el Código Civil.

⁶Este artículo incita la presunción *iuris tantum* del carácter de habitualidad en la escritura de la hipoteca y por lo tanto, admite la prueba en contrario.

Pero ¿qué ocurría con las escrituras públicas de préstamo hipotecario que se otorgaban antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013?. En estas escrituras pues no existía la obligación legal de hacer constar que el residente hubiera vivido tres años continuados en la vivienda.

La respuesta nos la da la resolución de la DGRN que desde este mismo año pasa a llamarse Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 13 de marzo de 2014, donde expone que para la determinación de carácter o no de habitual en una vivienda: “*habrá de pasarse por la declaración que sobre el extremo realice el Secretario Judicial que resuelve el procedimiento de ejecución..*”.⁷

3.3.1.-La constancia del carácter de habitual o no de la vivienda que se hipoteca.

Centrándonos ahora en la Ley Hipotecaria dispone el **artículo 21.3** conforme a la nueva regulación Ley 1/2013: “*En las escrituras de préstamo hipotecario sobre vivienda deberá constar el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial del inmueble es vivienda habitual si así se hiciera constar en la escritura de constitución.*”

Por su parte el **artículo 129.2.b)** de la misma LH, en el mismo sentido, dispone que “*La estipulación en virtud de la cual los otorgantes pacten la sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura y deberá señalar expresamente el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la venta extrajudicial el inmueble es vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución*”.

- Finalidad y ámbito del artículo.

Estos preceptos establecen como requisito la necesidad de inscribir en el Registro de la Propiedad la vivienda con carácter, o no, de habitual, ya sea por parte de deudor o del hipotecante no deudor. Estos nuevos párrafos tiene por finalidad constituir un principio de prueba a los efectos de aplicar a un tipo de préstamos hipotecarios y proteger de alguna manera la vivienda habitual.

⁷ RDGRN de 13 de febrero de 2014, en el recurso interpuesto contra la nota calificadora extendida por el registrador de la propiedad de Alzira nº 1 por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de finca dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria y la subsiguiente cancelación ordenada en el mandamiento judicial del LAJ (BOE, de 21 de marzo de 2014).

Fijan pues, el marco normativo aplicable al préstamo hipotecario contratado, y se dirige tanto a los efectos a la hora de realizar la contratación como a los efectos en caso de un posterior procedimiento de ejecución , estableciendo una serie de medidas que tienen como finalidad principal el amparar especialmente aquellos deudores hipotecarios que tienen gravada su vivienda habitual.

- Consecuencias registrales.

La consecuencia principal es que **no podrá inscribirse ninguna hipoteca sin que se manifieste expresamente en las escrituras públicas el carácter o no de vivienda habitual** de la finca gravada, es una circunstancia necesaria, si se omite dicho requisito, el Registrador denegará la inscripción del préstamo hipotecario como se establece en la Dirección General de los Registros y del Notariado⁸, actualmente sus siglas son DGSJyFP: Este requisito no se asocia únicamente a que el crédito hipotecario tenga como destino la adquisición de la vivienda sino la protección de ésta en caso de ejecución hipotecaria por impago, que se manifiesta en la posibilidad de suspensión de los lanzamientos⁹, la limitación de la responsabilidad del deudor hipotecario después de la adjudicación¹⁰ o en la determinación del valor de adjudicación en la subasta judicial¹¹.

Ahora bien, a efectos estrictamente registrales, la manifestación del carácter de habitual en la vivienda debe ser doble, señalándose también en las escrituras públicas del préstamo hipotecario solicitado cuya finalidad sea la adquisición de la vivienda habitual, porque de no ser así se impide la aplicación de determinados artículos, como por ejemplo, el límite de los intereses moratorios en el caso de las cláusulas suelo.¹²

⁸ Resolución de 19 de diciembre de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado. SP/SENT/751432.

⁹ Dispuesto en el art. 1 de la Ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración y alquiler social.

¹⁰ Dispuesto en el art. 579 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

¹¹ Dispuesto en el art. 671 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

¹² Dispuesto en el art. 6 de la Ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

- Presunción de habitualidad.

La nueva regulación establecida por la Ley 1/2013, indica, que una vez inscrito el carácter de la vivienda hipotecada en el Registro , se crea una presunción para la protección de los deudores hipotecarios, sin necesidad de acudir a ningún nuevo procedimiento.

Esta presunción de habitualidad a efectos de una ejecución hipotecaria no resulta de la escritura de constitución de la hipoteca, sino de la correspondiente inscripción registral ya que según el artículo 130 de la Ley Hipotecaria sólo la ejecución hipotecaria puede extender sus efectos sobre los extremos del título recogido en la inscripción y la correspondiente certificación de dominio y cargas a las que se refiere el **artículo 688 LEC**.¹³

El **artículo 129 LH** deja ver claramente que esta protección se refiere al deudor hipotecario como persona física, no es exigible por ejemplo, cuando la vivienda pertenezca a una sociedad, no hay que realizar ninguna manifestación expresa de si la vivienda tiene carácter habitual o no.

Además, debemos tener en cuenta que el carácter de habitualidad puede modificarse en escritura posterior de novación, realizado expresamente por las mismas partes o por un tercer adquirente en la escritura de compra de dicha vivienda subrogándose en la hipoteca de la finca, o señalado por el propio deudor y un nuevo acreedor en la escritura de subrogación activa en el préstamo hipotecario

Por lo tanto, sólo la constancia registral del correspondiente carácter habitual reflejado tanto en la certificación de dominio como de cargas puede tener ese efecto jurídico presuntivo al constituir prueba en contrario, a los efectos de la ejecución, de lo que se indique en la escritura de formalización de la hipoteca.

¹³ En la ejecución sobre bienes hipotecados el LAJ responsable de la ejecución librará mandamiento al registrador para que remita al juzgado una certificación en formato electrónico que incluya la titularidad del dominio y demás derechos reales del bien y los derechos de cualquier naturaleza sobre el bien registrable embargado o en su caso, que se halle libre de cargas y dicha expedición se anotará mediante nota marginal en la inscripción de hipoteca. Si de la certificación resultare que la hipoteca no existe o ha sido cancelada, el LAJ dictará decreto poniendo fin a la ejecución hipotecaria.

Una cuestión no resuelta en la subasta judicial en caso de ejecución hipotecaria es determinar quién tiene la competencia para determinar el carácter habitual de la vivienda, si es el Juez o por el contrario el Letrado de la Administración de Justicia incurso en el procedimiento.

Habrá que estar a lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, pues dependerá así a quien le corresponde la tramitación y resolución en el momento de la ejecución, a instancia de parte o de oficio: despacho de ejecución, aprobación y adjudicación del remate o del trámite seguido en caso de oposición, que suele ser el Secretario Judicial, pero en caso de incidente contradictorio, se reserva esa potestad al Juez¹⁴.

4. PROCEDIMIENTO DE LA SUBASTA DE INMUEBLES.

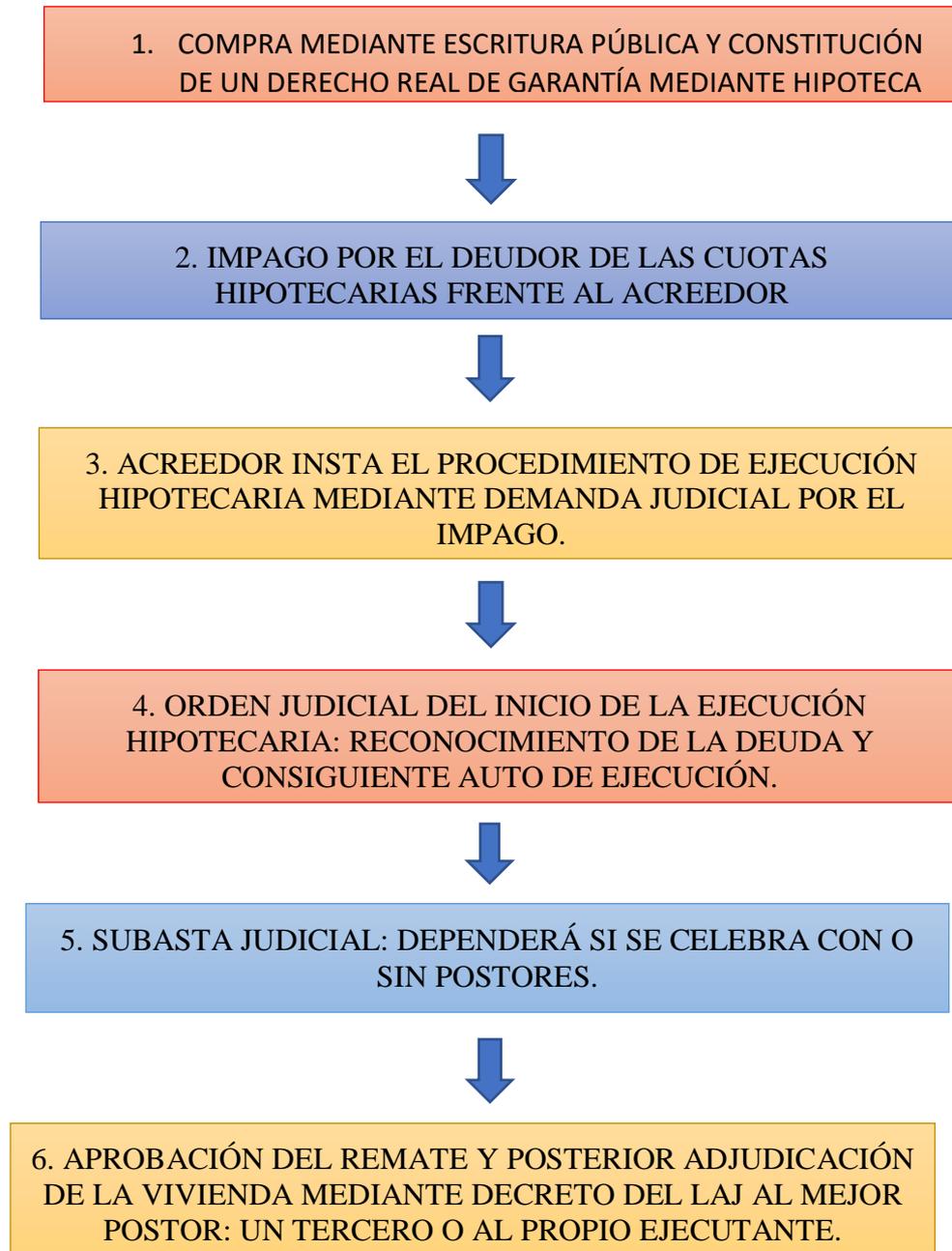
4.1 El remate con hipoteca: el supuesto especial de la ejecución hipotecaria de una vivienda habitual.

El procedimiento de la ejecución hipotecaria de la vivienda habitual se regula en el Capítulo IV sobre el procedimiento de apremio, del Título IV referido a la ejecución hipotecaria, del Libro III referido a la ejecución forzosa y a las medidas cautelares de nuestra LEC y más concretamente en la Sección Sexta para las subastas de bienes inmuebles del **artículo 655 al 675**.

Para entender mejor la ejecución hipotecaria resumiré los pasos más habituales desde que se inicia la compra de la vivienda y se constituye la hipoteca sobre ésta, hasta que se produce la ejecución del inmueble por la falta de pago de las cuotas hipotecarias y la consiguiente aprobación y adjudicación a una tercera persona o al propio ejecutante de la subasta del inmueble, que suelen ser las propias entidades bancarias y financieras.

Estos pasos se reducen a:

¹⁴ Texto encontrado en la Revista Acta Judicial nº4, julio-diciembre 2019, pp.02-18: La ejecución de vivienda habitual por Daniel de la Rubia Sánchez-Letrado de la Administración de Justicia. Páginas: 13-16.



Este esquema fácilmente cognoscible pretende garantizar el derecho del acreedor hipotecario (que como ya hemos dicho suele ser una entidad bancaria o financiera) a saldar su deuda frente a los impagos obligatorios del deudor (comprador y propietario del bien inmueble).

¹⁵ Elaboración propia de un esquema de ejecución hipotecaria sobre una vivienda habitual.

En el momento en el que el deudor deja de pagar la entidad titular de la hipoteca puede instar el proceso de ejecución hipotecaria al juzgado que derivará en la ejecución de una subasta judicial electrónica mediante el Portal de Subasta del BOE.

La ejecución finaliza con la consiguiente aprobación del remate y la adjudicación de la vivienda al mejor postor, sin embargo otros podrían ser los puntos finales de la subasta como la toma de posesión de la vivienda.

¿Pero que entendemos por **remate**? Es aquella fase dentro de un proceso de ejecución hipotecaria y más concretamente dentro de la subasta judicial en la que postores o el propio ejecutante ofrecen una suma de dinero para adjudicarse la vivienda o bien subastando, pero para poder ser postor en la subasta y de acuerdo con el **art. 669 de la LEC** será necesario consignar el 5% del valor del bien inmueble que se pretende subastar ¹⁶ y cumplir todas premisas del **art. 647 LEC**.

Desde otra perspectiva, el ejecutante de la subasta solo podrá hacer una puja ¹⁷ cuando en el proceso ya hubiera licitadores sin que sea necesario consignar suma de dinero alguna, por lo tanto deducimos, que si en la subasta no hubiera licitadores el propio ejecutante no podría iniciar las pujas y tendría que acudir a al proceso del **art.671 LEC** (subasta desierta)¹⁸ que explicaremos después.

¹⁶ Así lo dispone el art. 666 de la LEC, los bienes inmuebles saldrán a subasta por el valor resultante de deducir su avalúo de acuerdo con los arts. 637 y ss de esta propia Ley, el importe de las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se hubiera despachado la ejecución. Esta operación se realizará por el LAJ descontando del valor tasado el importe total garantizado que resulte de la certificación de cargas o, del que se haya hecho constar en el Registro de acuerdo con el art. 657 apartado 2º y si el valor de las cargas o gravámenes es igual o mayor al determinado para el bien, el LAJ dejará en suspenso la ejecución del inmueble.

¹⁷ Dispuesto así en el art. 647.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

¹⁸ Doctrinalmente este es un tema bastante polémico, una corriente de juristas defienden que el art. 647.2 LEC sí que permite al ejecutante participar en la subasta como primer postor sin consignar depósito alguno. DE LA SERNA BOSCH, J , Las Subastas en la Ley de Enjuiciamiento Civil, Wolters Kluwer, S.A., Hospitalet de Llobregat, 2016. 3º Edición, págs 81 a 84.

En cuanto a la probabilidad de que el propio ejecutado participe como postor en la subasta de su inmueble la LEC no se pronuncia al respecto, pero doctrinal y jurisprudencialmente se considera aceptado que no pueda participar como licitador porque los bienes son de su propiedad, aunque se encuentren embargados¹⁹, parece un disparate si se aceptase la posibilidad de participación al ejecutado como licitador se constituiría una autocontratación debido a que esos bienes que se pretende subastar siguen perteneciéndole y además el derecho del ejecutante sólo engloba el abono de las sumas debidas establecido en el **art. 650.6 LEC**.²⁰

4.1.1 El supuesto de vivienda de Protección Oficial o de Protección Pública.

Con el objetivo de proteger al máximo al deudor hipotecario de viviendas familiares y habituales no podíamos perder la oportunidad de hacer una breve referencia al supuesto de las viviendas de VPO.

Aunque su régimen aplicable realmente dependerá de las normativas legales autonómicas si que es posible la enajenación forzosa del procedimiento hipotecario para enajenaciones voluntarias aún vigente la prohibición de disponer.

El proceso de ejecución de este tipo de viviendas también tiene ese carácter de “protegida” al ser vivienda familiar y el adjudicatario tendrá que someterse de la misma manera a los precios máximos preestablecidos para la renta y demás obligaciones legales como la prohibición de disponer, que es quizás la más llamativa en este tipo de viviendas, antes del cumplimiento de unos requisitos y tiempos legales establecidos en las normativas.

4.2. El artículo 670. Aprobación del remate. Pago. Adjudicación de los bienes al acreedor.

Vamos a desglosar las diferentes posturas para el posterior estudio de dicho precepto **670 LEC** (se proyecta sistemáticamente en muchos apartados al **art. 650** para la subasta de bienes muebles):

¹⁹ DE LA SERNA BOSCH, J., Las Subastas en la Ley de Enjuiciamiento Civil, Wolters Kluwer, S.A., Hospitalet de Llobregat, 2016. 3ª Edición, páginas 92 A 95.

²⁰ Criterio ratificado por la AP de Navarra, nº 1994/2442, del 14/10/1994.

1. Mejor postura igual o superior 70% del valor de tasación por el que el bien hubiere salido a subasta por parte de un tercero ²¹: el Letrado de la Administración de Justicia, de ahora en adelante, LAJ, responsable de la ejecución el mismo día o al día siguiente del cierre de la subasta, aprobará el remate en favor del mejor postor mediante decreto y dicho rematante deberá consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones en el plazo máximo de 40 días la diferencia entre lo depositado primeramente y el resto del precio total del remate.

1. Mejor postura igual o superior al 70% del valor de tasación por el que el bien hubiere salido a subasta por parte del ejecutante, en vez de un tercero: el LAJ en este caso, aprobado el remate a su favor, procederá a la liquidación de lo que se deba en todos los conceptos: principal, intereses y costas, y notificada esta liquidación, el ejecutante consignará la diferencia, si la hubiere, en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones.

2. Posturas por debajo del 70% del valor de tasación por el que el bien hubiese salido a subasta, el ejecutado podrá presentar a tercero que mejore el precio de la subasta siempre que sea superior al 70% del valor o si fuera inferior, que dicho importe sea suficiente para lograr la completa satisfacción de la deuda del ejecutante, en el plazo máximo de 10 días. ²²

²¹ MERELLES PÉREZ , M. “Valor de salida en subastas judiciales inmobiliarias. Supuestos generales y especialidad de inmueble hipotecado. Art. 666 Vs 682 LEC. Blog Despacho Manuel Merelles Pérez, Procuradores de los Tribunales , 2012, expone: “El valor de salida en una subasta judicial de un inmueble, es el resultante de deducir al valor de tasación a efectos de subasta (pactado en la escritura o pericial) el montante de las cargas previas que consten en el Registro a aquella que se esta efectuando”. Pues este concepto no debe confundirse con el valor de tasación y el valor tasación a efecto de subasta (llamado tipo de subasta). El *valor de tasación* es el importe resultante de la tasación del bien que se efectuó para la concesión del préstamo hipotecario y *el valor de tasación a efectos de subasta* es el valor que adquirirá el inmueble en caso de ejecución hipotecaria por el impago del deudor que ha debido de ser pactado en escritura de hipoteca entre el acreedor y el deudor, no pudiendo ser inferior al 75% del valor de tasación de la vivienda en el momento de la constitución de la hipoteca del art. 682 LEC.

²² Apartado modificado por el art. 2 apartado 2º del RDL 8/2011, de 1 de julio.

Si el ejecutado no hace uso de este derecho, el ejecutante podrá en el plazo de 5 días, pedir la adjudicación de dicho inmueble subastado por el 70% el valor de salida o por la cantidad que se le adeuda en todos sus conceptos y siempre que esta cantidad sea superior al 60% de la tasación y a la mejor postura.

Y si dicho ejecutante no hace uso de esta facultad de pedir la adjudicación, se aprobará el remate en favor del mejor postor cuando la postura supere el 50% del valor de tasación o siendo inferior del 50% cubra los gastos de la ejecución, incluyendo costas e intereses.

Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el LAJ responsable de la subasta, oídas siempre a las partes, resolverá la aprobación atendiendo las circunstancias del caso como el comportamiento del ejecutado con relación al cumplimiento de la obligación, la posibilidad de ejecución sobre otros bienes para conseguir la satisfacción del acreedor y el sacrificio patrimonial que supone aprobar el remate para el deudor y el beneficio que pueda suponer para el acreedor.

En el último de los casos de la aprobación del remate cabrá recurso de revisión ante el Tribunal que dictó la orden de ejecución de la subasta y si el LAJ denegara la aprobación del remate se procederá lo previsto en los artículos siguientes.

La persona que resulte ser el adjudicatario del bien con carácter general deberá asumir la existencia de cargas o gravámenes, si a todos los efectos existieran, y si los hubiere, se subrogará en la responsabilidad de anterior deudor.

Para el caso de que se quiera constituir hipoteca como apunta el **art. 107 LH** el Secretario Judicial deberá expedir testimonio del decreto de aprobación para que conste la finalidad e incluso cuando no se hubiere pagado el precio. Esta solicitud suspenderá el plazo para pagar el remate, volviendo a reanudarse en el momento en que se entregue el testimonio a quien lo solicite.

La premisa más importante y protectora, para el ejecutado, de todo el proceso de ejecución del bien es que, en cualquier momento anterior a la aprobación o ejecución del remate al acreedor, podrá el deudor liberar el bien pagando la deuda que debía por principal, intereses y costas, es un derecho a la liberación de la ejecución para la vivienda familiar.

Y por fin, si aprobado el remate y consignado la diferencia del precio en la Cuenta de Depósitos²³ por el total del remate, se dictará decreto de adjudicación para la necesaria

²³ Actualmente los depósitos y consignaciones judiciales se realizan a la entidad de crédito Banco Santander designada por el Ministerio de Justicia.

inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.²⁴

4.2.1 *Posturas iguales o superiores al 70 por ciento del valor de salida.*

1. Efectuadas por un tercero.

Dispone el citado apartado primero que si **la mejor postura fuera igual o superior al 70% del valor salida , ese mismo día o al siguiente del cierre de la subasta el LAJ decretará la aprobación del remate al mejor de todos los postores y que el agraciado deberá consignar en el lapso de tiempo máximo a 40 días el importe menos el depósito anterior.**

Surgen discrepancias entre la doctrina a la hora de fijar el momento en que se contabilizan los días de plazo para consignar el precio.

De la Serna Bosch extrae del precepto que el decreto en el que se aprueba el remate y por el que se aprueba, perfecciona y se conoce al comprador de la enajenación forzosa se dicta antes de que se satisfaga el precio total del remate del bien subastado. Esto quiere decir que el acuerdo de voluntades se sella perdiendo así el deudor la posibilidad de liberar sus bienes pagando al acreedor su deuda como dispone el art. 650.5 LEC pero advierte de que el apartado 6º del mismo artículo puede causar dudas en la conclusión.

Para este autor el momento en que se debe a contar el plazo de los 40 días para consignar el total del precio del remate, no es desde la notificación al mejor postor del decreto de aprobación del remate sino desde el acto de requerimiento de la subasta.

*Garberí Llobregat*²⁵ en cambio rechaza esa postura por razones procesales, quien sostiene que es en el mismo decreto de aprobación del remate donde se concede al rematante el plazo establecido para completar el precio ofrecido.

²⁴ Algunos autores como *Fernando Toribios Fuentes* piensan que lo manifestado en el art. 650 de la misma ley, la Ley de Jurisdicción Civil se duplica en el contenido del art. 670 pero cambiando los porcentajes de adjudicación. También cree que con la nueva reforma de la LEC por la Ley 13/2009 se ha producido una dualidad de resoluciones innecesarias, pues el LAJ una vez aprobado el remate dicta un posterior decreto de adjudicación. Esta nueva redacción acaba con la intervención del Juez, pues este era quien aprobaba después de la subasta el correspondiente remate.

²⁵ GARBERÍ LLOBREGAT. Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil. Título IV. De la ejecución dineraria.- Posturas iguales o superiores al 70 por 100 del valor de salida. Pág. 1218.

2. Efectuadas por el propio ejecutante.

En cuanto al segundo apartado del **art. 670 LEC** donde el **mejor postor es el ejecutante ofertando un valor superior al 70% del valor de salida**, el LAJ dictará decreto aprobando tal remate, verificando antes la deudas en todos los conceptos vistos y si notificada la liquidación al rematante, fuera superior, deberá consignar la diferencia en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones, pero no devengará plazo expreso para consignar la diferencia.

Podría, por analogía, tener en cuenta el **art. 650.2 LEC** que especifica el plazo de 10 días para que el ejecutante consigne la demasía del remate o por el contrario y totalmente válido, cualquier otro plazo diferente que el LAJ prevea mas acertado.

Vamos a hacer más práctico dicho apartado, imaginemos que el ejecutante ofrece 40.000€ en la subasta y por ser mayor al 70% del valor de salida de la subasta se aprueba el remate a su favor. A continuación se hace liquidación de la deuda que engloba el cantidad principal, mas los intereses y las costas del proceso de ejecución que arrojan un saldo total de 38.000, lo que obligaría al rematante/ejecutante consignar en el plazo de 10 días o lo que considere necesario el LAJ la diferencia de adjudicación de los 40.000E, es decir los 2.000€ restantes.

Esta norma es muy acertada al no exigir consignar toda la postura del ejecutante, pues no sería lógico dar el pago que posteriormente va a serle reintegrado, por eso, cuando el ejecutante sea el rematante solo deberá consignar los importes que hemos dicho.

3. Con ofrecimiento de pago aplazado.

El tercer apartado del precepto por el que **se ofrece cantidad superior a la estimada del 70% del valor de salida con garantía de pago aplazado**, se trasladará al ejecutante, quien goza del derecho de adjudicarse los bienes por el 70 % del valor de tasación, en caso contrario se aprobará en favor del mejor postor con opción de pago aplazado que resultará el que mayor dinero ofrezca en su postura.

Sin embargo, si junto a esta postura de pago aplazado concurrieran otras con pago al contado y aunque la postura fuera económicamente inferior, se deberá preferir esta y si existieran varias posturas mayores al 70% del avalúo será pretérita la del mayor pago íntegro.

Si en la práctica, el valor de salida del bien es de 60.000€ y se hacen dos posturas:

- 1) Pago al contado de 52.000€.
- 2) Pago aplazado de 53.000€

Será de preferencia la primera si ambas son superiores al 70% del avalúo exigible como ya hemos apuntado antes.

Se entiende que el ofrecimiento de pago aplazado se concibe por terceros licitadores, y de ahí el derecho al ejecutante de adjudicarse el bien por al menor el 70% de salida. No tendría sentido que el ejecutante se pagara a sí mismo de manera aplazada, sin embargo si que tendría sentido este aplazamiento concurriendo a la subasta con su crédito y el valor ofertado por los bienes exceda ampliamente el crédito reclamado ,por lo que el aplazamiento solo se aplicaría a la porción que excediera de la causa concurrente, en palabras más claras, en el caso de que el ejecutante ofreciese pago fraccionado sería sobre la demasía de la adjudicación respecto a su deuda.

4.2.2 Posturas inferiores al 70 por 100 del valor de salida.

El precepto que estamos estudiando establece en el 70% del valor de salida el umbral aceptable para la adjudicación del bien. Si las posturas fueran mayores a dicho umbral no existe problema de adjudicación, pero si fuesen inferiores, se exigen determinadas garantías para no menoscabar el bien.²⁶

- 1) Cuando la mejor de las posturas sea inferior al 70 % del avalúo, se notificará al ejecutado para que en el plazo de 10 días pueda presentar a un tercero que mejore la oferta del 70% del valor de salida o si fuera inferior que sea suficiente para lograr satisfacer toda la deuda al ejecutante (principal, mas intereses y costas).**

Este tercero deberá presentarse por escrito precisando así su persona. Atendiendo a la AP Zaragoza 23-5-2003²⁷ establece que para dicha solicitud no es necesario ser acompañado por Letrado ni Procurador, a este tercero legalmente tampoco se le exige que consigne cantidad

²⁶Postura debatida en las SSTs 8-7-2003 (RJ 2003/434) y 16-2-2006 (RJ2006/720).

²⁷Se expone en la AP Zaragoza 23-5-2003 (JUR 2003/172323): “Por lo que se refiere al primer extremo, es cierto que no consta en los autos el poder en virtud del cual la procuradora llevó a cabo la comparecencia por la ejecutada, y es igualmente cierto que el art. 539 LEC exige plena postulación para ejecutante y ejecutado en los procesos de ejecución, pero no es menos cierto que tal requisito no debe ser exigido cuando no se trate de actos de parte, sino de actos para los que no se exige la comparecencia en juicio, como lo es la subasta judicial. En cualquier caso, se trataría de un defecto subsanable con arreglo a lo previsto en el art. 231 LEC que en ningún caso podría dar lugar por sí solo a la nulidad de actuaciones.”

alguna, pero tiene que ofrecer cantidad que exceda del 70% del avalúo o si es inferior que cubra toda la deuda del acreedor. Si se aprueba a favor de tercero la postura deberá consignar entonces toda la suma ofertada, sin posibilidad de subastilla alguna.

- 2) Si el ejecutado **no presenta tercera persona que mejore la postura, el ejecutante tendrá varias posibilidades de actuación según el cauce procedimental sea ordinario o hipotecario o la vivienda tenga o no el carácter de habitual.**²⁸

El legislador al modificar la LEC y con más hincapié los **artículo 670 y 671** mediante Real Decreto Ley 8/2011 para gratificar y proteger a deudores hipotecarios, no se paró a pensar que alteraría los demás procedimientos registrales de subasta cuando se pide reclamación de créditos de carácter hipotecario o no.

La **Disposición Adicional Sexta LEC introducida por la Ley 37/2011** ha intentado paliar el exceso legislativo corrigiendo la aplicación del **artículo 671 y 670.4 II**, esta disposición acaba con la unidad que había presidido cualquier proceso de ejecución en singular la de bienes inmuebles , incorporando un sistema dual de requisitos y porcentajes para la aprobación del remate que diferencia la ejecución.

Estructurando las distintas situaciones y los porcentajes que tienen que alcanzar en cada caso, vamos a diferenciar ambos sistemas de umbral mínimo:

- a) Primer sistema previsto para todos los procesos de ejecución hipotecaria y el apremio ordinario en los casos de que se subaste la vivienda habitual del deudor recogido en los artículos 670 y 671 LEC.
- b) Segundo sistema limitado a los casos de vía ordinaria de inmueble que sea distinto al de la vivienda habitual del deudor.

Analizamos cada uno de estos sistemas aisladamente y también el caso en el que el ejecutante no solicite la adjudicación mejorando la postura del deudor.

- a) Ejecución hipotecaria sobre cualquier bien inmueble y ordinaria cuando el bien subastado sea la vivienda habitual del deudor.

En el supuesto de que el ejecutado no presente a tercero que mejore la postura tendrá derecho el ejecutante de adjudicarse el bien por el 70% del valor de tasación o por todos los conceptos sólo en el caso de que esa cantidad sea superior al 60% del avalúo y a la mejor

²⁸ Operativo desde las reformas introducidas por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal.

postura hasta el momento. Se eleva así el umbral mínimo de adjudicación, gracias al **artículo 2 del RDL 8/2011 de 1 de julio**, que sustituye la redacción de dicho precepto en su segundo párrafo – apartado cuarto- elevando así el mínimo de adjudicación.

En resumidas cuentas, el ejecutante puede optar por solicitar la adjudicación del bien por:

- El 70 % del avalúo.
- La deuda en todos los conceptos si esta es mayor al 60% del valor de tasación y a la mejor postura.

Con este precepto se previene que el ejecutante se pueda adjudicarse el bien por una cantidad ridícula perjudicando al ejecutado.

Recapitulando, cuando estemos delante de ejecuciones hipotecarias, sin importar la naturaleza del bien (ya sea vivienda, local, nave, garaje, solar, trastero, finca rústica), o si se da el caso en el que estemos ante ejecuciones ordinarias donde el inmueble subastado sea la vivienda habitual del deudor, será de plena aplicación **artículo 670.4 II LEC.** ²⁹

- b) Supuesto de ejecuciones ordinarias cuando el bien subastado sea distinto de la vivienda habitual del deudor.

Nos encontraremos en una tesitura distinta cuando el bien subastado tenga carácter distinto a la vivienda habitual del deudor como por ejemplo un local comercial o una nave industrial, pues será de aplicación la Disposición Adicional Sexta LEC, teniendo derecho ejecutante cuando la subasta quede desierta, optar por solicitar la adjudicación por:

- El 70 % del avalúo.
- La deuda en todos los conceptos si esta es mayor a la mejor postura y aún cuando sea inferior al 60% del valor de tasación.

Parece ser que en este supuesto la **Disposición Adicional Sexta** ha recuperado de alguna manera la antigua redacción del **art. 670.4.II de la LEC** (excluyendo la modificación del RDL 8/2011) para el supuesto de ejecuciones por vía ordinaria en los bienes subastados distintos a la vivienda habitual del deudor.

²⁹ El art. 670.4 II LEC al ser reformado por el RDL 8/2011 será de plena aplicación a través de unos porcentajes cualificados de adjudicación.

c) Supuesto de que el ejecutante no solicite la adjudicación

En el caso de que el ejecutante no utilice su derecho de adjudicación por ninguna de las opciones anteriores, debemos diferenciar las siguientes posturas:

- Se **aprobará el remate si la mejor postura superó el 50 % del valor de salida, o si fuera menor ,cubra al menos la deuda en todos los conceptos** (principal, mas intereses y costas de la ejecución)
- Será **decisión del LAJ instar el remate a favor, oyendo en primer lugar a las partes si la mejor de las ofertas sea inferior al 50% de la tasación y no cubra además la deuda en todos los conceptos en los que se debiera por el deudor.** Resulta curioso, pues se pasa del curso automático del remate a que el Secretario sea quien tiene que decidir la aprobación del remate. Esto ha supuesto muchos problemas entre la Dirección General de los Registros y el Notariado y los Tribunales que desapruaban la práctica registral y que veremos en otro punto del trabajo.

Si el LAJ no aprobara el remate es lógico entender que la subasta quedará desierta , sin embargo, si se aprueba el remate, el precio de adjudicación se dictará por el LAJ mediante decreto de adjudicación que contenga el precio y las particularidades necesarias para inscribir de acuerdo con la legislación hipotecaria.

Como antes ya comentamos, gracias a la **Ley 13/2009**³⁰ se produce una dualidad innecesaria de resoluciones porque se crea un trámite a mayores, una vez aprobado el remate el LAJ mediante decreto dicta un posterior decreto de adjudicación y asimismo por ser bienes registrables (de carácter mueble o inmueble), se incorporará al decreto de adjudicación aquellas circunstancias necesarias para inscribir de acuerdo con la Ley Hipotecaria.

En todo caso, en cualquier momento puede el ejecutado para su bien, recuperar sus bienes pagando íntegramente la deuda total en todos sus conceptos como apunta el **art. 670.7 LEC**, en términos análogos al **art. 650.5 LEC**.

³⁰ Se dice que el nuevo apartado 8 de la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial añade un trámite más innecesario, el decreto de adjudicación por el LAJ.

4.2.3 *La aceptación de la subsistencia de las cargas.*

Como es de esperar la LEC en el precepto **670** advierte que: *“quien resulte adjudicatario del bien inmueble conforme a lo previsto en los apartados anteriores habrá de aceptar la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere, y subrogarse la responsabilidad derivada de ello.”*

Esta advertencia se recoge de acuerdo con el **art. 688.3 LEC** y en el Portal de Subastas expresamente en los edictos: *“que las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere, al crédito del actor continuará subsistentes y que, por el solo hecho de participar en la subasta, el licitador los admite y acepta quedar subrogado en la responsabilidad derivada de aquellos, si el remate se adjudicará a su favor.”*

Al igual que lo recogido en el **artículo 669.2 LEC**, pues dispone que cualquier licitador, incluso el ejecutante, acepta tácitamente la responsabilidad de las cargas que pudiera tener el bien: *“por el mero hecho de participar en la subasta se entenderá que los postores aceptan como suficiente la titulación que consta en autos o que no exista titulación y que aceptan, asimismo, subrogarse en los cargos anteriores al crédito por el que se ejecuta, en caso de que el remate se adjudique a su favor”*, de esto se deduce que todo licitador, incluido el ejecutante, acepta tácitamente la responsabilidad derivada de las cargas del inmueble sin que fuera necesario una manifestación inequívoca de voluntad expresa.

4.2.4 *La posibilidad de hipotecar el derecho de remate: créditos puente.*

Una de las innovaciones más celebres de la LEC recogido en el apartado 6º del art. 670, en materia de apremio, ha sido la **posibilidad de hipotecar el derecho de remate en si mismo**. La finalidad perseguida no es más que facilitar la participación de subastas de personas que carecen del capital necesario para ello, cumpliendo la función de los denominados <<créditos puente>> concedidos por parte de las entidades crediticias para fomentar la participación de licitadores en las subastas judiciales que no disponen del capital suficiente para pagar el inmueble, es decir, esta hipoteca facilita el acceso al registro del derecho del rematante pero provisionalmente, ya que una vez pagado el remate se inscribirá el dominio a favor del rematante y la hipoteca subsistirá, pero pasando a recaer ahora directamente sobre los bienes adjudicados.

La LEC en su nueva redacción del **artículo 107.12º de la LH** al permitirse hipotecar *“el derecho del rematante sobre los inmuebles subastados en un procedimiento judicial. Una vez satisfecho el precio del remate he inscrito el dominio en favor del rematante, la hipoteca subsistirá, recayendo directamente sobre*

*los bienes adjudicados”*³¹

El supuesto se resume en que ante una subasta normal donde un licitador realiza la puja más alta se dicta el posterior decreto de aprobación del remate a su favor y se le concede el plazo de 40 días para la consignación de la diferencia entre lo ya aportado y el precio total del remate pero, con la especialidad de que durante ese plazo de 40 días el rematante podrá solicitar que se le entregue por el LAJ de inmediato el testimonio del decreto para poder constituir la hipoteca sobre ese remate.³²

Quien otorga el préstamo hipotecario normalmente es una entidad financiera o crediticia que estará expectante para comprobar que la puja se ha realizado de forma establecida con el licitador y que la cantidad entregada para el precio del remate finalmente se destina a esa finalidad.

Si no se ha satisfecho la totalidad del precio del remate dicho testimonio del decreto de aprobación no serviría para inscribir la propiedad de la vivienda en el Registro de la Propiedad si no sólo los derechos adquiridos en la subasta ,que serán hipotecados para obtener la suma de dinero necesario para pagar el importe de la enajenación y una vez cumplimentado dicho requisito el letrado dictará el correspondiente decreto de adjudicación que permitirá ya inscribir el inmueble en el Registro.

4.3 El artículo 671. Subasta sin ningún postor.

Ese fenómeno es muy usual , se da cuando en una **ejecución no concurre postor alguno o si concurren no formulan ninguna postura.**³³

³¹ Este art. 107. 12ª fue introducido por la Disposición Final Novena, apartado 3 de la LEC.

³² La LEC dispone que la solicitud del testimonio suspenderá el plazo para pagar el precio del remate, por lo que el dies a quo de la suspensión será la fecha de entrada de su escrito o de la realización de la comparecencia correspondiente y el plazo se reanudará una vez entregado el testimonio, independientemente de la fecha de la resolución en que se acuerde la entrega.

Esta petición supone suspender transitoriamente el plazo para abonar el precio que reste del remate, plazo que comenzará desde que se entregue al adjudicatario el testimonio del decreto aprobatorio del remate. Lógicamente se facilita así que el rematante obtenga con el testimonio la financiación con garantía hipotecaria precisa para pagar el resto del precio del remate que en subasta ofertó.

³³ También es frecuente que muchos licitadores no pujen por inmuebles con hipotecas otorgadas antes del 2008, época en la que fue el boom inmobiliario y los valores de tasación eran más elevados de lo normas y en bastantes ocasiones no se sujetaban a la realidad.

En este caso, si en la ejecución no se personara ningún postor el ejecutante para su propio beneficio puede pedir, en el plazo de 20 días, la adjudicación por cantidad igual o superior al 70% del valor de salida del bien inmueble.

Pero si el ejecutante no hiciera uso de este derecho el LAJ procederá al **alzamiento del embargo** por rogación del ejecutado.

Es necesario destacar que de acuerdo con la LEC en su art. 647.2 sólo procederá el ejecutante a formar parte de la subasta cuando existan licitadores y que formule mejor postura que hasta el momento se hubiera formulado. Será necesario por imperativo del **art. 3 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo**, que aparezca en la escritura pública del préstamo hipotecario el carácter o no de habitual de la vivienda.

Desde que se publicó la LEC parte de la doctrina ha criticado las regulaciones de los arts. 651 y 671 porque consideran que complica sin necesidad alguna las subastas.

4.3.1 Reforma del precepto por el RDL 8/2011, de 1 de julio.

Como ya hemos indicado anteriormente se ha reformado la LEC gracias al **RDL 8/2011** y este precepto se recoge en el **art. 2**, modificando así:

1. Se **alza el umbral mínimo de adjudicación de un 50% a un 60% del valor de tasación.**
2. Se **elimina el derecho que tenía el ejecutante de pedir la adjudicación por la suma debida en todos los conceptos.**

Antes de la reforma nuestro ejecutante tenía que elegir la opción más acertada económicamente, si adjudicarse el por el 50% del avalúo o si por el contrario resultaba más satisfactorio adjudicarse el bien por la deuda total del ejecutado, ya que entre las dos opciones había grandes diferencias. Con la nueva redacción desaparece ese derecho a opción y el mínimo de adjudicación ha de ser siempre al menos, el 60% del valor de tasación.

Esta reforma RDL 8/2011 busca el equilibrio para evitar el despojo al deudor, pues se evita adjudicar el bien por una suma menor del 60% del avalúo con independencia de lo que se deba en la deuda principal, más los intereses y las costas.

Pero como ya hemos dicho en páginas anteriores el legislador para proteger a los deudores frente a las ejecuciones hipotecaria hace uso de una técnica legislativa bastante pobre, alterando así todos los procesos de subasta de bienes registrables, da igual que sea mediante crédito hipotecario o no, la modificación ha sobrepasado varias fronteras.

4.3.1.1 *La posterior modelización del precepto por la Disposición Adicional Sexta LEC*

Como ya hemos hecho referencia, gracias a la **Ley 37/2011 que afecta a la Disposición Adicional Sexta de la Ley de Enjuiciamiento Civil** termina la unificación introduciendo un sistema de doble opción para la aprobación del remate. Ha buscado terminar con la redundancia de los **arts. 670 y 671 LEC** que se aplicaban de igual manera a todo tipo de bienes inmuebles y procesos de ejecución.

Se introducen nuevos requisitos de adjudicación :

- Si estamos ante **ejecución hipotecaria** da igual la naturaleza del bien (tanto si es una vivienda, como un local) el reformado art. 671 LEC por RDL 8/2011, será de plena aplicación; en la subasta desierta el ejecutante en la subasta no tiene el antiguo derecho de opción por la suma debida en todos los conceptos, **ahora el mínimo de adjudicación será del 60% del valor de dicho inmueble.**
- En el caso de que estemos ante una **ejecución ordinaria**, regulada en los **artículo 655 a 675 LEC**, sí que habremos de estar a la naturaleza del bien, por eso distinguimos entre:
 - a) Vivienda habitual del deudor: será de aplicación el **art. 671 LEC** y se deberán **respetar los mínimos de adjudicación** para el remate que hemos citado anteriormente.
 - b) En el caso de que el bien sea distinto a la vivienda habitual del deudor ,como por ejemplo un local comercial ,será de aplicación el párrafo primero de la Disposición Adicional Sexta donde se permite al **ejecutante elegir entre lo debido en todos conceptos de la deuda total o por cantidad igual o superior al 50% del valor del inmueble.**

En el caso de ejecución ordinaria para bienes distintos de la vivienda habitual del deudor parece establecerse la antigua redacción de los **arts. 670.4 II y 671 LEC** rechazando la Disposición Adicional Sexta con la concurrente modificación del RDL 8/2011 , pues se recupera el derecho a opción para el ejecutante en el caso de que al subasta se quede desierta y se permite a este mejorar postura por un importe menos en el caso de subasta con licitadores.

4.3.2 *La adjudicación en pago por cantidad igual o superior al 60 por 100 del valor de tasación .*

Hasta la reforma por la Ley 13/2009 esta cantidad del 60% no se sabía si era una suma fija o un mínimo de adjudicación para el ejecutante. Así para evitar dudas legislativas en cuanto la facultad del ejecutante de pedir la adjudicación “por cantidad igual o superior” dicha ley modificó el precepto.

En caso de que la vivienda sea habitual la adjudicación del inmueble al acreedor será por el 70% del valor de tasación o del 60% si la deuda es menor al 70% del valor de tasación y es la mejor postura.

Lo que hay que tener claro es que si la suma igual o superior al 60% del avalúo es menor al crédito, la parte de la deuda que no se cubra con la ejecución seguirá existiendo y al contrario, esta suma es mayor al crédito reclamado, el ejecutante deberá consignar la diferencia a favor del deudor.

La duda interpretativa se fijaba en que dicho porcentaje se entendía como mínimo de adjudicación para evitar que el ejecutante adquiriera el inmueble por una cantidad irrisoria , pero claro, no existe objeción para que el ejecutante solicite la adjudicación por una cantidad mayor valor del 60% de tasación que claro está, beneficiaría al deudor.

Otro tema controvertido de la posterior **Ley 1/2013, de 14 de mayo**, es que el valor de tasación y el valor a efectos de la subasta no tiene porqué ser el mismo, antes de la entrada en vigor de esta norma legal el importe de la tasación a efectos de una subasta judicial podía pactarse (entiéndase entre el deudor hipotecario y la entidad bancaria) , en cambio ahora quien deduce el importe es una sociedad de tasación independiente para evitar especulaciones; sin embargo, el valor a efectos de subasta (que será el valor de salida en la subasta judicial) sigue siendo pactado entre el acreedor y el deudor dejando en clara desventaja a este último pues este valor puede devaluarse hasta en un 25% del valor de tasación (100% precio del inmueble) que realizaría la sociedad de tasación.

Para entenderlo mejor voy a poner un ejemplo, imaginémos que X compra una vivienda habitual y los valores son los siguientes:

- Valor de tasación por la sociedad independiente: 120.000€
- Valor a efectos de subasta: 90.000€
- Valor de salida a subasta: 90.000€

Entre el valor de tasación y el valor de salida ya hay de por sí una depreciación del 25% del valor de la vivienda y en el supuesto de que el ejecutante se adjudicara el inmueble por el 60% del valor de tasación, en realidad el banco se adjudica la vivienda por el 45% (70% del valor de tasación inicial por el que debería adjudicarse el remate menos el 25% de la depreciación entre los dos valores - el de tasación por la sociedad y aquel a efectos de subasta -) que ascendería a 54.000€.

El **plazo genérico para solicitar la adjudicación por el ejecutante es de 20 días desde la fecha del cierre de la subasta** dispuesto en la **Ley 42/2015**³⁴. Se detalla entonces si ³⁵:

- a) En este supuesto es todo más rápido, pues si el procurador del ejecutante está presente en la subasta desierta será posible que en la propia acta levantada en el acto ya se le pueda otorgar dicho plazo de 20 días para la adjudicación.
- b) Si por el contrario, el procurador no haya estado presente en la subasta por lo que exigirá una diligencia de ordenación, en la que se confiera el correspondiente plazo de los 20 días.

4.3.3 Transcurso del plazo sin solicitar la adjudicación. El alzamiento del embargo.

Para finalizar analizaremos el supuesto en el ejecutante deja transcurrir el plazo de los 20 días para hacer uso del derecho a solicitar la adjudicación del bien inmueble. No tendrá sentido mantener el embargo puesto que con toda la certeza deducimos que dicho bien no satisface la pretensión ejecutiva.

Asimismo y a instancia de parte, el deudor ejecutado podrá solicitar el alzamiento de la traba decretado por el LAJ, sin perjuicio de que la ejecución sobre dicho inmueble haya terminado. Si se deja transcurrir el plazo de 20 días se extingue el derecho del ejecutante para optar por la adjudicación, con independencia de si el ejecutado ha solicitado o no el alzamiento de la

³⁴ Ley 42/2015, de 5 de octubre que reforma la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Esta ley modificó temas procedimentales y en concreto estableció el plazo de adjudicación para el acreedor desde que se cierra la subasta, pues antes no había inicio de dicho cómputo.

³⁵ Montero Aroca y Flors Maties, 2004, página 1826. Comentario a la LEC. Artículo 671. Título IV. De la ejecución dineraria. Plazo para la solicitud de adjudicación. Página 1225.

traba.³⁶

4.3.4 La imposibilidad de mejorar la adjudicación en pago.

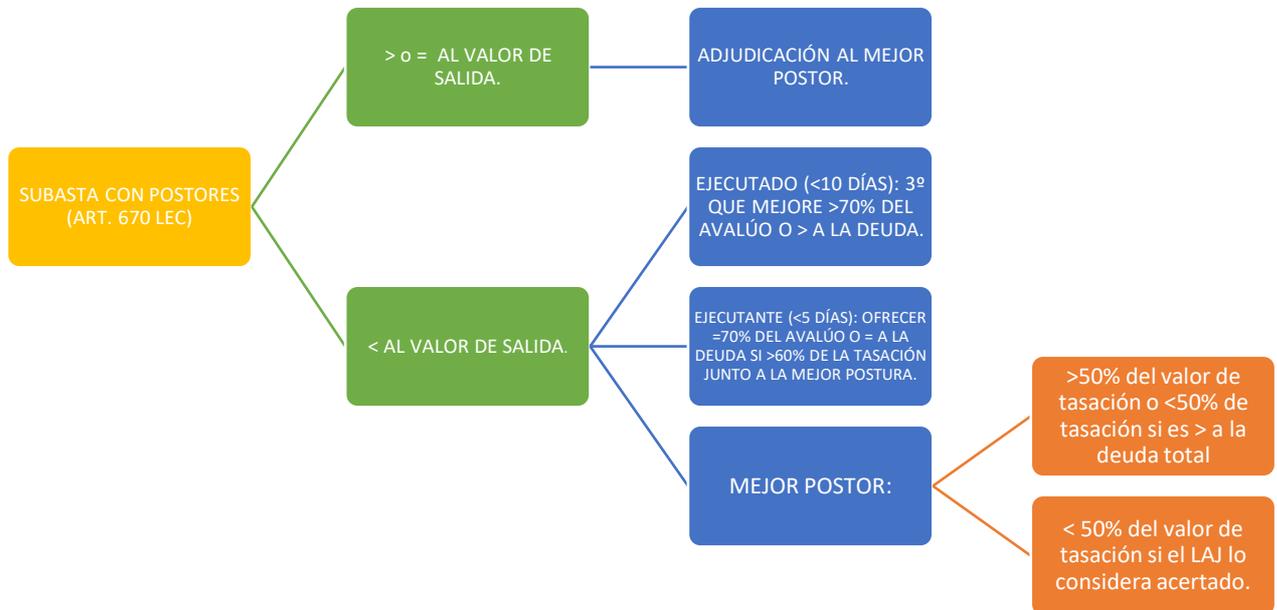
Si la ejecución es declarada desierta el derecho a solicitar la adjudicación es del ejecutante pero sujeto a unos porcentajes mínimos exigibles, como ya hemos visto, para adquirir el inmueble.

En este supuesto el ejecutado tiene que redimirse pues el legislador no ha previsto la posibilidad de mejorar la adjudicación mediante la dación en pago, aunque en un momento posterior de mi estudio hablaremos sobre el Código de las Buenas Prácticas y en especial de

³⁶Un ejemplo de este supuesto lo encontramos en AAP Vizcaya 21-2-2007: “<< a través de las alegaciones del recurrente, se trata de interpretar lo dispuesto en el artículo 671 párrafo segundo LEC, que es reproducción de lo que señala el artículo 651 párrafo segundo LEC, para la subasta de bienes muebles; dicho párrafo dice: “cuando la acreedor, en el plazo de 20 días, no hiciese uso de esta facultad (la de pedir la adjudicación de los bienes en la subasta sin ningún postor) se procederá a lanzamiento del embargo a instancia del ejecutado”. La recurrente considera que la ley no prevé la circunstancia de que el ejecutado solicite el alzamiento del embargo con posterioridad a la fecha en que el acreedor ha solicitado la adjudicación del bien embargado, laguna legal que entiende que es necesario interpretar en el sentido que el legislador no ha querido disponer realmente de ningún plazo de prescripción o de caducidad sobre el derecho de la acreedor de solicitar la adjudicación, salvo los supuestos en los que el ejecutado haya pedido previamente el alzamiento del embargo, en cuyo solo supuesto correrá para la creador el plazo de 20 días contados desde la fecha de la subasta. No admitimos la interpretación de la recurrente; el texto legal hace depender que el acreedor se adjudique los bienes en el término de 20 días desde la subasta; por tanto, si no lo efectúa en dicho plazo, es facultad del deudor para solicitar el alzamiento del embargo una vez transcurrido aquel; el tratamiento que la LEC otorga al cumplimiento de los plazos procesales, a la necesidad de respetarlos y a las consecuencias de su inobservancia es terminante (artículos 132 a 136), en especial el artículo 136 que se refiere a la preclusión, a cuyo tenor: “transcurrido el plazo o pasado el término para la realización de un acto procesal de parte, se producirá la preclusión y se perderá la oportunidad de realizar el acto de que se trate”. En consecuencia, el auto objeto de recurso es ajustado a derecho, al dejar sin efecto el auto de adjudicación anterior, que realmente no depende, como dice la apelante, de que el ejecutado solicitará el alzamiento del embargo, sino del incumplimiento del plazo legal para solicitar la adjudicación, como se razona en su fundamento jurídico único, plazo que la ejecutante infringió pese a ser advertido expresamente del mismo en el acto de la subasta>>.”

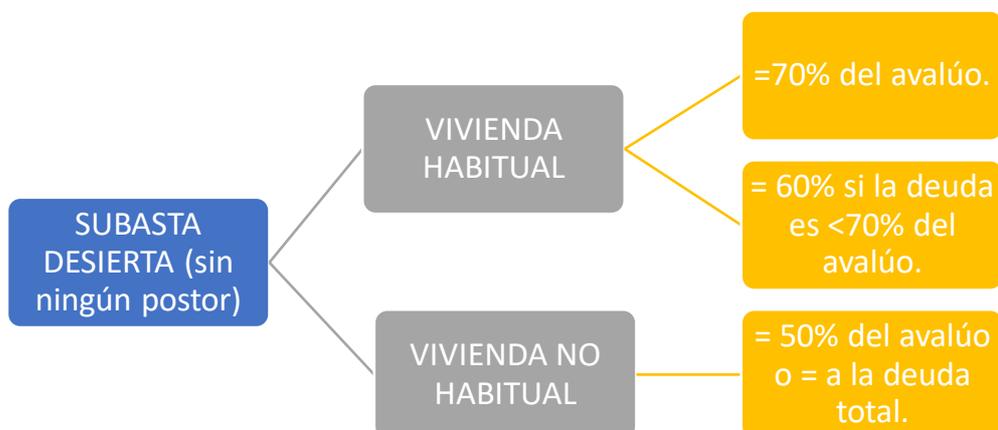
la dación en pago.³⁷

38



³⁷ Esta redacción se apoya en la sentencias AAP Barcelona 13-5-2005 (JUR 205/169958) y la AAP Islas Baleares 19-7-2005 : “<< la posibilidad de presentar tercero que mejore la postura que regula el artículo 670.4 LEC, sólo es de aplicación cuando existan postores interesados en la subasta y, precisamente en beneficio de la parte ejecutante a cuyo derecho pretende dar satisfacción al autorizar que el tercero ofrezca cantidad inferior al 70 % si resulta suficiente para cubrir la cantidad debida, pero no cuando no existe ningún postor por considerar el legislador que carece de interés el inmueble objeto de enajenación forzosa y queda en vano la búsqueda de un tercero interesado, optando por conceder al acreedor la facultad de pedir a su adjudicación por la mitad de su valor de tasación con la prevención de que si no se ejercita se procederá al alzamiento del embargo a instancia del ejecutado, norma clara y contundente que no precisa de interpretación alguna y, si como afirma el recurrente, la omisión de presentar tercero es consecuencia de un olvido del legislador se tendrá que recordar que no es función de los órganos jurisdiccionales enmendar los errores del poder legislativo sino la de interpretar las normas según el sentido propio de sus palabras en conexión con la realidad social del tiempo que han de ser aplicadas, mientras que la equidad sólo opera en caso de vacío legal y cuando la ley lo permite>>.”

³⁸ Esquema de la subasta con postores del art. 670 LEC. Elaboración propia



5. CONFLICTO CON LA LITERALIDAD DE LA LEY Y LAS RESOLUCIONES DE LA ANTIGUA DGRN.

5.1 El problema del remate en la vivienda habitual. “El salto del 70 por 100 del valor al 60 por 100”

5.1.1 Planteamiento y objeto de estudio.

El quid de la cuestión que enfrenta a registradores y jueces se encuentra en el famoso “error de salto” sito en la literalidad del precepto **671 LEC** – supuesto de subasta desierta- del que ya sabemos, regula las ejecuciones tanto hipotecarias como ordinarias en los casos de la vivienda habitual.

El problema se deduce de interpretar el precepto de forma intransigente, al tenor de sus palabras o por el contrario, atender a un sentido finalista y de equidad, pues se discute si se debería llegar a una exegesis o una interpretación en conjunto entre los **arts. 670.4 y 671 LEC**.

Pero para comprender mejor esta vicisitud pondremos de manifiesto dicho **art.671** frente al **art. 670.4 LEC**:

³⁹ Esquema de la subasta sin postores o desierta del art. 671 LEC. Elaboración propia.

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.... 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 ...**”.*
2. *“ Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura... Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el **ejecutante** podrá, en el plazo de cinco días, **pedir la adjudicación del inmueble por el 70 % de dicho valor 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.”*

El “error de salto” del que hablamos se produce cuando, el importe de la deuda es menor al 70% del valor de tasación (como mínimo legal de adjudicación), y por lo tanto, el ejecutante podrá hacer suyos los bienes por un 60% del valor de tasación en vez de cubrir toda la deuda (principal más costas e intereses) que sería lo justo ,pues en ese “salto” se puede depreciar el valor del bien inmueble hasta en un 10%.

Esto supone un grave perjuicio para el deudor ,pues imaginémosnos que la deuda total en todos los conceptos es de un 69% del valor de tasación ¿es justo que el deudor después de perder su casa tenga todavía una deuda contraída con la entidad crediticia del 9%? Pues si la adjudicación es menor al importe de la deuda hipotecaria ésta se podrá seguir reclamando, llegando así a la ejecución universal.⁴⁰

En muchos fundamentos de derecho a lo largo de muchas sentencias, la parte que se quiere atribuir la adjudicación por un precio menor a la deuda hipotecaria se acoge a que el **art. 671 LEC** tiene una interpretación clara, ya que el legislador en las sucesivas reformas de la ley no

⁴⁰ En el art. 579 LEC se establece que en las ejecuciones de bienes hipotecados y pignorados si el producto de la subasta fuese insuficiente para cubrir la deuda del crédito, el ejecutante puede solicitar el despacho de una segunda ejecución por la cantidad que falte de acuerdo con las normas ordinarias.

se ha molestado en cambiar el precepto⁴¹, pero para mi entender es bastante dudosa su redacción, pues parece fundar un resultado contrario al que pretende la norma que es el de implantar la posibilidad de la adjudicación al acreedor por el porcentaje que se deba por la deuda total y que suponga acabar con el crédito hipotecario para evitar que el ejecutado se vea inmerso en una segunda ejecución.

El texto original de la **Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil** establecía en el **art. 671** que: *“si en el acto de la subasta no hubiera ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 50 por 100 de su valor de tasación o por la cantidad que se el deba en todos los conceptos”*.

Esta redacción se mantiene con la reforma de la **Ley 13/2009, de 3 de noviembre**⁴², con el único cambio de que la adjudicación puede solicitarse *“por cantidad igual o superior al 50 por 100 de su valor de tasación o por la cantidad debida por todos los conceptos”*.

Y con posterioridad, el **RDL núm.8/2011, de 1 de julio**,⁴³ suprime la facultad de pedir la adjudicación por la deuda total, pero eleva el porcentaje de la tasación, dice así: *“podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por cantidad igual o superior al sesenta por ciento de su valor de tasación”*, pero al poco tiempo, sin derogar el precepto 671, el **art. 4.37 de la Ley 37/2011, de 10 de octubre**⁴⁴, introduce la **Disposición Adicional Sexta** que vuelve a reponer la

⁴¹ Por ejemplo la Sentencia de 14 de mayo de 2019 de la sección 4ª de la Audiencia Provincial de Tenerife dispone: *“Nótese al respecto, que la redacción del precepto dimana de la Ley 1/2.013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección del deudor hipotecario, pero que iban principalmente dirigidas al ciudadano que hipoteca su domicilio habitual (que no es el caso), precepto que, además, no fue reformado por la Ley 42/2.015, de 5 de octubre, por lo que se le estaría dando un alcance y aplicación ni previsto ni querido por el legítimo legislador al aprobar la norma”*

⁴² Cfr. Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial. (BOE , nº 266 , de 4 de noviembre de 2009).

⁴³ Cfr. Real Decreto-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. (BOE núm. 161, de 7 de julio de 2011)

⁴⁴ Cfr. Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal (BOE, núm. 245, de 11 de octubre de 2011)

adjudicación al acreedor por lo que se deba en todos los conceptos, pero sólo para vivienda que no tengan en carácter de habitual. Pues de todo esto podemos deducir que la vivienda habitual tiene un gran interés y se debe proteger al máximo, evitando que se adjudiquen en las subastas por cantidad irrisorias o desproporcionadas.

Además, no podemos olvidar, que uno de los conceptos de la deuda total para con el acreedor es la tasación de costas propuesta por el ejecutante antes de que lo apruebe el juzgado, pues queda al libre albedrío de éste calcular y proponer una tasación ,que oportunamente (aunque no puede prejuzgarse) evite que la deuda total sea mayor al 70% y así poder acogerse a la opción del 60% del valor de tasación; estas medidas podrían dar lugar a un posible fraude de ley en las subastas judiciales.

Podría darse incluso, para acogerse el ejecutante a ese “error de salto” y obtener un cálculo ventajoso, aceptar un pago parcial de lo debido por el ejecutado o condonar una porción minúscula de la deuda para conseguir finalmente que la cifra final sea un poco inferior al 70% del valor de la subasta; todo esto se resume, por ejemplo, en que el ejecutado A debe al ejecutante B el 71% en concepto de deuda según el valor de tasación de la vivienda, pues bien, B condona el pago de un parte de la deuda en un 1,5% quedando así la deuda final a un 69,5% respecto el valor de tasación, el ejecutante así saldrá beneficiado de la operación pues podrá adjudicarse el inmueble por el 60% del avalúo haciendo así que el deudor aún tenga una deuda del 9,5% del resto del crédito hipotecario.

Esta interpretación de doble filo es y ha sido un debate constante en los juzgados, todo se reduce a si los Registradores de la Propiedad pueden o no pueden negarse a inscribir el decreto de adjudicación del remate en la subasta de inmuebles como extralimitación de sus funciones, pues bien, hay jueces que consideran que el Registrador no tiene potestad para calificar el fondo del asunto , entendiéndose así por fondo del asunto la posibilidad de éste para verificar el porcentaje de adjudicación del bien inmueble.

Algunas de las preguntas que nos asaltan sobre este tema son: ¿debe atenderse al rigor literal del articulado o más bien debe interpretarse con un sentido equitativo la finalidad de la norma? ¿no debe preponderar la protección del deudor ante la pérdida de su vivienda habitual? ¿El hecho de que en la subasta haya licitadores o no justifica el trato desigual entre los arts. 670.4 y 671 LEC?

5.1.2 *Pugna abierta entre Registradores de la Propiedad y Jueces en la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

Como ya hemos puntualizado antes, la primera disidencia que debemos examinar es si los registradores que califican como negativo o desfavorable el Decreto de Adjudicación del LAJ por el 60% del valor de tasación en las subastas de viviendas habituales e impidiendo así que accedan al Registro de la Propiedad tienen competencia al respecto y si dentro de tal verificación, puede referirse a los porcentajes de adjudicación, pues los registradores entienden que el remate debe fijarse por una cantidad igual o superior al 70% del valor de tasación, ya que es el mínimo legal exigido o en todo caso, por la cantidad total de la deuda. Lo cierto y es algo que podemos ir adelantando, es que los Tribunales mayoritariamente acogen la **tesis progresiva de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública** la cual **propugna por la interpretación conjunta de los arts. 671 y 670.4 II LEC** y no por la interpretación literal de este último para proteger así la vivienda familiar del deudor, y, para llegar a esta conclusión me he apoyado en tres sentencias de Audiencias distintas y que a día de hoy son decisivas, en orden son: AP de Castellón de 11 de octubre de 2018⁴⁵, AP de Almería de 18 de junio de 2019⁴⁶ y AP de Málaga de 16 de septiembre de 2019⁴⁷.

La primera objeción que nos ocupa es si los registradores pueden o no pueden examinar el fondo del asunto, entendiendo por tal el porcentaje de adjudicación del remate del LAJ.

Algunos tribunales han desmontado la tesis de la DGSJyFP al creer fielmente que la competencia para dictar el decreto de aprobación y adjudicación del remate únicamente le pertenece al LAJ y que para revisar tal competencia ya están los Juzgados o las Audiencias Provinciales en los casos de apelación para las sentencias de los Juzgados que tramitan los procedimientos de subastas hipotecarias, por lo tanto excluyen a los Registradores de la facultad de revisión de la calificación registral y limitan las facultades de éstos a cerciorarse

⁴⁵ Audiencia Provincial de Castellón Sección 3ª, sentencia núm 381/2018 de 11 de octubre de 2018. Rec 1016/2017.

⁴⁶ Audiencia Provincial de Almería Sección 1ª, sentencia núm 416/19, de 18 de junio de 2019. Rec 159/2018.

⁴⁷ Audiencia Provincial de Málaga Sección 4ª, sentencia núm 559/2019 de 16 de septiembre de 2019. Rec 1165/2018.

de aquellas actuaciones judiciales y de los trámites procesales preceptivos para la correcta realización y finalización de la vía de apremio, tales como si ambas partes, deudor y acreedor han sido requeridos al pago, si se ha informado del procedimiento a los avalistas o fiadores, si se ha publicado la licitación de acuerdo con los requisitos legales o si el decreto de adjudicación tiene el carácter de firme, y al mismo tiempo será de conocimiento en la calificación registral la imputación de pago y si, queda sobrante del pago o por el contrario sigue subsistiendo parte de la deuda con su correspondiente indicación de las sumas aún pendientes de abonar junto con las costas y la mora, y si el bien inmueble fuese vivienda habitual se deberá estar al caso de la situación posesoria.

Esta interpretación que considera la extralimitación de las funciones de los Registradores es congruente con el principio de invariabilidad de las resoluciones judiciales⁴⁸ donde encajan las de los Letrados de la Administración de Justicia conforme al **artículo 214 LEC**⁴⁹, pues estiman que si se diera tal revisión se alteraría lo dispuesto en una resolución firme y aceptada, o lo que es lo mismo, se daría la anulación sobrevenida de un órgano que no es parte de la jurisdicción y con lo cual no sería competente.

Sin embargo, en contra de lo que muchos Juzgados creen, si nos paramos a examinar los preceptos **18 LH** y **100 RH** en los que se apoya la tesis de la DGSJyFP el Registrador no se extralimita de sus funciones porque dentro de sus competencias engloba la verificación de los porcentajes de adjudicación de acuerdo con las previsiones legales.

Dispone así el **art. 18LH** 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 escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”*.

⁴⁸ El derecho de invariabilidad o inmodificabilidad de las resoluciones judiciales firmes es consecuencia del principio de la seguridad jurídica y el derecho a la tutela judicial efectiva afirmado por el Tribunal Constitucional en su STC 23/2005, de 14 de febrero, por el cual Jueces y Tribunales no podrán variar ningún extremo de las resoluciones dictadas y firmadas, fuera de los supuestos legalmente establecidos, incluso si la decisión no se ajustara a la legalidad.

⁴⁹ El art. 214 LEC versa sobre la invariabilidad de las resoluciones, pues los tribunales no pueden variar éstas una vez que sean firmadas, únicamente podrán aclarar conceptos oscuros o rectificar errores materiales.

Y el **art. 100 RH** en la misma línea establece 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 de surjan del Registro”*.

Estos dos preceptos estampan a la perfección la afirmación acerca de que los mandatos legales sobre interpretación y aplicación de las normas legales no solo están dirigidos a los tribunales sino a todas aquellas autoridades públicas que tengan responsabilidad al respecto como son los Registradores de la Propiedad.

Son varias las resoluciones de la DGSJyFP que apoyan dicha afirmación, pudiendo citar varias de esas resoluciones como la del 12 de mayo de 2016⁵⁰, la del 20 de septiembre de 2017⁵¹ o las del 5⁵² y 6⁵³ de septiembre de 2018, como dispone la última de las resoluciones que consideran que *“...Respecto de la competencia del registrador para calificar la suficiencia del precio de adjudicación de la finca en un procedimiento de ejecución hipotecaria, es doctrina de este Centro Directivo que los **registradores** tienen el **deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de***

⁵⁰ DGSJyFP de 12 de mayo de 2016, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Arrecife, por la que se suspende la inscripción del testimonio de decreto de adjudicación y de mandamiento de cancelación de cargas dictador en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria (BOE, núm. 136, de 6 de junio de 2016).

⁵¹ DGSJyFP de 20 de septiembre de 2017, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradores de la propiedad de Arcos de la Frontera a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales. (BOE núm. 249 de 16 de octubre de 2017).

⁵² DGSJyFP de 5 de septiembre de 2018, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Girona, por la que se suspende la inscripción de adjudicación de una finca y la cancelación de cargas posteriores decretada en un procedimiento de ejecución hipotecaria (BOE, de 24 de Septiembre de 2018).

⁵³ DGSJyFP 6 de septiembre de 2018, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Córdoba a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados (BOE, 26 de septiembre de 2018).

juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes⁵⁴ pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquéllas que pretendan su acceso al Registro”.

La conclusión de la DGSJyFP deriva de las exigencias constitucionales del **principio de protección jurisdiccional de los derechos legítimos** y de la exclusión de la indefensión del **art. 24 CE**⁵⁵, porque todo ello tiene especial aplicación en el ámbito registral y el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales del **art. 1 LH**⁵⁶ supeditado a la inscripción de las resoluciones judiciales firmes que establecía el **art. 100 RH**.

Entre los aspectos sujetos a calificación por el Registrador se encuentran la **coherencia del mandato con el procedimiento del juicio dictaminado** y es obvio que la privación de un inmueble por la ejecución hipotecaria sólo puede realizarse por los trámites de los procedimientos regulados en la LEC y la LH.

En cuanto a la probabilidad de presentar el procedimiento general de apremio contenido en los **arts. 571 y ss de la LEC** el **art 129.1 LH** establece que: *“La acción hipotecaria podrá ejercitarse: a) Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V. b) O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del CC*

⁵⁴ Establecido en el art. 118 CE: *“Es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto”.* Claro está que también hay pronunciamientos distintos a esa interpretación como por ejemplo la sentencia 209/2019, de 14 de mayo de la AP de Santa Cruz de Tenerife que declara su decisión en que: *“<<la función esencial de un Registrador de la Propiedad es la calificación de los documentos presentados como requisito previo a su inscripción pero dicha función no puede invadir funciones estrictamente jurisdiccionales, que es lo ocurre con la interpretación que realiza del artículo 671 de la LEC... que constituye una auténtica interpretación instrumental, en aras de una supuesta realización de la justicia material...” >>*

⁵⁵ Cfr. Art. 24 CE: *“1. Todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión”.*

⁵⁶ Cfr. Art. 1 LH: *“El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles... los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.”*

siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada».

Pero el caso que nos ocupa o nos interesa en este trabajo es la opción a) de dicho artículo , el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. Este procedimiento se regulará según lo dispuesto en el Título IV de la LEC según establece el **art. 681.1 LEC** ⁵⁷.

Además el Tribunal Constitucional, en sentencias como la número 41/1981, de 18 de diciembre o la 217/1993 , de 30 de junio, afirma que en los procedimientos de ejecuciones hipotecarias se caracterizan por la extraordinaria fuerza ejecutiva del título con la consiguiente disminución de posibilidades de oposición mediante excepciones, ya que la presentación de la demanda, integración del título y el llamamiento de terceros poseedores y acreedores posteriores son condiciones más que suficientes para realizar la ejecución, y que el deudor, como los terceros poseedores, más allá de detener la ejecución mediante el pago íntegro de la deuda – mediante requerimiento-, apenas tienen posibilidad de oposición⁵⁸ y se juzgarán en el juicio declarativo que corresponda.

Gracias al juicio declarativo para la defensa de los derechos, el TC ha afirmado que el procedimiento no vulnera el art. 24.1 CE y que será reconocible si se respetan las garantías básicas para evitar la indefensión del demandado que va a perder su vivienda habitual , objeto

⁵⁷ El art. 681.1 LEC establece que: *“La acción para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca podrá ejercitarse directamente contra los bienes pignoralados o hipotecados, sujetando su ejercicio a lo dispuesto en este título, con las especialidades que se establecen en el presente capítulo”.*

⁵⁸ Cfr. 695 LEC cuatro causas de oposición tasadas para evitar la ejecución hipotecaria por el ejecutado: *“1.ª Extinción de la garantía o de la obligación garantizada, siempre que se presente certificación del Registro expresiva de la cancelación de la hipoteca o, en su caso, de la prenda sin desplazamiento, o escritura pública de carta de pago o de cancelación de la garantía.2.ª Error en la determinación de la cantidad exigible, cuando la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado. El ejecutado deberá acompañar su ejemplar de la libreta en la que consten los asientos de la cuenta y sólo se admitirá la oposición cuando el saldo que arroje dicha libreta sea distinto del que resulte de la presentada por el ejecutante.3.ª En caso de ejecución de bienes muebles hipotecados o sobre los que se haya constituido prenda sin desplazamiento, la sujeción de dichos bienes a otra prenda, hipoteca mobiliaria o inmobiliaria o embargo inscritos con anterioridad al gravamen que motive el procedimiento, lo que habrá de acreditarse mediante la correspondiente certificación registral.4.ª El carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible.”*

de la ejecución hipotecaria. Entre las garantías fundamentales que hablamos para **evitar la indefensión una es la posibilidad de que el ejecutante se adjudique el bien cuando al subasta resulte desierta pero con unos porcentajes legales mínimos**. Si los mínimos legales de adjudicación no se respetan no puede defenderse que se haya seguido un procedimiento adecuado para el sacrificio patrimonial que realiza el ejecutado y el Registrador debe rechazar el acceso al Registro de la adjudicación del remate.

Siguiendo con las función calificadoras del Registrador en cuanto a los documentos judiciales, cabe destacar la STS de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, nº 625/2017, de 21 de noviembre relativa a la resolución que acabamos de comentar del 6 de septiembre de 2017, el TS apoya la función revisora en el marco de las calificaciones registrales en el contexto teórico del art 18 LH y específico del art. 100 RH pero no para revisar el fondo , no puede revisar la procedencia de la resolución judicial en la que basa la denegación registral, pero sí tendrá **potestad para comprobar que el mandamiento judicial se ajusta a los requisitos legales** -porcentajes mínimos de adjudicación- para cancelar la titularidad de los derechos inscritos en el registro y que se ordenan cancelar por el tribunal correspondiente.

Por todo esto, se considera al Registrador apto para verificar las exigencia legales y los porcentajes de adjudicación de la vivienda habitual del **art. 671 LEC** y de los títulos presentados para la inscripción en su Registro de la Propiedad.

Lo próximo que se discute es saber si el porcentaje de la adjudicación en las subastas judiciales desiertas de las viviendas habituales es correcto atribuir el remate por el 60% del valor de la tasación , por el resto de la deuda hipotecaria cuando dicha cantidad es menor al 70% y mayor al 60% del valor de la tasación o que deba ser al menos de un 70% del valor de tasación, ya que detractores de la tesis progresista de la Dirección General apuntan a que el precepto no fue reformado en la Ley 42/2015 de 5 de octubre y por ello exponen que el legislador no quería darle otro alcance o aplicación que el querido por la norma, sin hacer uso de la exegesis del art. 670.4 LEC. Por lo tanto abogan por la literalidad de la norma poniendo en juego la aprobación del remate por el 60% del valor de tasación cuando la deuda es menor al 70% y mayor al 60% en vez de por el 70% de la tasación o simplemente por lo debido en todos los conceptos; ellos piensan pues, que la interpretación literal de la normativa no supone una ventaja o enriquecimiento para el acreedor, simple y llanamente hay que atenerse al rigor literal de sus palabras.

Sin embargo, la mayoría de apelantes (los Registradores que han impedido acceder al Registro de la Propiedad el decreto de adjudicación), declaran que la adjudicación debe ser por la cantidad que se deba en todos los conceptos para así conseguir que se extinga la deuda, basando sus posturas en el criterio que ha venido mantenido la DGSJyFP pero, muchos tribunales alegan que las resoluciones de esta dirección tienen carácter administrativo y no vinculante y por tanto, no se pueden considerar fuente de derecho ,aunque si bien es cierto que no hay ningún motivo para ignorar su aplicación si el tribunal lo encuentra convincente. Así lo dispuso el TS en su sentencia del 11 de julio de 1989, que aunque aboga por los principios del significado y la literalidad de las palabras, no impide que se tomen otros criterios de interpretación como el espíritu y la finalidad.

El criterio que defienden las RDGSJyFP se basan en que el sistema de ejecución hipotecaria en España ha sido el centro de muchas revisiones legislativas llevadas al efecto a la ya famosa **Ley 1/2013, de 14 de mayo**, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social y como bien expone su preámbulo se trata de **adoptar medidas que “contribuyan a aliviar la situación de los deudores hipotecarios”** se quieren potenciar los derechos y garantías con varias medidas para aquellas personas que se han visto inmersas en una deuda hipotecaria que ahora no pueden pagar; cita la ley la posibilidad condonar parte de la deuda cuando en la ejecución hipotecaria aún quedara deuda remanente siempre y cuando se produzcan unas garantías de pago o también se le puede permitir al deudor participar en la futura revalorización de la vivienda ejecutada. Si analizamos detenidamente la finalidad de dicha ley, que no es más que ayudar a las personas azotadas por la crisis económica...¿qué tribunal entendería por aliviar un peso económico que las familias después de perder su hogar tuvieran que seguir pagando el restante de la adjudicación cuando no llegara a cubrir el total de la deuda hipotecaria?.

Todo esto tiene su punto clave , como hemos dicho, en la análoga interpretación del **art. 670.4 LEC** que dispone: *“cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 por cien del valor de tasación o que aún inferior a dicho importe , resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante. Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrán, en el plazo de cinco días, **pedir la adjudicación del inmueble por el 70% de dicho valor 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”*, pues mientras que en este precepto si habiendo postores no se llega al 70% del valor de tasación, el ejecutante puede pedir la

adjudicación por el 70% del valor de la tasación del inmueble o por la cantidad debida si ésta fuere superior al 60% del valor de tasación y a la mejor postura, mientras que si no concurren postores y la deuda es inferior al 70% el ejecutante podrá atribuirse a vivienda por el 60% del valor de tasación en vez de por la deuda total debida.

¿No es un poco injusto que por el hecho de que haya postores (**art. 670.4**) o no (**art. 671**) el trato sea tan desigual?. La concurrencia o no de licitadores en la subasta no debería justificar el trato diferente, debería evitarse esa diferencia entre el primer caso donde la deuda quede saldada mientras que en el segundo, y después de perder la vivienda, tengan aún que pagar la diferencia entre el 60% de atribución y la cantidad adeudada antes de la subasta, quedando así expuestos a una segunda ejecución dispuesto en el **art. 579 LEC**⁵⁹.

Frente a la interpretación literal de la ley el criterio de la DGSJyFP se apoya en que los elementos de interpretación del **art. 3 CC** no excluyen al resto, **no** hay por así decirlo una **jerarquía legal de las técnicas interpretativas**, pues este artículo dispone que: *“las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas”* concurre en que la interpretación del **art.671** no puede ser simple y puramente literal sino que ha de interpretarse en el mismo sentido que el **art. 670.4**, ósea atendiendo finalmente al espíritu, por lo cual, el ejecutante tendrá derecho de adjudicarse el inmueble pero por el 70% del valor de subasta o, como hemos venido diciendo, si la deuda es menor al 70%, por toda la cantidad debida cuando ésta sea superior al 60%, además la DGSJyFP en varias de sus resoluciones expresa que: *“la interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra”*.⁶⁰

⁵⁹ Cfr art. 579.1 LEC para el caso de ejecuciones dinerarias en casos de bienes especialmente hipotecados o pignorados: *“Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución.”*

⁶⁰ Afirmación recogida en varias resoluciones de la DGSJyFP como por ejemplo, RDGRN de 12 de marzo de 2020 (BOE, de 6 de julio de 2020) o RDGRN de 28 de marzo de 2019 (BOE, de 16 de abril de 2019)

Por todo lo expuesto arriba, el LAJ si verdaderamente quisiera proteger al deudor hipotecario debería llevar a cabo la interpretación defendida por la DGSJyFP y gran parte de los tribunales y es que adjudique el remate por el que debería comportar la deuda por todos los conceptos, haciendo que se equilibren los intereses, para el acreedor que se cubra la totalidad de la deuda que reclama y para el deudor que no se vea inmerso en una segunda subasta. En verdad esta interpretación se asemeja a una dación en pago, de la que hablaremos en un epígrafe posterior, (entrega del bien inmueble por saldar la deuda de forma íntegra) pero fundamentado en la normativa procesal.

5.1.3 Ejemplo en la doctrina española.

La resolución de la antigua DGRN de 5 de julio de 2017 desestima el recurso interpuesto contra una nota de calificación registral del Registro de la Propiedad de Almería nº 4, por el que se suspende la inscripción de adjudicación de un bien inmueble y la cancelación de las cargas posteriores al procedimiento de ejecución hipotecaria

Los hechos si sitúan sobre una ejecución hipotecaria de vivienda habitual del **art. 671 LEC**, donde el acreedor se beneficia al adjudicarse el inmueble por el 60% del valor de tasación porque en la subasta no había intercedido ningún postor y la deuda total del ejecutado era inferior al 70% del valor, en concreto el 68,9%.

La registradora se opone a la inscripción del mandamiento judicial porque considera que se debe adjudicar la finca por la totalidad de lo debido siempre que sea superior al 60% que actúa como mínimo legal pero la recurrente alega que no se ha cumplido con el tenor dispuesto en dicho precepto **671 LEC** y que no es competencia de la registradora revisar la resolución judicial.

Como ya hemos apuntado arriba, la DGSJyFP desestima el recurso conforme a los criterios asentados en resoluciones como la del 12 de mayo de 2016 que puntualizábamos antes o la del 21 de octubre del mismo año⁶¹.

⁶¹ RDGRN de 21 de octubre de 2016, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Oviedo nº 4 a inscribir el testimonio de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación expedidos en un procedimiento de ejecución hipotecaria. (BOE, de 18 de noviembre de 2016).

Señala que el registrador es competente para revisar la adjudicación de la finca porque el procedimiento está incurso en la Ley de Enjuiciamiento Civil y por ende, las autoridades públicas que no sean jueces también tienen responsabilidad en la aplicación de las normas legales.

Declara que la interpretación del **art. 671 LEC** no puede ser simplemente lo reflejado en el precepto sino que se debe hacer una introspección a la finalidad de las normas encaminadas a proteger a deudores que se vean privados de sus casas injustamente, pues si la deuda fuera del 70% del valor la adjudicación se deberá hacer por dicho importe pero si la deuda fuera mínimamente inferior la adjudicación será por el 60% del valor de tasación.

La definición correcta del precepto cuando se trate de vivienda habitual debería ser: *“por importe igual al 70% del valor por el que el bien inmueble hubiera salido a subasta o si la cantidad que se le deba en todos los conceptos es inferior a dicho porcentaje, por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 % del valor de la subasta.”*

5.1.4 El “error de salto” y su manifestación en distintos ámbitos.

La manifestación de este “error de salto” inserta en las subasta judiciales se puede ver en otro ámbitos , como por ejemplo en el tributario.

La doctrina en esta situación acabó teniendo repercusión, incluso llegó a modificar el **artículo 56.3 de la Ley General Tributaria** , que no limita la interpretación de las norma tributaria para evitar el “error de salto”, sino que llega a ordenar cómo deben aplicarse para corregir dicho salto aunque su interpretación no suponga matices; esta dispone que: *“la cuota íntegra deberá reducirse de oficio cuando de la aplicación de los tipos de gravamen resulte que a un incremento de la base corresponde una porción de cuota superior a dicho incremento. La reducción deberá comprender al menos dicho exceso.”*

La interpretación del **art. 671** de la **LEC** en el espacio tributario, incluso examinando las diferencias conceptuales entre derechos recaudatorios de Hacienda y en contraposición del contribuyente y los derechos “confiscatorios” del acreedor en cuanto a la vivienda habitual del deudor, cabría aplicar por analogía el principio de justicia material para evitar el error de salto expresando algo parecido a “si disminuimos X importe de la cantidad debida al acreedor no podrá corresponder una disminución mayor a X de la cantidad por la que se pueda adjudicar la vivienda habitual cuando la subasta quede desierta”.

Esto beneficiaría al deudor, pues si la cantidad de la deuda total es del 69,5% del valor de tasación, no se permitiría adjudicar dicha vivienda por debajo del 69,5%.

Además los procedimientos de ejecución hipotecaria tienen mucho peso en nuestro sistema tributario español, como por ejemplo en los procedimientos de dación de la vivienda en pago del crédito y subrogación en el préstamo hipotecario.

5.2 La adjudicación de la finca por cantidad menor al 50 por 100 del valor de tasación.

5.2.1 Planteamiento y objeto de estudio.

En la misma línea general se ha venido discutiendo la interpretación del **art. 651 LEC** en relación con el **art. 671 LEC** en los supuestos de que la ejecución hipotecaria no sea de vivienda habitual. En este apartado estudiaremos el problema de la adjudicación del remate cuando la deuda total debida en todos sus conceptos sea inferior al 50% del valor de la tasación de salida del bien inmueble en el supuesto de que no haya postores.

La controversia descansa en la literalidad del **artículo 671 LEC** cuando el 50% del valor de tasación actúa como mínimo legal de adjudicación de inmuebles considerados como vivienda no habitual y si su correspondiente inscripción por un valor inferior sería válida atendiendo a la analogía del **artículo 670.4** de la misma **Ley de Enjuiciamiento Civil**; aunque ya adelantamos la conclusión de que, aunque el ejecutante pida la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, dicha adjudicación no podrá ser inferior al 50% del valor de tasación pese a que el **art. 651 LEC** contemple la posibilidad de que el ejecutante simplemente pida la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos y que puede ser bastante menor al porcentaje del valor de tasación que la ley establece.

5.2.2 La evolución de la doctrina clásica del Tribunal Supremo y el enriquecimiento injusto.

Se lleva a cabo una interpretación progresiva de los **arts. 651 LEC** en relación con el **art 671 LEC**, por ejemplo la DGSJyFP⁶² en cuanto a la adjudicación de inmuebles por un precio menor al 50% del valor de tasación o si la adjudicación debe respetar como mínimo dicho porcentaje es importante la interpretación que lleva a cabo porque trae consigo efectos económicos.

⁶² RDGRN DE 20 de septiembre de 2017 en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora del RP de Arcos de la Frontera a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución de título judiciales (BOE, de 16 de octubre de 2017).

Por ejemplo en su resolución del 20 de septiembre de 2017, la vivienda que no era habitual estaba tasada en 189.600€ y al quedar desierta, el ejecutante solicita la adjudicación del inmueble por la cantidad debida en todos los conceptos que ascendían a 2.713,06 € cuando la registradora se opone al considerar que el **art. 671 LEC** ha de interpretarse conjuntamente con el **art. 651 LEC** (adjudicación nunca menor al 50% del valor de tasación) pues si realmente si hubiera llevado a cabo resultaría un gran sacrificio económico para el deudor ejecutado.

Esta resolución pionera de la DGSJyFP estima que en los procedimientos de apremio el legislador aspira a mantener un equilibrio entre el ejecutante, en cuanto pretende obtener la satisfacción de su crédito, y del ejecutado para no sufrir un perjuicio patrimonial exorbitado al valor de la deuda para con el acreedor, pues la interpretación de la norma no puede amparar un empobrecimiento excesivo sin fundamento alguno para una de las partes, mientras que para la otra suponga un enriquecimiento injusto como ya venimos diciendo.

En resumidas cuentas la postura de la antigua DGRN⁶³ se asimila a la interpretación común para los **artículos 651 y 671**, entendiéndose que si para los bienes muebles del **art. 651** se **establecen limitaciones para la adjudicación deberá aplicarse analógicamente para los bienes inmuebles**. Esta resolución de 2017 ha sido confirmada automáticamente el procesos posteriores de ejecución hipotecarias y evita lo que el Centro Directivo ha denominado “error de salto”, pues al hacer entera la satisfacción para el ejecutante, sería incompatible con la ejecución del **art. 579 LEC** de la que hemos hablado arriba, que sólo será aplicable cuando el importe del remate fuera insuficiente.

Como ejemplo también encontramos la resolución del 22 de febrero de 2019⁶⁴, que se apoya en que el artículo 651 permite entender la finalidad de las normas de adjudicación de una

⁶³ Alguna de las resoluciones de la DGSJyFP más recientes que apoyan la negativa de inscribir la adjudicación por un importe menos al 50% del valor de tasación en los procesos de subasta judicial son: la resolución de 22 de marzo de 2019 ,resolución de 28 de marzo de 2019 o la resolución de 25 de abril de 2019.

⁶⁴ RDGRN de 22 de febrero de 2019, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Guadix, que suspende la inscripción de una escritura pública de hipoteca de máximo en garantía de la concesión de un crédito. (BOE 14 de marzo de 2019).

finca cuando en la subasta no concurre ningún postor, que no es más que conseguir un equilibrio entre las partes en el proceso de ejecución, como ya hemos dicho , entre ejecutante y ejecutado.

El problema insiste en que esta interpretación se enfrenta a la jurisprudencia clásica del TS sobre el enriquecimiento injusto⁶⁵ y los procedimientos de ejecución hipotecaria, que defiende que ninguna adjudicación conforme a la normativa legal puede dar lugar a un enriquecimiento injusto del acreedor incluso si dicha adjudicación es por una cantidad muy bajita.

Esta interpretación del TS señala que: *“En conclusión, el Registrador de la Propiedad (y por ende, la DGRN), lo que no puede es innovar el ordenamiento jurídico, función que corresponde al legislador que es el que ha de introducir en el mismo, en caso de considerarlo necesario, aquellas previsiones que considere oportunas para restablecer el deseable equilibrio de intereses en conflicto; invadir competencias jurisdiccionales, pues son los tribunales los que han de dar respuesta a los problemas que la aplicación de la norma esté generando...”*

⁶⁵ Sentencia nº 261 Sala Primera del Tribunal Supremo de 13 de enero de 2015 expone que: *“El enriquecimiento injusto no puede radicar única y exclusivamente en que el importe en que el bien fue tasado es muy superior al valor de la adjudicación, en concreto, un 50%, porque esto si que es algo previsto y aceptado expresamente por la Ley. A este respecto, si que sería de aplicación la citada jurisprudencia, como una exigencia de otro principio general del derecho, el de seguridad jurídica, que siempre ha de ponderarse junto con el de interdicción del enriquecimiento injusto”. Partido por una de las partes que litigan en el proceso de ejecución, en este caso, la ejecutada, pues no de otra forma puede entenderse que la parte que ha instado el procedimiento de ejecución, que lo ha seguido por todos sus trámites, que se ha visto favorecida por resoluciones firmes que le otorgan la adjudicación del bien, vea cercenadas por un ente extraño al proceso sus legítimas expectativas procesales. Y, finalmente, no podemos dejar de advertir que las resoluciones de la DGRN (respecto de las que en el escrito de oposición al recurso se dice que los registradores de la propiedad están obligados a respetar conforme a lo dispuesto en el art. 327 de la Ley Hipotecaria) ni son fuente del derecho (ni siquiera la jurisprudencia lo es, pues solo se le atribuye una función de complemento del ordenamiento jurídico, según el art. 1.6 del CC) ni constituyen doctrina alguna, sino que son resoluciones de un órgano administrativo sometidas al control jurisdiccional.”*

Analizando lo que el TS dice, reprocha a la DGRN que el registrador extrapola sus competencias al intentar innovar el ordenamiento jurídico (función atribuida al legislador), al igual que intenta invadir competencias jurisdiccionales pues sobreentiende que los jueces y tribunales son lo que deberían resolver los problemas que genera el conjunto normativo y que, por último, parece favorecer a una de las partes litigantes en el proceso, en estos casos a los deudores ejecutados.

Este pronunciamiento ha dado lugar a multitud de resoluciones en contra de la doctrina de la DGSJyFP, pero no podemos dejar de comentar la Sentencia de 14 de mayo de 2019 de la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Tenerife ⁶⁶ que ratifica la interpretación del Tribunal Supremo, el Registrador de la Propiedad no puede innovar el ordenamiento jurídico porque es una función que corresponde única y exclusivamente al legislador y por ende son los tribunales los que tienen que resolver los conflictos que generen las normas legales.

Hoy por hoy, cualquiera podría pensar que es injusto adjudicarse bienes por un valor infinitamente bajo, que no respetara al menos el mínimo legal del 50% del valor de tasación por el que el bien hubiese salido a subasta, normalmente acordado por las partes o un perito judicial, ese porcentaje es el equilibrio entre las partes, sí, el deudor pierde el bien pero por un precio razonablemente justo que permita cubrir la deuda sin generar ningún sobrante que siga beneficiando al ejecutante.

En sí la doctrina de la DGSJyFP parece estancarse en que se debe rechazar la inscripción de la adjudicación del remate si no alcanza el umbral mínimo del 50% y en realidad, se debe de tener en cuenta la interpretación del LAJ; el Centro Directivo en sus resoluciones establece que: *“como garantía complementaria de la Ley se atribuye al LAJ la apreciación y valoración de las circunstancia concurrente, oídas las partes, y establece que, en caso de que se realice el remate en esos términos,*

⁶⁶ Esta citada sentencia de la AP de Santa Cruz de Tenerife contradice la doctrina de la DGSJyFP, pues estimó la demanda solicitada por una entidad de crédito frente a una Registradora que denegó la inscripción de un decreto de adjudicación, condenando finalmente a la demandada a inscribir dicho título calificado negativamente así como al pago de costas, basando la conclusión en que: *“la función esencial de un registrador de la propiedad es la calificación de los documentos presentados como requisito previo a su inscripción, pero dicha función no puede invadir funciones estrictamente jurisdiccionales, que es lo que ocurre con la interpretación del art. 671 LEC...”*

existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación”, es decir que según el **art. 670.4 LEC**, se regula la **posibilidad excepcional de que el LAJ apruebe la adjudicación del remate a favor de licitadores que no han alcanzado el umbral** del 70% de tasación y en el que las partes, ejecutado ni ejecutante, hicieses uso de los derechos que el artículo dispone. Y tampoco la cantidad ofertada llegue al 50% del valor de tasación ni a la deuda total exigida.

Concluyendo el debate de la cuestión procesal, si la intención del LAJ es proteger al deudor hipotecario no permitirá que se realice ninguna adjudicación por precio inferior al 50% del valor de tasación objeto del **art. 671 LEC** y si el importe fuera inferior a dicho mínimo, se estará a lo dispuesto en el **art. 651 LEC** pero con carácter **excepcional, motivando fundadamente las razones que así lo permitieran.**

5.2.3 Ejemplo de la doctrina española.

Resolución de lo antes llamado DGRN 13 de junio del 2019 ⁶⁷ por la que el registrador rechaza la inscripción de un inmueble que no tiene el carácter de vivienda habitual, sino que rechaza la inscripción de una plaza de garaje de la cual el deudor debe una cantidad de 5.097,49 €, que es inferior al 50% del valor de tasación que fue de 12.350 €, defendiendo que no puede adjudicarse el acreedor la finca por valor inferior al 50% del valor de salida en la subasta judicial.

La doctrina sobre esta cuestión defiende que la correcta interpretación del famoso **artículo 671 LEC** impide que se adjudique cualquier bien por menor importe del 50% del valor de tasación con excepción de las garantías del artículo 670.4 de la misma ley que aplica por analogía.

La calificación recurrida en cuanto la negativa del registrador se fundamenta en que este simplemente señaló que: *«no puede adjudicarse la finca por una cantidad inferior a dicho 50% del tipo de subasta»*, suprimiendo cualquier referencia a la posible actuación del LAJ atendiendo a las

⁶⁷ RDGRN de 13 de junio de 2019, por el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de San Javier, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de una plaza de garaje, a falta de postores, por importe inferior al 50% de su valor de tasación en la subasta. (BOE, de 9 de julio de 2019)

circunstancias del caso para firmar el decreto de adjudicación por cantidad inferior al 50% del valor de tasación, oídas primeramente las partes recogido en el **art. 670.4 LEC**.

Por lo que la Dirección General estima el recurso contra el registrador y revoca la nota registral.

6. EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS Y LA DACIÓN EN PAGO.

6.1 Introducción e ideas generales.

El Código de Buenas Prácticas (CBP de forma abreviada) se recoge en el Real Decreto- Ley 6/2012 de 9 de marzo de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos , antes de la publicación de este instrumento normativo no tenía cabida expresa en nuestras normas jurídicas españolas la reestructuración de las deudas hipotecarias sobre viviendas habituales.

¿Qué se puede entender por CBP ? son conocidos también como códigos o principios de buena conducta que eran recogidos por grupos inter- empresariales de un sector para crear unas garantías de cumplimiento que reforzaran la confianza y seguridad entre consumidores- usuarios y las empresas; aunque el problema característico de estas prácticas es la trascendencia jurídica según su origen y contenido.

Algunos parámetros o ideas generales de este decreto son:

- Es un código autodisciplinado en el sentido de que, los bancos o entidades financieras y de crédito se adhieren a este instrumento de control por voluntad propia ⁶⁸ y que será supervisado por una comisión formada por representantes del Ministerio de Economía, el Banco de España, la Comisión Nacional del Mercado de Valores y la Asociación Hipotecaria Española⁶⁹.

⁶⁸ Establecido en el art.5 apartado 1 Del Real Decreto-Ley 6/2012 ,de 9 de marzo de 2012, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

⁶⁹ Establecido en el art.6 apartado 1 Del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo de 2012, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

- Es un texto normativo promocionado por el propio Gobierno a pesar de como hemos citado arriba, su origen sea voluntario para los bancos.

Se refleja en la Ley de la Competencia Desleal⁷⁰ que promueve las buenas prácticas de entidades comerciales con consumidores para la mayor protección de estos. Surge con el acuerdo entre la Asociación Española de Bancos (AEB) y la Confederación Española de Cajas de Ahorros (CECA) que establecían moratorias y sistemas flexibles de pago de hipotecas con amortizaciones de capital casi inexistentes que modulaban las cuotas haciendo más asumibles los pagos y el 29 de abril de 2008 el Gobierno y la AEB firman un pacto y en consecuencia las entidades que lo adoptaran voluntariamente renunciaban a las comisiones cuando se ampliaran los préstamos hipotecarios

- Hay que tener en cuenta que la norma tiene rango de ley⁷¹ y que al adherirse la entidad, aunque sea por voluntad propia, obliga a su cumplimiento por un plazo mínimo de dos años prorrogable anualmente, aunque ha sido criticado su art. 3 al disponer que sólo se aplica a hipotecas de primeras viviendas habituales siempre y cuando toda la unidad familiar no ingrese ninguna renta.
- Su cumplimiento es obligatorio como ya hemos puntualizado para entidades bancarias y crediticias que se adhieren por su voluntad a través de una comunicación ante la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera. El 10 de abril de 2012⁷² se publica una lista de estas entidades que se han adherido al CBP y para bien, la gran mayoría de bancos españoles son parte.

No se puede exigir el cumplimiento a cualquier entidad, pues estas medidas quedan restringidas únicamente a las entidades financieras que hayan querido unirse al pacto,

⁷⁰ Se establece en el art.37 de la Ley 3/1991 de Competencia Desleal.

⁷¹ Así lo dispone el art 5 apartado cuarto del RDL 6/2012, de 9 de marzo de 2012, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos: *“Desde la adhesión una vez se produzca la acreditación por parte del deudor serán de obligada aplicación las previsiones del CBP...”*

⁷² Resolución de 10 de abril de 2012, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, donde se publican las entidades que han comunicado su adhesión voluntaria al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, desde la entrada en vigor Del Real Decreto-Ley 6/2012 , de 9 de marzo , de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

aunque sí que es verdad que pueden consagrar las mismas medidas que el CBP a título individual para cada cliente sin que pueda ser exigida la aplicación.

- Son beneficiarios aquellos que se encuentran en el **umbral de la exclusión social** explicado en el art. 3 de este Real Decreto.
- Afecta en exclusiva a las **hipotecas con garantía de préstamos** ⁷³ para compraventas de viviendas que sean habituales, es decir, no se aplica para segundas o más viviendas, con los siguientes límites de adquisición según el registro municipal de empadronados:
 - Hasta 200.000€ para municipios de más de 1.000.000 de habitantes.
 - Hasta 180.000€ para municipios entre 500.000 y 1.000.000 de habitantes.
 - Hasta 150.000€ para municipios entre 100.000 y 500.000 habitantes.
 - Hasta 120.000€ para municipios de hasta 100.000 habitantes.

Sin embargo la norma no parece gratificante, pues primeramente quedarán excluidas aquellas personas que compraron cuando los precios de las viviendas eran exorbitados y que seguramente son los que más dificultades económicas tengan y tampoco hace alusión a otras pautas como la fecha de compra de la casa o de cuantos individuos debe estar formada la familia, esto a mi parecer puede generar bastante arbitrariedad

6.2 Inferencia con el contrato.

La consecuencia principal de poner en práctica el CBP, es la novación contractual del contrato que en un principio existía, se puede modificar tanto el objeto como las condiciones esenciales del pacto. Algunas de estas alteraciones pueden ser:

- La **reestructuración de la deuda:** se modificarían las condiciones del préstamo hipotecario, algunos ejemplos son la prórroga o ampliación del plazo de amortización hasta cuarenta años bajando así los intereses al periodo de carencia o la insuficiencia de la amortización del capital a lo largo de cuatro años.

⁷³Regulado en el art.5.2 Del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

- La **quita**: deriva en la modificación del objeto del contrato, se puede pedir una vez que no ha resultado la reestructuración de la deuda, por lo que supone la disminución de una parte importante de la deuda.
- La **dación en pago de la vivienda**: esta opción es quizás la más importante, se revierte la garantía hipotecaria del acreedor, que como ya sabemos tiene la potestad de ejecutar los bienes hipotecados, evitando así la subasta y subsiguiente remate de la vivienda habitual del deudor.

En cuanto a la **documentación y formalización** de llevar a cabo la novación del contrato, esta se realizará a través de una simple formalización de **escritura pública** por voluntad de ambas partes para que con posterioridad acceda al Registro de la Propiedad, porque ya sabemos que la inscripción de los derechos reales de hipoteca son constitutivos. En cualquier caso, la parte que pretenda formalizar la escritura pública será quien sufrague los gastos, aunque quedará exento de la cuota gradual del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados según el art. 8 de este Real Decreto.

Aunque también puede producirse modificaciones de los préstamos hipotecarios sin acudir a la formalización de la escritura pública o eso parece ofrecer la Ley 2/1994 sobre la subrogación y modificación de préstamos hipotecarios. El legislador intenta aclarar los efectos jurídicos de la novación contractual en aplicación del CBP desde una perspectiva registral.

Se refiere en esta ocasión, a los efectos que desprende el **art. 4.3 de la citada Ley 2/1994** ⁷⁴, artículo recogido en la posterior Ley 41/2007, de 7 de diciembre que modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, regulación tributaria que aspira a resolver los problemas entre individuos y bancos al facilitar la reestructuración de los préstamos hipotecarios sin tener que cancelar la hipoteca y posteriormente formalizar una nueva. El **art. 4.2 de la Ley 2/1994** recoge qué modificaciones pueden darse: alteración de los plazos, ampliar o reducir el capital, la amortización o condiciones financieras, la modificación de las garantías personales. Todas ellas referidas también en el CBP.

⁷⁴Dispuesto en el art. 5.5 Del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo de 2012, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Se ha suscitado un debate doctrinal desde la **Ley 41/2007** y su **art. 4.3**, se discute cuándo se da la excepción de la alteración/perdida del rango hipotecario al modificarse las deudas hipotecarias. La mayoría de la doctrina sostiene que la alteración o pérdida ocurre al ampliarse las responsabilidades hipotecarias, los plazos máximos inscritos y si a la vez se amplían los plazos.

6.3 Contenido y medidas del CBP.

En la ley se postulan tres medidas que pueden adoptar las entidades que voluntariamente se sometieron a ésta y que por ende, sustituyen o apaciguan a las ejecuciones hipotecarias, estas son:

6.3.1 La reestructuración de deudas hipotecarias.

Se considera como una medida preliminar a la ejecución hipotecaria, se modifica la deuda con la finalidad de que pueda ser asumible y viable para el deudor, pero para proceder a esta medida se debe dar una doble requisito:

- Como ya sabemos, que sea un deudor que se encuentre en el umbral de exclusión.
- Y, si en el caso de que se hubiera comenzado la ejecución hipotecaria, que no se hubiere anunciado la subasta.

La petición sobre esta medida se realiza mediante solicitud a la entidad financiera la cual en el lapso de tiempo de un mes , podrá ofrecer un plan de reestructuración donde se recogerán también los efectos financieros para la entidad, que pueden ser:

- Únicamente la devolución de los intereses remuneratorios sin la devolución del capital durante cuatro años.
- Ampliar el plazo de amortización de la deuda hasta cuarenta años desde la concesión de la misma.
- Durante ese lapso de cuatro años, el pago de los intereses remuneratorios tendrá el interés mínimo del Euribor + 0,25%.
- También la entidad, voluntariamente, podrá adoptar la medida de reunificar todas las deudas del deudor.

Sin embargo, si gracias al plan de reestructuración o por sobrevenir mejor fortuna el deudor pudiera amortizar anticipadamente la deuda dentro de los diez años

siguientes a la aceptación del plan no estará este sujeto a costes de compensación; pero sólo para hipotecas anteriores de la **Ley 41/2007**, pues en el **art. 7** de esta se prohíbe terminantemente las comisiones para hipotecas posteriores a su entrada en vigor.

En último termino, en el plan de reestructuración deberá fijarse si es inviable con la posibilidad para el deudor de pedir medidas complementarias; aunque si el plan no es posible parece una manera de alargar la dación en pago en vez de acudir a esta última desde un primer momento.

6.3.2 La solicitud de quita.

Esta sólo será posible si el plan de reestructuración no es fructífero y por lo tanto inviable. Nuestro deudor podrá optar por pedir una quita del capital adeudado y que está pendiente de amortización, solicitud que deberá ser resuelta por la entidad en el plazo de un mes desde la inviabilidad del plan de reestructuración.

Hay diferentes clases de deudores que puedes solicitar la quita y se dividen en:

- Aquellos deudores con el plan de reestructuración inviable⁷⁵.
- Deudores que no se han podido adherir al plan de reestructuración porque ya están inmersos en el procedimiento de ejecución hipotecaria y se ha procedido a anunciar la subasta⁷⁶.
- Aquellos deudores que no tienen la posibilidad de acogerse a la dación en pago por contener la vivienda cargas posteriores a la hipoteca que se quiere ejecutar.

Tres son las posibilidades alternativas que suscita la quita, sin que en ningún caso, como ya hemos dicho anteriormente, sea de obligatorio cumplimiento para la entidad acreedora:

⁷⁵ El art. 2. a) párr. 2º Anexo define el plan de reestructuración inviable, que no es más que aquel donde se establece una cuota hipotecaria al mes que supere el 60% de los ingresos de toda la unidad familiar.

⁷⁶ Dispuesto así en el art. 1 a. párr.2º del Anexo Del Real Decreto-Ley 6/2012 de 9 de marzo de 2012 de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

- 1) Reducir un 25 por 100 la deuda hipotecaria.
- 2) Reducir equivalentemente la diferencia entre el capital amortizado y el total prestado en proporción al nº de cuotas satisfechas del global de cuotas que se deben.
- 3) Reducir a la mitad la diferencia entre el valor actual del inmueble y el valor de restar al valor inicial de tasación dos veces la diferencia con el préstamo hipotecario concedido.

6.3.3 La dación en pago de la vivienda habitual.

Es la última de las medidas y quizás la más polémica, muchas organizaciones y sobre todo las asociaciones de consumidores se muestran muy favorables con esta medida frente a las entidades financieras que se muestran disconformes y reticentes, pues si su negocio es prestar dinero para recibir más dinero no entra dentro de sus planes ser beneficiarias de inmuebles.

Sin embargo debemos entender que esta medida se debe plantear únicamente como una alternativa, como algo excepcional.

La normativa exige unas condiciones imprescindibles para que pueda darse esta medida sustitutiva:

- No haya sido posible el plan de reestructuración y que el banco o entidad no hubiera aprobado la quita solicitada por el deudor.
- Que en la ejecución hipotecaria no se haya procedido a anunciar la subasta.
- Que la vivienda no haya sido gravada con cargas posteriores a la hipoteca. Con esta cláusula es fácil augurar que se estrechará aún más la posibilidad de acogerse a esta medida, ya que, en bastantes ocasiones los deudores que tienen dificultades para pagar la hipoteca tienen embargos anotados tras la constitución de ésta. Con esta condición el legislador intenta prevenir al acreedor para que no tenga que adquirir una finca gravada a favor de uno o varios terceros.

Si convergen todas estas condiciones necesarias la entidad estará obligada a aceptar la entrega del inmueble hipotecado, eso sí, la entidad decidirá que la entrega se produzca para sí o para un tercero que ésta escoja.

La finalidad de la dación en pago es la cancelación de todo el capital constituido en hipoteca y aquellas responsabilidades del deudor o tercero que se hubiere comprometido frente a la entidad en garantía del cumplimiento del pago.

El Anexo de la normativa en su **Disposición Adicional Única** regula la posibilidad de que el deudor pueda continuar residiendo en el inmueble mediante arrendamiento por un plazo de dos años pagando una cuota del 3% del total de la deuda en el instante que se produzca la dación en pago ,y, en el caso de que durante el periodo de dos años se produjera el impago de las cuotas la satisfacción de la renta devengará un interés del 10% ; se constituye así un cambio en el concepto posesorio pasa de ostentar la posición de propietario a arrendatario.

También en la normativa se recoge la posible cesión al deudor de una porción de la plusvalía por la venta de la vivienda en compensación por la ayuda que pudiera prestar éste, es decir, se premia más o menos al antiguo propietario que busca un comprador para la venta de la vivienda para la consiguiente satisfacción del capital adeudado con la entidad financiera atendiendo que las gestiones llevadas a cabo por el individuo ya no son como propietario sino como mero inquilino.

7. COVID-19 Y LA MORATORIA DE LAS DEUDAS HIPOTECARIAS DE VIVIENDAS HABITUALES.

Debido a la triste y reciente realidad que nos ha tocado vivir entra en vigor el 18 de marzo de este año el RDL 8/2020 , de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 tras el RD 463/2020 de 14 de marzo⁷⁷ que declaró el estado de alarma en todo el territorio nacional y que, refuerza las medidas de protección para el vulnerable colectivo de los deudores hipotecarios.

Este conjunto normativo predispone la **moratoria** en el pago de la hipoteca de vivienda habituales aplazando el pago de las cuotas para aquellas familias que han quedado vulnerables económicamente hablando por esta crisis sanitaria.

⁷⁷ Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

En el **ámbito subjetivo** su aplicación engloba tanto al deudor hipotecario principal como sus fiadores y/o avalistas. En el supuesto específico del art. 10 se habla de avalistas, fiadores e hipotecantes con renuncia al beneficio de excusión⁷⁸ y que al encontrarse en una etapa de difícil solvencia económica pueden exigir que la entidad acreedora consuma en primer lugar el patrimonio del deudor principal dejando a salvo las medidas previstas en el CBP antes de exigirle a estos la deuda garantizada, incluso cuando hubieran rehusado del beneficio de excusión.

Los **supuestos** considerados como **vulnerables económicamente** se recogen en el art. 9 (la mayoría de los bancos exigen que se den todas las premisas recogidas en el precepto) entre los que destacan que el deudor haya pasado a situación de desempleo agravado por el número de hijos o personas mayores de 65 años al cargo o que la cuota del pago de la hipoteca sea mayor al 35% de todos los ingresos netos de la unidad familiar.

Para la **acreditación** de las condiciones del **art. 9** el deudor deberá personarse y presentar en la entidad los ulteriores documentos:

- Situación legal de desempleo: certificado expedido por la gestora de prestaciones donde se indique la mensualidad percibida en concepto de subsidio por desempleo.
- Cese de la actividad de los trabajadores por cuenta propia: certificado remitido por la Agencia Tributaria o el órgano competente correspondiente de cada Comunidad Autónoma donde se declare el cese de la actividad laboral del solicitante.
- Será necesario acreditar el número de personas que conviven en el domicilio familiar por ejemplo a través del libro de familia o el padrón municipal.
- Se presentará la titularidad del inmueble a través de la nota simple del RP o las escrituras de compraventa.
- Y por último será necesaria la declaración de responsabilidad del deudor para el cumplimiento de los requisitos del RDL 8/2020.

⁷⁸ Beneficio o derecho de excusión: también conocido como derecho de orden recogido en los arts. 1830 y ss. del CC, es aquella facultad concedida al fiador perseguido en una ejecución para exigir al acreedor que se dirija primeramente contra los bienes del deudor principal para que los embargue y venda y así saldar las deudas, es decir, el fiador puede oponerse al acreedor hasta que éste no acredite la insolvencia (total o parcial) del deudor fiado.

El **plazo** previsto para pedir la moratoria va desde el 19/03/2020 hasta quince días después de que acabe el RDL 8/2020, acompañados de los documentos previsto en el **art. 11** del mismo decreto.

Rogada la moratoria el acreedor lo pondrá en marcha a más tardar en quince días y una vez que ésta ha sido otorgada la entidad informará al Banco de España sobre la existencia y duración para los efectos económicos cuantificables y de no imposición en el cómputo de provisiones de riesgo.

El **art. 14** recoge los **efectos de la moratoria** y son:

- Se suspende la deuda hipotecaria durante el periodo de tiempo estipulado desde su solicitud y por consiguiente deja sin efecto la cláusula de vencimiento anticipado del contrato hipotecario.
- Durante el plazo de la moratoria no podrá exigirse, ni total ni parcialmente, el pago de las cuotas hipotecarias ni otros como la amortización del capital.
- Muy importante es que no se generan intereses, y el art. 15 hace especial hincapié en que no se devengarán intereses moratorios durante el plazo vigente de la moratoria para aquellos deudores especialmente vulnerables del RDL 8/2020.

Sin embargo, el **art. 16** habla de los **efectos** para aquellos deudores que se acojan a la moratoria del real decreto sin reunir las condiciones previstas; serán considerados responsables de aquellos daños y perjuicios que se hubieran producido y que no serán inferiores a los beneficios injustamente percibidos al favorecerse con esta normativa y de los gastos de las medidas de flexibilización así como otros que pudieran producirse; también la entidad acreedora podrá acreditar la responsabilidad del deudor que adrede busque situarse en el supuesto de vulnerabilidad conocida con el fin de acogerse a la aplicación de estas medidas.

8. CONCLUSIÓN

Para inducir al engrose del asunto, que es el procedimiento de subasta judicial con la consiguiente ejecución y aprobación del remate y la enrucijada en los Tribunales sobre la interpretación del art. 671 LEC, primeramente me he ceñido al concepto de vivienda y como tal se recoge en el trabajo, al concepto de vivienda habitual y la importancia de protegerla,

para finalmente terminar haciendo alusión a las tres medidas que se recogen en el código de buenas prácticas: la reestructuración de deudas hipotecarias, la solicitud de quita y la dación en pago y también la grave situación económica que está azotando actualmente la pandemia mundial por la Covid-19 ,si bien, la “nueva realidad” nos está dejando un reguero de falta de trabajos y con ello las moratorias en las cuotas hipotecarias.

1. Primero debemos tener claro que el fin de las subastas judiciales es transformar en líquido los bienes hipotecados/embargados ,ya sean muebles o inmuebles, para conseguir que el deudor-consumidor pueda pagar la deuda reclamada con la cantidad obtenida en el proceso de ejecución hipotecaria, aunque como bien expone mi Trabajo de Fin de Grado ,a nosotros sólo nos interesa la subasta judicial de los bienes inmuebles.
2. Debemos rebobinar hasta 2007 cuando España se ve sumergida en una profunda crisis económica que apresuró las sucesivas reformas de la Ley de Enjuiciamiento Civil en cuanto a las ejecuciones hipotecarias en las subasta judiciales para promover mayores garantías a los deudores hipotecarios. Es decir, el legislador ha intentado proveer de protección a los deudores hipotecarios frente a los acreedores gracias a medidas como la elevación de los mínimos de adjudicación del remate. En el apartado principal ,que es el procedimiento de la aprobación y ejecución del remate, se ha explicado las distintas fases que ha de seguirse desde que se constituye en un primer momento la hipoteca sobre la vivienda habitual a favor de un acreedor hipotecario que usualmente suele ser una entidad financiera, pasando por dejar de pagar el préstamo hipotecario hasta adjudicar el inmueble al mejor postor atendiendo a los distintos porcentajes que confirma la Ley en los artículo 670 y 671 de la LEC según haya postores o la subasta se considere desierta.
3. Uno de los inconvenientes de las subastas judiciales que se dan hoy en día, son los precios de salida de las viviendas debido a que las hipotecas en aquellos años estaban por las nubes frente al precio de mercado actual, pues en los años del boom inmobiliario los precios de los inmuebles estaban sobrevalorados especulando así con los valores de tasación . Todo esto conlleva a la baja participación de postores en la subastas, pues no hace más falta que entrar al Portal Electrónico de Subastas del BOE que las viviendas ofertada tienen un valor muy superior al del mercado actual.

4. Existe a mi parecer una posición predominante de los acreedores frente a los deudores cuando los primeros se adjudican las viviendas a bajo coste y siguen reclamando la deuda no cubierta en esta primera ejecución.
5. Para mi entender, y sin duda alguna si se produjera la adjudicación del remate a un precio inferior al 70% del valor de tasación o a la deuda en cómputo total se produciría un enriquecimiento injusto y además un abuso de poder para las entidades acreedoras, pues en ocasiones condonan una pequeña parte de la deuda para poder así acogerse a la adjudicación del 60% del valor de tasación que parece incitar un fraude de ley; además pienso que el objetivo del legislador es intentar ofrecer protección al deudor frente a los acreedores, ya que en las medidas que se han ido modificando a lo largo de los años la más lúcida, y que hemos citado antes, ha sido incrementar el valor de tasación.
6. Comentando el posible fraude de ley por parte del ejecutante algunas de las posibilidades serían: enviar a un trabajador para que ofrezca una cantidad ridícula como remate y así poder el ejecutante ofrecer otra algo mayor pero que aún así no llegue a los mínimos legales exigidos, y si no hay tercero que mejore su postura el LAJ si lo cree oportuno podrá decretar la aprobación. En el caso de que pudiera ser demasiado sospechoso, la táctica es la misma pero ahora el mejor postor es una empresa del grupo empresarial del acreedor, generalmente una empresa inmobiliaria o incluso podría darse la falsa quiebra de subasta entre el ejecutante y en tercero aliado.
7. El problema que enfrenta a registradores y jueces se basa en la interpretación del art. 671 LEC que ,como ya hemos venido explicando, puede dictaminar el tribunal siguiendo el tenor literal de sus palabras o en cambio atender una interpretación más realista y ecuánime que afortunadamente comparten una gran porcentaje de juzgados manifiesta por la DGSJyFP y que no es más que aprobar el remate de la subasta por el valor de la deuda total o al menos por el 70% del valor de tasación cuando se ejecute una vivienda habitual y no por lo que algunos tribunales estiman del 60% del valor de tasación si la deuda es ínfimamente inferior a ese 70% del valor que venimos diciendo. Esta interpretación resulta como poco contraria a lo que pretende la ley, que es la protección del deudor hipotecario como consumidor, pues bien, en el ejemplo de que la vivienda subastada fuera una segundo inmueble la ley es clara, se

debe adjudicar por el 50% del valor de tasación o por todo lo debido en todos los conceptos, mientras que en el supuesto de la vivienda habitual pueda haber esa diferencia de adjudicación, pues no parece lógico que en posteriores viviendas del deudor se de más protección, que en ninguno de los casos va a quedar en situación de desamparo al perder el inmueble, que en el extremo de perder la vivienda en la que vives y que todavía con mas inri tuvieras que pagar la diferencia entre el precio de la subasta y el resto de la deuda cuando esta no se cubra, pudiendo así verse en una segunda ejecución sobre otros bienes.

8. Hablando del Código de la Buenas Prácticas, todas aquellas entidades bancarias que se han adherido a este código deben ofrecer algunas de las tres medidas o soluciones que hemos visto con anterioridad para que no se inicie el proceso de ejecución hipotecaria.
9. Según el Tribunal Supremo y su interpretación del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo en su sentencia de abril de 2018⁷⁹, se podrá reclamar judicialmente la sujeción del deudor hipotecario al Código de las Buenas Prácticas, aún cuando hubieran sido resueltos antes de entrar la normativa en vigor, si todavía pudiera ampararse a las medidas de protección del art. 2 además de encontrarse el individuo en el umbral de exclusión del art. 3.
10. Después de todo lo expuesto y para finalizar, creo que el legislador debería replantearse la legislación actual y no permitir que el acreedor ejecutante siga solicitando la deuda restante ,por lo que estoy bastante de acuerdo con la dación en pago, pues si nos parásemos también ha analizar detenidamente los contratos hipotecarios de hace escasos años seguro que bastantes ejecuciones hipotecarias se paralizarían por la existencia de cláusulas abusivas y que, por consiguiente, generarían recelo para muchas entidades bancarias.

⁷⁹ STS 187/2018, Sala Primera de lo Civil, de 5 de abril de 2018. Recurso Casación 2437/2015.

9. BIBLIOGRAFÍA

LIBROS Y REVISTAS

- CASERO LINARES, Luis. El proceso de ejecución hipotecaria en la Ley de Enjuiciamiento Civil. Bosch, Barcelona 2014.
- DELGADO RAMOS, Joaquín y SÁNCHEZ GÁLVEZ, Francisco. Especialidades en la Constitución y ejecución de hipoteca sobre la vivienda habitual tras la Ley 1/2013. Revista de Derecho Civil. ISSN 2341-2216, Vol. 1, N° 2, 2014.
- DOMÍNGUEZ LUELMO, ANDRÉS- F. Toribios Fuentes y J.G Calvache Martínez. Comentarios a la Ley Hipotecaria. Título V: Sección 1ª (art. 129). Consejo Thomson Reuters Aranzadi, 3ª Edición, 2019.
- FONT DE MORA RULLÁN, JAIME. Las facultades del Letrado de la Administración de Justicia en la Ejecución Hipotecaria para proteger al deudor-consumidor. Revista Acta Judicial. Director Ejecutivo: Fernando Javier Cremades López. Editor: Jesús Sancho Alonso. ISSN:2603-7173
- MILLÁN PADILLA, Manuel. La ejecución como servicio público. Revista Acta Judicial N°3. Director Ejecutivo: Fernando Javier Cremades López. Editor: Jesús Sancho Alonso. Enero-junio 2019, ISSN 2603-7173.
- MONTERO AROCA, Juan y FLORS MATÍES, José. Tratado de proceso de ejecución Civil. Tiran lo Blanch, Pamplona 2004.
- MORAL MORO, Mª JOSÉ. La subasta judicial de bienes inmuebles. J.M Bosch Editor- Barcelona, 2000.
- RUBIA SÁNCHEZ, Daniel de la. La ejecución de la vivienda habitual. Revista Acta Judicial N°4: Director Ejecutivo: Fernando Javier Cremades López. Editor: Jesús Sancho Alonso. ISSN:2603-7173.
- SERNA BOSCH, Joaquín de la. La subasta judicial en la Ley de Enjuiciamiento Civil. Adaptada a las leyes 19/2015 y 42/2015. Wolters Kluwer S.A, 3ª Edición, Hospitalet de Llobregat, 2016.
- SERNA BOSCH, Joaquín de la. La subasta judicial en la Ley de Enjuiciamiento Civil: La ejecución en subasta al impago de deudas en épocas de crisis. Editorial Bosch S.A, Barcelona, 2010.
- SOSPEDRA NAVAS, F.J. La ejecución hipotecaria. Civitas, Madrid, 2012.
- TORIBIOS FUENTES, Fernando y otros. Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil. Thompson Reuters (Legal) Limited, Valladolid, 2014.

WEBGRAFÍA

- Adjudicación de vivienda habitual por el 60% del valor de tasación siendo la deuda mayor. Interpretación del art. 671 LEC. Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/informes-mensuales-o-r/oficina-registral-propiedad-informe-agosto-2017/#329-adjudicacion-de-vivienda-habitual-por-el-60-del-valor-de-tasacion-siendo-la-deuda-mayor-interpretacion-del-art-671-lec>.
- Breve guía práctica y comentarios de urgencia a la Ley 1/2013 de protección de deudores hipotecarios. Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/CORTOS/2013/11-guia-practica-%20ley-proteccion-deudores-hipotecarios.htm#clasi>
- Coronavirus: moratoria de deuda hipotecaria para la adquisición de vivienda habitual. Disponible en: <http://noticias.juridicas.com/actualidad/noticias/14968-coronavirus:-moratoria-de-deuda-hipotecaria-para-la-adquisicion-de-vivienda-habitual-/>
- Documento Informativo: Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Ref legislación consolidada BOE-A-2019-3394. Disponible en: <https://www.bbva.es/estaticos/mult/documento-informativo-real-decreto.pdf>.
- Ejecución sobre vivienda habitual: el “ERROR DE SALTO” (del 70% al 60%) en la interpretación literal del art. 671 LEC. Disponible en: <https://regispro.es/ejecucion-hipotecaria-sobre-vivienda-habitual-el-error-de-salto-de-la-interpretacion-literal-del-art-671-lec/>
- El Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. El código de buenas prácticas. VI- art. 5. Sujeción al código de buenas prácticas. Pedro A. Munar Bernat. Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/CONSUMO/ARTICULOS/2012-antecedentes-rdley-6-2012.htm#CODIGO>
- La extralimitación de la función calificador de los registradores en la interpretación de la ley. Disponible en: <http://chabogados.es/wp-content/uploads/2018/03/Art%C3%ADculo-Mar2018-RecHipotecaria.pdf>
- La hipoteca del derecho de remate. Disponible en: <http://notarialuisprados.com/la-hipoteca-del-derecho-de-remate/>

- RDGRN 12-05-2016: interpretación del art. 671 LEC: si lo adeudado al ejecutante de vivienda habitual se encuentra entre el 70 y 60% del valor de subasta, sólo se puede adjudicar la finca por el total adeudado, y no por tan sólo el 60% del valor de subasta. Disponible en: <https://regispro.es/rdgrn-12-05-2016-interpretacion-del-art-671-lec-si-lo-adeudado-al-ejecutante-se-encuentra-entre-el-70-y-el-60-del-valor-de-subasta-solo-se-puede-adjudicar-la-finca-por-el-total-adeudado-y-no-por/>
- Revisión de los criterios judiciales y posición de la DGRN. Disponible en: <https://elderecho.com/el-articulo-671-lec-y-la-controversia-acerca-de-la-adjudicacion-por-la-cantidad-debida-por-todos-los-conceptos-cuando-esta-no-alcanza-el-50-por-ciento-del-valor-de-tasacion-en-los-supuestos-de-subasta>
- Trabajo Fin de Estudios: La subasta judicial de la vivienda habitual. Santamaría Palacios, Marta. Disponible en: <https://academica.e.unavarra.es/xmlui/bitstream/handle/2454/23814/72461TFGsantamaria.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Valor de salida en subastas judiciales inmobiliarias. Supuestos generales y especialidad de inmueble hipotecado. Art 666 Vs 682 LEC. Blog Despacho Manuel Merelles Pérez, Procuradores de los Tribunales , 2012. Disponible en: https://www.google.es/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiZ_76C_bXrAhUrAGMBHcLuBBUQFjAAegQIBhAB&url=http%3A%2F%2Fmerellesperez.blogspot.com%2F2013%2F02%2Fvalor-de-salida-en-subastas-judiciales.html&usq=AOvVaw2Qpc1BycPykfN8_rOSt_Mc

LEGISLACIÓN

- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.
- Constitución Española de 1978.
- Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal.
- Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

- Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del IRPF.
- Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.
- Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial.
- Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a 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 y impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.
- Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal.
- Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo de 2012, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Ley 42/2015, de 5 de octubre que reforma la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.
- Real Decreto-ley 8/2020 , de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

SENTENCIAS.

- Tribunal Constitucional, sentencia núm. 41/1981, de 18 de diciembre (BOE 14 de enero de 1982).
- Tribunal Supremo, sentencia 554/1989 del 11 de julio de 1989.
- Tribunal Constitucional, sentencia núm. 217/1993 , de 30 de junio de 1993. Rec. Recurso de amparo nº 2.197/1990.
- Audiencia Provincial de Zaragoza , del 23 de mayo de 2003 (JUR 2003/172323).
- Tribunal Supremo, sentencia del 8 de julio de 2003 (RJ 2003/434).

- Tribunal Constitucional , sentencia núm. 23/2005, de 14 de febrero. Rec Recurso de amparo 5475-200.
- Tribunal Supremo, sentencia del 16 de febrero de 2006 (RJ2006/720).
- Tribunal Supremo, sentencia nº 261 Sala Primera del 13 de enero de 2015(ROJ 261/2015).
- Tribunal Supremo, Sala de lo Civil nº 625/2017, de 21 de noviembre. Rec Recurso de Casación 1209/2015.
- Tribunal Supremo ,Sala Primera de lo Civil nº 187/2018, , de 5 de abril de 2018. Recurso Casación 2437/2015.
- Audiencia Provincial de Castellón Sección 3ª, sentencia núm 381/2018 de 11 de octubre de 2018. Rec 1016/2017.
- Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife Sección 4ª, sentencia núm 209/2019 de 14 de mayo. Rec.1288/2018.
- Audiencia Provincial de Almería Sección 1ª, sentencia núm 416/19, de 18 de junio de 2019. Rec 159/2018.
- Audiencia Provincial de Málaga Sección 4ª, sentencia núm 559/2019 de 16 de septiembre de 2019. Rec 1165/2018.

RESOLUCIONES

- Resolución de 10 de abril de 2012, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, donde se publican las entidades que han comunicado su adhesión voluntaria al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual (BOE de 12 de abril de 2012).
- RDGRN de 5 de julio de 2017 (BOE, 1 de agosto de 2017).
- RDGRN de 20 de septiembre de 2017 (BOE , de 16 de octubre de 2017) .
- RDGRN de 22 de febrero de 2019, (BOE 14 de marzo de 2019).
- RDGRN de 22 de marzo de 2019 (BOE, de 9 de abril de 2019).
- RDGRN de 28 de marzo de 2019 (BOE, de 16 de abril de 2019).
- RDGRN de 25 de abril de 2019 (BOE, de 13 de mayo de 2019).
- RDGRN de 13 de junio de 2019, (BOE, de 9 de julio de 2019).