

I. INTRODUCCIÓN

La reciente sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, constituida en Pleno (es decir, formando jurisprudencia), núm. 866/2021, de 15 de diciembre de 2021, ha venido a sentar doctrina jurisprudencial sobre el alcance de la calificación registral de documentos judiciales e interpretación de las normas de la LEC sobre subastas, un asunto en el que existía una clara disparidad de criterio entre los Tribunales y el Centro Directivo del que dependen los Registros de la Propiedad y Bienes Muebles, hoy la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública – anteriormente la Dirección General de los Registros y del Notariado –.

La citada sentencia desestima el recurso de casación y confirma la sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba, Sección 1ª, de 25 de octubre de 2018, que estimando un recurso de apelación acordó dejar sin efecto una calificación registral, y ordenó la inscripción acordada en un decreto de adjudicación.

II. ASUNTO Y ALCANCE DE LA SENTENCIA NÚM. 866/2021

En diciembre de 2017, se interpuso demanda de juicio verbal contra el registrador de la propiedad nº 5 de Córdoba solicitándose que se procediera a inscribir el dominio adquirido por la demandante en adjudicación en procedimiento judicial hipotecario. La citada inscripción que había sido previamente denegada por el registrador siguiendo doctrina constante y uniforme de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública al considerar que no cabe aplicar solamente la regulación de las subastas a las que no concurre ningún postor - art. 671 LEC¹ -, sino que debe interpretarse juntamente con el art. 670.4 LEC (previsto para subastas con postores) y exigirse una solución semejante a la que establece dicho precepto.

En este sentido, el registrador aplica la interpretación sobre el art. 671 LEC acomodándolo o acompañándolo a la función tuitiva prevista en el art. 670.4 LEC a favor del deudor cuando el bien ejecutado es una vivienda habitual. La interpretación realizada permite que el acreedor pueda adjudicarse el bien por un valor inferior al 70% del valor de tasación, cuando

¹ El artículo 671 LEC tiene su redacción vigente a partir de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, en la cual se recogían, entre otras, una serie de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios y en particular, se incrementaron los porcentajes mínimos por los que el ejecutante podía adjudicarse el inmueble ejecutado e caso de subasta desierta.

su crédito sea también inferior a este 70% y siempre que (i) presuponga la extinción del crédito y (ii) sin que en ningún caso pueda ser inferior al 60% (es decir, siempre que su importe sea superior al 60% del valor de tasación).

Sea o no procedente, razonable o tuitiva la interpretación incluida en la calificación negativa del registrador, advierte el Tribunal Supremo que el problema radica en que la función calificadora del registrador es excesiva al tratarse de una cuestión de fondo cuya revisión compete exclusivamente a los Tribunales. Señala el Tribunal Supremo que *“es la autoridad judicial la que, mediante los recursos previstos en la ley procesal, puede revisar la procedencia de la valoración jurídica que subyace a un decreto de adjudicación”*. Por tanto, los registradores no tienen la facultad de revisar la interpretación realizada por los Tribunales más allá del margen legal que establece el art. 132 4.º de la Ley Hipotecaria. Dicho límite, sentencia el Tribunal Supremo, se limita a *“constatar la existencia de una diferencia entre el valor de adjudicación y el importe del crédito y, si lo hubiere, a comprobar que se ha procedido a la consignación del exceso o sobrante; pero no a revisar ni el valor de adjudicación o venta, ni tampoco el importe del crédito”*.

III. CONSIDERACIONES FINALES

La citada sentencia establece como jurisprudencia que la valoración jurídica que subyace en los decretos de adjudicación que dictan los letrado de la Administración de Justicia sólo puede revisarse, a través de los mecanismos de impugnación previstos por la ley, por el juez, no por el Registro de la Propiedad, cuyo examen no puede asimilarse como una modalidad de revisión registral de lo acordado judicialmente. Por otro lado, sienta que la interpretación del art. 671 LEC que asumió la calificación impugnada no era *contra legem*.

A pesar de que subraya el exceso en la función revisora del registro (y no casa la sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba) juzga ser más razonable o “acomodarse mejor a la ratio del precepto” la interpretación armonizadora de los art. 670 y 671 LEC aplicada por el registrador.

El Tribunal Supremo pone fin a un conflicto interpretativo en materia de adjudicaciones judiciales confirmando la interpretación armonizadora de la hoy Dirección General de

Seguridad Jurídica y Fe Pública, pero limitando el alcance de la facultad calificadora a la hora de revisar la interpretación realizada por los Tribunales en la materia.

Actualmente existe un proyecto prelegislativo para acabar con la regulación divergente de las subastas con y sin postores con el objetivo de modificar e incluir una interpretación armonizadora de los arts. 670 y 671 LEC. Esta modificación se trata del Anteproyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de Justicia, aprobado por el Consejo de Ministros de 15 de diciembre de 2020 y donde el artículo 671.2 LEC quedaría redactado de la siguiente manera:

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

Para más información, por favor póngase en contacto con:

Daniel Tienda

Socio Inmobiliario

España

daniel.tienda@caseslacambra.com

Juan Moncada

Managing Associate Inmobiliario

España

juan.moncada@caseslacambra.com

CASES&LACAMBRA

España

© 2022 CASES & LACAMBRA.

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de novedades jurídicas elaborada por Cases&Lacambra.

La información y contenidos en el presente documento no constituye, en ningún caso, un asesoramiento jurídico.

www.caseslacambra.com