



---

# Universidad de Valladolid

## Facultad de Derecho

Grado en Derecho (Programa de Estudios  
Conjuntos Derecho y ADE)

La Doctrina de la DGSJyFP sobre  
los porcentajes de adjudicación del  
inmueble subastado: especial  
referencia a la vivienda familiar

Presentado por:

*Esperanza Sagarra Moral*

Tutelado por:

*Vicente Guilarte Gutiérrez*

*Valladolid, 8 de Julio de 2021*

## **ABREVIATURAS**

ALMEP: Anteproyecto de Ley de Medidas de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia.

Art: Artículo

CC: Código Civil. (BOE). BOE-A-1889-4763

DGRN: Dirección General de los Registros y el Notariado

DGSJyFP: Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública

INE: Instituto Nacional de Estadística

LEC: Ley de Enjuiciamiento Civil. (BOE). BOE-A-2000-323

LH: Ley Hipotecaria. (BOE). BOE-A-1946-2453

Ley 1/2013: Ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. (BOE). BOE-A-2013-5073

## **RESUMEN**

El presente trabajo se va a centrar en la doctrina generada por la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública en lo relativo a los porcentajes de adjudicación del bien inmueble que sale a subasta pública tras un procedimiento de ejecución hipotecaria. Para ello, se hará un especial análisis a las resoluciones de la DGSJyFP, destacando las conclusiones relevantes y cómo las Audiencias Provinciales han aplicado tales conclusiones en sus litigios. Se pondrá especial atención a la vivienda familiar por su carácter tan especial dentro del derecho.

## **ABSTRACT**

This work will focus on the legal doctrine that the “*Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública*” has established on real estate attribution on public auctions after a foreclosure procedure. The “DGSJyFP” resolutions will be analyzed, and the key conclusions will be remarked in order to show how Provincial Courts apply them on their litigations. Family home will be one of the main aspects to be treated on this work because of its relevance in law.

## **PALABRAS CLAVE**

Hipoteca; Vivienda Familiar; Subasta; Porcentaje; Adjudicación; DGSJyFP; DGRN; Audiencia Provincial; Ley de Enjuiciamiento Civil

## **KEY WORDS**

Mortgage; Family Home; Auction; Percentage; Attribution; DGSJyFP; DGRN; Provincial Court; Civil Procedure Law

## **1.- INTRODUCCIÓN**

### **2.- LA VIVIENDA FAMILIAR**

2.1.- CONCEPTO DE VIVIENDA FAMILIAR

2.2.- PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA FAMILIAR

2.1.- PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN EL ÁMBITO DE LA EJECUCIÓN INMOBILIARIA

### **3.- EJECUCIÓN HIPOTECARIA**

3.1.- LA ACCIÓN HIPOTECARIA

3.2.- PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

3.3.- LA SUBASTA

3.3.1.- ANUNCIO Y PUBLICIDAD DE LA SUBASTA

3.3.2.- REQUISITOS PARA PUJAR

3.3.3.- FINALIZACIÓN DE LA SUBASTA

### **4.- ADJUDICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE**

4.1.- EL ART.670. APROBACIÓN DEL REMATE. PAGO.ADJUDICACIÓN DE BIENES AL ACREEDOR.

4.2.- AJUDICACIÓN VÍA ART.671 LEC. SUBASTA SIN POSTORES.

4.3.- LA DOCTRINA ESTABLECIDA POR LAS RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP.

4.3.1.-REINTERPRETACIÓN DEL ART.671 LEC. VIVIENDA HABITUAL /FAMILIAR.

4.3.2.- GUÍA DE SENTENCIAS

4.3.3.- CONCLUSIONES RESPECTO A LA VIVIENDA FAMILIAR.

4.3.4.-ADJUDICACIÓN POR EL 50% DEL TIPO FIJADO PARA LA SUBASTA.

4.3.5.- GUÍA DE SENTENCIAS

## **5.- ANTEPROYECTO DE LEY DE EFICIENCIA PROCESAL**

## **6.-CONCLUSIONES**

## **1.- INTRODUCCIÓN**

En lo que llevamos de 2021 se han producido un total de 8.257 ejecuciones hipotecarias en el primer trimestre de 2021, un 17,51% menos que el trimestre anterior, y un 23,69% menos respecto al mismo periodo en 2020. De las 8.257 ejecuciones, 5.178 afectaron a viviendas en fincas urbanas y 351 son fincas rústicas. La ejecución de viviendas habituales se situó en 7.367 en 2020, lo que supuso un incremento del 37,4%<sup>1</sup> respecto a 2019, ténganse en cuenta que la pandemia ocasionada por COVID-19 ha implicado un terrible impacto económico negativo para todos los países, y más aún para muchos sectores de la economía del que dependen muchas familias.

El procedimiento de ejecución hipotecaria como puede verse es un procedimiento que está a la orden del día, es un procedimiento polémico, sobretodo cuando se trata de la vivienda habitual del deudor, lo que ha provocado el nacimiento de asociaciones que “luchan” contra los desahucios que provocan estas ejecuciones, como la popularmente conocida “STOP DESHAUCIOS”.

Dado la controversia que genera este asunto y las consecuencias tan gravosas que implican para el deudor, la pérdida de la vivienda habitual (no en todos los casos), el legislador ha sido cauteloso al regular esta materia, siempre intentando proteger los intereses de ambas partes y proteger con especial atención a la parte perjudicada de este procedimiento, el ejecutado. Sin embargo, la DGSJyFP ha destacados ciertos “fallos” existentes en la regulación, que pueden ser superados por una regulación sistemática del articulado que regula este procedimiento.

Las soluciones dadas por la DGSJyFP han generado conflictividad entre los tribunales, y la denominada jurisprudencia menor, si bien muchos tribunales han aceptado tales resoluciones y están juzgando y ejecutando conforme a la misma, otros las rechazan sistemáticamente.

El objeto de estudio de este TFG es el análisis de la doctrina establecida por la DGSJyFP, con especial atención a la vivienda familiar, bien jurídico de alta protección en nuestro ordenamiento jurídico, cómo los distintos tribunales han

---

<sup>1</sup> Los datos estadísticos han sido obtenidos a través del Instituto Nacional de Estadística (INE).

asumido o rechazado la doctrina del DGSJ, y cómo esta ha influido para la redacción del Anteproyecto de Ley de Medidas de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia.

Para ello, se analizará en primer lugar como nuestro ordenamiento jurídico protege a la vivienda familiar, estableciendo un concepto de lo que constituye y lo que no constituye vivienda familiar, y las consecuencias jurídicas que trae que un inmueble encaje en ese concepto, posteriormente, se explicará el procedimiento de ejecución hipotecaria para poder introducir el objeto esencial del estudio, el análisis de las resoluciones de la DGSJyFP sobre las tasas de adjudicación de los inmuebles en subasta pública. Para terminar, se expondrá muy brevemente el Anteproyecto de Ley de Medidas de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia, y como las resoluciones de la DGSJyFP han influido en su redacción.

Como cierre del TFG se incluirá un apartado de conclusiones en el que analizaré desde mi perspectiva las resoluciones, y si estas están encaminadas a proteger al deudor.

## **2.- LA ESPECIAL PROTECCIÓN NORMATIVA A LA VIVIENDA FAMILIAR**

### **2.1.- CONCEPTO DE VIVIENDA FAMILIAR**

El Código Civil hace referencia en numerosas ocasiones el término vivienda familiar, por ejemplo, en el art.91 CC, art.96 CC, además, utiliza diferentes conceptos para aludir a esta misma realidad, como domicilio familiar (art.82 CC) u hogar familiar (art.1362 CC), entre muchos otros. Sin embargo, el Código Civil, prescinde de incluir una noción de este concepto.

La STS 193/2013 de 15 de marzo de 2013, identifica la vivienda familiar con aquella vivienda en la que residió la familia hasta la ruptura del matrimonio, esta definición sigue la línea de la STS 3850/2012 de 31 de mayo de 2012, en la que se establece que la vivienda familiar *“debe formar el lugar en que la familia haya convivido como tal, con una voluntad de permanencia”*<sup>2</sup>. El TS

---

<sup>2</sup> STS 3850/2012 de 31 de mayo de 2012.

interpreta de esta forma la noción de vivienda familiar, pero ha de integrarse con lo establecido en el art.70 CC: *“Los cónyuges fijarán de común acuerdo el domicilio conyugal y, en caso de discrepancia, resolverá el Juez, teniendo en cuenta el interés de la familia”,* por lo que, además de ser *formar el lugar en que la familia haya convivido como tal, con una voluntad de permanencia*<sup>3</sup>, tendrá que ser el que lo cónyuges fijen como tal.

Por otro lado, una definición muy utilizada jurisprudencialmente es la dada por la SAP de Madrid, 465/2012 de 22 de junio (AC 2012\1132), se considera vivienda familiar, *“aquella que constituye el ámbito habitual de desarrollo de las relaciones conyugales y de filiación, es decir el lugar donde se desarrolla la convivencia familiar, en definitiva la vivienda habitual de la familia o lo que es lo mismo la vivienda principal donde reside normalmente la familia, pudiendo por lo tanto serlo cualquier dependencia que permita la efectiva realización de la vida en común, concluyendo con criterios empíricos y realistas que es el lugar donde residen los cónyuges con habitualidad poniendo el acento en las funciones de convivencia entre sus miembros, de cobijo y alimentación , asistencia y formación relativas a las necesidades de los miembros del grupo familiar”*<sup>4</sup>.

De estas definiciones, y de otras muchas más dadas por los tribunales, se pueden extraer unas notas definitorias de la vivienda familiar que permite su individualización, y diferenciación de otro tipo de viviendas. Estas notas definitorias son:

- 1) un lugar habitable<sup>5</sup> en el que se reside de forma habitual, permanente o estable<sup>6</sup>;
- 2) en el que la familia convive de forma íntima;
- 3) y satisface sus necesidades.

---

<sup>3</sup> STS 3850/2012 de 31 de mayo de 2012.

<sup>4</sup> SAP de Madrid, 465/2012 de 22 de junio de 2012

<sup>5</sup> Con el término habitable no se quiere decir que esta vivienda haya de ser digna tal y como consagra el art.40 CE, ya que este precepto es una aspiración, y su estricta aplicación implicaría que muchas viviendas estarían exentas del régimen de protección de la vivienda familiar del Código Civil.

<sup>6</sup> El carácter de permanencia no se pierde porque periódicamente no sea ocupada, lo que se exige es un ánimo de no transitoriedad.

Son estos tres caracteres los que permiten la distinción de la vivienda familiar de otras residencias. Sobre este asunto de qué consiste vivienda familiar y qué no consiste vivienda familiar, hay multitud de sentencias y jurisprudencia, algunos casos a modo de ejemplo serían:

Un piso habitado por uno de los cónyuges por motivos laborales no constituye vivienda familiar, ya que no existe una convivencia familiar, si no que suele utilizarse para fines distintos del desarrollo familiar y además la estancia en estos pisos suele ser de carácter transitorio (STS 340/2012 de 31 mayo de 2012). Existen dudas sobre si a parte del cónyuge que lo reside por motivos laborales, uno de los hijos del matrimonio habitara ese piso por motivos académicos.

También se excluyen de este concepto, las segundas residencias, el art.96 CC sólo faculta al juez que, en ausencia de pacto de las partes, sea este quien atribuya la vivienda familiar a uno de los cónyuges, este artículo deja al margen las segundas residencias, esto es reiterado en el art.774.4 LEC. De esto se deduce que las segundas residencias, no tienen el carácter de vivienda familiar, ya que si lo tuviere el juez tendría potestad para atribuir las, esto es reiterado por el TS en su Sentencia 800/2016 de 3 de marzo de 2016, en la que se dice textualmente: *“debemos deducir que el uso de los segundos domicilios u otro tipo de locales que no constituyan vivienda familiar, no puede ser efectuado por el juez en el procedimiento matrimonial seguido con oposición de las partes o, lo que es lo mismo, sin acuerdo”*<sup>7</sup>. Hay una exclusión expresa de la segunda residencia como vivienda familiar.

También el TS ha venido descartando aquellas residencias que difieren de los centros de actividad económica del matrimonio, es decir, aunque los cónyuges fijen su residencia en Sevilla, si su centro de actividad económica, donde realizan sus respectivos trabajos, está en Barcelona y en Madrid, la residencia

---

<sup>7</sup> STS 800/2016 de 3 de marzo de 2016.

de Sevilla no constituye vivienda familiar pese a que los cónyuges lo fijan de manera expresa (STS 726/2013 de 19 de noviembre de 2013).

Muy relacionado con la segunda de las notas caracterizadoras, lugar en el que la familia convive de forma íntima, son aquellas residencias posteriores a la ruptura conyugal, estas no constituyen vivienda familiar, ya que cabe recordar la sentencia previamente mencionada, STS 193/2013 de 15 de marzo de 2013, en el que identifica la vivienda familiar con aquella vivienda en la que residió la familia hasta la ruptura del matrimonio, por lo que se excluye toda vivienda posterior a la ruptura del matrimonio del concepto de vivienda familiar.

## **2.2.- LA PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA FAMILIAR**

La vivienda familiar constituye desde una perspectiva sociológica el lugar donde se desarrolla la vida conyugal, el matrimonio y constituye el primer estadio de socialización y desarrollo tanto intelectual como de la personalidad de los hijos. Desde una perspectiva económica, el valor de la vivienda familiar es bastante alto, siendo habitualmente el principal activo del que dispone la familia de un gran elevado valor económico, y sentimental, aunque este valor es difícilmente calculable. Esto hace de la vivienda familiar, un bien de gran importancia, si no es el que más importancia tiene de todo el patrimonio familiar. Esto es plasmado en el Derecho, ya que es un bien al que se le suele otorgar una elevada esfera de protección en todas sus ramas.

Goza de una protección constitucional, el artículo 39.1 CE consagra la obligación de los poderes públicos de asegurar la protección social, económica y jurídica de la familia. Aquí lo que se pretende es dar una protección íntegra a la familia en todos los ámbitos, por lo que en esta protección se proyecta en el patrimonio familiar, en el que se incluye la vivienda familiar.

Esto tiene especial vinculación con el derecho a la vivienda digna consagrado en el art.47 CE, aunque este artículo no haga mención expresa a la vivienda familiar, hay que vincularlo e interpretarlos en relación con sus precedentes en un sistema no constitucional, el art.31 del Fuero de los Españoles, *“el Estado*

*facilitará a todos los españoles el acceso... al hogar familiar...*", y en la Declaración XII,2, del Fuero del Trabajo, *"el Estado asume la tarea de multiplicar y hacer asequibles a todos los españoles las formas de propiedad ligadas vitalmente a la persona humana: el hogar familiar..."*<sup>8</sup> . En los precedentes del actual art.47 CE se menciona expresamente el hogar familiar constituyendo una obligación que ha de garantizar y proteger el Estado. La consecuencia de esta protección constitucional es que vincula a todas las ramas de derecho.

El propio Tribunal Supremo en su sentencia 1033/1994 de 31 de diciembre de 1994, lo diferencia de otros bienes patrimoniales calificándolo expresamente como un *"bien familiar, no patrimonial al servicio del grupo o ente pluripersonal que en ella se asienta, quien quiera que sea el propietario"*<sup>9</sup>. En esta misma sentencia, el Tribunal Supremo otorga una protección específica a este bien independientemente de quien sea el titular.

El ámbito del Derecho Civil español es el ámbito del derecho que más atención ha puesto a este bien. Esto se ve reflejado en el art.96 CC, siendo el único bien del caudal matrimonial sobre el que el juez tiene capacidad de decisión en cuanto a su atribución a uno de los cónyuges para la custodia de los hijos. Por otro lado, el art.1320 CC:

*"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.*

*La manifestación errónea o falsa del disponente sobre el carácter de la vivienda no perjudicará al adquirente de buena fe."*

Es decir, que para disponer no sólo de la vivienda familiar también de los muebles que se encuentren en ella es necesario el consentimiento del otro cónyuge con independencia de que sea el titular o no, o en su caso autorización judicial. Con esto se pretende evitar que cualquiera de los

---

<sup>8</sup> García Martínez. A (2003); Siera.S. (2011); Rastrollo. A. (2017). *Sinopsis del art.47 CE.*

<sup>9</sup> STS 1033/1994 de 31 de diciembre de 1994

cónyuges haga un mal uso de la vivienda o actos que puedan perjudicarla. Esto se justifica en que el Código Civil da más importancia al interés familiar que al individual, salvo en el caso de menores o incapacitados que su interés es superior a los anteriores.

### **2.3.-PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN EL ÁMBITO HIPOTECARIO**

Hay que diferenciar entre la intencionalidad del Derecho y la realidad del Derecho, aunque existe una clara intención de protección a la vivienda familiar, en el ámbito hipotecario existen bastantes deficiencias.

El art. 91 de la Ley Hipotecaria está muy vinculado al art.1320 CC, ya que en su primer apartado se hace una referencia a este artículo, siendo necesario manifestar que la vivienda sobre la que se pretende realizar actos dispositivos no se trata de la vivienda familiar, pues el Registrador podrá suspender la inscripción de la hipoteca si tiene este carácter y no hay consentimiento de la otra parte. Lo que se pretende con este apartado es prácticamente lo mismo que se establece en el art.1320 CC, evitar actos perjudiciales por una de las partes, una hipoteca constituye una carga muy importante para una familia, no sólo por la carga económica que supone, si no por el riesgo que ha de asumir la unidad familiar, ya que, ante el impago, como se ha visto se puede producir una ejecución hipotecaria y el posterior lanzamiento de la familia. Por lo que con este artículo se garantiza que, si se establece una hipoteca sobre la vivienda familiar, haya habido un acuerdo mutuo entre los cónyuges.

Este consentimiento es matizado por la STS de 8 de octubre de 2010, ya que no es necesario el consentimiento para todo tipo de actos sobre la vivienda familiar, si no que es necesario para aquellos actos que implican que el *“acto de disposición implica la eliminación directa del bien del patrimonio de su propietario, así como aquellos negocios jurídicos, como la hipoteca, que llevan consigo posibilidades de que el bien en cuestión desaparezca de dicho*

*patrimonio, por la ejecución en caso de impago de la deuda garantizada con el derecho real*<sup>10</sup>.

La DGRN en su resolución del 9 de octubre de 2018 insiste en esta protección legal dispensada a la vivienda familiar, incluyendo que puede tratarse la vivienda conyugal. El TS en una sentencia de 3 de mayo de 2016, identifica la vivienda familiar con el domicilio conyugal. La DGRN razona que, ante la existencia de varios domicilios, el domicilio conyugal deberá ser fijado de mutuo acuerdo para que se dispense esta protección.

Esta idea de protección ya se ha reflejado en resoluciones previas como la de 7 de diciembre de 2007 DGRN, en la que establece que *“la conformidad prestada por el cónyuge no titular a la disposición de la vivienda por exigirlo el artículo 1320 del Código Civil, sustancialmente no es sino un simple asentimiento que se presenta como una declaración de voluntad de conformidad con el negocio jurídico ajeno, es decir concluido por otro, por la que un cónyuge concede su aprobación a un acto en el que no es parte”*<sup>11</sup>. En esta resolución, se demuestra que la DGRN (y también el TS) viene insistiendo desde hace tiempo el carácter necesario de ese consentimiento.

Sin embargo, esta protección hipotecaria no es absoluta, si no que depende si la hipoteca se constituyó antes de que la vivienda se constituyera como vivienda familiar, esto se ve reflejado en la STS 443/2010. El supuesto es que, mediante una resolución judicial, el juez puede atribuir el uso de la vivienda familiar a uno de los cónyuges (este uso accede al Registro de la Propiedad) tras un procedimiento de separación o divorcio, si este derecho de uso accede antes que la inscripción de una hipoteca, en virtud de la prioridad registral, el uso es inmune a una ulterior ejecución hipotecaria y la cancelación de asientos posteriores.

A pesar de que el uso sea preferente a la hipoteca, nada impide que, tras el proceso de ejecución hipotecaria, se produzca el lanzamiento de los

---

<sup>10</sup> STS de 8 de octubre de 2010

<sup>11</sup> Resolución de la DGRN de 7 de diciembre de 2007. BOE 11 de enero de 2008. BOE A-2011-2815

ocupantes. Así manifestó el TS en su sentencia 443/2010 de 14 de julio de 2010, *“...la atribución del uso de la vivienda por sentencia dictada en el ámbito de un procedimiento de familia no puede constituir un título jurídico hábil para justificar la posesión que resulte oponible a terceros ajenos a las relaciones surgidas por el matrimonio y por el procedimiento matrimonial, ni permite reconocer al beneficiario una posición jurídica y una protección posesoria de vigor jurídico superior al que la situación de precario proporciona a la familia, pues ello entrañaría subvenir necesidades familiares, desde luego muy dignas de protección, con cargo a extraños al vínculo matrimonial y titulares de un derecho que posibilita la cesión del uso de la vivienda...<sup>12</sup>”*.

Lo que expresa el TS es que, en este tipo de conflictos, el derecho a la propiedad (art.33 CE) tiene preferencia sobre el derecho de familia, y el derecho a la vivienda digna (ar.47 CE), *“porque las consecuencias del divorcio o la separación de los cónyuges nada tiene que ver con los terceros propietarios”<sup>13</sup>*.

Lo que se ve principalmente en el ámbito hipotecario es un conflicto entre los actos de disposición de los cónyuges sobre la vivienda familiar y posibles adquirentes de buena fe junto con su derecho a la propiedad del art.33 CE, siendo estos dos últimos superiores a la voluntad de la familia porque de contrario se producirían resultados injustos, por ejemplo, alguien adquiere una vivienda en una subasta pública y esta es la vivienda familiar y la familia actualmente reside en ella, si su interés fuera superior, no se les podría desahuciar, y el adquirente de buena fe habría adquirido un bien del que no puede disponer. Para que exista buena fe, basta *“que el tercero desconozca el carácter familiar de la vivienda –de este modo debe interpretarse la buena fe– para que la adquisición se consolide y se torne irreivindicable, independientemente de que el asentimiento se hubiese llegado a prestar o*

---

<sup>12</sup> STS 443/2010 de 14 de julio de 2010.

<sup>13</sup> Pérez Ureña.A.A (2016). *La atribución del uso de la vivienda familiar y el lanzamiento por ejecución hipotecaria en el contexto de crisis económica*. Lefebvre.

no”<sup>14</sup>, pudiendo desaparecer esta buena fe si el futuro adquirente visita y examina la vivienda previamente a la adquisición.

Un supuesto que merece especial atención es el caso de la vivienda de Protección Oficial o de Protección Pública, aunque su régimen depende de gran medida de lo establecido por las normativas autonómicas, es posible la enajenación forzosa, pero el adjudicatario tendrá que asumir los precios máximos establecidos para la renta, la prohibición de disponer, y a las demás obligaciones que suponen este tipo de viviendas.

### **3.- EJECUCIÓN HIPOTECARIA**

La ejecución hipotecaria es un *“proceso de apremio especial y privilegiado para la realización inmediata de los bienes hipotecados, sin contradicción”*<sup>15</sup>. La finalidad de este procedimiento es la agilización de la realización del crédito hipotecario. El procedimiento se encuentra regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil y la Ley Hipotecaria

#### **3.1.- LA ACCIÓN HIPOTECARIA**

La acción hipotecaria se define como, *“facultad principal que concede al acreedor hipotecario el derecho real de hipoteca. La acción ha de ejercitarla el acreedor contra el dueño de la finca hipotecada al no cumplir con la obligación garantizada con dicho gravamen real. El título de ejecución permite la enajenación por precio de la finca hipotecada; es también denominado derecho de realización de valor o ius distrahendi”*.<sup>16</sup>

El procedimiento de ejecución hipotecaria es el resultado de la mora del deudor en el pago o en la devolución de cantidades, lo que provoca que el acreedor ejercite la acción hipotecaria. Sin embargo, esta acción no se puede interponer automáticamente ante cualquier incumplimiento. Es decir, la entidad que haya cedido el crédito, sobre el cual en garantía del pago se ha constituido una

---

<sup>14</sup> Barrio Gallardo, A. (2012). *La autonomía privada y el art.1320 del Código Civil*. (p.1703). Tomo LXV, fasc IV. Anuario de Derecho Civil.

<sup>15</sup> “Procedimiento de Ejecución Hipotecaria”. Wolters Kluwer

<sup>16</sup> Enciclopedia Jurídica

hipoteca, no puede ejercer esta acción e instar la ejecución ante cualquier incumplimiento, son necesarios unos requisitos.

Estos requisitos son prácticamente una novedad, ya que como es bien conocido el sector de las entidades de créditos (entes que habitualmente constituyen hipotecas) mucha de su regulación tiene su origen en las condiciones generales. Muchas de estas cláusulas han sido calificadas de abusivas por el Tribunal Supremo y otros órganos judiciales e incluso por el propio TJUE, un ejemplo de ellas era la cláusula de vencimiento anticipado, que otorgaba al prestamista la facultad de resolver el contrato de forma anticipada, una vez que se acreditara el impago de una parte del capital o de los intereses, era un claro desequilibrio entre las partes ya que el impago o el retraso en el pago de una cuota podía suponer la resolución del contrato, ya que no se especificaba cuantos impagos eran necesarios.

Esto ha venido a ser matizado por el art.129 bis de la Ley Hipotecaria imponiendo unos requisitos para poder ejercitar la acción y por tanto ejecutar el bien inmueble constituido en garantía real. Es necesario:

- 1) Que el prestatario incurra en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses
- 2) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalga al menos:

*“i. Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.*

*ii. Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de*

*cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.*

*3) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total del préstamo”.*

El propio art.129.bis informa de la imperatividad de esta norma por lo que en ningún caso se admitirán pactos en contrario. En esta situación podría discutirse si podrían admitirse pactos en contrario, pero en beneficio del prestamista por la especial protección que se les suele otorgar a los prestamistas si tienen condición de consumidor, pero esto no es objeto del estudio.

En conclusión, si el prestamista incurre en esas tres situaciones, el prestatario, podrá ejercer la acción hipotecaria (art.129 Ley Hipotecaria) ya sea:

- 1) ante el Juzgado competente en el territorio donde está situado el bien inmueble siguiendo el procedimiento dispuesto en la LEC;
- 2) o bien mediante venta extrajudicial del bien hipotecado (art.1858 Cc) pero únicamente se podrá acudir a esta vía si estuviera pactado la escritura de constitución de la hipoteca.

Una vez ejercitada esta acción se abrirá el procedimiento de ejecución hipotecaria.

### **3.2- PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA**

Es un procedimiento especial al que la LEC dedica el capítulo V. El propio art.682 LEC destaca esta a exclusividad de este procedimiento ya que en su apartado primero establece que las disposiciones de este capítulo serán únicamente de aplicación *“cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes pignorados o hipotecados en garantía de la deuda por la que se proceda”*.

Para poder acceder a este procedimiento, el art.682 LEC establece unos presupuestos procesales:

- 1) El mencionado previamente respecto a los bienes pignorados o hipotecados, aquí lo que se pretende es que sean bienes inscritos en el Registro de la Propiedad.
- 2) Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine la tasación de la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta.
- 3) Que en la escritura conste un domicilio para futuros requerimientos y notificaciones. Si estamos ante un establecimiento mercantil, el domicilio es necesariamente el local en el que se hubiera constituido la hipoteca.

En cuanto a la competencia, el art.684 LEC establece que será competente para conocer este procedimiento en el caso de inmuebles *“el Juzgado de Primera Instancia del lugar donde radique la finca, y si fueran varias y radicaren en diferentes partidos, el Juzgado de Primera Instancia de cualquiera de ellos, a elección del demandante”*. En este procedimiento no son aplicables las normas de sumisión expresa o tácita.

Este procedimiento se inicia mediante la interposición de una demanda ejecutiva (art.685 LEC) cuya legitimación activa pertenece al acreedor que tiene en su poder la hipoteca objeto de litigio, y la legitimación pasiva será el deudor, el hipotecante no deudor o el tercer poseedor (previa acreditación de la adquisición de ese bien).

A la demanda ejecutiva tendrán que acompañarle los siguientes documentos:

- 1) El título ejecutivo, en este caso el contrato de hipoteca que tiene valor en si mismo de título ejecutivo
- 2) El apoderamiento al procurador, salvo los supuestos de “apud acta” o no conste ya en las actuaciones.
- 3) Cuantos documentos considere el ejecutante útiles o convenientes.

Otro requisito necesario es el requerimiento de pago. El requerimiento de pago está regulado en el art.686 LEC, tendrá que hacerse contra quien se haya dirigido la demanda una vez haya sido autorizada y despachada la ejecución

mediante auto. Teniéndose que incluir las indicaciones recogidas en el art.441.5 LEC. Es importante destacar que el mismo art.686, en su apartado segundo exime de esta obligación al acreedor si hubiera realizado extrajudicialmente. En ambos casos este requerimiento tendrá que hacerse en el domicilio que resulte del Registro de la Propiedad, salvo que se haga en el mismo destinatario con previa identificación por parte de un Notario.

### **3.3.- LA SUBASTA**

La subasta tiene como objetivo la realización del bien inmueble para el pago de la deuda que tiene el deudor hipotecario, o cualquiera de los otros sujetos previamente mencionados con el acreedor hipotecario. Su regulación comienza en el art.691 LEC, estableciendo unas reglas para la convocatoria de la subasta.

Transcurridos veinte días desde el requerimiento del pago y las notificaciones necesarias, se procederá a instancia del acreedor o cualquiera sea la parte pasiva a la subasta del bien hipotecado.

#### **3.3.1.- ANUNCIO Y PUBLICIDAD DE LA SUBASTA**

La subasta es un acto de carácter público, es decir cualquiera puede acudir siempre que se cumplan ciertos requisitos para dar transparencia y seguridad a estos actos.

La convocatoria de la subasta de un bien inmueble aparece regulada en el art.667 LEC, sin embargo, este artículo hace una remisión a lo establecido en el art.645 LEC, que regula la convocatoria de la subasta en el caso de un bien mueble. Esto se debe a que ambos procedimientos son prácticamente iguales, el régimen de la subasta de los bienes muebles es aplicable a los bienes

inmuebles salvo las especialidades que vienen dadas por el objeto de la subasta en el caso de los bienes inmuebles.

El art.645 establece que la subasta se anunciará en el BOE, esto servirá a modo de notificación a los ejecutados no personados, y a efectos informativos, se publicará en el Portal de la Administración de Justicia. El mismo artículo, añade un supuesto más de publicidad a costa de las partes, se podrá dar publicidad a la subasta por medios privados o públicos en función de la naturaleza del bien y siempre con el consentimiento del LAJ. Estos costes son personales, sin embargo, los generados al ejecutante por la publicación en el BOE podrán ser incluidos en la tasación de costas.

Como especialidad por el objeto, el art.667 añade, que el Portal de Subastas (art.644 LEC<sup>17</sup>) se comunicará con el Registro para que este le expida la información registral electrónica, o bases gráficas de la finca o fincas subastadas. Esta información deberá actualizarse continuamente hasta el término de la subasta, sin embargo, si no pudiera actualizarse en un plazo de cuarenta y ocho horas, se informará, pero no afectará a la celebración de la subasta.

El contenido del anuncio y la publicidad, se encuentran regulados en el art.688 LEC, pero al igual que el anterior artículo, se remite al contenido del art.646 LEC (ámbito de los bienes muebles). En cuanto al contenido se exige:

- En el BOE únicamente se incluirá la fecha de la subasta, la Oficina Judicial donde se lleva a cabo el procedimiento de ejecución, el número de identificación y clase, y la dirección electrónica del Portal de Subastas.

---

<sup>17</sup>Art.644 LEC apartado segundo, *la subasta se llevará a cabo, en todo caso, de forma electrónica en el Portal de Subastas, bajo la responsabilidad del Letrado de la Administración de Justicia. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.*

- En el Portal de Subastas, se incluirá las condiciones generales y especiales de la subasta. Y por la especialidad del objeto, la identificación de la finca o fincas, sus datos registrales y la referencia catastral si la tuvieran. Además, todos aquellos datos que sean relevantes, necesariamente tendrán que incluirse el avalúo o valoración, la minoración de cargas preferentes (si hubiera), y su situación posesoria si constase. También ha de indicarse si el inmueble puede ser visitado o no.

### **3.3.2.- REQUISITOS PARA PUJAR (art. 699 LEC)**

La puja de bienes inmuebles tiene especialidades respecto a la de los bienes muebles (art.647 LEC). Ambas son coincidentes en la obligación de consignar el cinco por ciento del valor del inmueble (art.666 LEC) mediante el Portal de Subastas, lo cual provoca que se otorgue la correspondiente acreditación.

Pero en este caso, los postores por el mero hecho de participar aceptan subrogarse en la posición del deudor, en caso de que se adjudique el inmueble a su favor. Además, a los postores se les da la posibilidad de inspeccionar el inmueble. Esto es muy importante tanto para el postor como para el deudor.

- Por un lado, el postor podrá evaluar por sí mismo el estado de conservación del inmueble y otras características que puede que no estén publicadas en el Portal de Subastas, por lo que le aporta mayor seguridad al futuro postor.
- Por otro, para realizar la inspección el Tribunal solicitará el consentimiento del deudor, si este muestra una actitud colaboradora ante los requerimientos del Tribunal en pos del buen fin de la subasta, este podrá solicitar una reducción de deuda de un dos por ciento del valor por el que bien hubiera sido adjudicado si este fuera el poseedor. El Tribunal podrá modular el porcentaje de reducción.

Estas posibilidades de inspección del bien inmueble y de reducción de deuda por parte del deudor, no está presente en la subasta de bienes muebles, siendo especialidades propias de los bienes inmuebles. Sin embargo, a diferencia de lo establecido en el art.647.3 LEC, no se otorga la facultad ni al ejecutante ni a los acreedores posteriores de ceder el remate a un tercero.

### **3.3.3.- FINALIZACIÓN DE LA SUBASTA**

La subasta finaliza con la aprobación del remate, y con la posterior adjudicación de la vivienda mediante decreto del Letrado de la Administración de Justicia al mejor postor, este puede ser un tercero o el propio ejecutante

El remate es un *“acto procesal que consiste en la aprobación judicial por medio de un auto de la mejor postura de las admisibles realizada en una subasta”*<sup>18</sup>. Aún cuando la subasta esté presidida por el Letrado de la Administración de Justicia, el remate deberá revestir forma de resolución judicial, concretamente en forma de auto.

El remate, y la posterior adjudicación está regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 7/2000) tanto para el caso de los bienes muebles e inmuebles, ya que en función del tipo de bien serán necesarios unos requisitos concretos, especialmente cuando se está tratando con los bienes inmuebles, de ahí su regulación diferenciada en distintas secciones. Estos requisitos necesarios para los bienes inmuebles son los que han generado la doctrina de la DGSJyFP, antigua DGRN, y serán tratados de forma individual en este estudio.

---

<sup>18</sup> *Subasta y remate*. Wolters Kluwer.

## **4.- LA ADJUDICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE**

### **4.1.-EL ART.670. APROBACIÓN DEL REMATE. PAGO. ADJUDICACIÓN DE BIENES AL ACREEDOR.**

Para el estudio de este artículo, va a desglosarse en diferentes apartados, en función de quién sea quien realiza la mejor postura.

1.-Un tercero, mejor postura igual o superior 70% del valor por el que el bien hubiere salido a subasta. Entendido el valor de subasta como aquel que resulte de *“deducir al valor de tasación (pactado en la escritura o pericial) el montante de las cargas previas que consten en el Registro a aquélla que se está ejecutando”*<sup>19</sup>. El LAJ, mediante decreto aprobará el mismo día o el día siguiente del cierre de la subasta el remate en favor del mejor postor.

Este plazo es muy importante porque el deudor puede liquidar la deuda y suspender la subasta mientras no exista la aprobación del remate, u otros postores podrán negociar con el ejecutado con el fin de suspender la subasta, pese a que el plazo sea muy reducido, es una posibilidad que puede darse.

El mejor postor tiene un plazo de cuarenta días para consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo que había depositado previamente como requisito para participar en la subasta art.669 LEC (5% del valor del bien subastado con arreglo a lo establecido en el art.666 LEC) y el precio total del remate.

2.- El ejecutante, *“si fuera el ejecutante quien hiciese la mejor postura igual o superior al 70 por 100 del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, aprobado el remate, se procederá por el Letrado de la Administración de Justicia a la liquidación de lo que se deba por principal, intereses y costas y, notificada esta liquidación, el ejecutante consignará la diferencia, si la hubiere”*.

---

<sup>19</sup> Merelles Pérez, M. (2012). *Valor de salida en subastas judiciales inmobiliarias. Supuestos generales y especialidades*.

Sin embargo, aquí el ejecutante tiene un privilegio respecto al resto de postores, ya que, si todas las posturas son superiores al 70% del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, pero se ofrece el pago a plazos garantizado, el ejecutante tiene derecho a la adjudicación del inmueble por el 70% del valor de salida. En este sentido, se privilegia al acreedor frente al resto de postores, porque antes de que el inmueble sea adjudicado, tendrá que ser informado de esta situación y sólo en caso de que no quiera ejercitar este derecho, el inmueble será adjudicado al mejor postor, pero aquí habrá que mirar las condiciones de pago y las garantías que se ofrecen.

En la nueva redacción de este artículo, recogido en el anteproyecto de ley de medidas de eficiencia procesal este apartado es eliminado, por tanto, al acreedor ya no tiene privilegios frente al resto de postores, están en igualdad de condiciones.

¿Qué pasaría si las posturas sean inferiores al 70% del valor de salida a subasta? En esta ocasión, la LEC da una última oportunidad al ejecutado, dando un plazo de diez días a contar desde el cierre de la subasta para que pueda encontrar a otra persona que mejore el precio, teniendo que ofrecer una cantidad superior al 70 % del valor de tasación o siendo inferior, una cuantía que satisfaga completamente al ejecutante. El problema del deudor es principalmente buscar a ese tercero (670.4LEC).

¿Qué pasa si transcurre ese plazo y el ejecutado no encuentra a ese tercero? El ejecutante podrá pedir la adjudicación del inmueble por un 70% de dicho valor o por la cantidad total, siempre que sea superior al 60% del valor de tasación y a la mejor postura

Aquí nuevamente, la ley privilegia al ejecutante frente al ejecutado, y frente al resto de postores. Sin embargo, como ya se ha mencionado previamente esta ley trata de equiparar las posiciones de ejecutante y postor, y mantener al ejecutado como el mayor privilegiado, por lo que, con la nueva redacción, este apartado 4, en principio se mantiene la segunda oportunidad al ejecutado de

poder adquirir su inmueble en el caso de que las posturas sean inferiores al 70%, pero, se van a modificar los porcentajes para facilitar esta “recuperación”:

- El tercero ya no tendrá que ofrecer una cuantía superior al 70%, ahora tendrá que ofrecer una cuantía igual o superior al 60% del valor de subasta.

Esto en principio es positivo porque el porcentaje se reduce, pero el valor de subasta habitualmente es superior al de tasación porque se incluyen más conceptos, por lo que puede darse el caso que el 70% del valor de tasación pueda ser igual al 60% del valor de subasta.

- Al igual que antes, podrá ofrecer una cuantía que satisfaga completamente al ejecutante.

En la nueva redacción de este apartado, se establece una prohibición por parte del ejecutante de mejorar el precio, tampoco podrá pedir la adjudicación del bien o lote, confirmando que ahora el ejecutante es un postor más y que el ejecutado es el más atendido en la nueva regulación; *“Habiendo pujas y no siendo el mejor postor, el ejecutante no podrá mejorar el precio ni pedir la adjudicación del bien o lote con posterioridad a la subasta, conforme a lo dispuesto en el artículo 647”<sup>20</sup>.*

Si el ejecutado no hace uso de esta facultad o no ha surtido efecto, el bien inmueble podrá ser adquirido por el mejor postor siempre que la cantidad que ofrezca sea igual o superior al 50% del tipo fijado para la subasta. Esto coincide con el régimen anterior, sin embargo, se incluye una novedad. El actual art.670.4 establece que si su postura es inferior a tal porcentaje, tendrá que cubrir al menos el valor por el que se haya despachado la ejecución (se incluyen intereses y costas). Sin embargo, ahora esto desaparece, y se exige que el tercer postor, puede ofrecer la cantidad suficiente para satisfacer al ejecutante, pero esta cantidad no puede ser inferior al 40% del valor de

---

<sup>20</sup>Art.670. Nueva Redacción. Anteproyecto de Ley de Medidas de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia.

subasta, si se da este supuesto el ejecutado quedará liberado por satisfacción del ejecutante.

Se puede apreciar que en la nueva redacción siempre se da la posibilidad que el ejecutado quede exonerado de su deuda.

Por último, el apartado 4 del actual art.670 LEC establece lo siguiente: *“Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación o no aprobación del remate suponga para el deudor, para el propio ejecutante o para terceros acreedores con sus derechos inscritos, y el beneficio que de ella obtenga el acreedor”. “En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Letrado de la Administración de Justicia deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente”.*

Ambos regímenes tanto el actual como el de nueva redacción, coinciden en este apartado, salvo que en el de nueva redacción se procederá al alzamiento del embargo, suponiendo la finalización del embargo, por tanto, la prohibición de transmisión de ese bien

Aquél que resulte ser el adjudicatario tendrá que asumir la existencia de cargas o gravámenes (si existiesen), y subrogarse en la responsabilidad derivada de ellos.

Para el caso del art.107.12 de la Ley Hipotecaria: *“Podrán también hipotecarse: El derecho del rematante sobre los inmuebles subastados en un procedimiento judicial. Una vez satisfecho el precio del remate e inscrito el dominio en favor del rematante, la hipoteca subsistirá, recayendo directamente sobre los bienes adjudicados”.* El LAJ expedirá en el acto testimonio del decreto de aprobación

del remate, constando la finalidad por la que se expide, incluso cuando no se hubiera pagado. Este acto suspende el plazo para pagar el remate y se reanuda en el momento que se entrega el testimonio a quien lo solicite.

Cabe destacar que el deudor tiene la posibilidad de pagar íntegramente su deuda, y, por tanto, liberar sus bienes en todo momento hasta la aprobación del remate o la adjudicación al ejecutante, dejando sin efecto la subasta o suspendiendo la misma. Esta cláusula recogida en el art. 670.7 LEC, es la más protectora para el ejecutado, porque se le permite liberarse de la deuda hasta el último momento de la subasta.

Una vez aprobado el remate y consignadas las cuantías establecidas en el primer apartado de este artículo, se dictará decreto de adjudicación, expresando que el precio ha sido consignado, y todas aquellas circunstancias necesarias para la inscripción (Ley Hipotecaria).

#### **4.2.- ADJUDICACIÓN VÍA ART.671 LEC. SUBASTA SIN POSTORES**

El art.671 LEC, regula el supuesto de adjudicación del inmueble en caso de que en la subasta no hubiera ningún postor, el propio artículo distingue entre el tipo de vivienda objeto de subasta:

- 1) Si no se trata de la vivienda habitual, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50% del tipo fijado para la subasta o por la deuda pendiente.
  
- 2) Si se trata de la vivienda habitual, este porcentaje se incrementa al 70%, o si lo debido es inferior, se le adjudicará por el 60%

El acreedor tiene veinte días para hacer uso de esta facultad, si no hiciese nada, el LAJ, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo.

Este artículo se ve modificado por el anteproyecto, privilegiando al ejecutado, esto se debe a que en primer lugar el acreedor debe de pedir la adjudicación

por un importe determinado o por la deuda, y de aquí se distinguen dos supuestos:

- 1) Si solicita la adjudicación por menos del 70% de la subasta, el deudor será avisado para que pueda mejorarla a través del procedimiento del art.670.3 LEC, es decir, presentando a un tercero que ofrezca el 70% o el 60% según el caso.

Si el ejecutado no hace uso de esta facultad, y no estamos ante la vivienda habitual del deudor se adjudicará el inmueble al ejecutante si hubiera ofrecido el 50% o más del tipo fijado para la subasta. Esto se mantiene respecto a la anterior regulación, sin embargo, ahora se añade una exigencia en caso de que el acreedor pidiera la adjudicación por todos los conceptos, esta cuantía no puede ser inferior al 40% de la subasta, y se produce la liberación del deudor.

- 2) Si la cantidad ofrecida no cumple las condiciones previamente mencionadas, *“el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la adjudicación a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la adjudicación o no adjudicación del bien suponga para el deudor, para el propio ejecutante o para terceros acreedores con sus derechos inscritos, y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. Contra el decreto que apruebe o deniegue la petición de adjudicación cabe recurso directo de revisión ante el tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Letrado de la Administración de Justicia deniegue la adjudicación, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo”*<sup>21</sup>. (Esto es igual que lo establecido para el art.670 LEC)

---

<sup>21</sup> Art.671. Nueva Redacción. Anteproyecto de Ley de Medidas de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia.

La nueva redacción establece una cláusula de protección al ejecutado respecto a su vivienda habitual, ya que establece un mínimo de adjudicación del 60% por todos los conceptos o si no el 70% del valor de la subasta, siendo ambos, unos mínimos infranqueables independientemente del carácter de la subasta, con postores o sin postores, y de que el que puja sea el ejecutante o no. Al igual que en el actual régimen, si el acreedor no pide la adjudicación en veinte días, el LAJ procederá al alzamiento del embargo.

#### **4.3.- LA DOCTRINA ESTABLECIDA POR LAS RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP**

A continuación, se procede a analizar las resoluciones de la DGSJyFP (actual DGRN) y establecer la comparativa con lo establecido en la LEC, y sacar las conclusiones procedentes. Este apartado estará dividido en dos grupos, por un lado, a la doctrina establecida en cuanto a la adjudicación del 60% de la vivienda habitual/familiar del deudor, y por el otro lado la controversia en cuanto exigir un mínimo del 50% del valor de tasación.

A modo introductorio, lo que pretende la DGSJyFP, es que el art.671 LEC no se interprete de forma aislada, si no que se interprete con de forma sistemática junto con otros artículos relacionados con la subasta de bienes tanto inmuebles como muebles. En este caso, en sus resoluciones aboga por una interpretación conjunta del art.671 LEC y el art.670.4 LEC y por otro lado el art.671 LEC y el art.651 LEC, ya que la interpretación literal del precepto conlleva a resultados injustos.

##### **4.3.1.-REINTERPRETACIÓN DEL ART.671 LEC. VIVIENDA HABITUAL /FAMILIAR**

Resolución de 12 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado. En esta resolución el registrador deniega la inscripción de un inmueble adquirido por subasta por no cumplirse los requisitos del art.670.4.2 ni del art.671 LEC. La vivienda adquirida en subasta es la vivienda habitual del

deudor, y ha sido adquirida por el 60% del valor de la subasta, era una subasta sin postores por lo que se incumple el art.671 LEC en lectura conjunta con el art.670.4.2 y Disposición Adicional Sexta de la misma Ley, en el que se exigiría:

- 70% del valor de tasación.
- Si la cantidad debida es inferior al 70% que se le adjudique por dicha cantidad siempre que esta sea al menos el 60% del valor de tasación.

El registrador hace clara la exigencia de la interpretación conjunta de dichos preceptos, porque una interpretación aislada lleva a resultados absurdos, por ejemplo:

*Valor de tasación es 150.000*

*70%= 105.000*

*Deuda=95.000*

*60%=90.000*

Si al acreedor le adjudican la casa por el 60%, podría seguir reclamando los 5.000 que faltan para lograr la completa satisfacción, lo cual sería bastante perjudicial para el deudor, porque se podría ir en contra del patrimonio restante. Con la interpretación conjunta de ambos artículos 670.4.2 y 671 LEC se pretende superar este resultado tan absurdo, y siguiendo la línea del art.670.4.2 LEC que el valor de adjudicación sea el de la cantidad que se deba por todos los conceptos, así logrando la satisfacción del acreedor y un mayor perjuicio del deudor.

La parte contraria recurre este acto llevado a cabo por el registrador, ya que exige una interpretación aislada del art.671 LEC, porque se cumplen todos los requisitos establecidos en dicho artículo.

La DGRN destaca el preámbulo de la Ley 1/2013, *“la atención a las circunstancias excepcionales que atraviesa nuestro país, motivadas por la crisis económica y financiera, en las que numerosas personas que contrataron*

*un préstamo hipotecario para la adquisición de su vivienda habitual se encuentran en dificultades para hacer frente a sus obligaciones, exige la adopción de medidas que, en diferentes formas, contribuyan a aliviar la situación de los deudores hipotecarios*<sup>22</sup>. De este extracto y del propio nombre de la ley se trata de normas que buscan la protección del deudor hipotecario, por lo que este principio que inspira esta ley tendrá que ser aplicado al articulado de la LEC, ya que el CC en su art.3.1 *“Las normas se interpretarán [...] y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas”*. Una interpretación estricta del art.670 LEC nos lleva a un resultado perjudicial hacia el deudor, porque no sólo sufre la pérdida de la vivienda habitual, si no que el acreedor podrá ir contra su patrimonio para lograr la plena satisfacción del crédito, mientras que la interpretación conjunta lleva a la satisfacción de ambas partes y sobretodo protege al deudor ya que el acreedor no va a poder ir contra su patrimonio restante. Con el ejemplo anteriormente expuesto:

*Valor de tasación es 150.000*

*70%= 105.000*

*Deuda=95.000*

*60%=90.000*

Si se sigue el criterio de la parte recurrente, el acreedor a través del procedimiento correspondiente podrá ir en contra del patrimonio del deudor para sobrar los 5.000 euros que faltan. Sin embargo, si seguimos el criterio de la interpretación conjunta de ambos preceptos, al acreedor le adjudican el inmueble por 95.000, la deuda está saldada y el deudor es liberado y su patrimonio está completamente protegido.

La DGRN desestima el recurso y confirma la calificación impugnada. De aquí se extraen tres conclusiones que sirvieron para confirmar la calificación impugnada:

---

<sup>22</sup> Prólogo. Ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. (BOE). BOE-A-2013-5073.

- 1) Las tendencias jurisprudenciales actuales (esto se refleja en el preámbulo de la Ley 1/2013) quieren otorgar una mayor protección al deudor ejecutado, ya que, suficiente perjuicio se le ocasiona con la privación de la vivienda habitual, no es necesario agravarlo más, por lo que de acuerdo al art.3.1 CC, es necesario la interpretación de la Ley de Enjuiciamiento Civil de acorde a las tendencias actuales esto sustenta más la necesidad de una interpretación conjunta y no estricta del art.671 LEC.
- 2) No es una conclusión propiamente dicha, pero si que se llama la atención a las costas dentro de la resolución. Un elemento de la cantidad debida al acreedor es la tasación de costas, las costas son propuestas por el acreedor y aprobadas por el juzgado. Aquí puede darse un “juego sucio” por parte del ejecutante, ya que puede establecer una cuantía de costas que no supere el 70% para poder acogerse a literalidad del art.671 LEC, es decir, acogerse al 60%. Aunque no es el caso de esta resolución, es una hipótesis que refuerza la necesidad de la interpretación conjunta de ambos artículos. Ya que, aunque esto sólo beneficiaría al acreedor en perjuicio del acreedor.
- 3) El art.579.2 LEC regula la responsabilidad personal en caso de que la vivienda habitual no fuera suficiente para la *“íntegra satisfacción del derecho del ejecutante”*. En este caso el inmueble por sí solo, sí que satisface íntegramente el derecho del ejecutante si interpreta correctamente el art.671 LEC, por lo que no tendría sentido la aplicación de este artículo.

Es importante destacar que la intencionalidad de la DGRN no es la imposición de estas normas en todos los casos, ya que no se le puede imponer al ejecutado la dación en pago, si no que esta interpretación ha de aplicarse en el caso de que el ejecutante solicitase la adjudicación del inmueble por tal importe.

### **4.3.2.-GUÍA DE SENTENCIAS**

En la jurisprudencia menor encontramos resoluciones con signos contrarios, apoyando o rechazando la doctrina de la DGRN. A modo de ejemplo, y para analizar la jurisprudencia de las Salas, se expondrán sentencias de ambos signos:

#### **A FAVOR DGRN:**

- AP Castellón Sentencia 381/18 de 11 de octubre
- AP Almería Sentencia 417/19 de 18 de junio
- AP Málaga 559/2019 de 16 de septiembre

#### **EN CONTRA DGRN:**

- AP de Las Palmas de Gran Canaria 1599/2019 de 17 de julio de 2019
- AP Córdoba 172/2019, 29 de marzo de 2019

Se comenzará el análisis por la AP de Castellón, a favor de la doctrina de la DGRN, seguidamente se abordarán la de Almería y Málaga para en último lugar, contraponer aquellas que son de signo contrario, es decir, que rechazan la doctrina de la DGRN.

#### **AP Castellón Sentencia 381/18 de 11 de octubre**

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la adjudicación de una vivienda habitual por el 60% sin producir efectos extintivos de la deuda. El presupuesto es el mismo que el de la DGRN, la deuda es inferior en 4.581,05 euros al 70% del valor de tasación de la vivienda habitual (178.711,05 euros), la adjudicación por el 60% (153.180,90 euros) no produce la liberación de la deuda, siendo esta, por todos los conceptos, de 174.330 euros.

El primer juez resolvió en contra, adjudicando el inmueble por el 60% afirmando que las resoluciones de la DGRN tienen *“carácter administrativo y no son*

*fuerza de Derecho y no tienen carácter vinculante*".<sup>23</sup> Aquí se demuestra el desacuerdo que existe dentro de un mismo ámbito territorial entre los jueces de los distintos juzgados. En un primer momento el tribunal de apelación no niega que tales resoluciones no sean vinculantes, afirmando lo siguiente: *"cierto es que dichos criterios del también llamado Centro Directivo no tienen carácter vinculante, como tampoco lo tienen los del Tribunal Supremo, pese a su carácter complementador del ordenamiento jurídico (art. 1.6 CC). Pero no hay razón para ignorarlos y, en su caso, atender a la doctrina que contienen, si el tribunal la encuentra convincente"*.<sup>24</sup> En un primer lugar, el juez equipara estas resoluciones a las resoluciones propias del Tribunal Supremo, ya que ambos tipos de resoluciones permiten una evolución y enriquecimiento de nuestro sistema normativo, y que si son coherentes no hay ningún inconveniente en tenerlas en cuenta.

El tribunal comparte la opinión con la DGRN, alegando que *"el hecho de que haya postores (art.670.4) o no (art.671) no basta para justificar tan diferente trato"*<sup>25</sup>. El tribunal no puede justificar como en el primer caso, pese a la pérdida de la vivienda habitual, la deuda queda zanjada, mientras que en el segundo caso (objeto del litigio) los deudores sigan debiendo la diferencia entre el 60% del valor de tasación y la cantidad adeudada, teniendo que acudir al procedimiento del art.579 LEC para la liquidación del patrimonio.

El tribunal está de acuerdo con la interpretación que da la DGRN respecto a la interpretación conjunta del art.671 y 670.4 LEC, y además, confirma lo dicho por DGRN en la Resolución DGRN de 20 septiembre de 2017 (BOE 16 de octubre 2017), en la que se manifiesta que el legislador tiende a mantener el equilibrio entre el ejecutante y el ejecutado, por lo que *"la interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra"*<sup>26</sup>.

---

<sup>23</sup> AP Castellón 318/2018 de 11 de octubre.

<sup>24</sup> AP Castellón 318/2018 de 11 de octubre.

<sup>25</sup> AP Castellón 318/2018 de 11 de octubre

<sup>26</sup> Resolución DGRN de 20 septiembre de 2017. BOE núm.249, de 16 de octubre. BOE-A-2017-11842.

En conclusión, el tribunal rechaza la aplicación estricta del art.671 LEC y estima lo alegado por el apelante, razonando lo siguiente: *“No es razonable que si los deudores hubieran incumplido en mayor grado sus obligaciones y por ello debieran todavía 178.711,05 euros (70% del valor de tasación) vieran su deuda extinguida y que, siendo su deuda 174.330 euros (68,82% de dicho valor) porque han pagado más, se extinga en los 153.180,90 euros del 60% valor de tasación y quede pendiente la diferencia entre estas dos cantidades”*<sup>27</sup>. Parece que se premia al deudor que ha incumplido más frente aquel que ha sido más diligente en el cumplimiento de sus obligaciones.

Además, menciona que este criterio se ha seguido también por la jurisprudencia menor, como el Auto dictado por la Audiencia Provincial de Toledo, Sección 2a, núm. 150 de 7 de marzo de 2017, y el dictado por la Sección 5a de la Audiencia Provincial de Granada núm. 448 de 20 de septiembre de 2017.

Pese a que haya tribunales que acepten esta nueva doctrina, ya se ha podido reflejar que dentro de un mismo litigio puede haber diversidad de opinión entre los de un orden superior y un orden inferior.

### **AP Almería Sentencia 417/19 de 18 de junio**

El presupuesto, es igual que el anterior, el valor de tasación de la finca es 264.045,60 €, la deuda reclamada 179.269,64€, el 70% 184.931,92 € y el 60% 158.427,36 €, esta finca fue adjudicada por el 60% en aplicación estricta del art.671 LEC, el Registrador se niega a inscribir basándose en el criterio establecido por las Resoluciones de la DGRN, no se cubre el 70% o siendo la cuantía superior a 60% e inferior al 70% no se adjudica el inmueble por las cantidades debidas.

En esta sentencia el tribunal se limita a reproducir íntegramente la resolución de 12 de mayo de 2016 de la DGRN, que reproduce a su vez el Auto de AP de Toledo. A su vez, el tribunal destaca la conflictividad jurisprudencial que existe

---

<sup>27</sup> AP Castellón 318/2018 de 11 de octubre

en esta materia, citando numerosas sentencias contrarias a la aplicación de la doctrina establecida por la DGRN, por ejemplo, la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 15 de Málaga, de 28/09/2017, en el Juicio Verbal 259/17. También cita la STS 128/2006 que a su vez reitera lo dicho por la STS de 8 de mayo de 1996 (Nº de Recurso 3132/1992), en la que se establece que no hay enriquecimiento injusto cuando “*se han cumplido los trámites legales prevenidos en el art. 131 de la Ley Hipotecaria*”<sup>28</sup>. Estas líneas han servido de fundamento de muchas resoluciones contrarias a la nueva interpretación dada por la DGRN, como la AP Guadalajara en su resolución de 5 de diciembre de 2016.

### **AP Málaga 559/2019 de 16 de septiembre**

La AP de Málaga da un paso más en la interpretación dada por la Resolución de 12 de mayo de 2016, y la de la AP de Castellón 318/2018. El tribunal en su artugmentación trata de desvirtuar el punto clave de la tesis contraria, que el art.671LEC tiene una redacción clara y que la voluntad del legislador no es modificar tal artículo. Duda del calificativo de “clara redacción” de un precepto que “*faculta al ejecutante para adjudicarse el bien objeto de subasta por un porcentaje del precio fijado para la subasta o por lo que se deba por todos los conceptos*”<sup>29</sup>, y sin embargo si es la vivienda habitual, se establece una excepción. El acreedor podrá adjudicarse el bien por el 70% del precio de subasta o no por todos los conceptos, ya que, si se le debe una cuantía situada entre el 60% y el 70%, podrá pedir la adjudicación por el 60% quedando deuda pendiente de cobrarse.

El tribunal examina el sentido que ha tenido el precepto desde la redacción inicial de la norma, que ha sido el de establecer dos opciones al acreedor, o la adjudicación por un porcentaje o la adjudicación por todos los conceptos, produciendo la liberalización del ejecutado, no teniendo que ir a un procedimiento de ejecución universal “*contra sus bienes y derechos por algún resto del crédito del ejecutante, cualquiera que fuese su cuantía, y que se reforzaría, además en el caso de la vivienda habitual por lo establecido en la*

---

<sup>28</sup> STS 128/2006

<sup>29</sup> SAP Málaga 559/2019, de 16 de septiembre de 2019

*Ley 1/2013, exigiendo la adjudicación por un porcentaje mínimo del 60% del valor de tasación de la vivienda*<sup>30</sup>. Para su examen utiliza las diversas modificaciones que ha sufrido el precepto, en su redacción original el art.671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, establecía “*Si en el acto de la subasta no hubiere 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 le deba por todos los conceptos*”<sup>31</sup>, con la modificación de la Ley 13/2009, se añade la exigencia de que la cantidad de adjudicación tiene que ser “igual o superior” al 50%, posteriormente es eliminado mediante el Real Decreto-ley 8/2011 la facultad de pedir la adjudicación por todos los conceptos, pero se eleva el porcentaje sobre la tasación para la subasta, pasa del 50% al 60%, a los pocos meses, vuelve a introducirse la posibilidad de la adjudicación por todos los conceptos, pero únicamente para inmuebles que no sean la vivienda habitual del deudor. Esto se regula de esta forma para elevar la esfera de protección de la vivienda habitual, el legislador quiere evitar que se adjudique este tipo de inmuebles por cantidades ruinosas.

Aquí se puede observar una conducta del legislador dirigida a la protección de la vivienda habitual, por lo que no se puede negar por parte de los tribunales que el artículo tiene que ser interpretado desde esta perspectiva.

El tribunal hace un análisis más detallado de la Ley 1/2013, ley utilizada por la DGRN y las Audiencias en la motivación de su posicionamiento respecto a la interpretación sistemática del art.671 LEC. El tribunal justifica la redacción actual del art.671 LEC en esta ley, es en esta ley en su Exposición de Motivos en la que se justifica el incremento de los porcentajes al acreedor para la mejor protección de los derechos e intereses del deudor hipotecario, por lo que el denominado “error de salto” es contrario a la intención del legislador plasmada en esa Exposición de Motivos.

La finalidad del art.579.2 LEC es la ejecución universal para la satisfacción del crédito del ejecutante, sin embargo, estamos ante una situación que el crédito no se ha visto satisfecho no porque el valor del bien sea inferior, si no porque la

---

<sup>30</sup> SAP Málaga 559/2019, de 16 de septiembre de 2019

<sup>31</sup> Antigua redacción de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil.

*“adjudicación al acreedor responde a una ficción”<sup>32</sup>. Es extraño que el legislador manifieste su voluntad de perjudicar lo menos posible al deudor que va a perder su vivienda habitual, y que luego tolere este tipo de conductas.*

El propio tribunal, declara lo siguiente: *“es evidente que el iter normativo coincide en conceder al acreedor ejecutante, con claridad, sólo una alternativa a la adjudicación por el un porcentaje del valor de tasación para subasta, actualmente fijado en un 70%, que es la de pedir la adjudicación por lo que se deba por todos los conceptos”<sup>33</sup>. La Sala niega que en la LEC se establezca con claridad “que el acreedor disponga excepcional facultad de adjudicarse la vivienda habitual del deudor por una cantidad inferior al 70% del valor de tasación y a lo que se deba por todos los conceptos cuando lo debido supere el 60% del valor de tasación”<sup>34</sup>. Negando así la literalidad del precepto, y acordando que ha de interpretarse de forma más amplia, ya que no tiene sentido ni justificación esta facultad excepcional del deudor, y el sentido propio de la norma y la especial protección al deudor lo requieren así.*

En esta sentencia la Sala hace un examen de la evolución histórica del precepto y establece una incongruencia. Dejando claro que la finalidad del legislador, en las sucesivas modificaciones de este artículo, siempre ha sido la especial protección del deudor ejecutado, y sobretodo cuando se está ante un procedimiento que afecta a su vivienda habitual, sería incoherente que diera esa facultad excepcional al acreedor de adjudicarse la vivienda habitual, y luego poder abrir un procedimiento de ejecución universal para lo que faltara del crédito, que es la solución a la que se llega aplicando el artículo literalmente sin analizar el “espíritu” del mismo.

En contra encontramos la sentencia de la **Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria 1599/2019 de 17 de julio de 2019**, entre otras. Los motivos por los que se rechaza la doctrina serán analizados posteriormente, ya que todas las sentencias que rechazan esta doctrina, se basan o reproducen lo establecido en la sentencia de la AP de Córdoba 172/2019 de 29 de marzo y a

---

<sup>32</sup> SAP Málaga 559/2019, de 16 de septiembre de 2019

<sup>33</sup> SAP Málaga 559/2019, de 16 de septiembre de 2019

<sup>34</sup> SAP Málaga 559/2019, de 16 de septiembre de 2019

efectos de no ser reiterativos con la materia, se analizará esa sentencia al ser al ser precedente a las demás, aunque posteriormente se analizarán las especialidades que establece la sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria 1599/2019 de 17 de julio de 2019.

### **AP Córdoba 172/2019, 29 de marzo de 2019**

En esta sentencia, el actor interpone recurso de apelación contra la calificación negativa dada por el Registrador lo cual derivó en la no inscripción del inmueble por incumplimiento del art.671 LEC. El apelante alega una *“extralimitación en las funciones calificadoras ex art. 100 del R.H. e indebida interpretación extensiva del art. 671 de LEC”*<sup>35</sup>. La AP de Córdoba rechaza:

**A.**-En primer lugar, la función calificadora del registrador. La sentencia apelada justifica la calificación por lo establecido por el art.132.4 de la Ley Hipotecaria: *A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes:*

[...]

*4.º Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores.*

El tribunal rechaza la aplicación de este artículo porque la finalidad de este artículo es la protección de terceros titulares de asientos posteriores, cuyos asientos quedarán cancelados por la ejecución, y que tienen derecho a que *“si existe remanente tras cubrir el crédito del acreedor ejecutante, dentro de los límites que le corresponda, el mismo se destine al pago de sus respectivos créditos y por su orden”*<sup>36</sup>. Por tanto, este artículo sirve para que el Registrador proteja los intereses de terceros titulares, no los intereses del propio deudor.

---

<sup>35</sup> SAP Córdoba 172/2019, de 29 de marzo de 2019

<sup>36</sup> SAP Córdoba 172/2019, 29 de marzo de 2019.

La AP de Córdoba argumenta su postura de que se está tratando de una extralimitación de las funciones del registrador citando jurisprudencia del TS, concretamente la jurisprudencia recogida en la sentencia del Tribunal Supremo, STS 625/2017 de 21 de noviembre, donde se delimita las funciones calificadoras del registrador.

En esta sentencia se impugna la calificación otorgada por un Registrador, y por tanto el tribunal entra a resolver para comprobar si excede sus funciones o no. El TS concluye que la función calificadora del registrador es conferida por el art.18 LH y en particular, con respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial, es conferida por el art.100 RH, y determina que *“Está función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal”*<sup>37</sup>. En la propia sentencia el TS afirma la solidez de la doctrina establecida sobre el alcance de la calificación registral que se resume en el Pleno de la Sala de lo Civil núm. 762/2014, de 14 de enero de 2015 de la siguiente forma: *“Es el registrador quien califica los documentos sometidos a su consideración bajo su exclusiva responsabilidad y con absoluta independencia de la DGRN, como actividad propia, con el resultado de inscribir el título o rechazar la inscripción. Es además el que defiende los intereses de los terceros, directa o indirectamente afectados por la inscripción, que están ausentes en todos los trámites del procedimiento, y que no pueden hacerlo personalmente, como garante de la legalidad registral y en suma del control de la contratación inmobiliaria en aras de la seguridad jurídica que precisa y exige el artículo 9.3 CE.”* Álvaro José Martín Martín (Registrador Mercantil y Bienes Muebles de Murcia), comenta al respecto que *“se reconoce la facultad calificadora del documento judicial, con excepción de la ejecutoria que produce cosa juzgada y tiene como más reciente exponente, el artículo 22*

---

<sup>37</sup> STS 625/2017 de 21 de noviembre.

*de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, que le confiere rango legal*<sup>38</sup>.

La DGRN en sus propias resoluciones, como la de 31 de mayo de 2015, recuerda la obligación de todas las autoridades y funcionarios públicos, entre los que se encuentran los Registradores de cumplir las resoluciones judiciales, y en esta propia resolución añade que el Registrador, *“puede calificar ciertos extremos, “entre los cuales no está el fondo de la resolución pero sí los “obstáculos que surjan del Registro y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial”*<sup>39</sup> (remisión a la STS 21/11/2017), esta jurisprudencia es reiterada en otras sentencias del TS, por ejemplo, la STS Sala III de 16 de abril de 2013 o la STS de 30 de noviembre de 2011 (recurso 1114/2004). El tribunal cita otra Resolución de la DGRN, del 14 de marzo de 2018, en el que la *“ausencia de un tercer poseedor posterior a la inscripción de la hipoteca, no era obstáculo para inscribir finalmente la adjudicación acordada pues ha tenido posibilidad de intervención directa en el procedimiento de ejecución excluyendo una situación de indefensión”*<sup>40</sup>.

Otra cosa son los obstáculos que consten en el Registro de la Propiedad, en los que sí que sería admisible una calificación negativa de autos de adjudicación por no tener en cuenta circunstancias del inmueble objeto de la subasta, así ha sido reconocido por el Tribunal Supremo en su sentencia de 13 de noviembre de 2013, recurso 2087/2011, 28 de junio de 2013 recurso 554/20111 o la previamente mencionada de 21 de noviembre de 2017.

El tribunal entiende que, si con la calificación se trata de proteger al deudor, que ha sido parte del procedimiento, tenga que ser él mismo el que se defienda y el Tribunal el que tiene que velar porque no se produzca indefensión y no el Registrador. Además, que la propia DGRN ha excluido la protección de terceros posteriores que pudieron presentarse en el procedimiento y no se

---

<sup>38</sup>Martín Martín, A.J. *COMENTARIO DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO de 21 de noviembre de 2017 (625/2017)*

<sup>39</sup> STS 625/2017 de 21 de noviembre.

<sup>40</sup> Resolución de la DGRN del 14 de marzo de 2018. BOE núm.75, 27 de marzo de 2018. BOE-A-2018-4286.

presentaron, por lo que resulta contradictorio que se defienda a alguien que sí ha sido parte del procedimiento.

Lo que se está dando no es un obstáculo que surja en el Registro de la Propiedad, si no se está entrando a comprobar la correcta aplicación de las normas por parte de un Tribunal, lo que la Sala entiende que no es labor del Registrador. Por lo que el Tribunal concluye que se está produciendo una extralimitación de las funciones del Registrador, porque no hay una situación de indefensión tutelable por el Registrador, y que tampoco es función del Registrador revisar el fondo de la decisión judicial, es decir la aplicación de la ley hecha por un Tribunal.

**B.**-En segundo lugar, rechaza el criterio de la interpretación conjunta del art.670.4 y 670 LEC, porque parte de la fundamentación de esta interpretación se basa en el Ley 1/2013, en su Exposición de Motivos, en la que se establecía que la finalidad de esa ley era: *"garantizar que la ejecución hipotecaria se realiza de manera que los derechos e intereses del deudor hipotecario sean protegidos de manera adecuada"*<sup>41</sup>. Sin embargo, el art.671 LEC fue modificado por una ley posterior, la Ley 42/2015 de 5 de octubre, por lo que lo posterior en el tiempo prevalece a lo anterior, y no se puede pensar que el legislador pretendiera otra cosa diferente a la plasmada en la nueva redacción del art.671 LEC además tampoco modificó el art.670 LEC, por lo que el Tribunal no puede *"obviar esa norma y aplicar otra, sustituyendo el criterio del legislador u ocupando su posición"*<sup>42</sup>.

La AP establece la claridad de ambos preceptos uno versando sobre la subasta sin postores, y el otro cuando estamos antes una subasta con postores, por lo que considera que no es necesario la integración de un artículo con otro, y que *"supondría de facto no aplicarlo"*<sup>43</sup>. También niega la existencia de una interpretación sistemática, aquella característica cuando surgen dudas o puede haber varias interpretaciones, sino que lo que se pretende es *"prescindir de la*

---

<sup>41</sup> Prámbulo. Ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, restructuración de deuda y alquiler social. (BOE). BOE-A-2013-5073.

<sup>42</sup> SAP Córdoba 172/2019, 29 de marzo de 2019

<sup>43</sup> SAP Córdoba 172/2019, 29 de marzo de 2019

*norma, o hacer de la misma una interpretación correctora*<sup>44</sup> que sería posible cuando estamos ante una norma antigua o desfasada cuya aplicación ha de adaptarse a las circunstancias actuales<sup>45</sup>. El tribunal afirma que esta nueva interpretación pretende sustituir la nueva redacción dada por la Ley 42/2015 por una anterior en el tiempo Ley 1/2013. La redacción dada por la Ley 42/2015 supone una *“indudable mejora para el ejecutado”*<sup>46</sup>, no niega que la mejora podría haber sido mayor, pero es el contenido al que han de ajustarse los tribunales, no contradiciéndolo y comparándolo con otra norma en la que no hay analogía entre los presupuestos:

- El art.670.4 LEC trata de cuando hay postores y la mejor postura no alcanza el 70% del valor de subasta
- El art.671 LEC trata el caso de que no hay postores y no hay postura que mejorar.

Si el legislador no lo tuvo en cuenta en su momento, no es necesario tenerlo en cuenta ahora. De este razonamiento dado por el tribunal se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- 1) No estamos ante un caso de reinterpretación de acorde a las tendencias actuales, si no que estamos utilizando una norma anterior en el tiempo para interpretar otra norma “recientemente modificada”. Si el legislador no ha querido revestir de tal forma el art.671 LEC es porque no lo ha considerado necesario, los tribunales, ni la DGRN tienen por qué asumir su función
- 2) La analogía que establece la doctrina de la DGRN no existe ya que se tratan dos realidades diferentes cada una en un artículo diferente, no es

---

<sup>44</sup> SAP Córdoba 172/2019, 29 de marzo de 2019

<sup>45</sup> Esto es el caso del art.853.2 CC, en el que se incluye como causa de desheredación los malos tratos psicológicos (STS 258/2014 de 3 de junio de 2014).

<sup>46</sup> SAP Córdoba 172/2019, 29 de marzo de 2019

necesaria una integración de un artículo con otro para lograr una mayor claridad.

Sin embargo, en la **AP Gran Canaria Las Palmas 1599/2019 de 17 de julio**, se posiciona de la misma manera que lo dicho por la AP de Córdoba 172/2019, y lo complementa, si bien no da tanta importancia a la valoración de la procedencia o improcedencia de la aplicación del art.671 LEC en sentido estricto o en conjunción con el art.670.4 LEC, si no, que se centra más en la actuación del Registrador.

Al igual que la AP de Córdoba 172/2019 de 29 de marzo, introduce la jurisprudencia del TS respecto a la materia citando también la STS 625/2017 de 21 de noviembre previamente expuesta y cita los argumentos dados por esa sentencia, pero además, la audiencia ante la contradicción existente entre la jurisprudencia menor, y la falta de pronunciamiento del TS al respecto, opta por una aplicación estricta del art.671 LEC, la interpretación realizada por el registrador implica *“revisar el fondo de la resolución dictada en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria seguido con todas las garantías y que cumple los requisitos legales que preservan los derechos inscritos, extralimitándose por tanto el recurrente en su función calificadora”*<sup>47</sup>

Es importante destacar las siguientes líneas de la sentencia: *“si compartiéramos la muy razonable interpretación de los artículos 670 y 671 de la LEC que hace el Registrador demandado y la DGRN respecto a cuál ha de ser el precio mínimo de adjudicación al acreedor en la subasta de una vivienda habitual (doctrina sostenida también por cierto por varias Audiencias Provinciales), no podría esta Sala -como no podía el Juzgado, ni el Registrador- variar el Decreto firme dictado en un procedimiento seguido ante un Juzgado en el que se haya dado audiencia a todos los interesados conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación (se hayan personado o no dichos interesados en el procedimiento, puesto que tuvieron la posibilidad de hacerlo), siempre que se hayan cumplido las formas extrínsecas para el dictado del título objeto de*

---

<sup>47</sup> SAP Gran Canaria Las Palmas 1599/2019 de 17 de julio

*inscripción y no existan obstáculos nacidos del propio Registro para la inscripción*<sup>48</sup>.

De estas líneas se extrae, que, si el Decreto es dictado con todas las garantías exigidas para el procedimiento, respetando los principios constitucionales de un procedimiento justo y con todas las garantías (art.24 CE), dando audiencia a los interesados, y respetando las formalidades no habría justificación alguna para variar el contenido del mismo.

El tribunal admitiría la objeción de la inscripción por parte del registrador, si no se hubiera oído a los titulares de la vivienda afectada, como manera de protegerle, sin embargo, el titular ha sido parte del procedimiento, *“y es él, no el Registrador de la Propiedad, quien ha de defenderse, y, es el Tribunal el que ha de velar por que no sufra indefensión”*<sup>49</sup>, ya que la función del Registrador no es la de defender al titular en el procedimiento, si no, la de defender al titular de asientos en los que no ha intervenido durante el procedimiento o no ha tenido oportunidad de hacerlo, hecho que no se da en el litigio. El Registrador esta protegiendo a quien tiene posibilidad de defenderse, y para ello entra en el fondo de la resolución, estimando si es admisible la adjudicación o no, decisión que únicamente corresponde al tribunal competente. El titular tiene la posibilidad de defenderse durante el procedimiento y una vez dictada sentencia mediante el procedente sistema de recursos, por lo que el Registrador no tiene por qué entrar a defender y mucho menos entrar a calificar el fondo de una resolución judicial.

De esta sentencia se extrae que al Tribunal le es indiferente el criterio, es más lo considera razonable la interpretación dada por la DGRN, sin embargo, a tenor de una mayor seguridad jurídica y a falta de pronunciamiento expreso por parte del TS opta por la aplicación literal del precepto. Lo que entra a juzgar con más detenimiento es la “intromisión” del Registrador en lo que sería la actividad propia del Juez, por lo que aquí se rechaza el criterio dado por la DGRN porque ha supuesto una extralimitación de la función de calificación por parte del Registrador, ya que si el Juez no ha apreciado tal circunstancia, y el

---

<sup>48</sup> SAP Gran Canaria Las Palmas 1599/2019 de 17 de julio

<sup>49</sup> SAP Gran Canaria Las Palmas 1599/2019 de 17 de julio

afectado por el procedimiento de ejecución no ha sufrido indefensión, en principio terceros titulares de asientos posteriores no se han visto afectados y se cumple con las formalidad exigidas por el título objeto de inscripción, el Registrador no tiene por qué negar la inscripción.

#### **4.3.3.- CONCLUSIONES RESPECTO A LA VIVIENDA FAMILIAR.**

Aquí cabe identificar el término vivienda familiar con vivienda habitual, ya que ni la DGRN, ni las Audiencias, en sus resoluciones, hacen especial referencia al término “familiar” y tampoco tienen en cuenta si el deudor es parte de una unidad familiar o tiene hijos conviviendo con él, ni otras circunstancias. En lo que se centran ambos órganos es el carácter de habitual o no de la vivienda. Además, como se ha visto en el apartado correspondiente al concepto de vivienda familiar, este es un término muy amplio, que admite que se haga referencia al mismo utilizando distintas denominaciones, por lo que se pueden identificar ambos conceptos sin ningún problema.

Tanto la DGRN y las Audiencias no hacen hincapié en la situación particular del deudor porque no consideran que dentro de los deudores haya que hacer una diferenciación en cuanto al nivel de protección que hay que otorgar a unos y otros. Si esto fuera visto desde el punto de vista de Derecho de Familia, podría decirse que si estamos ante la vivienda habitual de una familia podría reforzarse esta protección, ya que puede haber menores o incapaces conviviendo con el cónyuge/cónyuges ejecutados, y verse en una situación que puede afectar gravemente a su desarrollo, pero, sin embargo, como ya se ha establecido previamente en este ámbito, el derecho a la propiedad supera al derecho de la familia. También sería muy injusto para otros deudores que el mero hecho de tener una familia implique se mayor protección, ya que todos somos iguales ante la ley, o para el acreedor que no pueda ver satisfecho su crédito porque al ser una familia se le ponen más trabas en el procedimiento de ejecución, lo que podría generar cierto rechazo a la hora de conceder créditos a las familias.

Por lo que, lo importante de esto, y lo que diferencia el nivel de protección que se garantiza al deudor, no es la circunstancia del deudor (si es parte de una

familia o no), es el propio carácter de la vivienda. El propio artículo 671 LEC aprecia esta relevancia en el tipo de vivienda diferenciando las formas de adjudicar el inmueble si estamos ante una vivienda habitual o no. La intención de la DGRN como las Audiencias (ratificando la doctrina de la DGRN), es en base a este artículo y la intención del legislador de proteger al deudor ejecutado que se ve privado de su vivienda habitual, ampliar esa esfera de protección, para que no se vea en un resultado aún más gravoso, ya que la interpretación literal del artículo, no sólo implica la pérdida de su vivienda si no que el resto de su patrimonio está expuesto a otro procedimiento de ejecución para saldar el restante de la deuda.

#### **4.3.4.-ADJUDICACIÓN POR EL 50% DEL TIPO FIJADO PARA LA SUBASTA**

Resolución de 20 de abril de 2018 de la DGRN, trata un recurso interpuesto contra la negativa del registrador de inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución de bienes hipotecados.

La finca había sido tasada por 69.235,20€, se declaró la subasta desierta (hay que acudir a la vía del art.671 LEC), y como el inmueble tampoco tenía carácter de vivienda habitual del deudor, por lo que en virtud del art.671 LEC puede pedir la adjudicación por el 50% del tipo fijado para la subasta o por la totalidad de la deuda. En este caso, el ejecutante pidió la adjudicación por la cuantía de 15.887,02 euros (en concepto de principal, intereses y costas), así se dictó decreto de adjudicación. El Registrador observó en el fondo del asunto:

1.- En primer lugar, no se consta en el Decreto de adjudicación si la finca es vivienda habitual o no, siendo esto necesario para la calificación de la suficiencia del precio (arts.670 y 671 LEC).

2.- En segundo lugar, suponiendo que la finca no tiene carácter de vivienda habitual, la adjudicación y cesión tendría que haberse realizado por el 50% del valor de la finca (34.617,60 €), y no por el total del valor de la deuda. El registrador aboga de nuevo por una interpretación sistemática del art.671 LEC

con el art.651 LEC (artículo que regula la subasta desierta de bienes inmuebles); *“Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 30 por 100 del valor de tasación, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.*

*En ningún caso, ni aun cuando actúe como postor rematante, podrá el acreedor ejecutante adjudicarse los bienes, ni ceder el remate o adjudicación a tercero, por cantidad inferior al 30 por 100 del valor de tasación.*

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

La interpretación conjunta de ambos artículos resultaría: *“que, no habiendo postores, aunque el ejecutante solicite la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, dicha adjudicación nunca podrá realizarse por una cifra inferior al 50 por ciento del valor de tasación de la finca”* <sup>50</sup>. Básicamente, sustituye en el art.651 el 30% de los bienes muebles, por el 50% de los bienes inmuebles.

La DGRN reitera que no es la primera vez que rechaza la interpretación literal del 671 LEC, como ya se ha demostrado con resoluciones previas, como en la Resolución de 12 de mayo de 2016, de la DGRN en la que aboga por una interpretación sistemática del art.671 LEC junto con el art.670.4 LEC. En esta Resolución para justificar su postura, el Registrador cita la Resolución de 20 de septiembre de 2017 de la DGRN, publicada en el BOE núm.249 de 16 de octubre de 2017. En este caso, la DGRN, señala nuevamente que el art.671 LEC ha de interpretarse de acuerdo con los principios generales de interpretación recogidos en el art.3 CC (ya mencionados previamente), por lo que nos lleva de nuevo al supuesto de la no interpretación literal del art.671, ya que, la interpretación aislada y literal del art.671 LEC lleva a “resultados distorsionados”.

La adjudicación de una finca por menos del 50% del valor de tasación representa una ruptura del equilibrio existente entre las partes, equilibrio que el

---

<sup>50</sup> Resolución de 20 de abril de 2018 de la DGRN. BOE núm. 111 de 8 de mayo de 2018. BOE-A-2018-6161

legislador quiere mantener, porque la finalidad del procedimiento de apremio es satisfacer los intereses del ejecutante y del ejecutado, es decir, el cobro de la deuda sin que el deudor sufra perjuicios innecesarios. No debe permitirse el enriquecimiento injusto de una parte a costa del empobrecimiento desmesurado de la otra.

Se critica la precisión del legislador a la hora de regular los bienes inmuebles, destacando una insuficiencia en el contenido de dicho artículo, pero que no está presente en el art.651 LEC (bienes muebles), sin embargo, la DGRN afirma que *“ello no implica que deba hacerse una interpretación puramente literal del artículo 671. Más bien al contrario, el contenido del artículo 651 permite entender cuál es el verdadero espíritu y finalidad de las normas que regulan la adjudicación de una finca (y esta no es la vivienda habitual) en el procedimiento de apremio cuando la subasta ha quedado desierta”*<sup>51</sup>.

Volviendo a la Resolución de 20 de abril de 2018 de la DGRN, se justifica también la calificación negativa por otros dos motivos, que no son objeto de este estudio por lo tanto irrelevantes.

En cuanto a la parte recurrente uno de los motivos de la impugnación es que el Registrador está asumiendo funciones propias del legislador, ya que esta realizando una labor de interpretación de la ley, por lo que supone una extralimitación de sus funciones atribuidas. Alega que no es posible realizar una interpretación conjunta de dos artículos que regulan realidades tan distintas, el art.651 LEC regula el ámbito de los bienes muebles, mientras que el art.671 LEC regula el ámbito de los bienes inmuebles, además, cabe recordar que el régimen de los bienes muebles es el régimen general y que lo establecido en la sección de los bienes inmuebles son especialidad propias por el objeto de regulación, por lo que subordinar el art.671 LEC al art.651 LEC, sería ir en contra del principio que lo especial prevalece sobre lo general.

También argumenta, que al igual que no es admisible que el acreedor se enriquezca injustamente a costa del deudor, esta nueva interpretación puede causar el efecto contrario, ya que si la deuda es inferior al 50%, y si se tiene

---

<sup>51</sup> Resolución de 20 de septiembre de 2017 de la DGRN. BOE núm.249 de 16 de octubre de 2017. BOE-A-2017-11842.

que adjudicar necesariamente por el 50% del valor de tasación, implica la existencia de un sobrante a favor del deudor o futuros acreedores, o no se solicitará la adjudicación lo cual implica una infracción en la tutela judicial porque no se ha conseguido recuperar la deuda por la realización del bien inmueble hipotecado. No entiende, porque al tercero presentado por el deudor se le admite la adjudicación del inmueble por todos los conceptos (pese a que sea inferior al 50%) tal y como expresa el art.670.4 apartado 3. Esto supone una mayor protección para el deudor frente al acreedor, por lo que otorgar otra protección al deudor supone una sobreprotección que puede ser hasta perjudicial para el ejecutante.

Por su parte la DGRN justifica su postura, a parte de los argumentos previamente expuestos, en que el legislador quiere mostrar el equilibrio de intereses en el procedimiento mediante el análisis del art.670.4 LEC, en el que se admite el caso de que el remate sea inferior al 50% del valor de tasación siempre que se cubra la cuantía por la que se ha despachado la ejecución, incluyendo intereses y costas más el visto bueno del Letrado de la Administración de Justicia. *“Esta norma especial, prevista por el legislador para circunstancias extraordinarias y con una serie de garantías específicas, parece que debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671<sup>52</sup>”*.

El recurrente cita la sentencia del TS 261/2015 de 13 de enero, en la que se dice que no puede haber enriquecimiento injusto cuando se aplican correctamente las normas jurídicas. Sin embargo la DGRN afirma que la correcta interpretación del art.671 LEC exige que las adjudicaciones se hagan por un valor igual o superior al 50% del valor de tasación, salvo que se den las garantías del art.670.4<sup>53</sup> (aprobación del LAJ previa evaluación de las circunstancias), la DGRN afirma que si se respetan estos límites *“no habrá hablar de enriquecimiento injusto, salvo que, como la propia Sentencia de 13 de enero de 2015 señala, «tras la adjudicación, y en un lapso de tiempo*

---

<sup>52</sup> Resolución de 20 de abril de 2018 de la DGRN. BOE núm.111, de 8 de mayo. BOE-A-2018-6161.

<sup>53</sup> La doctrina de la DGRN establece que sea de aplicación lo establecido en el art.670.4, respecto a las subastas sin postores del art.671 LEC

*relativamente próximo, el acreedor hubiera obtenido una plusvalía muy relevante».*<sup>54</sup>

La DGRN desestima el recurso y confirma la calificación registral. De esta resolución se extrae que, podemos encontrar cierta similitud con la justificación de la interpretación conjunta del art-671 LEC y 670.4 LEC, lo que pretende la DGRN es otorgar una mayor protección al deudor ejecutado, en este caso no se justifica por la pérdida de la vivienda habitual, si no por el enriquecimiento que se produce, a modo de ejemplo (con los datos de la resolución):

*Valor de tasación: 69.235,20€*

*Valor de la deuda: 15.887,02 €-cuantía por la que es adjudicado el inmueble.*

Aquí no se da la circunstancia analizada en la anterior resolución, que el deudor pierde su vivienda y además tiene que seguir pagando la deuda, aquí la controversia es que el ejecutante se está quedando un inmueble (que no es tan relevante subjetivamente hablando como la vivienda familiar) por 15.887,02€, que es el valor de la deuda, cuando el inmueble en el mercado vale 69.235,20€, por lo que el ejecutante tiene un beneficio exclusivo de 53.384,18€. Es beneficio exclusivo, porque no está obligado a consignar la diferencia entre la deuda y lo que vale, por lo que aquí se está produciendo un enriquecimiento por parte del acreedor a costa del deudor.

Aplicando la doctrina de la DGRN, el resultado sería el siguiente:

*Valor de tasación: 69.235,20€*

*Valor de la deuda: 15.887,02 €*

*Valor de adjudicación (≥50%): 34.617,60€- en este caso es el 50%*

---

<sup>54</sup> Resolución de 20 de abril de 2018 de la DGRN. BOE núm.111, de 8 de mayo. BOE-A-2018-6161.

En este supuesto, pese a que el ejecutante siga obteniendo cierto beneficio, no va a ser tan elevado como en el supuesto anterior, incrementando la igualdad entre las partes.

#### **4.3.5.-GUÍA DE SENTENCIAS**

Esta resolución también ha sido objeto de controversia entre la jurisprudencia menor. A modo de ejemplo, se expondrán dos sentencias para analizar como las Salas justifican o rechazan la doctrina establecida por la DGRN.

- **A FAVOR DGRN:** AP de Castellón 638/2020 de 30 de octubre
- **EN CONTRA DGRN:** AP de Tenerife 1115/2019 de 14 de mayo

Se comenzará el análisis por la AP de Castellón, a favor de la doctrina de la DGRN, seguidamente se abordará la sentencia de la AP de Tenerife que es de signo contrario a la de Castellón.

#### **AP de Castellón 638/2020 de 30 de octubre**

El supuesto de hecho de esta sentencia es idéntico a las demás, en este caso, la entidad bancaria Unicaja Banco, S.A, impugna la calificación negativa efectuada por el Registrador de la Propiedad de Castellón. El Registrador se niega a inscribir porque el *“valor de adjudicación es inferior al 25% del valor de tasación con evidente perjuicio para al deudor, y que debería alcanzar como mínimo el 50% del valor de tasación conforme al art. 671 de la LEC, que debe interpretarse conjuntamente con el art. 651 del texto procesal”*<sup>55</sup>.

El inmueble no constituye vivienda habitual del deudor y estamos ante una subasta sin postores por lo tanto habrá que acudir al régimen del art.671 LEC, en el que el ejecutante podrá adjudicarse el inmueble, por el 50% del tipo fijado para la subasta o por la cantidad que se le deban por todos los conceptos. El ejecutante, en esta circunstancia escoge esta opción.

---

<sup>55</sup> SAP Castellón 638/2020 de 30 de octubre.

El conflicto radica en que la entidad recurrente aboga por la interpretación literal del art.671 LEC, por lo tanto, se permite adjudicar el inmueble por el total de la deuda sin tener que respetar un mínimo. El Registrador por otro lado, siguiendo la doctrina de la DGRN rechaza la interpretación literal de este artículo, y realiza una interpretación sistemática con el art.651 LEC en el que el resultado sería que se tendría que adjudicar por un mínimo del 50%.

La Sala rechaza la interpretación literal del artículo, y como otras Salas que se han posicionado a favor de esta doctrina, insta a interpretar este artículo en base al art.3.1 CC, esta postura de acudir a los criterios hermenéuticos del art. 3.1 CC, ha sido apoyada por TS en su sentencia de 3 de enero de 2011,

Aduce la entidad recurrente que el art. 671 de la LEC debe ser interpretado de *“la insuficiencia del criterio literal en la interpretación de la norma jurídica, así la STS de 23 de marzo de 1950 y por ello habrá que acudir al elemento sistemático al que ya se refería la STS de 23 de junio de 1940; elemento sistemático que se recoge en el citado art. 3.1 al aludir «al contexto» de las normas y al que se refiere asimismo la STS de 1 de junio de 1968”*<sup>56</sup>.

La Sala afirma que la regla hermenéutica *“aconseja la conexión de todos los preceptos legislativos que traten la cuestión, indagando y armonizando el espíritu de un artículo en combinación con los demás del mismo cuerpo legal que haya de aplicarse y estableciendo la conexión con todos los preceptos que traten la materia a resolver”*<sup>57</sup>. Es por ello, que, siguiendo la opinión de la DGRN y de otras Salas, para la interpretación del art.671 LEC se ha de tener en cuenta el Preámbulo de la Ley 1/2013. Sobre todo para el hecho de que artículos similares como son el 651 LEC, 670 LEC o incluso el propio art.671 LEC (vivienda habitual) se dispone de tomes mínimos para la adjudicación cosa que no ocurre con el caso de que no estamos ante la vivienda habitual del deudor en una subasta sin postores, por lo que la interpretación literal del art.671 LEC es contraria al espíritu y finalidad de la Ley 1/2013 de 14 de mayo, que *“alude a la adecuada protección de los derechos e intereses del deudor*

---

<sup>56</sup> SAP Castellón 638/2020 de 30 de octubre, que a su vez es tomado de la STS de 23 de marzo de 1950.

<sup>57</sup> SAP Castellón 638/2020 de 30 de octubre

*hipotecario con la mejora del procedimiento de subasta*<sup>58</sup> . No se puede interpretar de forma independiente a los otros artículos porque conlleva a un diferente trato.

Se expone que si existe cierta jurisprudencia menor a favor de la interpretación conjunta del art.671 LEC con el art.670.4 LEC (sentencia 381/2018, o de otras audiencias como, AP de Málaga, sección 4, de 27 de febrero de 2019) que se fundamenta en la interpretación teleológica de la Ley 1/2013 para reafirmar su tesis, Será lógico, que esta interpretación conjunta también sea admisible en caso de que el art.671 LEC tenga que interpretarse con el art.651 LEC.

Por último, cita la resolución de la DGRN que ofrece una solución a una controversia idéntica a la del objeto del litigio, (Resolución de 23 de marzo de 2018): *“admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50 % del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra*<sup>59</sup>. La DGRN afirma que porque el legislador no haya precisado una norma para los bienes inmuebles (art.671 LEC), que sí que está prevista para los muebles (art.651), no implica que la intención del legislador sea que el art.671 LEC se aplique de forma literal, si no que el art.651 permite entender *“el verdadero espíritu y finalidad de las normas que regulan la adjudicación de una finca en el procedimiento de apremio cuando la subasta ha quedado desierta”*.

La línea de razonamiento de esta Sala es similar a la de otras sentencias expuestas. La idea sobre la que engloba todo el razonamiento es que es injusto la diferencia de trato que puede sufrir el deudor dependiendo el tipo de subasta, si bien, es lógico que el inmueble sea tratado de forma distinta en función de si es vivienda habitual o no, pero lo que no es comprensible es que

---

<sup>58</sup> SAP Castellón 638/2020 de 30 de octubre

<sup>59</sup> Resolución DGRN de 23 de marzo de 2018. BOE núm.84, de 6 de abril de 2018.

exista esta diferencia si en la subasta hay postores o no, y sobretodo cuando la norma del mínimo está contemplada para otros supuestos prácticamente similares, como es el caso del art.651. Desde el punto de vista de la Sala, no hay justificación alguna que pueda sustentar la tesis de la interpretación literal del art.671 LEC, dado la redacción del articulado de la LEC y teniendo en cuenta la voluntad del legislador de proteger el equilibrio de intereses, y que ninguna de las dos partes se enriquezca a costa de la otra, que es lo que pasa si se interpreta aisladamente el art.671 LEC.

Sin embargo, como ocurría con las otras interpretaciones, esta nueva doctrina no es acogida por otras audiencias, como es el caso de la audiencia provincial de Tenerife:

#### **AP de Tenerife 1115/2019 de 14 de mayo**

La recurrente en este caso BUILDINGCENTER S.A y Caixabank S.A recurren la calificación negativa del Registrador de la propiedad ante la negativa de inscribir por incumplimiento de la adjudicación por el mínimo del 50% cuando no se trate de la vivienda habitual del deudor y estemos ante una subasta desierta. Los recurrentes justifican su recurso en los siguientes argumentos:

- 1) No se puede hacer una interpretación sistemática y conjunta de los arts.651 y 671 LEC, porque no puede aplicarse la analogía a dos realidades diferentes (bienes muebles y bienes inmuebles), y además estamos ante un local comercial y el deudor es una entidad mercantil. Si aplicamos la legislación mercantil, las entidades mercantiles, diferencia de los consumidores, habitualmente no se consideran entes que necesiten de especial protección. Tampoco es aplicable la redacción del preámbulo de la Ley 1/2013 porque no estamos ante la vivienda habitual del deudor.
- 2) Se considera que el art.671 LEC regula de forma íntegra el objeto controvertido no siendo necesario una interpretación conjunta con otros preceptos porque no presenta lagunas. Además, como se ha

mencionado antes, el art.671LEC es una norma especial, y lo especial prevalece a lo general.

- 3) Si la reforma de la LEC por la 42/2015 no introdujo cambios en estos artículos fue por voluntad del legislador, no porque se hubiera olvidado. Por lo que la DGRN no puede suponer otra voluntad del legislador.
- 4) Inexistencia de enriquecimiento injusto.
- 5) Extralimitación de las funciones calificadoras del Registrador de la propiedad.

El Tribunal analiza en primer lugar este argumento en base de los artículos 18 y 100 LH. Se dice 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”*<sup>60</sup>. El Registrador al interpretar el art.671 LEC, esta realizando la función propia de los órganos jurisdiccionales, ya que esta interpretación no tiene que ver con la congruencia de los documentos presentados para la inscripción del inmueble, ni con el procedimiento hipotecario, si no que está entrando a valorar una sentencia. Ya que, en palabras del propio Tribunal, *“constituye una auténtica interpretación instrumental, en aras de una supuesta realización de la justicia material”*<sup>61</sup>. Por lo que se considera que en este caso se ha extralimitado de sus funciones. En su razonamiento sigue la línea del razonamiento expuesto por la SAP de Córdoba no 657/2.018, de 25 de octubre en cuanto el control del importe del remate solo está justificado para la protección de los derechos de terceros titulares que quedarán cancelados, y el derecho al remanente que tienen, es decir este control es una garantía y una prevención de futuras situaciones de indefensión, si no han sido parte o no han tenido oportunidad de serlo.

---

<sup>60</sup> SAP Tenerife 1115/2019 de 14 de mayo.

<sup>61</sup> SAP Tenerife 1115/2019 de 14 de mayo.

En función de esto, la Audiencia establece lo que no pueden hacer tanto el Registrador como la DGRN:

- 1) Innovar el ordenamiento jurídico, ya que es es una función del legislador, y es el que puede considerar si es necesario introducir cambios y modificaciones.
- 2) Realizar tareas, como la interpretación de la norma, propias de los jueces y tribunales
- 3) Favorecer a una de las partes, la ejecutada, que ha sido parte durante el proceso, en perjuicio de la otra el ejecutado, que siguiéndose el proceso con todas las garantías y formalidades pueda ver *“cercenadas por un ente extraño al proceso sus legítimas expectativas procesales”*<sup>62</sup>.

Además, establece la falta de vinculación de las Resoluciones de la DGRN, ya que no son fuente del derecho (art.1 CC), y hace un recordatorio que la jurisprudencia tampoco lo es, si no que es complemento del ordenamiento jurídico (art.1.6 CC), por lo que ambos hechos no tienen valor frente a lo establecido en la ley, que sí es considerada fuente del derecho (art.1.1 CC). También niega el carácter doctrinal que puedan tener las resoluciones porque pertenecen a un órgano administrativo sometido al control judicial.

Es por esto, que la Audiencia rechaza la doctrina de la DGRN, ya que, desde su perspectiva, constituye una extralimitación de las funciones del Registrador, y una completa intromisión por parte de un órgano administrativo en las funciones propias de los órganos jurisdiccionales, es decir, la interpretación de la ley y la aplicación de la misma.

---

<sup>62</sup> SAP de Tenerife 1115/2019 de 14 de mayo.

## **5.- ANTEPROYECTO DE LEY DE EFICIENCIA PROCESAL**

El Anteproyecto de la Ley de Medidas de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia (ALMEP), fue aprobado el 15 de diciembre de 2020. Su finalidad es introducir “una nueva arquitectura jurídica” afectando a números artículos de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (Ley 1/2000), de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, de la Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la Jurisdicción Social, y por último afectando también a la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria. La finalidad de este anteproyecto es la agilización procesal de los procedimientos que se incluyen en esas leyes.

Nos van a interesar aquellas modificaciones que afectan al orden jurisdiccional civil, en particular a la Ley de Enjuiciamiento Civil, lugar donde viene regulado el objeto de este análisis. La propia Exposición de Motivos establece que se produce una modificación de esta ley en concreto, *“al objeto de adaptar su regulación a las necesidades actuales, con la finalidad de agilizar alguno de sus trámites, reforzar las garantías de sus procesos y adaptarla tanto a las necesidades de la sociedad actual como a las de la propia Administración de Justicia”*<sup>63</sup>. Concretamente, nos vamos a centrar en aquellas modificaciones que hacen alusión al objeto de este análisis, es decir, a las que afectan a las tasas de adjudicación o aprobación del remate, aunque se mencionarán otras que, aunque no han sido la parte principal del objeto de estudio, sí que han sido mencionadas.

En cuanto al subasta, la más relevante es el cambio que se produce en los requisitos para pujar (art.647 LEC), ya no sólo se exige la identificación si no que también se exige que el que vaya a pujar informe si actúa en nombre propio o de terceros, total o parcialmente, y para el caso de que actúe en representación de varios tendrá que informar el porcentaje de adjudicación de cada uno. Se incrementan los deberes de acreditación y representación.

---

<sup>63</sup> Exposición de Motivos V (p12). Anteproyecto de la Ley de Medidas de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia.

Además, con la redacción actual sólo se necesitaba consignar el 5% del valor de los bienes, con la nueva redacción se pretende elevar ese porcentaje a un 20%, o un mínimo de 1.000 euros, si el importe que resultara a la hora de aplicar el 20% fuera inferior a 1.000 euros, sin embargo, esta cantidad puede ser modificada al alza o a la baja por el LAJ en función de las circunstancias.

Se establece al ejecutante obligación de consignar (con la redacción actual del art.647 LEC está exento) en el caso de que participe en la subasta habiendo otros postores y pretenda que el bien se adjudique por vía de los arts.651 y 670 LEC. También se le incluyen prohibiciones, como la de la mejora del precio final ofrecido por el mejor postor, y en el caso de que no haya postores, no podrá participar en la subasta, resultando desierta. Por otro lado, se le mantiene el derecho de cesión a terceros.

En cuanto a las modificaciones de los artículos objeto de las resoluciones, parece que el legislador a la hora de realizar las modificaciones de estos artículos (651,670 y 671 LEC) ha seguido en cierta parte la doctrina establecida por la DGSJyFP en sus resoluciones

En cuanto a la nueva redacción del art.651.Adjudicación al ejecutante en una subasta sin postores Se incluye una doble posibilidad para el ejecutante:

- 1) Pedir la adjudicación del bien por todos lo conceptos.
- 2) Pedir la adjudicación por un importe determinado.

Si esta cantidad fuera inferior al 50% del tipo fijado para la subasta, se le da la posibilidad al deudor para que pueda mejorarla, presentando a un tercero que mejore la oferta, teniendo que ser esta cantidad igual o superior al 50% del tipo fijado para la subasta, o siendo inferior que satisfaga la deuda pendiente.

La nueva redacción de este precepto otorga una oportunidad al deudor de recuperar el bien objeto de subasta, con la redacción actual, la única forma de recuperar el bien si se dan las circunstancias reguladas en el art.651 sería

mediante el pago de la deuda, que cabe recordar, que el deudor puede pagar hasta el momento antes de la aprobación del remate. Ahora se contempla expresamente la posibilidad de que un tercero asuma la deuda. Esto sirve para equilibrar la balanza entre ejecutante y ejecutado, dándole cierta prioridad a este último frente al primero ya que únicamente si el ejecutado no hace uso de esta facultad, el bien se adjudicará al ejecutante. Esta prioridad o privilegio podría interpretarse desde el punto de vista que el legislador quiere dar el mayor número de oportunidades al deudor para no perder su bien y lograr la satisfacción de ambas partes, por un lado, el deudor no pierde el bien, el perjuicio sufrido no es tan grande y por el otro, el acreedor consigue la total satisfacción de su crédito.

Únicamente, en caso de que el ejecutado no haga uso de esta facultad, el bien será adjudicado al ejecutante, siempre que la cantidad que haya ofrecido por el bien sea igual o superior al 30% de su valor de subasta o la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Independientemente la adjudicación del bien o lote supone la completa satisfacción del ejecutante. Mediante un ejemplo:

*Valor total de subasta: 30.000*

*Deuda: 10.000*

*≥30%: 9000 o más*

Aquí no se produce un enriquecimiento por parte del acreedor, ya que en caso de que el 30% sea inferior a lo debido, como es en el ejemplo, lo lógico será que pida la adjudicación por el importe total de la deuda.

También se contempla expresamente la posibilidad que estaba prevista en los arts.650 y 670.4 apartado tres LEC, en caso de que no se cumplan estas condiciones: *“Si la cantidad ofrecida por el ejecutante tampoco cumpliera esas condiciones, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la adjudicación a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización*

*de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la adjudicación o no adjudicación del bien suponga para el deudor, para el propio ejecutante o para terceros acreedores con sus derechos inscritos, y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. Contra el decreto que apruebe o deniegue la petición de adjudicación cabe recurso directo de revisión ante el tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Letrado de la Administración de Justicia deniegue la adjudicación, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo”.*

Si el acreedor, en el plazo de veinte días no hace uso de esta facultad, el LAJ alzaré el embargo a instancia de ejecutado. Este párrafo es coincidente tanto en la redacción actual como en la nueva.

En cuanto al art.670 LEC se mantiene la obligación de que el importe mínimo por el que puede aprobarse es del 50%, sin embargo ahora el 50% se hace respecto al valor de tasación, además, se añade la particularidad de que si la cantidad adeudada por todos los conceptos fuera menor, se aprobaría por el 40% del valor de la subasta (el valor de la subasta es mayor que el valor de tasación porque incluye las costas procesales, intereses y principal), en este caso, la adjudicación del bien supone la completa satisfacción del ejecutante no teniendo que liquidar el resto de los bienes del patrimonio del deudor.

A simple vista puede apreciarse una reforma bastante incidente en este artículo, ya sólo por la extensión del artículo en la redacción actual, y la que se le da en la nueva redacción. El art.671 LEC, ha sido el artículo principal de este estudio, ya que es el que ha sido objeto de controversia entre si necesita una interpretación sistemática o literal. Estamos ante una subasta sin postores, en la que al acreedor se le da la doble posibilidad de:

- 1) Pedir la adjudicación por del bien o lote por un importe determinado
- 2) Pedir la adjudicación del bien o lote por todos los conceptos.

Se va a distinguir en caso de que estemos o no ante la vivienda habitual del deudor. Si no estamos ante la vivienda habitual del deudor:

Si la cantidad ofrecida es inferior al 70% del valor de subasta se le da la posibilidad al ejecutado que mejore esta cuantía ofreciendo una cantidad igual o superior al 60% del valor de subasta, o siendo inferior, que consiga la completa satisfacción del crédito del ejecutante.

Si no se hace uso de esta facultad, se exigirá al ejecutante que se adjudique el bien o lote siempre que la cantidad ofrecida sea como mínimo el 50% del tipo fijado para la subasta. Si lo que se debe es inferior al 40% del valor de subasta, necesariamente se tendrá que adjudicar el bien por el total de la deuda, liberando al deudor y los bienes restantes. A modo de ejemplo:

*VT Subasta: 50.000*

*Deuda:10.000*

*40%:20.000*

Como se ve, se debe menos que el 40% por lo que la nueva redacción va a exigir que se adjudique el bien por el total de la deuda, ya que adjudicarlo por el 40% produciría el enriquecimiento del ejecutante a costa del ejecutado, que es lo que se da con la actual redacción y tanto critica la DGSJyFP. Por lo que vemos, el legislador ha tenido en cuenta las resoluciones de la DGSJyFP a la hora de legislar, si bien el porcentaje es inferior, se pretende que se respete un mínimo del 40% frente al 50% que exigía la DGSJyFP, aunque esto puede deberse a la interpretación conjunta que hacía con el 651 LEC, porque tomaba la “teoría” de este artículo, pero se respetaban los porcentajes establecidos en el art.671 LEC.

Además, se añade la posibilidad de adjudicarlo por un importe inferior, previa aprobación del LAJ y oídas las partes, teniendo en cuenta las circunstancias que rodean la subasta. (Actual art.670.4 apartado 3)

Si estamos ante la vivienda habitual del deudor, se le da una doble posibilidad:

- 1) Ofrecer al menos el 70% del valor de subasta.

- 2) Ofrecer la cantidad que se le deba por todos los conceptos. En este caso, no se podrá adjudicar por menos del 60% del valor de subasta

Como se puede comprobar no hay cambios significativos, la nueva redacción texto, mantiene la redacción actual, únicamente se equipara la subasta sin postores a la de con postores. Por tanto, sí que se podría permitir una aplicación conjunta con el art.670.4.

## **6.- CONCLUSIONES**

PRIMERA. - En cuanto a la función de calificación de los Registradores, pese a que muchas Audiencias consideren que se está produciendo una extralimitación de sus funciones, personalmente no considero que sea el caso. El art.42 de la CE, establece la obligación de los poderes públicos de velar por los ciudadanos en los diferentes ámbitos, económico, laboral, social, jurídico... entre los poderes públicos, se integra la figura del Registrador de la propiedad, por lo que en aplicación del art.42 de la CE, una de sus obligaciones es la de velar por los intereses de los afectados dentro del procedimiento de ejecución, independientemente hayan sido parte o no.

Justificar el hecho de que una persona haya sido parte en un procedimiento para no poder garantizarla una mayor protección, es una idea contraria y un poco oscura en un procedimiento judicial cuya finalidad es la aplicación de la ley para obtener el resultado más justo posible. Sobretudo, cuando estamos ante procedimientos, como es el ejecutivo que no sólo son las consecuencias que implica el mismo, si no que es un procedimiento complejo en el que muchos casos los ejecutados no entienden los términos que se emplean.

Los tribunales califican como una intromisión, lo que puede ser utilizado para mejorar la justicia. Obviamente, no hay mayor conocedor de la ley que los propios jueces y tribunales, pero no por eso la interpretación dada por otros órganos debe ser desvalorada. La oposición de registros es una de las más estrictas, y exige un elevado conocimiento del derecho, y por tanto de la ley,

por lo que, pese a que ellos no se dedican a la aplicación de la ley de la misma manera que lo hacen los jueces y tribunales, también tienen suficiente base como para poder interpretarla de forma correcta. Además, si la interpretación no hubiera sido correcta, la doctrina establecida por la DGRN no hubiera sido ratificada por las Audiencias.

La colaboración entre los poderes públicos es otra de las obligaciones existentes dentro del Estado de derecho, por lo que, aquello que puede ser considerado como una colaboración, un auxilio, no puede ser considerado una intromisión.

SEGUNDA.- Los Tribunales que no estaban a favor de la doctrina otra de las causas que alegaban era la inexistencia de la voluntad del legislador en aplicar la ley para proteger aún más al deudor, y que el art.671 LEC era lo suficientemente claro. Si esto fuera el caso, entonces, por qué se ha reformado este precepto como los otros mencionados en el Anteproyecto de Ley de Medidas de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia. La reforma ha ampliado el nivel de protección del deudor en algunas esferas, por lo que evidencia que la voluntad del legislador es efectivamente, la protección del deudor en esta clase de procedimientos, y además ha ampliado sustantivamente el contenido del art.671 LEC precisando algunos de sus aspectos que daban lugar a controversia y disputa, lo cual implica que el artículo no está tan claro como se dice.

TERCERA.- Muchos autores y expertos critican el hecho de que se está vulnerando la responsabilidad universal del deudor (art.1911 Cc), y que si alguien contrata una hipoteca lo hace con todas sus consecuencias, y que no por ser deudor hipotecario se merece una protección de la que carece un deudor comercial. Esto se podría identificar con un paternalismo hacia este tipo de deudores. Es cierto, que la responsabilidad del deudor en este aspecto no es tan visible como en otro tipo de deudas, también las consecuencias sobre la esfera jurídica del deudor no son las mismas.

En cierta parte, se justificaba esta protección por la crisis inmobiliaria de 2008 donde los procedimientos de ejecución inmobiliaria sobretodo de viviendas

habituales estaba a la orden del día, pero una vez superada esta crisis, no se entiende por qué se mantiene esta protección.

La especial protección se da cuando el objeto ejecutado es la vivienda habitual, el resto de las resoluciones lo que pretende la DGRN es no llegar a resultados absurdos. Respecto a la vivienda habitual, no considero que se vulnere el principio de responsabilidad universal porque lo que se pretende con las resoluciones es que el deudor cumpla su deuda a través de la adjudicación del inmueble al acreedor (en caso de que este lo solicite y se cumplan las condiciones), por lo que la protección hacia el deudor no es sobre el principio de responsabilidad universal, si no, frente a los posibles abusos que pueda cometer el acreedor para lograr sacar beneficio del procedimiento de ejecución.

Todas las normas siempre están orientadas a evitar causar perjuicios innecesarios, por lo que estas normas deberán ser interpretadas de esta misma manera. Si al acreedor se le puede adjudicar el inmueble por la totalidad de la deuda (siempre que se cumplan los requisitos) por qué va a ser necesario que se adjudique por una cantidad menor provocando que el deudor no sólo sufra la pérdida patrimonial, si no que se vea envuelto en otro procedimiento ejecutivo contra el resto de su patrimonio agravando aún más su situación.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

---

Adán Domènech, F (2020). *“Acción hipotecaria clausulas abusivas: ¿El principio del fin de las cláusulas abusivas?”*. LEFEBVRE.

Barrio Gallardo, A. (2012). *“La autonomía privada y el art.1320 del Código Civil”*. (p.1703). Tomo LXV, fasc IV. Anuario de Derecho Civil.

Enciclopedia Jurídica.

García Martínez. A (2003); Siera.S. (2011); Rastrollo. A. (2017). *“Sinopsis del art.47 CE”*.

Gil Membrado, C. (2013). *“La vivienda familiar”*. Colección Familia y Derecho. Editorial Reus.

Martín Martín, A.J. *“COMENTARIO DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO de 21 de noviembre de 2017 (625/2017)”*.

Merelles Pérez, M. (2012). *“Valor de salida en subastas judiciales inmobiliarias. Supuestos generales y especialidades”*.

Ordás Alonso, M. (2018). El concepto de vivienda familiar ex art. 96 CC. *“La atribución del uso de la vivienda familiar y la ponderación de las circunstancias concurrentes “*, edición nº 1. Editorial BOSCH, Barcelona.

Pérez Ureña.A.A (2016). *La atribución del uso de la vivienda familiar y el lanzamiento por ejecución hipotecaria en el contexto de crisis económica*. Lefebvre.

## **JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA**

### **DGSJyFP**

Resolución de la DGRN de 7 de diciembre de 2007. BOE 11 de enero de 2008.  
BOE A-2011-2815

Resolución de la DGRN de 12 de mayo de 2016. BOE núm.136, de 6 de junio.  
BOE-A-2016-5511

Resolución de 20 de septiembre de 2017 de la DGRN. BOE núm.249 de 16 de octubre.  
BOE-A-2017-11842.

Resolución de la DGRN del 14 de marzo de 2018. BOE núm.75, 27 de marzo de 2018.  
BOE-A-2018-4286.

Resolución de 20 de abril de 2018 de la DGRN. BOE núm.111 de 8 de mayo.  
BOE-A-2018-6161.

### **SENTENCIAS AUDIENCIAS PROVINCIALES**

SAP de Madrid, 465/2012 de 22 de junio.

SAP Castellón 318/2018 de 11 de octubre.

SAP Córdoba 172/2019, 29 de marzo.

SAP Tenerife 1115/2019 de 14 de mayo.

SAP Gran Canaria Las Palmas 1599/2019 de 17 de julio.

SAP Málaga 559/2019, de 16 de septiembre.

## **SENTENCIAS TRIBUNAL SUPREMO**

STS 1033/1994 de 31 de diciembre.

STS 128/2006.

STS 443/2010 de 14 de julio.

STS de 8 de octubre de 2010.

STS 3850/2012 de 31 de mayo.

Pleno de la Sala de lo Civil núm. 762/2014, de 14 de enero de 2015.

STS 800/2016 de 3 de marzo.

STS 625/2017 de 21 de noviembre.