

Sobre la opción del acreedor ejecutante para adjudicarse el bien subastado en el caso de que la subasta quede desierta (art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)

(Resolución de 20 de septiembre del 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, BOE de 16 de octubre del 2017)

Faustino Cordón Moreno

Catedrático de Derecho Procesal

Consejero académico de GA_P

En la nota se analiza críticamente la resolución citada en el título, que propone realizar una interpretación sistemática de la segunda de las opciones previstas en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en sede de subasta de bienes inmuebles, aplicando el límite previsto en el artículo 651 para la subasta de bienes muebles.

1. El problema

En el caso de la subasta de un bien inmueble sin postores (subasta desierta), el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil reconoce al acreedor ejecutante la facultad («podrá el acreedor...») de solicitar, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, la adjudicación del bien. Las condiciones de esta adjudicación, según el citado precepto, son las siguientes: «Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 % del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 % del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 %. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3». Y concluye el artículo: «Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el

Advertencia legal: Este análisis sólo contiene información general y no se refiere a un supuesto en particular. Su contenido no se puede considerar en ningún caso recomendación o asesoramiento legal sobre cuestión alguna.

N. de la C.: En las citas literales se ha rectificado en lo posible —sin afectar al sentido— la grafía de ciertos elementos (acentos, mayúsculas, símbolos, abreviaturas, cursivas...) para adecuarlos a las normas tipográficas utilizadas en el resto del texto.

secretario judicial (letrado de la Administración de Justicia), a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo».

La resolución analizada recoge el supuesto de hecho previsto en este precepto: la subasta (en el caso de un bien inmueble que no era la vivienda habitual del ejecutado) había quedado desierta y el acreedor ejecutante optó por la adjudicación del bien por la cantidad que se le debía por todos los conceptos (principal, intereses y costas). Su peculiaridad es que esta cantidad (devida por el ejecutado) era muy inferior (2713 €) a la del importe de la tasación del bien a los efectos de su subasta (189 600 €). La cuestión que se plantea en la resolución —y que pretendo abordar en esta nota— es si la interpretación del alcance de esta opción del acreedor (adjudicarse el bien por la cantidad que se le deba por todos los conceptos) debe ajustarse a la letra del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil o, por el contrario, es preciso realizar una interpretación sistemática que, además, tenga presente los fines de la ejecución forzosa.

2. La solución de la Dirección General

La Dirección General de los Registros y del Notariado, y previamente la registradora de la Propiedad autora de la calificación recurrida ante el centro directivo, optaron por la interpretación sistemática:

- 1) La registradora, partiendo de «la evidencia de la absoluta desproporción entre el valor de tasación de la finca fijado por perito tasador de la Administración de Justicia, y el de la adjudicación y remate», considera aplicable al caso —por la remisión contenida en el artículo 655.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en las subastas de bienes inmuebles «serán aplicables las normas de la subasta de bienes muebles, salvo las especialidades que se establecen en los artículos siguientes») — la norma de su artículo 651, que, después de disponer para el caso de subasta de bienes muebles, a semejanza del artículo 671 (para inmuebles) que «[s]i en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 30 % del valor de tasación, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos», incorpora (para la subasta de bienes muebles) una norma que no está prevista en el artículo 671 (para la subasta de inmuebles): «En ningún caso, ni aun cuando actúe como postor rematante, podrá el acreedor ejecutante adjudicarse los bienes (muebles), ni ceder el remate o adjudicación a tercero, por cantidad inferior al 30 % del valor de tasación».

Y aplicando el criterio de este último precepto, concluye su calificación diciendo: «... entiendo que la adjudicación y posterior cesión debían haberse verificado por el 50 % del valor de tasación, por aplicación de las mismas reglas que se aplican a las subastas de bienes muebles, y no por el valor de la deuda, pues la adjudicación por este último importe, sólo sería posible si fuera igual o superior al tanto por ciento señalado como límite del valor de adjudicación».

Por tanto, conforme a la precedente doctrina, aun no tratándose de una vivienda habitual, si el ejecutante ejerce la opción de adjudicarse el bien por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, dicha adjudicación nunca podrá realizarse por una cifra inferior al 50 % del valor de tasación de la finca, aunque tal limitación no esté prevista en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

- 2) La Dirección General ratifica el criterio de la registradora de considerar procedente una interpretación sistemática del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (a la luz de lo dispuesto en su artículo 651), reforzándolo con unos argumentos que tienen que ver con la exigencia —que considera ineludible— de respetar una serie de garantías básicas en el proceso de ejecución que impidan la indefensión del demandado, entre las que se encuentra el respeto del equilibrio «entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito) y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor)». En su opinión, el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice este equilibrio de intereses, y admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50 % de su valor de tasación supone la ruptura de aquél, produciéndose un resultado distorsionador.

El argumento precedente lo completa la Dirección General con la aplicación del artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que, en el caso de una subasta con postores, contiene un conjunto de normas tuitivas del interés del ejecutado.

Y, con base en dichos fundamentos, concluye la resolución: «La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra [...]. El legislador no ha tenido la precisión y el acierto de prever en el caso de los bienes inmuebles (art. 671) una norma similar a la que sí se establece para los muebles (art. 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)».

3. El fundamento de la doctrina precedente

Con toda razón, la resolución de la Dirección General considera evidente que el procedimiento de apremio regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil «sólo será reconocible si se respetan una serie de garantías básicas que impiden la indefensión del demandado que va terminar perdiendo la propiedad del bien objeto de ejecución». Porque también en el proceso de ejecución entran en juego las garantías procesales constitucionales (art. 24 de la Constitución española) y, en concreto, la interdicción de la indefensión, siquiera de una manera diferente a como lo hacen en el proceso de declaración, debido a que en el de ejecución se actúa para hacer efectiva una responsabilidad (del deudor) que ya ha sido declarada en sentencia (o consta en un título extrajudicial al que la ley reconoce eficacia ejecutiva).

Para el acreedor ejecutante, cuya satisfacción constituye el fin esencial de la ejecución, el reconocimiento del derecho a la tutela judicial efectiva en sede de ejecución comporta que tiene

derecho al cumplimiento del mandato que el título ejecutivo contiene, es decir, a la realización de los derechos reconocidos en él o, de otra forma, la imposición forzosa a la parte vencida del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, «ya que, si no fuera así, las decisiones judiciales y los derechos que en ellas se reconocen no serían otra cosa que meras declaraciones de intenciones sin alcance práctico ni efectividad alguna» (cfr. la STC 152/1990, de 4 de octubre, con doctrina reiterada por las SSTC 107/1992, de 1 julio, y 18/1997, de 10 de febrero). La Ley de Enjuiciamiento Civil es congruente con esta doctrina constitucional y adopta un conjunto de medidas tendentes a la protección más enérgica del acreedor ejecutante; el deber del ejecutado de manifestar sus bienes, la participación activa del juez en su búsqueda, el deber de colaboración de todos los organismos y registros públicos y, sobre todo, la nueva regulación de la ejecución provisional y de la ejecución no dineraria son algunas de ellas.

Pero las garantías son atributo también del deudor ejecutado. En lo que ahora interesa, se le reconocen estas dos:

- 1) En primer lugar —ha dicho el Tribunal Constitucional—, repugna al respeto a la dignidad humana, configurada como el primero de los fundamentos del orden político y de la paz social en el artículo 10.1 de la Constitución española, «que la efectividad de los derechos patrimoniales se lleve al extremo de sacrificar el mínimo vital del deudor, privándole de los medios indispensables para la realización de sus fines personales así como en la protección de la familia, el mantenimiento de la salud y el uso de una vivienda digna y adecuada» (STC 113/1989, de 22 de junio). Por eso —como dice esta misma sentencia—, «resulta razonable y congruente crear una esfera patrimonial intangible a la acción ejecutiva de los acreedores que coadyuve a que el deudor pueda mantener la posibilidad de una existencia digna»; y a ello responden, por ejemplo, las normas sobre inembargabilidad o limitación del alcance del embargo de determinados bienes por razones sociales (v. arts. 606 y 607 LEC).
- 2) Pero, además, debe respetarse el principio de proporcionalidad, conforme al cual el proceso de ejecución ha de tender a satisfacer al acreedor causando en el patrimonio del deudor sólo el perjuicio que a tal fin sea necesario. Este principio se encuentra implícito en la Ley de Enjuiciamiento Civil (tiene una manifestación clara, por ejemplo, en las normas sobre suficiencia del embargo de los artículos 581.1, 584 y 612.1), pero estaba recogido en el artículo 565 del Borrador (de la Ley de Enjuiciamiento Civil), que disponía: «en el proceso de ejecución cuidará el tribunal de que sus actuaciones no afecten al ejecutado sin proporción a la utilidad que de ellas se obtenga para satisfacer el derecho del acreedor ejecutante». La norma obedece al principio elemental de que la protección del derecho del ejecutante —fin fundamental de la ejecución— no legitima el abuso de derecho por su parte y aparece recogida en resoluciones de nuestros tribunales ya antes de la Ley de Enjuiciamiento Civil del 2000; el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona de 16 de septiembre de 1991, por ejemplo, alude al «respeto debido a la necesaria

proporcionalidad entre la deuda y los bienes trabados [...], con el fin de protección del ejecutado, sin menoscabar el derecho a la ejecución del ejecutante».

El problema, obviamente, radica en determinar cuál es el alcance de este principio de proporcionalidad y, en relación con él, del abuso de derecho; y, en nuestro caso, si dicho alcance impone la interpretación defendida por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

4. Apreciaciones críticas

No se puede desconocer que la doctrina del centro directivo es razonable, aunque los tribunales no la han secundado (v. el AAP Pontevedra, Sección 6.ª, sede de Vigo, de 26 de julio del 2011, JUR 2011\307616, o el AAP Ciudad Real, Sección 2.ª, de 7 de marzo del 2006, JUR 2006\160755), salvo un estudio detenido de la jurisprudencia más reciente. No obstante, me parece que, partiendo de su fundamento (el enriquecimiento desproporcionado —y, por ello, injusto, según dice la misma resolución— del acreedor ejecutante a costa del empobrecimiento correlativo del deudor ejecutado), hay que efectuar las siguientes observaciones:

- 1) La interpretación sistemática llevada a cabo del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es forzada. En efecto, el artículo 655.2 dispone que en las subastas de bienes inmuebles serán aplicables las normas de la subasta de bienes muebles, salvo las especialidades que se establecen en los artículos siguientes. La aplicación, por tanto, del artículo 651 en virtud de esta remisión supone partir de que el artículo 671 no contiene una especialidad para la subasta de inmuebles, sino una laguna o un olvido.

Y ello es discutible. En efecto, resulta arriesgado atribuir a un olvido del legislador la no previsión de un límite cuantitativo a la adjudicación del bien, como el previsto en el artículo 651, en el caso de que el acreedor ejecutante opte, en la subasta sin postores, por pagar la cantidad total que se le deba por todos los conceptos. Por lo menos, por estas dos razones: la primera, por la proximidad de los preceptos que regulan la subasta sin postores en el caso de muebles (art. 651) y en el de inmuebles (art. 671); obsérvese, en cambio, el paralelismo que existe, por ejemplo, entre los artículos 650 y 670, sobre la aprobación del remate en la subasta de bienes muebles e inmuebles, respectivamente; y la segunda, porque por la Ley 42/2015, de 5 de octubre, se produjo una modificación del precepto sin que el legislador introdujera innovación alguna al respecto, a pesar de que la doctrina contenida en la resolución analizada ya estaba establecida por la Dirección General.

- 2) El Tribunal Supremo sostiene que «el enriquecimiento sin causa (y la conducta abusiva que lo genera) no puede ser aplicado a supuestos previstos y regulados por las leyes, pues entre otras razones, no está a disposición del juzgador corregir, en razón de su personal estimación sobre lo que sea justo en cada caso, las resultas de la aplicación

de las normas (STS 128/2006, de 16 de febrero). Ciertamente, en sentencias posteriores (v. la STS de 13 de enero del 2015) ha matizado esta postura afirmando que el enriquecimiento injusto «podría advertirse cuando, tras la adjudicación, y en un lapso de tiempo relativamente próximo, el acreedor hubiera obtenido una plusvalía muy relevante, pues este hecho mostraría que el crédito debía haberse tenido por satisfecho en una proporción mayor, y al no serlo, el acreedor obtiene un enriquecimiento injusto con la plusvalía, o por lo menos con una parte de la misma»; pero no es este nuestro caso.

Obsérvese que, como dijo el Auto de la Audiencia Provincial de Ciudad Real (Sección 2.^ª), de 7 de marzo del 2006 (JUR 2006\160755), la ley fija como mínimo legalmente admisible el importe global de lo reclamado, por cuanto en caso contrario no tiene sentido la alternativa que ofrece el citado artículo 671: «Y señalado un mínimo legal [...], no cabe hablar de abuso del derecho».

Téngase en cuenta, además, que, si se ha llegado a la subasta sin postores, será normalmente porque el bien subastado carece de valor. Y, en el caso de que lo tuviera, como ocurre en el planteado en la resolución analizada, el artículo 670.7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que, en cualquier momento anterior a la aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor ejecutante, podrá el deudor liberar sus bienes pagando íntegramente lo que se deba al ejecutante por principal, intereses y costas. Por lo tanto, una vez solicitada en forma la adjudicación del bien en pago de la deuda por todos los conceptos por parte del ejecutante, la parte ejecutada no queda privada de su derecho a liberar sus bienes.

- 3) La referencia al artículo 670.4 no parece del todo acertada porque no contiene el mismo supuesto. Ciertamente —dice el precepto—, «[c]uando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 % del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas». Pero continúa: «Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el secretario judicial deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente», artículo este que concede al acreedor ejecutante la opción que estamos analizando.

Esta última norma especial, prevista ciertamente por el legislador «para circunstancias extraordinarias y con una serie de garantías específicas», no es, como dice la resolución,

que deba «integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4», sino que directamente abre la puerta a ese artículo en caso de denegación de la aprobación del remate. Como dice el Auto de la Audiencia Provincial de Girona (Sección 1.ª), de 27 de mayo del 2010 (JUR 2010\388843), el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil está regulando no sólo el supuesto de que la subasta se celebre sin postores, sino también el de que, aun existiendo postores, se deniegue la aprobación del remate cuando no se alcance el mínimo exigible o, no alcanzándose, el letrado de la Administración de Justicia deniegue la aprobación del remate.