



Tercera época

Revista editada por Ilustre Colegio Nacional

# ACTA JUDICIAL

de Letrados de la Administración de Justicia

Nº 4. Julio-Diciembre 2019

<http://www.letradosdejustizia.es/revistaactajudicial>

## Sumario

LA EJECUCIÓN DE VIVIENDA HABITUAL  
Por Daniel de la Rubia Sánchez

Págs.

02-18

LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA Y JUICIOS VERBALES DE  
DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO: UN OPERADOR JURÍDICO MUY  
RELEVANTE  
Por Óscar Daniel Ludeña Benítez

19-40

LAS FACULTADES DEL LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA  
EN LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA PARA PROTEGER AL DEUDOR-  
CONSUMIDOR  
Por Jaime Font de Mora Rullán

41-89

DIRECTRICES DE LA SUBASTA ELECTRÓNICA. ANÁLISIS DE LA  
FUNCIONALIDAD DE LAS SUBASTAS JUDICIALES EN LA CUENTA DE  
DEPÓSITOS Y CONSIGNACIONES  
Por Conrado Javier González Caballero

90-111

Licencia de las obras Pág. 112

Consejo editorial y Comité científico Pág. 113

Normas de publicación Pág. 114

Edición semestral

ISSN 2603-7173

Editado en Madrid  
(España)

por

Ilustre Colegio  
Nacional de Letrados  
de la Administración  
de Justicia

# LA EJECUCIÓN DE VIVIENDA HABITUAL

## The execution of habitual housing

Por Daniel de la Rubia Sánchez

Letrado de la Administración de Justicia

daniel.rubia.ius@juntadeandalucia.es

Artículo recibido: 11/02/19 | Artículo aceptado: 28/02/19

### RESUMEN

La dispersión legislativa de la normativa vigente en materia de ejecución hipotecaria u ordinaria, que contiene especialidades para la vivienda habitual, hace aconsejable y conveniente su estudio sistemático y unificado.

Como veremos, son tantas las peculiaridades y derechos que se reconocen al deudor hipotecario que nadie duda que cuando el bien a ejecutar es la vivienda habitual nos encontramos ante una subespecie del proceso general de ejecución, con derechos reconocidos de tal trascendencia que resulta desde todos puntos de vista conveniente determinar:

- Las especialidades de la ejecución de vivienda habitual.
- Si la vivienda objeto de ejecución tiene o no el carácter de habitual y cuándo o en qué momento procede pronunciarse sobre el mismo.
- A quien le corresponde la determinación del carácter de la vivienda.
- Procedimiento a seguir en caso de oposición a tal calificación.
- El propio concepto de "vivienda habitual".
- A qué momento ha de referirse la calificación de vivienda habitual.

Son muchas las incertidumbres que no están resueltas en el régimen jurídico de la ejecución; y, además, hay que afrontar las que surgen específicamente en aquellas ejecuciones en las que previamente no consta el carácter de la vivienda, como ocurre en las ejecuciones ordinarias y en las hipotecarias derivadas de préstamos constituidos con anterioridad a la vigencia de la Ley 1/2013 que introduce esta obligación.

### ABSTRACT

The legislative dispersion of the current regulations on mortgage or ordinary foreclosure, which contains specialties for the habitual residence, makes its systematic and unified study advisable and convenient.

As we will see, there are so many peculiarities and rights that are recognized to the mortgagor that no one doubts that when the good to be executed is the habitual residence we are faced with a subspecies of the general process of execution, with recognized rights of such importance that it is from

all points of convenient view to determine: the specialties of the execution of habitual residence; whether or not the dwelling object of execution has the character of habitual and when or at what time it should be pronounced on it; to whom corresponds the determination of the character of the dwelling; procedure to be followed in case of opposition to such qualification; the very concept of "habitual residence"; at what time the qualification of habitual residence must be referred.

There are many uncertainties that are not resolved in the legal regime of execution; and, in addition, those that arise specifically in those executions in which the character of the dwelling does not previously appear, as in the case of ordinary foreclosures and mortgages derived from loans constituted prior to the effectiveness of Ley 1/2013 that introduces this obligation.

### **PALABRAS CLAVE**

Vivienda habitual, Hipoteca, Ejecución hipotecaria.

### **KEYWORDS**

Habitual housing, Mortgage, Foreclosure.

**Sumario:** 1. Recopilación de todas. 1.1. Especialidades a tener en cuenta en la ejecución de vivienda habitual no contenidas en la L.E.C. 1.1.1. RDL 8/2011 de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios aumenta el límite exento en el caso de embargo de sueldo o pensiones en ejecuciones hipotecarias. 1.1.2. Artículo 114.3 de la L.H. en cuanto a los intereses de demora. 1.1.3. Artículo 5.4 del Real Decreto Ley 6/2012, de 09 de marzo de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. 1.1.4 Real Decreto Ley 6/2012. Artículo 3 bis. Fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores. 1.1.5. Artículo 1 de la Ley 1/2013. Suspensión de lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables. 1.2. Especialidades contenidas en la LEC. 2. Si la vivienda objeto de ejecución tiene o no el carácter de habitual y cuándo o en qué momento procede pronunciarse sobre el mismo. 3. La tercera cuestión no resuelta por la regulación de la ejecución es determinar a quién le corresponde la competencia para determinar el carácter de la vivienda, Juez o LAJ. 4. La cuarta cuestión a la que hay que dar respuesta y que no contempla el régimen jurídico de la ejecución hipotecaria u ordinaria es el trámite a seguir en caso de oposición a la determinación de oficio por Juez o LAJ del carácter de la vivienda. 5. Por los mismos motivos expuestos en apartados anteriores resulta conveniente señalar qué criterios y circunstancias hemos de tener en cuenta para la calificación de una vivienda como habitual o no. 6. Por último, conforme a los apartados enunciados, hemos de preguntarnos

a qué momento ha de referirse la consideración como vivienda habitual del inmueble objeto del embargo o de la ejecución hipotecaria. 7. Bibliografía.

### 1. Recopilación de datos

La primera cuestión a resolver es la recopilación de todas y cada una de las peculiaridades y derechos que se reconocen al deudor hipotecario, sin más pretensiones que indicar su regulación legal y un breve comentario a su contenido, sin analizar otras cuestiones que podrían plantearse y que no son objeto de este estudio, y para ello hemos de preguntarnos ¿Que especialidades contiene la normativa vigente para la vivienda habitual con incidencia directa en su ejecución?

#### 1.1. Especialidades a tener en cuenta en la ejecución de vivienda habitual no contenidas en la L.E.C.

1.1.1. RDL 8/2011 de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios aumenta el límite exento en el caso de embargo de sueldo o pensiones en ejecuciones hipotecarias. En el artículo 1 y bajo el título "inembargabilidad de ingresos mínimos familiares" dice: En el caso de que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, el precio obtenido por la venta de la vivienda habitual hipotecada sea insuficiente para cubrir el crédito garantizado, en la ejecución forzosa posterior basada en la misma deuda, la cantidad inembargable establecida en el artículo 607.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se incrementará en un 50 por ciento y además en otro 30 por ciento del salario mínimo interprofesional por cada miembro del núcleo familiar que no disponga de ingresos propios regulares, salario o pensión superiores al salario mínimo interprofesional. A estos efectos, se entiende por núcleo familiar, el cónyuge o pareja de hecho, los ascendientes y descendientes de primer grado que convivan con el ejecutado.

Los salarios, sueldos, jornales, retribuciones o pensiones que sean superiores al salario mínimo interprofesional y, en su caso, a las cuantías que resulten de aplicar la regla para la protección del núcleo familiar prevista en el apartado anterior, se embargarán conforme a la escala prevista en el artículo 607.2 de la misma ley.

Esta disposición establece un **aumento de los límites inembagables contenidos en el artículo 607 de la LEC** para el supuesto de que con arreglo al artículo 579 de la LEC, y cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra la vivienda habitual hipotecada, y subastada ésta, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de ejecución por la cantidad que falte y si se embargaran salarios, sueldos, pensiones o equivalente, se aplicarán los límites exentos previstos en el RDL.

1.1.2. **Artículo 114.3 de la L.H.** en cuanto a los **intereses de demora** de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual garantizados con

hipotecas constituidas sobre la misma vivienda establece que “no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo el supuesto previsto en el artículo 579.2.a).

Este precepto establece por un lado un límite máximo al interés de demora, y por otro la prohibición del anatocismo, o, lo que es lo mismo, que los intereses devenguen intereses; y exige para su aplicación el carácter habitual de la vivienda y que el destino del préstamo sea la adquisición de la vivienda habitual.

**1.1.3. Artículo 5.4 del Real Decreto Ley 6/2012**, de 09 de marzo de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, dispone “Desde la adhesión de la entidad de crédito, y una vez que se produzca la acreditación por parte del deudor de que se encuentra situado dentro del umbral de exclusión, serán de obligada aplicación las previsiones del Código de Buenas Prácticas”.

Que dispone como medidas sustitutivas en la ejecución hipotecaria y durante la misma lo siguiente:

**- Dación en pago de la vivienda habitual:**

En el plazo de doce meses desde la solicitud de la reestructuración, los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, para los que la reestructuración y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables conforme a lo establecido en el apartado 2, podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual en los términos previstos en este apartado. En estos casos la entidad estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o tercero que ésta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.

La dación en pago supondrá la cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la entidad por razón de la misma deuda.

El deudor, si así lo solicitara en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer durante un plazo de dos años en la vivienda en concepto de arrendatario, satisfaciendo una renta anual del 3 por cien del importe total de la deuda en el momento de la dación. Durante dicho plazo el impago de la renta devengará un interés de demora del 10 por cien.

Las entidades podrán pactar con los deudores la cesión de una parte de la plusvalía generada por la enajenación de la vivienda, en contraprestación por la colaboración que éste pueda prestar en dicha transmisión.

Esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que ya se haya anunciado la subasta, o en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

**- Derecho de alquiler en caso de ejecución de la vivienda habitual.**

El deudor hipotecario ejecutado cuyo lanzamiento haya sido suspendido de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1.1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, podrá solicitar y obtener del acreedor ejecutante de la vivienda, o persona que actúe por su cuenta, el alquiler de la misma por una renta anual máxima del 3 por cien de su valor al tiempo de la aprobación del remate, determinado según tasación aportada por el ejecutado y certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario.

La solicitud a la que se refiere el párrafo anterior podrá realizarse en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 5/2017, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, para aquellos ejecutados que ya fueran beneficiarios de la suspensión y desde que se produzca la suspensión para quienes se beneficiasen con posterioridad.

Dicho arrendamiento tendrá duración anual, prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta completar el plazo de cinco años. Por mutuo acuerdo entre el ejecutado y el adjudicatario podrá prorrogarse anualmente durante cinco años adicionales.

Hay que tener en cuenta que la solicitud de reestructuración de la deuda o de dación en pago de la vivienda no podrá formularse una vez que haya sido anunciada la subasta, por lo que la presentación en el proceso de ejecución hipotecaria de la justificación de que se ha presentado dicha solicitud habrá de valorarse como causa de suspensión de la ejecución, puesto que, de otra manera obstaculizaría la aplicación de las medidas de protección del deudor.

**1.1.4 Real Decreto Ley 6/2012. Artículo 3 bis. Fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores**

*Los fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores que se encuentren en el umbral de exclusión podrán exigir que la entidad agote el patrimonio del deudor principal, sin perjuicio de la aplicación a éste, en su caso, de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas, antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión.*

Hay que tener en cuenta que, con arreglo art 3 del RDL, en el umbral de exclusión podrán considerarse los fiadores, avalistas e hipotecantes no

deudores a los que **se haya embargado su vivienda habitual o, sin ser deudores, hayan constituido hipoteca sobre la misma** en garantía de deudas de terceros y sus ingresos no superen los límites previstos en dicho artículo.

Los fiadores a los que se haya embargado la vivienda habitual o los hipotecantes no deudores podrán formular oposición por falta de excusión previa (artículo 3 bis RDL 6/2012), de manera que constituye causa de oposición a la ejecución ordinaria, añadida a las previstas en el artículo 557, habiendo de acreditar en el incidente de oposición los requisitos para ser considerado en situación de exclusión. Lo curioso es que en este caso la oposición se formularía en el plazo de diez días posteriores a la notificación del auto con la orden general de despacho ejecución, de modo que sólo sería admisible si entre las medidas ejecutivas se acordara el embargo de la vivienda habitual si atendemos al contexto del artículo 3 del RD Ley 6/2012 ya que constituye requisito para considerarlo situado en el umbral de exclusión que la ejecución se dirija contra la vivienda habitual; pero lo cierto es que el embargo puede solicitarse posteriormente, por lo que en ese momento tendría oportunidad de oponerse mediante un incidente de oposición extraordinario.

**1.1.5. Artículo 1 de la Ley 1/2013. Suspensión de lanzamientos** sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables: Vigente hasta el 19 de marzo de 2020 sin perjuicio de nueva revisión.

Artículo 1. *Suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables.*

Hasta transcurridos siete años desde la entrada en vigor de esta Ley no procederá el lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a persona que actúe por su cuenta, la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en este artículo.

Este artículo contempla la suspensión inmediata de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión. Es una medida de carácter excepcional que afecta a cualquier ejecución hipotecaria por la que se adjudique al acreedor la vivienda habitual de personas pertenecientes a determinados colectivos. Lo que hace la Ley es impedir que se proceda al lanzamiento evitando el desalojo de estas personas mientras dure la medida, que actualmente tiene vigencia hasta el 19 de marzo de 2020.

Durante estos años la suspensión de los lanzamientos ha sido una de las medidas con mayor impacto y más demandadas en nuestros órganos judiciales, por lo que resulta conveniente dejar constancia del Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012 de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley

1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Este Real Decreto de 2017 da una nueva redacción a las circunstancias económicas a las que se refiere el artículo 1 que inicia este apartado. También establece en qué supuestos se entiende que una familia se encuentran en una circunstancia de especial vulnerabilidad. Al cumplimiento de estos dos tipos de requisitos habrá que estar para acordar, en su caso, la suspensión del lanzamiento, considerando:

En primer lugar, que se encuentran dentro de una situación de especial vulnerabilidad las familias numerosas conforme a la legislación vigente, las familias monoparentales con hijos a su cargo, las que tienen un menor de edad o algún miembro con discapacidad o dependiente superior al 33%, la unidad familiar en la que exista una víctima de violencia de género o el deudor mayor de 60 años aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar. En segundo lugar, en cuanto a las circunstancias económicas, que los ingresos no superen el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, que se eleva respecto de unidades familiares en las que algún miembro sea persona con discapacidad o dependiente o que conviva con personas con discapacidad o dependientes. Además, es necesario que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

**1.2. Especialidades contenidas en la LEC y por orden numérico de los artículos que contienen especialidades en cuanto a la vivienda habitual tenemos los siguientes:**

**1.2.1. Artículo 575** que bajo el título Determinación de la cantidad y despacho de la ejecución su apartado 1.bis dice "En todo caso, en el supuesto de ejecución de vivienda habitual las **costas** exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el 5 por cien de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva".

Establece **tanto para la ejecución ordinaria como hipotecaria** de vivienda habitual un **límite en cuanto a las costas exigibles**, en caso de ser necesaria la práctica de la tasación de costas su importe no podrá superar el 5% de la cantidad reclamada en la demanda ejecutiva.

La reciente resolución de la DGRN de 29 de septiembre de 2018 ha establecido que entre los conceptos que deben tener la consideración de costas procesales a efectos de tasación de costas se incluyen los honorarios de defensa y representación técnica, e inserción de anuncios o edictos que de forma obligada deban publicarse en el curso del proceso y han de computarse a los efectos de la aplicación del límite del 5% al que alude aquel artículo 575.1 bis.



En lo que concierne a los honorarios, indica que, para calcular ese límite, también ha de tenerse en cuenta el importe del IVA devengado en las facturas emitidas por abogado y procurador.

**1.2.2. Artículo 579.2** que bajo el título Ejecución dineraria en casos de bienes especialmente hipotecados dispone que, si el producto del bien subastado fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de ejecución por la cantidad que falte, y de ser el bien vivienda habitual se ajustará a las siguientes especialidades:

Como veremos estas especialidades consisten en el derecho a la **reducción parcial de la deuda o crédito pendiente.**

- El ejecutado quedará liberado del 35 o 20% del resto de la deuda, si la misma queda cubierta en los plazos de cinco o diez años desde la fecha de aprobación de remate o adjudicación.

Este artículo reconoce, al deudor que ha perdido su vivienda habitual, el derecho a la extinción del crédito pendiente con una quita del 35% o del 20% dependiendo si se satisface en 5 o 10 años.

- En caso de enajenación de la vivienda por el rematante o adjudicatario dentro de los diez años siguientes a la aprobación, el resto de la deuda se verá reducida en un 50% de la plusvalía obtenida.

En este caso otorga, al deudor que ha perdido su vivienda habitual, el derecho a la reducción en su deuda remanente del 50% del montante de la plusvalía obtenida por el ejecutante o cesionario de la adjudicación si la venta se produce dentro del plazo de diez años desde la aprobación del remate o la adjudicación.

**1.2.3. Artículo 671** que bajo el título Subasta sin ningún postor y en cuanto a la adjudicación del bien por el acreedor, si es la vivienda habitual del deudor, establece, con carácter general para toda ejecución y por ello con inclusión de la hipotecaria, que se hará por importe igual al 70% del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o del 60% si la cantidad que se adeude por todos los conceptos es inferior al 70%.

Esto nos obligará, en los casos de escrituras de préstamo hipotecario sobre vivienda otorgadas e inscritas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, o en un apremio ordinario, a determinar el carácter de la vivienda del deudor objeto de ejecución; pues se constituye en presupuesto básico para obtener el valor de adjudicación, ya que el artículo, en caso de vivienda habitual, eleva al 60 ó 70% del valor de tasación la cantidad por la cual tendrá lugar la adjudicación al acreedor en las subastas sin postores.

Su contenido otorga **un incremento del valor de adjudicación para la vivienda habitual** estableciendo porcentajes diferentes para el precio de adjudicación dependiendo de si el inmueble a adjudicar constituye o no la vivienda habitual del ejecutado. **Es de aplicación en la ejecución ordinaria e**

**hipotecaria** al no estar ubicado en el capítulo V dedicado a las particularidades sobre bienes hipotecados.

*Resolución de 20 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Arcos de la Frontera a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales.*

Conviene recordar cómo este Centro Directivo (Resoluciones de 12 de mayo y 21 de octubre de 2016) ya ha tenido ocasión de atemperar la literalidad del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, considerando que se estima que la interpretación ponderada y razonable de este artículo, para evitar un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la ley, habrá de ser la de que «si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta».

**1.2.4. Artículo 693.3** que bajo el título Vencimiento anticipado de deudas a plazo, establece para el supuesto de reclamarse la totalidad de lo adeudado y que el bien hipotecado sea vivienda habitual, que el deudor podrá, aún sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida a la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo.

Aquí se permite al ejecutado **liberar el bien o rehabilitar la hipoteca** mediante la consignación de las cantidades vencidas hasta el momento de la misma por principal e intereses, incluidas las cantidades vencidas durante la ejecución desde la demanda y hasta subasta, evitando de este modo el vencimiento anticipado del préstamo. Esta liberación se permite realizarla por segunda o ulteriores ocasiones siempre que, al menos, medien tres años entre la fecha de la liberación y el nuevo requerimiento de pago.

El pago en la forma prevista dará lugar a la terminación del procedimiento previa tasación y abono de las costas calculadas sobre la cuantía de las cuotas atrasadas y abonadas.

Como vemos, con su cumplimiento se producen dos efectos, dar por terminado el procedimiento de ejecución hipotecaria y dejar sin efecto el vencimiento anticipado del préstamo.

Para una aplicación cierta del artículo y poder hacer saber al deudor, en el requerimiento judicial de pago o con posterioridad al efectuado fuera del procedimiento, la posibilidad de liberar el bien, se hace necesario determinar el carácter de la vivienda desde el mismo momento del despacho de ejecución.

**1.2.5. Artículo 704.1** que bajo el título Ocupantes de inmuebles que deban entregarse establece, con carácter general para toda ejecución y por ello con inclusión de la hipotecaria, que cuando el inmueble cuya posesión se deba entregar fuera vivienda habitual del ejecutado, el Secretario judicial les dará un plazo de un mes para desalojarlo. De existir motivo fundado, podrá prorrogarse dicho plazo un mes más.

La aplicación de este artículo, que establece la posibilidad de **prórroga del plazo para el desalojo**, podría operar en los supuestos en que no proceda la suspensión del lanzamiento del ejecutado por no darse los requisitos exigidos en el artículo 1 de la Ley 1/2013 y siempre que se trate de la vivienda habitual del ejecutado.

Por propia disposición del artículo es aplicable a la **ejecución ordinaria e hipotecaria**.

Después de esta enumeración sólo cabe decir que son tantas las peculiaridades y tantos los derechos específicos para el ejecutado que, como ya he afirmado y se afirma en otros comentarios sobre la materia, la ejecución hipotecaria de vivienda habitual se constituye en una subespecie del proceso general que nos obliga, por seguridad jurídica, a la determinación del carácter de vivienda habitual del inmueble ejecutado cuando no está previamente determinado (ejecuciones ordinarias e hipotecarias anteriores a la Ley 1/2013 generalmente).

Se puede afirmar, aunque no lo exijan las normas de procedimiento, que la calificación de la vivienda como habitual o no, se constituye en un presupuesto imprescindible para la sustanciación del procedimiento de ejecución.

Después de la enumeración de las especialidades **las principales cuestiones a determinar**, no resueltas en el régimen jurídico de la ejecución, las podemos subdividir en las siguientes:

## **2. Si la vivienda objeto de ejecución tiene o no el carácter de habitual y cuándo o en qué momento procede pronunciarse sobre el mismo**

**2.1.** Dada las peculiaridades y, en concreto, la limitación de los intereses de demora del artículo 114.3 de la L.H. como la aplicación cierta del artículo 693.3 de la LEC como facultad del deudor, son suficientes para entender que desde el despacho de ejecución se hace necesaria la determinación del carácter de la vivienda habitual del ejecutado, lo que encontraría su encaje en el artículo 551.2.4 de la LEC, cuando refiriéndose al auto judicial que contenga la orden general de despacho de ejecución dice que expresará " las precisiones que resulte necesario realizar respecto de las partes o del contenido de la ejecución.

Para ello es recomendable que **el ejecutante se pronuncie** al respecto en la demanda ejecutiva; si no lo realiza podría haber un **pronunciamiento de**

**oficio** y expresarse así **por el juez en el auto despachando ejecución** si en la escritura, certificación o documentos acompañados consta expresamente o si concurren circunstancias o indicios suficientes para presumir que lo es. Si el pronunciamiento se basa en circunstancias o indicios podrá oponerse el ejecutante.

En cuanto a las circunstancias a tener en cuenta podemos acudir, entre otras, a las que pone de manifiesto la DGRN en Resolución de 13 de febrero de 2014; que coincida con el domicilio indicado a efectos de notificaciones en la escritura de hipoteca o en anotaciones de embargos sobre la finca, que coincida con el lugar de empadronamiento del deudor o en el que se encuentre.

Para el caso de no concurrir circunstancias que permitan presumir el carácter de la vivienda, debería requerirse al ejecutante para que se manifieste previamente. Si no lo hace se podría **requerir al ejecutado** para que se manifieste en el plazo que tiene para oponerse. En caso afirmativo habría que dar traslado al ejecutante para que pueda oponerse sustanciándose el correspondiente incidente, al que habría que acudir cuando las partes tengan pronunciamientos opuestos.

**2.2.** En aquellos procedimientos en los que, no obstante, ya se hubiese efectuado requerimiento de pago, expedida certificación y cumplidos todos los trámites necesarios antes de la celebración de subasta, parece que no constituiría obstáculo para su celebración aunque no esté determinado el carácter de la vivienda objeto de subasta. Sin embargo entiendo que **tendría que determinarse el carácter de la vivienda, en el supuesto de aplicación del artículo 670.4** que contempla la **aprobación del remate por importe inferior al 50%**, pues para resolver el Letrado de la Administración de Justicia, a la vista de las circunstancias del caso, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y demás circunstancias que se contemplan, debería instar a las partes que se manifiesten sobre el carácter de la vivienda; dato trascendental al efecto, pues en caso de ser habitual no se justificaría hacerlo por debajo del límite que establece el artículo 671 de la LEC.

Declarada desierta la subasta se hace necesaria la determinación del carácter de la vivienda en los supuestos de la **aprobación de la adjudicación** al ejecutante al objeto de aplicar a su precio las limitaciones establecidas en el artículo 671 para la vivienda habitual.

En estos supuestos corresponderá la decisión al Letrado de la Administración de Justicia en el Decreto de aprobación de remate (en el supuesto contemplado) o de aprobación de la adjudicación al ejecutante, sin perjuicio en su caso del incidente de oposición a la calificación.

**2.3.** Una vez aprobado el remate, y si hasta este momento no ha sido necesaria la determinación del carácter de la vivienda, tendrá que afrontarse tanto si es necesaria la **tasación de costas** al objeto de aplicar el límite del

artículo 575 bis de la LEC o si el ejecutado solicita la **suspensión del lanzamiento** conforme al artículo 1 de la Ley 1/2013 vigente hasta el año 2020.

Dado el trámite en el que nos encontramos la determinación del carácter de la vivienda correspondería al Letrado de la Administración de Justicia, sin perjuicio, en su caso, de admisión de incidente de oposición.

**2.4.** Concluido el proceso de ejecución hipotecaria para el supuesto que el deudor solicite la **quita** del 35 o 20% en el crédito o la reducción del 50% de la **plusvalía** obtenida por el ejecutante que reconoce el artículo 579 de la LLEC ya comentado. Si no constara hasta el momento el carácter de vivienda habitual, porque no hubiera sido necesaria, habría que determinarse para la aplicación del precepto citado.

También en estos supuestos corresponderá al Letrado de la Administración de Justicia su determinación.

### **3. La tercera cuestión no resuelta por la regulación de la ejecución es determinar a quién le corresponde la competencia para determinar el carácter de la vivienda, Juez o LAJ**

Aunque en cada supuesto se ha indicado a **quién correspondería la determinación del carácter de habitual o no de la vivienda del deudor**, se puede concluir como regla general que al no venir atribuida por la Ley la competencia entre Juez o LAJ le corresponderá a uno u a otro dependiendo de a quién le compete la tramitación y en su caso resolución del momento de la ejecución en que, a instancia de parte o de oficio, proceda determinar el carácter de la vivienda (despacho de ejecución, decreto aprobación remate o adjudicación, tasación de costas) o del trámite seguido para su determinación en caso de oposición y al que daremos respuesta en el siguiente apartado.

En cualquier caso, siempre que se haya sustanciado un incidente contradictorio resolverá el juez.

### **4. La cuarta cuestión a la que hay que dar respuesta y que no contempla el régimen jurídico de la ejecución hipotecaria u ordinaria es el trámite a seguir en caso de oposición a la determinación de oficio por Juez o LAJ del carácter de la vivienda**

Determinado el carácter de la vivienda en atención a las distintas circunstancias que concurren, la parte contraria que no ha tenido oportunidad de pronunciarse al respecto puede manifestar su oposición por considerar que no resulta acreditado o por tener conocimiento de otras circunstancias que puedan modificar su calificación. En este caso habría que sustanciar la cuestión en un incidente con oportunidad de proposición de prueba y posterior resolución. La pregunta es **¿qué trámite ha de seguirse para sustanciar y resolver el incidente?**

Un examen de la regulación de la ejecución en la LEC nos hace ver que regula distintos incidentes para supuestos concretos, como el del artículo 661.2 para resolver sobre el derecho de un ocupante a permanecer en un inmueble después de su enajenación; el del artículo 675 para resolución del lanzamiento de ocupantes del inmuebles; el de los artículos 712 y siguientes para la liquidación de cantidades ilíquidas, pero, como ya se ha manifestado, ninguno de ellos se refiere al trámite a seguir para la determinación del carácter de la vivienda.

A falta de regulación específica ¿Podría esta cuestión resolverse por el procedimiento incidental regulado en los artículos 387 y siguientes de la LEC denominado de las cuestiones incidentales, como es la determinación del carácter de la vivienda en la ejecución, que encaja a la perfección en el concepto de cuestión incidental que define el artículo 387 al decir que "son cuestiones incidentales las que, siendo distintas de las que constituyan el objeto principal del pleito, guarden con éste relación inmediata, así como las que se susciten respecto de presupuestos y requisitos procesales de influencia en el proceso".

La primera duda nos puede surgir por estar regulado en el libro dedicado a los procesos declarativos, lo que nos podría hacer pensar que no sería de aplicación en la ejecución, pero desde mi punto de vista queda resuelta en el artículo 288 de la LEC cuando dice "Las cuestiones incidentales, que no tengan señaladas en esta Ley otra tramitación, se ventilarán en la forma establecida en este capítulo". Desde mi punto de vista, se trata de un artículo con vocación universal, pues al decir en "esta Ley", y por ello Ley de Enjuiciamiento Civil, sin haberlo limitado al libro en que se encuentra ubicado, nace con carácter supletorio para todo tipo de incidentes que no tengan señalada una tramitación específica, siendo indiferente que se suscite en fase declarativa o de ejecución.

**El trámite** a seguir con carácter general **será el de las cuestiones incidentales** regulado en los artículos 392 y 393 de la LEC y se resolverá mediante auto, siendo por ello competencia, en caso de controversia entre las partes, del Juez.

Se podría contemplar alguna **excepción al trámite incidental expuesto**, pues para el caso que la determinación del carácter de vivienda habitual se produzca en el auto conteniendo la orden general de ejecución, en el que se acuerde tanto su notificación como dar traslado de la calificación de la vivienda a efectos de oponerse a esa consideración como a la ejecución, parece lo más acertado que se resuelva por los trámites previstos en los artículos 557 y siguientes de la LEC para sustanciar la oposición a la ejecución; pues se trata de un cauce previsto específicamente en la LEC aunque no sea considerado por la misma como motivo de oposición.

Hay que añadir a esta excepción la ya expuesta de oposición a la ejecución del fiador o hipotecante no deudor por falta de excusión previa (artículo 3 bis RDL 6/2012), que seguiría igualmente el trámite de los artículos 557 y siguientes de la LEC si hasta este momento no consta el carácter de la vivienda.

Ahora resulta conveniente tratar **el régimen de recursos** contra la resolución que se pronuncie sobre la calificación de la vivienda objeto de ejecución. A tal efecto resulta necesario distinguir los siguientes supuestos:

- La determinación del carácter de la vivienda le corresponderá, como hemos puesto de manifiesto, al Juez o LAJ dependiendo de a quién le competa la tramitación y en su caso resolución del momento de la ejecución en que, a instancia de parte o de oficio, proceda determinar tal carácter ( despacho de ejecución, decreto aprobación remate o adjudicación, tasación de costas ), en este primer supuesto y siempre que no sea necesario iniciar incidente de oposición, en aplicación de los artículos 451 y siguientes de la LEC, contra la resolución de uno u otro determinando el carácter de la vivienda ( providencia o auto y diligencia de ordenación o Decreto ) cabría interponer recurso de reposición, que será resultado, mediante auto o decreto, siendo éstas resoluciones irrecurribles, sin perjuicio de reproducir la cuestión en la forma referida en los artículos 454 y 454 bis de la LEC.

Cuestión controvertida sería entender que el auto o decreto dictado, son definitivos por poner fin al, doctrinalmente conocido como, procedimiento especial sobre vivienda habitual y por ello considerar que los mismos pueden ser objeto de apelación o revisión y posterior apelación respectivamente, ya que ponen fin al procedimiento o impiden su continuación.

- Sería distinto el régimen de recursos cuando la parte contraria manifieste su oposición a la calificación por considerar que no resulta acreditado o por tener conocimiento de otras circunstancias que puedan modificarla. En este caso habría que sustanciar la cuestión, como hemos dejado resuelto anteriormente, por el trámite **de las cuestiones incidentales** regulado en los artículos 392 y 393 de la LEC y se resolverá mediante auto; siendo por ello competencia, en caso de controversia entre las partes, del Juez. Y respecto al recurso a interponer sería de aplicación el artículo 393.5 de la LEC y, dependiendo si consideramos que se está poniendo o no fin al procedimiento especial de ejecución de vivienda habitual, cabría apelación o no cabría recurso alguno.

No obstante, ha de tenerse en cuenta, para tener una perspectiva completa sobre el tema, que, con arreglo al artículo 562 de la LEC, la infracción de normas que regulen los actos concretos del proceso de ejecución se podrá denunciar por medio del recurso de reposición establecido en la propia Ley si la infracción constara o se cometiera en resolución del tribunal de la ejecución o

del letrado de la administración de justicia, y por medio del recurso de apelación solo en los casos en que expresamente se prevea en esta Ley.

Para el supuesto de **excepción al trámite incidental expuesto**, ya contemplado, en caso de que la determinación del carácter de vivienda habitual se produzca en el auto conteniendo la orden general de ejecución, en el que se acuerde tanto su notificación como dar traslado de la calificación de la vivienda a efectos de oponerse a esa consideración como a la ejecución, parece lo más acertado, como ya se puso de manifiesto, que se resuelva por los trámites previstos en los artículos 557 y siguientes de la LEC para sustanciar la oposición a la ejecución; pues se trata de un cauce previsto específicamente en la LEC aunque el supuesto que nos ocupa no sea considerado por la misma como motivo de oposición, entendiéndose que sería de aplicación el régimen de recursos previsto en el artículo 561.3.

**5. Por los mismos motivos expuestos en apartados anteriores resulta conveniente señalar qué criterios y circunstancias hemos de tener en cuenta para la calificación de una vivienda como habitual o no. A este respecto, y a falta de definición en las normas procesales a efectos de la ejecución, los conceptos o definiciones que de vivienda habitual encontramos en la Ley, aunque desde el punto de vista fiscal, son:**

- Ley 35/2006, de 28 de noviembre del IRPF "Se considerará vivienda habitual aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años".

- Artículo 54 del Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de IRPF "Con carácter general se considera vivienda habitual de contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años".

En cuanto al concepto de **residencia habitual** el Artículo 2 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana dice que es "La que constituya el domicilio de la persona que la ocupa durante un período superior a 183 días al año".

En cuanto a las **circunstancias** que nos llevan a la presunción de calificación de la vivienda como habitual, entre otras están las ya apuntadas y contenidas en la Resolución de 13 de febrero de 2014 de la Dirección General de los Registros y del Notariado como son:

- Fijación en escritura de hipoteca como domicilio a efectos de notificaciones de la vivienda hipotecada.

- Que conste en anotación registral la vivienda objeto de ejecución como domicilio del deudor.

- Que conste como domicilio del deudor en el Padrón Municipal.



**6. Por último, conforme a los apartados enunciados, hemos de preguntarnos a qué momento ha de referirse la consideración como vivienda habitual del inmueble objeto del embargo o de la ejecución hipotecaria**

En el caso de la ejecución hipotecaria, en algunos casos es requisito para que el deudor goce de los beneficios legales que la hipoteca se haya constituido sobre la vivienda habitual y que el crédito se destinara a su adquisición, pero en otros supuestos simplemente se alude al carácter de vivienda habitual que puede haber devenido con posterioridad (vgr. Art 671 LEC).

Dada la finalidad de la norma, si el inmueble tiene ese carácter en el momento de decretarse el embargo o la ejecución hipotecaria, aunque no lo tuviera originalmente, habrá de considerarse sujeta la ejecución a las especialidades de la vivienda habitual.

Por otra parte, la casuística exigirá un especial pronunciamiento en casos atípicos pero no improbables, como por ejemplo cuando el ejecutado haya sido privado de la vivienda contra su voluntad (por ejemplo, orden de alejamiento o condena en el mismo sentido, o atribución judicial del uso de la vivienda en proceso matrimonial contencioso).

## **7. Bibliografía**

- Especialidades en la constitución y ejecución de hipotecas sobre la vivienda habitual tras la Ley 1/2013. Joaquín Delgado Ramos, Registrador y Notario.

Tratamiento Procesal de la vivienda habitual. Francisco Sánchez Gálvez. Magistrado de la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Málaga.

[www.notariosyregistradores.com](http://www.notariosyregistradores.com)

- Estatuto jurídico de la vivienda habitual. Especialidades procedimentales en la ejecución sobre la vivienda habitual tras la Ley 1/2013. Prudencio Moreno Trapiella. Doctor en Derecho. Letrado de la Administración de Justicia.

Diario La Ley, nº 8475, Sección Doctrina, 6 de febrero de 2015, Ref. D-47. Editorial LA LEY.

- Artículo Monográfico. Controversia sobre el cumplimiento en el curso de la ejecución. Antonio Fraga Mandián. Magistrado del Juzgado de 1ª Instancia nº 8 de A Coruña.

[www.sepin.es/procesal-civil](http://www.sepin.es/procesal-civil) SP/DOCT/17717

- La protección de la vivienda habitual del deudor persona natural y del crédito hipotecario en la ejecución singular y en el concurso de acreedores tras el Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero. Francesc-Xavier Ra i Roig, Letrado de la Administración de Justicia. EL DERECHO.

[www.elderecho.com](http://www.elderecho.com)

- Resolución de 13 de febrero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el Registrado de la Propiedad de Alzira nº 1 por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación. BOE Nº 69. Viernes 21 de marzo de 2014.

- Resolución de 20 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Arcos de la Frontera a inscribir un decreto de adjudicación.

- RDL 8/2011, de 01 julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios.

- RDL 6/2012, de 09 marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

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

- Ley de Enjuiciamiento Civil y Ley Hipotecaria.

#### **Conflicto de intereses**

El autor declara no tener ningún conflicto de intereses.

#### **Financiación**

El documento ha sido elaborado sin financiación.

# LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA Y JUICIOS VERBALES DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO: UN OPERADOR JURÍDICO MUY RELEVANTE

**Lawyer of the administration of justice (Judicial Counsellor) and eviction trials for non-payment: a very relevant legal operator**

Por Óscar Daniel Ludeña Benítez

Letrado de la Administración de Justicia

D.E.A. en Derecho Procesal. Doctorando en Derecho

ludenia\_osc@gva.es

Artículo recibido: 02/05/19 | Artículo aceptado: 10/06/19

## RESUMEN

Analizamos la trascendente intervención del Letrado de la Administración de Justicia en los juicios verbales de desahucio por falta de pago, donde no sólo dirige la tramitación del procedimiento sino que, en determinados supuestos resuelve, creando un título ejecutivo que facilita el lanzamiento del inmueble y la reclamación de las rentas debidas. El legislador en 2011 optó por atribuir estas funciones al Letrado de la Administración de Justicia, con todas las garantías referentes al respeto a la potestad jurisdiccional de Jueces y Magistrados consagrada en el art. 117 CE, puesto que contra todas las resoluciones del fedatario público judicial cabe recurso de revisión y, por tanto, no cabe dudar de la constitucionalidad de la atribución. El procedimiento se regula de manera muy similar al juicio monitorio de los arts. 812 y ss. de la LEC, es por ello por lo que se dice que participa de la “técnica monitoria”. Además, algunos autores consideran que el juicio monitorio podría tener rasgos coincidentes con la Jurisdicción Voluntaria. También se tratará la relevancia del régimen de notificaciones y requerimiento y la indispensable labor garantista que ha de tener el Letrado de la Administración de Justicia para no provocar indefensión en el demandado, teniendo en cuenta siempre la agilidad que merece este procedimiento. Y, por último, se hará referencia a las últimas reformas legislativas, donde el Letrado de la Administración de Justicia también se convierte en operador jurídico clave para garantizar que los Servicios Sociales puedan actuar en situaciones de vulnerabilidad.

## ABSTRACT

We analyze the transcendental intervention of the Judicial Counsellor in the Eviction Trials for non-payment, where he not only directs the processing of the procedure but, in certain cases resolves, creating an executive title that

facilitates the eviction of the property and the claim of the rent due. The legislator in 2011 opted to attribute these functions to the Judicial Counsellor, with all the guarantees referring to the respect of the jurisdictional power of Judges and Magistrates enshrined in art. 117 CE (Spanish Constitution), since there is an appeal for review against all the decisions of the judicial public notary and, therefore, there is no doubt about the constitutionality of the attribution. The procedure is regulated in a manner very similar to the payment procedure of arts. 812 et seq. of LEC (Spanish civil procedure Law), and it is for this reason that it is said that it participates in the "payment procedures technique". In addition, some authors consider that the payment procedure could have features that coincide with the Voluntary Jurisdiction. We analyze the relevance of the system of notifications and requirements and the indispensable guarantee work that the Judicial Counsellor must have in order not to cause defenselessness to the defendant, always taking into account the agility of the procedure. And finally, according to the latest legislative reforms, the Judicial Counsellor also becomes a key legal operator to guarantee that Social Services can act in vulnerability situations.

### **PALABRAS CLAVE**

Desahucio por falta de pago, Letrado de la Administración de Justicia, Monitorio, Jurisdicción Voluntaria, Juicio Verbal, Notificación edictal, Decretos.

### **KEYWORDS**

Eviction due to non-payment, Judicial Counsellor, Payment Procedures, Voluntary Jurisdiction, Verbal Trial, Edictal Notification, Decrees.

**Sumario:** 1. Introducción. 2. El juicio verbal de desahucio, la técnica monitoria y la intervención del Letrado de la Administración de Justicia. 2.1 Análisis doctrinal. 2.2. Análisis jurisprudencial. 3. Similitudes y diferencias con el procedimiento monitorio común y posible naturaleza de Jurisdicción Voluntaria. 4. Conclusiones. 5. Bibliografía.

### **1. Introducción**

En los juicios declarativos, la admisión de la demanda es competencia del Letrado de la Administración de Justicia. Como refiere FERNÁNDEZ GIL, para el caso en que se considerara procedente inadmitir la demanda, se dará cuenta al Juez para que resuelva lo procedente por medio de auto que, en caso de inadmisión, es recurrible en apelación<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> FERNÁNDEZ GIL, C. *El desahucio "expres" por falta de pago. Legislación, comentarios y formularios*. Madrid: Tecnos, 2012. pp. 143-144.

Antes, el Letrado de la Administración de Justicia debería otorgar a la parte la posibilidad de subsanar. Por ejemplo, si no se expresasen las circunstancias de la enervación, la LEC dice que no se debe admitir a trámite la demanda, pero se debe dar plazo para la subsanación, tal como reseña FERNÁNDEZ GIL (art. 440 LEC en relación con el art. 404).

En el caso concreto de las *“demandas en las que se ejercite la pretensión de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, acumulando o no la pretensión de condena al pago de las mismas, el Letrado de la Administración de Justicia, tras la admisión, y previamente a la vista que se señale, requerirá al demandado para que, en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al actor, o en el caso de pretender la enervación (...)”* (Art. 440.3.1º párr. LEC).

Téngase en cuenta que esta agilizada regulación sólo va a referirse a los desahucios por falta de pago y no para otros desahucios, como el de precario o el de expiración de plazo, no contemplados en la norma referida.

Como señala IBARRA SÁNCHEZ<sup>2</sup>, la gran novedad en materia de juicios de desahucio de la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, es la introducción de una fase monitoria en el desahucio por falta de pago en la que destacan dos resoluciones del Letrado de la Administración de Justicia. En primer lugar, el requerimiento de pago al demandado, inmediatamente tras la admisión a la demanda mediante decreto y antes de la celebración de la vista, si es necesario que ésta tenga que celebrarse.

Y en segundo lugar, según el mismo 440.3 LEC referido, *“si el demandado no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio y se procederá al lanzamiento en la fecha fijada”* (5º párr.). Este decreto dando por terminado el procedimiento se dicta tras el silencio del demandado, abriendo paso directamente a la ejecución. Este silencio es considerado por la ley como un allanamiento que evitará que se celebren vistas innecesarias a las que solo acudían los demandantes, algo inútil, como reseña IBARRA SÁNCHEZ.

También cabe la posibilidad de que atienda el requerimiento en cuanto al desalojo pero no formule oposición ni pague, en cuyo caso *“el Letrado de la Administración de Justicia lo hará constar, y dictará decreto dando por terminado el procedimiento, y dejando sin efecto la diligencia de lanzamiento, a no ser que el demandante interese su mantenimiento para que se levante acta sobre el estado en el que se encuentre la finca, dando traslado al demandante para que inste el*

---

<sup>2</sup> IBARRA SÁNCHEZ, J.L. *Teoría y práctica de los juicios verbales de desahucio. El juicio monitorio de desahucio por falta de pago introducido por la Ley 37/2011 de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal*. Las Rozas: La Ley, 2012. p. 309.

*despacho de ejecución en cuanto a la cantidad reclamada, bastando para ello con la mera solicitud*” (art. 440.3.6º párr.)

Todo ello refrenda la opinión de PONS-PORTELLA<sup>3</sup>, cuando dice que, desde los albores del siglo XXI, los Letrados de la Administración de Justicia han sido objeto de una creciente potenciación en el sistema procesal español.

## **2. El juicio verbal de desahucio por falta de pago, la técnica monitoria y la intervención del Letrado de la Administración de Justicia**

### **2.1. Análisis doctrinal**

Es destacable cómo, en el juicio verbal de desahucio por falta de pago, el legislador, a diferencia de los arts. 812 y 815 LEC en los que se opta por el procedimiento monitorio documental, tratándose del desahucio opta por un monitorio puro, basándose en la simple afirmación del acreedor. Como se ha adelantado, el 493.3 LEC solo permite inadmitir la demanda “*si el arrendador no indicare las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no, en el caso concreto la enervación del desahucio*”, pero no contempla un control *in limine Litis* de la procedencia o no de la admisión en base a la justificación documental que se aporte (FERNÁNDEZ GIL).

Este requerimiento sigue la técnica monitoria pero en realidad tiene un contenido mixto, pues también sirve de notificación, puesto que la citación a la vista hace referencia al anuncio del actor condonando toda o parte de la deuda y costas siempre que desaloje y, además, en el requerimiento se informa al demandado sobre posibilidad de enervar la acción de desahucio. Según ACHÓN BRUÑÉN<sup>4</sup> se crea un procedimiento híbrido, que no se apellida como monitorio aunque en la Exposición de Motivos le otorga esa denominación. Pero lo que no cabe duda es que sigue la senda del monitorio (440.3 y 812 LEC). Por ello, hay dos fases en el procedimiento: una primera monitoria y una segunda con el juicio verbal propiamente dicho. Es lo que DAMIÁN MORENO<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> PONS-PORTELLA, M. Los Letrados de la Administración de Justicia en la reforma procesal española: el estigma de su falta de independencia. En *Revista Vasca de Derecho Procesal y Arbitraje*, 2019, p. 30.

<sup>4</sup> Referenciado por IBARRA SÁNCHEZ, J.L., referencia 2, pp. 309-310.

<sup>5</sup> Según DAMIÁN MORENO, “*al igual que sus homólogos, el mahnverfahren alemán o el procedimiento d’ingiunzione di pagamento italiano, la utilidad del juicio monitorio español es indudable ya que deja prácticamente todo el poder en manos del acreedor, poniendo a su servicio un instrumento muy poderoso con el que doblegar la voluntad de quien se niega a cumplir con sus obligaciones (art. 812 LEC). Debido a sus contrastados niveles de éxito, la técnica monitoria ha sido utilizada para la reclamación de los gastos de las comunidades de propietarios (art. 21 LPH), para facilitar el pago de las deudas en favor del trabajador frente a la empresa (art. 101 LRJS) e, incluso, tras la aprobación de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria, se habla ya de un monitorio notarial (art. 70 LN)*”. Vid. DAMIÁN MORENO, J. “Por qué el juicio de desahucio no es monitorio (pero debería serlo)” en:

denominó como una especie de centauro con naturaleza híbrida; mitad sumario y mitad monitorio. Para este autor, *“como los centauros, el legislador quedó atraído del embriagador aroma que destila el juicio monitorio y decidió un día utilizar su jugoso vino para llenar con él los vasos de plata donde se alojaba el juicio de desahucio: nació así en el año 2011 el **desahucio exprés**”*.

Como recoge FERNÁNDEZ GIL<sup>6</sup>, si el deudor se opone, a diferencia del proceso monitorio (en el que cuando hay oposición se dicta decreto poniéndolo fin y acordando seguir como juicio verbal) aquí se anticipa la convocatoria a un momento procesal en que se desconoce si va a existir oposición y si, finalmente, va a haber juicio. Todo ello con la finalidad de agilizar el proceso, pues en caso de oposición no será necesario fijar fecha, pues ya se tiene determinada. En el decreto de admisión se fija el día y la hora en el que tenga lugar el lanzamiento, tanto para el caso en el que se oponga como para el caso en el que no lo haga, lo que ciertamente da rapidez al procedimiento. Ha sido una constante de las reformas procesales en esta materia la idea de la agilización.

Como se ha adelantado, y expone IBARRA SÁNCHEZ<sup>7</sup>, el demandado arrendatario tiene tres opciones: desalojar y pagar, en su caso; enervar, pagando las cantidades reclamadas; o comparecer y oponerse. Puede también incluirse en el decreto que el demandante ha expresado su compromiso de condonar (art.437.3 LEC) y se le pondrá de manifiesto en el requerimiento y la aceptación de este compromiso equivaldrá al allanamiento. Si el demandado acepta el compromiso ofrecido por el actor, el allanamiento se declarará en sentencia del Juez.

Es esencial la correcta notificación del requerimiento de pago, porque una notificación defectuosa o inexistente pone en peligro su viabilidad, a pesar de lo inicialmente previsto en la LEC. En esta materia, los Letrados de la Administración de Justicia tienen legalmente una especial responsabilidad, siendo necesario ser escrupulosos para evitar futuras nulidades. No ha de olvidarse que, si no se realiza una notificación adecuada, el decreto final del Letrado de la Administración de Justicia produce unas consecuencias tan relevantes como el lanzamiento y el inicio de la Ejecución dineraria.

Así pues, se debe producir la notificación del requerimiento en la vivienda arrendada, o en última instancia en el domicilio que se haya fijado en el contrato; o en el que aparezca producto de las investigaciones realizadas en el Punto Neutro Judicial. Como se analizará posteriormente, la jurisprudencia constitucional es finalmente meticulosa con la necesidad de agotar todas las vías de investigación antes de llegar a la edictal. Sin embargo, hay que destacar

---

<https://almacenederecho.org/por-que-el-juicio-de-desahucio-no-es-monitorio-pero-deberia-serlo/>. Publicado el 24 de febrero de 2016.

<sup>6</sup> FERNÁNDEZ GIL, C., referencia 1, pp. 145-146.

<sup>7</sup> IBARRA SÁNCHEZ, J.L., referencia 2, p. 312.

que sí es posible este tipo de notificación edictal a diferencia del procedimiento monitorio general, donde no cabe este tipo de notificación salvo en materia de comunidades de propietarios (815.1º LEC).

Para IBARRA SÁNCHEZ<sup>8</sup>, la reforma de 2009 en materia de notificaciones en los procesos de desahucio sumarios ha supuesto tres grandes novedades que le separan del régimen general de notificaciones: 1) La vivienda arrendada como domicilio de notificaciones, salvo que expresamente se haya designado otro domicilio; 2) Suspensión de las investigaciones del Letrado de la Administración de Justicia si el arrendatario no se encuentra en la vivienda; y 3) Eliminación del anuncio en Boletín en caso de edictos, sustituidos por la mera notificación en estrados.

Así, el art. 440.3.4º párr. LEC dice que *“El requerimiento se practicará en la forma prevista en el artículo 161 de esta Ley, teniendo en cuenta las previsiones contenidas en apartado 3 del artículo 155 y en el último párrafo del artículo 164, apercibiendo al demandado de que, de no realizar ninguna de las actuaciones citadas, se procederá a su inmediato lanzamiento, sin necesidad de notificación posterior, así como de los demás extremos comprendidos en el apartado siguiente de este mismo artículo”*. Y el art. 155.3, 2º párr. LEC expone que *“cuando en la demanda se ejercite una acción de aquellas a las que se refiere el nº1 del apartado 1 del art. 250, se entenderá que si las partes no han acordado señalar en el contrato de arrendamiento un domicilio en el que se llevará a cabo los actos de comunicación, **éste será, a todos los efectos, el de la vivienda o local arrendado**”*<sup>9</sup>.

Desde la aprobación de la LEC 1/2000, la constante intención del legislador ha sido agilizar el procedimiento de desahucio por falta de pago y así favorecer el mercado del alquiler y la pronta disposición por el arrendador de la vivienda.

Como dice IBARRA SÁNCHEZ<sup>10</sup>, en teoría no es necesario que el Letrado de la Administración de Justicia efectúe una mínima actividad investigadora del domicilio del demandado arrendatario como requisito indispensable para acudir a la vía edictal, que no será por vía de Boletines sino de estrados. Así, con anterioridad a la Ley 19/2009 y la Ley 13/2009, se consideraba que la reforma de la Ley 23/2003, de 10 de julio, del art. 155.3 LEC (respecto a la citación en la finca arrendada) tenía una finalidad agilizadora del proceso que no estaba siendo aplicada por los jueces; de manera que si la notificación intentada era devuelta, según el tenor literal de la Ley no era necesaria la actividad investigadora del art. 156, debiendo ser directamente la vía edictal para evitar dilaciones. La idea del legislador era que, como señala

---

<sup>8</sup> IBARRA SÁNCHEZ, J.L., referencia 2, p. 314.

<sup>9</sup> España. Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de edificios.

<sup>10</sup> IBARRA SÁNCHEZ, J.L., referencia 2, p. 317.



IBARRA SÁNCHEZ, si el arrendatario no había comunicado su paradero y no era localizable, éste no consistía en un comportamiento cívico y socialmente aceptable. Sin embargo, la mayoría de los Juzgados no lo aplicaban así y siguieron la doctrina del TC en materia de notificaciones, la STC 157/2007 y la STC 231/2007. Se seguía la teoría de que los edictos no son una auténtica notificación sino un remedio último para los actos de comunicación procesal de carácter supletorio y excepcional, lo que requería el agotamiento previo de los otros medios.

La discusión gira en torno a mantener un equilibrio entre la necesaria rapidez y el mantenimiento de las garantías procesales. Pero la conclusión ha de ser siempre que no caben edictos si no hay una mínima averiguación.

Así las cosas, con la reforma de 2009, esta posibilidad de practicar, ante la ausencia de otro domicilio, la notificación y citación en el propio domicilio de la finca arrendada deja de ostentar carácter potestativo y se convierte en obligación imperativa. Como se ha visto, si no se designó domicilio específico y el arrendatario no está en la finca arrendada se debería acudir a edictos directamente sin investigación previa. Se consagra el principio de que la comunicación edictal es consecuencia de la conducta negligente, descuidada y maliciosa, como dice IBARRA SÁNCHEZ. La reforma se aleja absolutamente de la doctrina relativa a las notificaciones de la STC 231/2007 y entra en contradicción<sup>11</sup>. Advierte MAGRO SERVET<sup>12</sup> que debe obrarse siempre con prudencia a la hora de acudir a ficciones en materia de actos de comunicación (que en eso consiste la comunicación edictal) por vulnerar los derechos de los arrendatarios de buena fe que circunstancialmente no puedan ser hallados en el domicilio designado en un momento determinado.

La cuestión, por tanto, consiste en determinar si puede hacerse el requerimiento en estrados directamente (régimen específico) cuando el arrendatario no está en la vivienda o finge no estar, o hay que realizar una mínima actividad investigadora. La conclusión ha de ser positiva a esta última opción. Como se verá en el apartado siguiente, el Tribunal Constitucional sigue siendo especialmente escrupuloso (STC 25-4-18) y, a pesar de lo establecido en el art. 155.3 LEC, priman las garantías del arrendatario. Tendremos

---

<sup>11</sup> IBARRA SÁNCHEZ, J.L., referencia 2, pp. 328-334. Según este autor, la reforma de 2009, junto con la de 2011, ha de ponerse en conexión con la mecánica de las notificaciones en los monitorios y la teoría del deudor volátil. El Auto de TS, de la Sala 1ª, de 5-1-10, acuerda que no se ponga en marcha el mecanismo del art. 58 LEC si aparece otro domicilio fuera del partido judicial, sino que se archive el procedimiento y se proceda al desglose de la documentación para que el demandante pueda iniciarlo en el lugar que considere oportuno (salvo asuntos de propiedad horizontal).

<sup>12</sup> MAGRO SERVET, Vicente. *La Ley 37/2011 y la nueva metodología para conseguir la agilización del juicio de desahucio. Casuística práctica*. Las Rozas: La Ley, 2012. p. 56.

oportunidad de analizarlo más detenidamente en el apartado siguiente de este trabajo.

Hay que tener en cuenta todas las posibilidades, pues en el caso de los locales es frecuente que una empresa o negocio haya podido cerrar y, por tanto, no ser el lugar de la finca arrendada el adecuado para la notificación efectiva. En ese caso, habrá que ver si se contempló otro domicilio en el contrato, y, en última instancia, hacer las investigaciones oportunas.

Este sistema específico de notificaciones tiene gran relevancia, pues el Letrado de la Administración de Justicia es el responsable de los actos de comunicación y de que finalmente llegue la demanda a conocimiento del demandado<sup>13</sup>. Y la realidad es que se dicta un decreto final acordando desahucio con los intentos de notificación que haya decidido exclusivamente el Letrado de la Administración de Justicia.

Por otra parte, el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, introduce nuevas funciones del Letrado de la Administración de Justicia en el juicio de desahucio. Fundamentalmente relativas a la necesidad de informar al demandado de la posibilidad de acudir a los Servicios Sociales, que deberá hacerse en la cédula de requerimiento (incluyendo la lista de las administraciones del ramo a las que puede acudir para facilitarle las cosas); y también las de acordar la suspensión del proceso cuando se reciba la comunicación de vulnerabilidad social durante los plazos establecidos, así como el levantamiento de dicha suspensión y continuación del procedimiento. Se incorpora, entonces, un ap. 5 al art. 441<sup>14</sup> que dice: *“En los casos del número 1º del artículo 250.1, se informará al demandado de la posibilidad de que acuda a los servicios sociales, y en su caso, de la posibilidad de autorizar la cesión de sus datos a estos, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad. A los mismos efectos, se comunicará, de oficio por el Juzgado, la existencia del procedimiento a los servicios sociales. En caso de que los servicios sociales confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad social y/o económica, se notificará al órgano judicial inmediatamente. Recibida dicha comunicación, el Letrado de la Administración de Justicia suspenderá el proceso hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas, durante un plazo máximo de suspensión de un mes a contar desde la recepción de la comunicación de los servicios sociales al órgano judicial, o de tres meses si el demandante es una persona jurídica. Una vez adoptadas las medidas o transcurrido*

---

<sup>13</sup> IBARRA SÁNCHEZ, J.L., referencia 2, pp. 342-344.

<sup>14</sup> Con redacción similar a la del art. 441.1 ter del Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, que tuvo efímera vida debido a la debilidad parlamentaria del Gobierno salido de la moción de censura de 1 de junio de 2018. Por otra parte, con el nuevo Real Decreto-Ley de marzo de 2019 se ha ganado en coherencia legislativa, pues el encuadre del artículo es razonable como apartado 5 del art. 441, mejor que como “441.1.ter”.

*el plazo se alzaré la suspensión y continuará el procedimiento por sus trámites. En estos supuestos, la cédula de emplazamiento al demandado habrá de contener datos de identificación de los servicios sociales a los que puede acudir el ciudadano.”. La reforma ha venido motivada por la necesidad, igualmente, de intentar dar una solución humana y social a los casos de los domicilios especialmente vulnerables, intentando compatibilizarlo con el derecho del arrendador a obtener el lanzamiento en el menor tiempo posible, en cumplimiento de ciertas recomendaciones internacionales<sup>15</sup>.*

Finalmente, es necesario referirse a la condena en costas que impone el Letrado de la Administración de Justicia en el decreto final. Así, el último párrafo del art. 440.3 LEC dice que *“el decreto dando por terminado el juicio de desahucio, impondrá las costas al demandado e incluirá las rentas debidas (...)”*. Es uno de los pocos casos que la Ley contempla en los que el Letrado de la Administración de Justicia tiene potestad para condenar en costas (vid. 818.2 LEC en cuanto al monitorio y la oposición que finalmente conlleva la no presentación posterior de un juicio ordinario). De esta manera se aplica literalmente el principio del vencimiento consagrado en el art. 394 LEC y se cierra el sistema para otorgar eficacia completa a la posibilidad de conocimiento por el Letrado de la Administración de Justicia de este tipo de procedimientos.

## 2.2. Análisis Jurisprudencial

La jurisprudencia ha asumido plenamente la regulación legal, sin cuestionar la oportunidad o constitucionalidad del procedimiento, siendo interesantes algunos pronunciamientos que se pasan a reseñar.

Comenzaremos con algunos pronunciamientos de la jurisprudencia llamada “menor”, la de las **Audiencias Provinciales**.

---

<sup>15</sup> Según la Exposición de Motivos del Real Decreto Ley 7/2019, es necesaria la reforma *“ampliando los plazos legales e introduciendo en el procedimiento de desahucio mecanismos que sirvan para responder a la grave situación que viven los hogares más vulnerables, estableciendo plazos y garantías en el proceso. Además, resulta necesario en este punto avanzar en el cumplimiento de nuestros compromisos con los acuerdos internacionales sobre derechos sociales en una materia que no admite demora. En este sentido, cabe recordar el Dictamen del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales del Consejo Económico y Social de Naciones Unidas, adoptado el 20 de junio de 2017 en el que, entre otros aspectos, instaba al Gobierno de España a asegurar que su legislación y su aplicación sea conforme con las obligaciones establecidas en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Y, en particular, señalaba la obligación de adoptar las medidas necesarias para superar los problemas de falta de coordinación entre las decisiones judiciales y las acciones de los servicios sociales en los procedimientos de desahucio de la vivienda habitual cuando afecta a hogares especialmente vulnerables”*.

La sentencia de la A.P. de Castellón de 22 de mayo de 2014<sup>16</sup> reconoce plenamente que lo que hay en la tramitación de este procedimiento es un juicio monitorio especial cuando dice que *“la Ley 37/2011, de 10 octubre, de medidas de agilización procesal, extendió el trámite del juicio monitorio, con especialidades, a los juicios de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, acumulando o no la pretensión de condena al pago de las mismas, creando así un nuevo juicio de desahucio, con naturaleza jurídica singular y que participa, con particularidades propias, tanto del juicio verbal como del juicio monitorio genérico (...) En su Exposición de Motivos ya consta que la reforma que se pretende viene motivada por el aumento de la litigiosidad y que su objeto es suprimir trámites procesales innecesarios o sustituirlos por otros más breves, configurando un procedimiento similar al monitorio”*.

De novedosa es calificada la regulación de la Ley 37/2011 por el auto de la A.P. de Barcelona de 22 de diciembre de 2015<sup>17</sup>, destacando el requerimiento del Letrado de la Administración de Justicia como “pieza angular”. Según la mencionada sentencia, *“tras la reforma de la LEC por la denominada Ley de Agilización Procesal, la extensión del trámite del juicio monitorio a los juicios de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, acumulando o no la pretensión de condena al pago de las mismas representó una novedad. Dicha reforma imprimió un nuevo cauce procesal para la tramitación de los juicios de desahucio ya que se introduce la técnica del juicio monitorio, con especialidades, a los juicios de desahucio por falta de pago. El juicio de desahucio aparece con naturaleza jurídica singular que participa, con particularidades propias, tanto del juicio verbal como del juicio monitorio genérico. La extensión de los trámites del juicio monitorio al juicio de desahucio ahora diseñado implicó que la pieza angular del proceso monitorio fuera el requerimiento del Secretario Judicial. Así, al ejercitar la acción de desahucio por falta de pago, individualmente, o en acumulación con la acción de reclamación de rentas, el Secretario judicial y tras admitir la demanda, efectuará un requerimiento con el demandado, para que en el plazo de diez días desde su notificación efectúe alguna de las siguientes conductas: desaloje, pague o se oponga.*

El contenido de la oposición no puede ser cualquiera (el típico “porque sí”), sino que hay que alegar razones (aunque sean sucintas) para objetar la demanda. Así, la sentencia de la A.P. de Valencia de 1 de marzo de 2013<sup>18</sup> lo expresa cuando dice que *“Por ello el citado precepto , al regular la oposición en el juicio de desahucio no admite que se lleve a cabo de un modo indeterminado y genérico,*

---

<sup>16</sup> España: Audiencia Provincial de Castellón (Sección 3ª). Sentencia núm. 182/2014 de 22 mayo. AC 2014\1785.

<sup>17</sup> España: Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 4ª) Auto núm. 377/2015 de 22 diciembre. JUR 2016\4478.

<sup>18</sup> España: Audiencia Provincial de Valencia (Sección 8ª) Sentencia núm. 100/2013 de 1 marzo. JUR 2013\19429.

*sino que exige que el demandado alegue sucintamente en su escrito, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada y esa resistencia es justamente la que motiva la convocatoria de las partes al juicio verbal. Ello evidencia que la vista tiene su causa en la oposición desplegada por el demandado”.*

La posibilidad de dictar decreto de enervación se ha de dar exclusivamente en el plazo de diez días establecido en el requerimiento, teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 22.4 y 440.3 de la LEC. Así, la sentencia de la A.P. de La Rioja de 15 de abril de 2013<sup>19</sup> no entiende que se pueda enervar hasta el mismo instante de la celebración de la vista y, en ese caso, habría que celebrar la vista y dictar sentencia o dictar el correspondiente auto de homologación, en su caso. Como dice la sentencia referida, *“sin embargo, de la conjunción de los artículos 22.4 y 440.3 de la LEC no resulta que se hayan establecido dos momentos para enervar la acción, pues aunque el artículo 22.4 LEC incluye la expresión “previamente a la celebración de la vista”, no se puede considerar de forma aislada, porque va unida a la expresión” en los términos previstos en el artículo 440.3 de esta Ley”, donde se establece el plazo de diez días para enervar. En definitiva, la nueva redacción del artículo 440.3 LEC ha reducido el plazo para enervar, en consonancia con la finalidad de la Ley 37/2.011 de 10 de Octubre”. Así, posteriormente a ese plazo se puede presentar una transacción ante el Juez firmada por ambas partes en las que el actor conceda fines enervatorios al abono tardío, finalizando el pleito con un auto del Juez homologando aquélla<sup>20</sup>.*

Pasamos a una fundamental sentencia de nuestro Alto Tribunal. Se ha de considerar muy interesante para reforzar el valor de los decretos finales del Letrado de la Administración de Justicia en el sistema procesal español, la sentencia de la Sala Civil del **Tribunal Supremo** de 20 de junio de 2016<sup>21</sup>. En este caso, con ocasión de un recurso de “revisión de sentencias firmes” del art. 510.4 LEC (*“si se hubiese ganado injustamente en virtud de cohecho, violencia o maquinación fraudulenta”* –ocultación de domicilio conocido para impedir la oposición, alegaban-), el Tribunal Supremo equipara en la actualidad plenamente (a diferencia del criterio seguido hasta hace unos años) las sentencias o autos finales con los decretos finales del Letrado de la Administración de Justicia. Así, dice el Alto Tribunal: *“Esto significa, según los AATS antes citados, que “solo pueden ser objeto de revisión las resoluciones judiciales que tienen la forma y la naturaleza de sentencias”*. Sin embargo la STS 655/2013, de 28 de octubre (RJ 2013, 7023), en un supuesto en que se interesaba la revisión de un auto

---

<sup>19</sup> España: Audiencia Provincial de La Rioja (Sección 1ª) Sentencia núm. 136/2013 de 15 abril. JUR 2013\200761.

<sup>20</sup> DOMÍNGUEZ LUELMO, A., MARTÍN RUIZ, A., TORIBIOS FUENTES, F. *Guía práctica de los juicios de desahucio por falta de pago*. Valladolid: Lex Nova, 2013. p. 114.

<sup>21</sup> España: Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª). Sentencia núm. 415/2016 de 20 junio. RJ 2016\2539-

por el que se despacha ejecución en un proceso monitorio, estimó que se trataba de una resolución equivalente a las sentencias firme, porque pone fin al procedimiento monitorio y abre la fase de ejecución de este, que, según el art. 816.2\_LEC, proseguirá "conforme a lo dispuesto para la de sentencias judiciales". Más recientemente, la STS nº 565/2015, de 9 de octubre (RJ 2015, 4915), en el mismo sentido, estima que es objeto de revisión el decreto del Letrado de la Administración de Justicia que pone fin al proceso monitorio europeo y la posterior resolución despachando ejecución. **El tratamiento que se ha de dar al decreto del Letrado de la Administración de Justicia, poniendo fin al actual juicio de desahucio al no existir oposición tras el requerimiento realizado al demandado, -en este caso, también el auto dictado resolviendo el contrato de arrendamiento- y la posterior resolución despachando ejecución; ha de ser el mismo que el que se ha dado a los autos y decretos dictados en el ámbito del juicio monitorio, al tratarse de resoluciones firmes que ponen fin al procedimiento, en este caso de desahucio, y con efecto similar al de la cosa juzgada, en aquellas cuestiones propias de la resolución arrendaticia por falta de pago".** Todo un espaldarazo a la reforma procesal y a la importancia de las resoluciones finales dictadas por el fedatario público judicial. La sentencia del TS que resuelve esta "revisión de sentencias firmes", acuerda finalmente "la rescisión del decreto que puso fin al procedimiento de desahucio, el auto de la misma fecha que declaró resuelto el contrato de arrendamiento y la resolución que despachó ejecución, para que las partes usen de su derecho, según les convenga, en el juicio correspondiente (...)".

En cuanto a la doctrina del **Tribunal Constitucional**, se destacará, tal como se adelantó en el apartado doctrinal anteriormente expuesto, la sentencia de 25 de abril de 2018<sup>22</sup> por su absoluta relevancia en cuanto al régimen de notificaciones del requerimiento, esenciales para garantizar la tutela judicial efectiva. Y que es fundamental que se conozca por parte de los Letrados de la Administración de Justicia que tramitan y resuelven estos procedimientos, como garantes de derechos que también son. En este caso se planteó un recurso de amparo basado, realmente, en la aplicación estricta por el Juzgado de lo establecido en la Ley en el art. 155.3 LEC en cuanto al régimen de notificaciones en los desahucios por falta de pago. Los antecedentes fueron: "A) El 17 de junio de 2016 interpuso demanda de juicio de desahucio la comunidad de bienes denominada Burgos 13, ante la falta de pago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento firmado el 1 de abril de 2013 entre la citada comunidad, como arrendador, y la demandante de amparo, doña G. P. R. G. Z., como arrendataria, reclamando la cantidad de 6.099,88 € por las rentas vencidas y no pagadas. En la demanda se señalaba como domicilio de la demandada... núm. X de Santander, mismo que figuraba en el contrato de arrendamiento. B) Por el Letrado de la Administración de Justicia se

---

<sup>22</sup> España: Tribunal Constitucional (Sala Primera). Sentencia núm. 39/2018 de 25 abril. RTC 2018\3

dictó decreto el 23 de junio de 2016 teniendo por admitida la demanda y acordando requerir a la demandada de pago o para que se opusiera a la demanda. Igualmente se señalaba para la vista el día 19 de julio a las 12:50 horas y, en su caso, para el lanzamiento el día 20 de septiembre a las 10:30 horas. Tal requerimiento se intentó, por el agente judicial, el día 30 de junio resultando negativo, en la Calle ... núm. X, y señalando el actuario como causa de la negativa, entre las distintas opciones que recoge la cédula, la que textualmente dice: "**Es desconocido en este domicilio, según manifiestan los vecinos interrogados del inmueble. Su nombre no figura en los buzones**". Por diligencia de ordenación de 1 de julio de 2016, visto el resultado negativo de la anterior diligencia de requerimiento, se procedió a requerir y citar a la parte demandada fijándose, sin más trámites, la cédula de requerimiento en el **tablón de anuncios de la oficina judicial**. C) Por decreto del Letrado de la Administración de Justicia de 18 de julio de 2016 se acordó dar por terminado el juicio de desahucio promovido por Burgos 13, comunidad de bienes, frente a la recurrente en amparo, declarando resuelto el contrato de arrendamiento que vinculaba a las partes y se mantuvo la fecha del lanzamiento para el día 20 de septiembre de 2016 a las 10:30 horas. Por diligencia de ordenación de 18 de julio de 2016 se acordó notificar el decreto señalado a la parte demandada por medio de edicto, que se fijará en el tablón de anuncios de la oficina judicial. El día 20 de septiembre a la hora señalada se llevó a cabo la diligencia de lanzamiento en el local objeto de arrendamiento, haciéndose constar que el mismo se encuentra abandonado y que se entregan las nuevas llaves al demandante. D) Por Auto del Juzgado de Primera Instancia núm. 8 de Santander de 28 de noviembre de 2016 se despachó ejecución, dando lugar al procedimiento de ejecución de títulos judiciales núm. 331-2016. La incoación del mismo se notificó a la recurrente en amparo en la "calle ... núm. X de Santander", siendo esta notificación el primer conocimiento, con constancia, que tuvo la ejecutada" (...)

La recurrente se refiere a la indefensión que le ha provocado la citación edictal, no agotando el órgano judicial los medios que tenía a su alcance para efectuar una citación personal. Incluso pone de manifiesto que la propia demanda contenía esa petición de los demandantes, al añadir a la fijación del domicilio de la demandada que "de no ser hallada, en la dirección que resulte de la consulta del INE, INSS, etc., a través del Punto Neutro Judicial".

De este modo, el Juzgado entendió que ningún error se cometió y "que se actuó conforme establece la Ley para los supuestos de desahucio de finca urbana por impagado de rentas". En su demanda de amparo la actora considera vulnerado el derecho a la tutela judicial efectiva por la forma de practicar los actos de comunicación, admitiendo a trámite el recurso de amparo el Tribunal Constitucional por apreciar "la concurrencia de la **especial trascendencia constitucional** (art. 50.1) como consecuencia de que el órgano judicial pudiera haber incurrido en una negativa manifiesta del deber de acatamiento de la doctrina de este Tribunal [STC 155/2009 (RTC 2009, 155), FJ 2 f]" El Ministerio Fiscal, en sus

alegaciones, se adhirió a la petición de amparo porque además entendió que se *“llevó a cabo un solo intento de notificación, que además no fue cumplido con mucho rigor, pues se limitó a decir que el destinatario es desconocido, según afirman los vecinos, sin que se identifique a estos, y su nombre no figura en los buzones, pero no hay que olvidar que este único intento tiene como señas la calle ... núm. X, que no es sino una insuficiente definición”*.

Se pone en duda el art. 164 de la LEC redactado según la reforma de la Ley 19/2009 que introdujo un nuevo párrafo con el siguiente tenor: *“En los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de rentas o cantidades debidas o por expiración legal o contractual del plazo y en los procesos de reclamación de estas rentas o cantidades debidas, cuando no pudiere hallársele ni efectuarle la comunicación al arrendatario en los domicilios designados en el segundo párrafo del número 3 del artículo 155, ni hubiese comunicado de forma fehaciente con posterioridad al contrato un nuevo domicilio al arrendador al que éste no se hubiese opuesto, se procederá, sin más trámites, a fijar la cédula de citación en el tablón de anuncios de la Oficina Judicial”*.

El Tribunal Constitucional trae a colación su doctrina sobre el art. 686.3 LEC y las notificaciones en la Ejecución Hipotecaria para justificar también sus tesis sobre este tema: *“ Este Tribunal, con inicio en la STC 122/2013, de 20 de mayo (RTC 2013, 122), se ha pronunciado en reiteradas ocasiones sobre el problema constitucional que ha planteado desde la perspectiva del artículo 24.1 CE la redacción dada al artículo 686.3 LEC por la citada Ley 13/2009 sobre la comunicación del procedimiento de ejecución hipotecaria en el caso de que sea negativa la notificación y el requerimiento de pago en el domicilio que consta en el registro de la propiedad y, más concretamente, sobre la necesidad de que el órgano judicial agote las posibilidades de averiguación del domicilio real antes de acudir a notificación por edictos. (...) En todas estas Sentencias, en relación con los juicios hipotecarios y la reforma llevada a cabo por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre )—reforma muy semejante en sus términos a la que ahora analizamos implantada por la Ley 19/2009—, se ha afirmado que la doctrina constitucional en materia de emplazamientos está muy consolidada y no puede verse interferida por la reforma operada por la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios. Esta doctrina se ha trasladado al ámbito del proceso de desahucio respecto del artículo 164 LEC (SSTC 30/2014, de 24 de febrero (RTC 2014, 30); 181/2015 (RTC 2015, 181); 137/2017). Así, como señala la STC 30/2014, de 24 de febrero, FJ 5, si bien es cierto que “la Ley 19/2009 reforma el art. 164 LEC relativo a la comunicación edictal como forma de comunicación procesal y añade a dicho precepto un segundo párrafo relativo a los desahucios en un arrendamiento por falta de pago de las rentas...”, es necesario **realizar una interpretación “secundum Constitutionem” de dicho precepto, “integrando el contenido de la reforma con la doctrina de este Tribunal en cuanto a la***



*subsidiariedad de la comunicación edictal, la cual tiene su fuente directa en el derecho de acceso al proceso del art. 24.1 CE, de manera que la comunicación edictal en todo procedimiento de desahucio sólo puede utilizarse cuando se hayan agotado los medios de averiguación del domicilio del deudor o ejecutado”.*

Por ello, no se puede permitir, según el TC, que el órgano judicial no desarrolle *“ninguna actividad de averiguación de un domicilio alternativo tras constatar un solo intento de notificación de la recurrente que además no cumplió con mucho rigor”,* y en definitiva, *“el órgano judicial hizo una interpretación y aplicación literal del citado artículo 164 LEC, que, como se ha puesto de manifiesto, había quedado ya reiteradamente desautorizada por este Tribunal”,* entendiendo que *“las consideraciones precedentes permiten concluir que se ha producido la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 CE) que se denuncia en la demanda de amparo, al no haber agotado el órgano judicial que conocía del proceso de desahucio los medios de averiguación del domicilio real de la demandada antes de proceder a la comunicación por edictos, cuando además constaba identificado el domicilio de la recurrente en los documentos aportados con la demanda”.*

Finalmente, el Tribunal Constitucional *“procede otorgar el amparo que se solicita, declarando la nulidad del Auto impugnado y retrotrayendo las actuaciones al momento inmediatamente anterior al de efectuar el requerimiento a que se refiere el artículo 440.3 LEC, a fin de que este se lleve a cabo en términos que resulten respetuosos con el derecho fundamental reconocido”.*

Considero que esta sentencia del Tribunal Constitucional ha de ser conocida sin excusa por todos los Letrados de la Administración de Justicia, en evitación de futuros problemas y, a pesar de lo establecido en la LEC. Es un tema delicado que hay que tratar con tiento, aunando agilidad con no vulneración de garantías, lo que refuerza el trabajo jurídico de los fedatarios públicos judiciales, que han de tener en cuenta siempre estas interpretaciones en defensa de los derechos fundamentales de los ciudadanos.

### **3. Similitudes y diferencias con el procedimiento monitorio común y posible naturaleza de Jurisdicción Voluntaria**

Como se ha visto ya a través de las páginas de este trabajo, tanto la doctrina como la jurisprudencia reconocen -sin ningún género de dudas- la técnica monitoria en el procedimiento de desahucio por falta de pago, si bien, una vez que se da la oposición del demandado, la tramitación pasa a ser la del juicio verbal con las especialidades propias en materia de notificación de sentencia y ejecución del lanzamiento, entre otras.

El esquema procesal de este procedimiento ha conllevado innumerables ventajas para los arrendadores, y su uso es muy común. Como refleja GARBERÍ

LLOBREGAT<sup>23</sup>, la posibilidad de acudir al procedimiento monitorio común sin pretender el desahucio *“mucho nos tememos que ha pasado a ser una hipótesis de laboratorio absolutamente inusual o infrecuente en la práctica”*.

Esta técnica monitoria lleva a la consecuencia de que, en caso de no oposición ni pago, así como en el supuesto de que se desaloje la finca (pagando o no), o en el caso de enervación dentro del plazo de requerimiento, la resolución final del procedimiento será un decreto final del Letrado de la Administración de Justicia; el cual, en su caso, acordará el lanzamiento, será un título ejecutivo para el posible despacho de ejecución dineraria por rentas y conceptos asimilados impagados y condenará en costas. Todo ello con tramitación “judicial” pero sin que el Juez haya visto el expediente en ningún momento (salvo en caso de recurso de revisión, lo que garantiza la constitucionalidad, al quedar siempre el procedimiento con posibilidad de conocimiento por parte de quienes ejercen en exclusiva la potestad jurisdiccional).

Algunas similitudes con el procedimiento monitorio son: a) La admisión por el Letrado de la Administración de Justicia (art. 440.3.1º párr. y 815 LEC); b) El requerimiento de pago (440.3.1º párr. y 815 LEC); y c) El decreto final del Letrado de la Administración de Justicia en caso de no oposición o en el caso de pago (art. 440.3.5º párr., 816 y 817 LEC).

Las diferencias tienen que ver con: a) La no necesidad de comprobación de la documentación pues el del desahucio por falta de pago se considera un monitorio puro frente al monitorio genérico que se entiende documental (812 y 815 LEC); b) El requerimiento será por diez días (440.3.1º párr. LEC) en lugar de los veinte del monitorio genérico; c) En última instancia sí cabe la notificación y el requerimiento por vía edictal, mientras que en el monitorio común no cabe (art. 815, salvo comunidades de propietarios); d) La necesidad de acudir al juicio de desahucio con Abogado y Procurador (siempre que la anualidad de renta supere los 2.000 euros) frente al monitorio, que no lo exige; e) La oposición no produce una transformación formal del procedimiento, aunque la tramitación pase a ser la del juicio verbal con especialidades, mientras que en el monitorio común se archiva éste y se transforma en verbal u ordinario según el caso (aunque en el caso de rentas de arrendamiento de finca urbana siempre se transformará en verbal, según el 818.3 LEC); y f) Está prevista la condena en costas (art. 440.3) mientras que en el monitorio común no (salvo comunidad de propietarios, art. 21.6 LPH).

En definitiva, como dice MAGRO SERVET<sup>24</sup>, el procedimiento de desahucio por falta de pago viene a ser un monitorio que necesita Abogado y

---

<sup>23</sup> GARBERÍ LLOBREGAT, J. *Los juicios verbales de desahucio en la Ley de Enjuiciamiento Civil*. L’ Hospitalet de Llobregat: Bosch, 2016. p. 33.

Procurador (cuando la anualidad de renta es superior a 2000 euros) y forma de demanda, además de un monitorio con costas.

Sin embargo, hay parte de la doctrina que critica la introducción de este procedimiento. Un ejemplo sería DAMIÁN MORENO<sup>25</sup>, para el que el requerimiento en el juicio de desahucio por falta de pago sigue siendo sólo requerimiento, una suerte de intimación incorporada a una resolución de carácter multifuncional que se complementa con el apercibimiento de desalojo, con el fin de que el Letrado de la Administración de Justicia pueda decretar el desahucio sin más ante la falta de noticias del inquilino. Además, tras la reforma de la Ley 42/2015 el juicio de desahucio por falta de pago tiene un procedimiento específico y desde luego distinto al del resto de las modalidades de juicio verbal, pues no se exige que el demandado conteste formalmente a la demanda, sino que se acudirá directamente a la vista después de la oposición del deudor, que, aunque ha de ser fundada, no se puede considerar como tal una contestación a la demanda en forma. Para este autor, no podemos perder de vista que estamos ante un juicio sumario. Dado que su objeto es la recuperación de la finca arrendada, el demandado tiene absolutamente reducidas sus posibilidades defensivas. Únicamente se le permite probar el pago o, en su caso, la existencia de circunstancias relativas a la procedencia de la enervación. En el desahucio por falta de pago al demandado no se le permiten más motivos para oponerse ([art. 444 LEC](#)). Por ello, DAMIÁN MORENO entiende que la generalidad de los casos, la incorporación de la técnica del proceso monitorio al desahucio por falta de pago “no concede al inquilino demasiadas opciones para defenderse, un derecho que como hemos visto sí se le reconoce al deudor en cualquier otro tipo de juicio monitorio”<sup>26</sup>. Este autor concluye pensando que “aplicar la técnica del juicio monitorio a los juicios sumarios y admitir, como los centauros, que existen juicios híbridos, lleva a concluir que el juicio de desahucio no es monitorio si por tal se entiende aquél que debiera permitir al demandado defender sus derechos con carácter plenario luego de la oposición al requerimiento”.

---

<sup>24</sup> MAGRO SERVET, V., referencia 12, pp. 35, 43.

<sup>25</sup> DAMIÁN MORENO, J., referencia 5.

<sup>26</sup> DAMIÁN MORENO pone ejemplos de cierta indefensión que puede producirse: “Y a mí se me ocurren algunos medios de oposición que lo merecerían y que pueden hacer referencia por ejemplo a la necesidad de aducir la existencia de cláusulas abusivas en la determinación de las cantidades asimiladas a la renta o la concurrencia de circunstancias que abocan al inquilino a condiciones de vida degradantes por la desidia o el desinterés del arrendador en asumir sus compromisos. O, sin llegar a tanto, a acreditar al menos que el impago es consecuencia de un incumplimiento previo del arrendador hasta el extremo de privar al inquilino de los servicios esenciales para disfrutar de una vivienda digna” Para este autor, ha habido “tanta euforia, desinhibición y delirio queden en algún momento compensados por una interpretación serena y coherente que permita a los tribunales reparar este nada insignificante detalle” DAMIÁN MORENO, J., referencia 5.

Igualmente, se ha planteado por alguna parte de la doctrina que el procedimiento monitorio podría tener los caracteres de un expediente de Jurisdicción Voluntaria, de ahí la posibilidad –entre otros motivos- de su conocimiento por el Letrado de la Administración de Justicia e incluso de los Notarios (art. 70 y 71 LN). Esto lleva directamente a la posibilidad de plantearse como hipótesis que el procedimiento por desahucio por falta de pago también participe en su “fase monitoria” -y si acaba por decreto del Letrado de la Administración de Justicia- de esta naturaleza.

Como dice QUILEZ MORENO<sup>27</sup> con el procedimiento monitorio, quizás se “ofrece una tutela no jurisdiccional aunque judicial del crédito”, y se posibilita un procedimiento donde el actor no pide que se declare el derecho de crédito sino tan solo que se le proteja por el órgano judicial y para ello que se ordene con un simple requerimiento de pago, porque cabría decir que “*se trata de un expediente de Jurisdicción Voluntaria en el que el juez no declara el derecho, sino que lo conforma, y en donde realiza una actividad que bien podría llevar a cabo cualquier otro funcionario*”. De este modo, según este autor, el monitorio no sería un auténtico o clásico proceso sino una especie de diligencia, expediente o procedimiento preliminar de naturaleza puramente ejecutiva, un requerimiento de origen judicial.

Sería posible concluir<sup>28</sup> que en nuestro país el monitorio está diseñado de modo muy parecido a un “procedimiento de Jurisdicción Voluntaria”, cuyo principal objetivo es evitar la discusión veleidosa relativa al pago de una deuda de unas determinadas características y sobre la que poco o nada habría que discutir. Se trataría de evitar realmente el pleito o litigio entre las partes porque presume que la posición del acreedor goza de un principio de prueba justificado documentalmente. En el juicio de desahucio no se exige esa documentación como requisito pero es frecuente que exista.

De todo ello deriva que la labor cognoscitiva realizada sobre la petición y los documentos puede ser perfectamente realizada por figuras como el Letrado de la Administración de Justicia. Y, como dice QUILEZ MORENO, los notarios o registradores también ejercen funciones de acreditación de suficiencia documental en numerosos negocios jurídicos, incluso en actuaciones propias de Jurisdicción Voluntaria como los expedientes de dominio.

QUILEZ MORENO<sup>29</sup> se pregunta si esa voluntariedad del acreedor por evitar un proceso declarativo tiene a su vez visos de administrativización del proceso. La Ley 13/2009 atribuye funciones a los Letrados de la Administración

---

<sup>27</sup> QUILEZ MORENO, J.M. *El proceso monitorio: estudio doctrinal, jurisprudencial y futura realidad de la e-justicia*. Las Rozas: La Ley, 2012, p. 56.

<sup>28</sup> QUILEZ MORENO, J.M., referencia 27, p. 53.

<sup>29</sup> QUILEZ MORENO, J.M., referencia 27, pp. 57 y 59.

de Justicia no solo de impulso formal de los procedimientos sino otras que les permiten adoptar decisiones en materias colaterales a la función jurisdiccional, como podría ser ésta. Aunque este mismo autor reconoce que no estamos ante una “administrativización del proceso” sino ante una adaptación al siglo XXI, asistiendo a un nuevo concepto legal de jurisdicción.

De todos modos, aunque estas teorías están bien fundamentadas, a mi juicio es difícil todavía sostener que el procedimiento monitorio y, menos todavía el de desahucio por falta de pago (en su fase monitoria) puedan ser considerados como expedientes de Jurisdicción Voluntaria. Téngase en cuenta todas las vicisitudes que pueden ocurrir en los casos de desahucio (fundamentalmente relativas a la oposición), pero también en el procedimiento monitorio común, que, finalmente tiene plenos efectos de cosa juzgada y que sigue considerándose como de carácter jurisdiccional, a pesar de la intensa intervención del Letrado de la Administración de Justicia en el mismo. Ese carácter jurisdiccional está fuera de toda duda para gran parte de la doctrina, independiente de la colaboración de los Letrados de la Administración de Justicia con el titular de la potestad jurisdiccional, hallándose en todo caso sujeta a la supervisión judicial (v. gr. BONET NAVARRO<sup>30</sup>). Como dice este autor, *“si visualizamos en su conjunto el monitorio, su técnica, el juego de eventualidades que implica y su reflejo en la sustanciación procedimental adecuado a la eventualidad de la actitud que adopte el requerido, no viene a cuento plantearse que su naturaleza jurídica sea la de un mero procedimiento administrativo, de jurisdicción voluntaria, ni un proceso de ejecución ni, siquiera, de naturaleza sui generis. Es un procedimiento jurisdiccional, y de carácter declarativo, si bien muy especial”*<sup>31</sup>. Lo que no quiere decir y no es incompatible, a mi juicio, tal como he defendido a través de estas páginas, con la idea de que el Letrado de la Administración de Justicia tenga y mantenga con plenitud las competencias que se le han otorgado; pues - como repito- siempre estará a salvo el ejercicio de la potestad jurisdiccional a través de los recursos establecidos en la Ley.

#### 4. Conclusiones

La introducción de la técnica monitoria en los procedimientos de desahucio por falta de pago y, por ende, la relevancia que las funciones del Letrado de la Administración de Justicia tomaban, tanto en la tramitación como en la decisión del asunto, fue una novedad muy relevante en la historia del

---

<sup>30</sup> BONET NAVARRO, J. El monitorio notarial y otras carcomas de la potestad jurisdiccional. En *Diario La Ley*, n.º 9167, Sección Doctrina, 27 de marzo de 2018, Ed. Wolters Kluwer.

<sup>31</sup> BONET NAVARRO, J. “El monitorio por desahucio. La reforma procesal que no cesa”. En *Proceso, eficacia y garantías en la sociedad global. Liber Amicorum II en honor de María del Carmen Calvo Sánchez*. Barcelona: Atelier, 2013, p. 293.

proceso civil español. La reforma puede considerarse como positiva, pues realmente ha ocasionado una agilización verdadera y efectiva en los tiempos de tramitación de este tipo de expedientes, al evitarse en más del setenta y cinco por ciento de los casos, la celebración de vistas, que finalmente eran innecesarias ante la incomparecencia de los deudores. Incluso, en gran parte de los procedimientos en los que se da la oposición de los arrendatarios, la mayor parte de las veces sus motivos son inconsistentes y prácticamente la mayoría de las sentencias que se dictan son estimatorias para los arrendadores demandantes, como se puede comprobar por las estadísticas<sup>32</sup>.

Aunque es muy discutible su carácter de expediente de Jurisdicción Voluntaria, no cabe duda que la participación de los Letrados de la Administración de Justicia incluso en la decisión final de los expedientes (dejando a salvo siempre el posible recurso de revisión ante el Juez), tanto en el procedimiento monitorio común como en el de desahucio por falta de pago en su fase monitoria, plantean una nueva visión de la potestad jurisdiccional, en la que el Letrado de la Administración de Justicia se convierte en pieza fundamental e imprescindible para alcanzar el buen fin de los procedimientos, sin merma de garantía alguna. Colaborando con la potestad jurisdiccional, eso sí, con escrupuloso cumplimiento de las garantías constitucionales, en particular con las notificaciones y el requerimiento, puesto que el control efectivo de esa fase esencial del procedimiento es clave. Los Letrados de la Administración de Justicia han de ser especialmente detallistas y aplicar a rajatabla la doctrina del Tribunal Constitucional sobre este particular, interpretando la LEC siempre bajo sus premisas, aunando agilidad en el procedimiento con garantías procesales constitucionales. Por ello, este tipo de procedimientos, por la materia que tratan, han de ser de tramitación preferente en los Juzgados. El mercado del alquiler sólo esponsorará realmente cuando este tipo de procedimientos sean completamente efectivos. Pero para ello, hay que convivir con las garantías procesales y constitucionales del arrendatario y, además, desde la última reforma, con la posibilidad de que algunos arrendatarios sean vulnerables socialmente y puedan alegarlo. Ahí los Letrados de la Administración de Justicia vuelven a tomar una posición clave, al ser responsables de notificar esta posibilidad a los demandados y de suspender el procedimiento y después alzar la suspensión cuando se haya buscado una

---

<sup>32</sup> A modo de ejemplo, en el órgano judicial en el que presto mis servicios, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 3 de Alcoy (Alicante), los datos estadísticos que se enviaron en 2018 sobre esta materia al INE son los siguientes: Total de asuntos resueltos en materia de desahucios por falta de pago: 25. Decretos dictados: 19 (76%). Sentencias dictadas: 6 (24%). Sentencias estimatorias: 6 (100%). Fuente: Consulta a través del Punto Neutro Judicial realizada el 2 de mayo de 2019.

solución, cumpliendo los plazos legales, y en coordinación con Servicios Sociales.

En definitiva, nos encontramos -en el desahucio por falta de pago- con un procedimiento que da mucho juego para desarrollar las funciones de juristas a los Letrados de la Administración de Justicia, al ser de vital importancia en el tráfico económico y en la vida diaria de las personas y empresas. Raro es el periódico o el telediario, hoy en día, en el que no se comente el tema de los alquileres y su regulación, con todos los problemas sociales y económicos que conlleva. Y, precisamente, los Letrados de la Administración de Justicia tenemos una básica y relevante labor en toda la materia. Con toda la garantía de que son expedientes plenamente constitucionales. Es labor de todos nosotros, darla a conocer, potenciando nuestra imagen en la sociedad.

## 5. Bibliografía

BONET NAVARRO, J. El monitorio por desahucio. La reforma procesal que no cesa. En *Proceso, eficacia y garantías en la sociedad global. Liber Amicorum II en honor de María del Carmen Calvo Sánchez*. Barcelona: Atelier, 2013.

BONET NAVARRO, J. El monitorio notarial y otras carcomas de la potestad jurisdiccional. En *Diario La Ley*, n.º 9167, Sección Doctrina, 27 de marzo de 2018, Ed. Wolters Kluwer.

DAMIÁN MORENO, J. Por qué el juicio de desahucio no es monitorio (pero debería serlo). En: <https://almacenederecho.org/por-que-el-juicio-de-desahucio-no-es-monitorio-pero-deberia-serlo/> Publicado el 24 de febrero de 2016.

DOMÍNGUEZ LUELMO, A., MARTÍN RUIZ, A., TORIBIOS FUENTES, F. *Guía práctica de los juicios de desahucio por falta de pago*. Valladolid: Lex Nova, 2013.

FERNÁNDEZ GIL, C. *El desahucio “expres” por falta de pago. Legislación, comentarios y formularios*. Madrid: Tecnos, 2012.

GARBERÍ LLOBREGAT, J. *Los juicios verbales de desahucio en la Ley de Enjuiciamiento Civil*. L’ Hospitalet de Llobregat: Bosch, 2016.

IBARRA SÁNCHEZ, J.L.. *Teoría y práctica de los juicios verbales de desahucio. El juicio monitorio de desahucio por falta de pago introducido por la Ley 37/2011 de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal*. Las Rozas: La Ley, 2012.

MAGRO SERVET, Vicente. *La Ley 37/2011 y la nueva metodología para conseguir la agilización del juicio de desahucio. Casuística práctica*. Las Rozas, La Ley, 2012.

PONS-PORTELLA, M. Los Letrados de la Administración de Justicia en la reforma procesal española: el estigma de su falta de independencia. En *Revista Vasca de Derecho Procesal y Arbitraje*, 2019.

QUÍLEZ MORENO, José María. El proceso monitorio: estudio doctrinal, jurisprudencial y futura realidad de la e-justicia. Las Rozas: La Ley, 2012.

Boletines Estadísticos INE. Punto Neutro Judicial. Consulta sobre arrendamientos urbanos en 2018 en Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº3 de Alcoy (Alicante).

España: Tribunal Constitucional (Sala Primera). Sentencia núm. 39/2018 de 25 abril. RTC 2018\3

España: Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª). Sentencia núm. 415/2016 de 20 junio. RJ 2016\2539

España: Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 4ª). Auto núm. 377/2015 de 22 diciembre. JUR 2016\4478

España: Audiencia Provincial de Castellón (Sección 3ª). Sentencia núm. 182/2014 de 22 mayo. AC 2014\1785

España: Audiencia Provincial de La Rioja (Sección 1ª). Sentencia núm. 136/2013 de 15 abril. JUR 2013\200761

España: Audiencia Provincial de Valencia (Sección 8ª). Sentencia núm. 100/2013 de 1 marzo. JUR 2013\19429

#### **Conflicto de intereses**

El autor declara no tener ningún conflicto de intereses.

#### **Financiación**

El documento ha sido elaborado sin financiación.



# **LAS FACULTADES DEL LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA EN LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA PARA PROTEGER AL DEUDOR-CONSUMIDOR**

**The faculties of the judicial administration counselor in de mortgage execution to protect the debtor-consumer**

Por Jaime Font de Mora Rullán

Letrado de la Administración de Justicia  
jfondem@gmail.com

Artículo recibido: 30/04/19 | Artículo aceptado: 30/06/19

## **RESUMEN**

Los Letrados de la Administración de Justicia, como operadores jurídicos de primer orden en el ámbito del proceso (auténticos “cuidadores del procedimiento” en afortunada expresión de Jesús Seoane Cacharrón) no pueden ser ajenos a las importantes novedades y avances que se han producido en los últimos tiempos en relación con la ejecución hipotecaria, sobre toda a raíz de la positiva influencia de la jurisprudencia del TJUE y las obligadas reformas legales que ha exigido y conllevado. Es más, la tesis que se sostiene en este artículo, y que se va a intentar defender con argumentos objetivos, es la de que los Letrados de la Administración de Justicia pueden y deben dar un paso al frente realizando un interpretación progresiva de la normativa procesal, en línea con las tesis promulgadas por la DGRyN y una parte cada vez mayor de la jurisprudencia, para tratar de proteger al deudor-consumidor en todo aquello que esté a su alcance, y ello con total independencia del criterio que puedan sostener otras instancias de decisión en el propio proceso. Porque los Letrados de la Administración de Justicia no son meros autómatas aplicando la ley procesal, sino intérpretes cualificados de la misma y, por ende, la primera línea de defensa del deudor-consumidor frente a la actuación del poderoso, el empresario predisponente.

## **ABSTRACT**

The judicial administration counsellor, as first-order juridical operators within the scope of the process (authentic "caretakers of the process" in the fortunate words of Jesús Seoane Cacharrón) cannot be unaware of the important novelties and advances that have taken place in the recent times in the foreclosure, especially as a result of the positive influence of the jurisprudence of the TJUE and the required legal reforms that it has demanded and entailed. Moreover, the thesis that is sustained in this article, which I will

try to defend with objective arguments, is that the judicial counsellor can and should take a step forward making a progressive interpretation of the procedural rules, in line with the theses defended by the DGRyN (Registers and notarial General Direction) and a growing part of the jurisprudence, to try to protect the debtor-consumer in everything that is within their reach, and this with total independence of the criterion that other instances of decision can support in the process. Because the judicial counsellors are not mere automatons applying the procedural law, but qualified interpreters of it and, therefore, the first line of defense of the debtor-consumer against the performance of the powerful, predisposing employer.

### **PALABRAS CLAVE**

Letrados de la Administración de Justicia, ejecución hipotecaria, deudor-consumidor, doctrina progresiva, decreto de adjudicación, impulso material.

### **KEYWORDS**

Judicial counsellors, foreclosure, debtor-consumer, progressive doctrine, decree of adjudication, material impulse.

**Sumario:** 1. Los profundos cambios experimentados en la ejecución hipotecaria y en el rol que el Letrado de la Administración de Justicia debe asumir en la misma. 1.1 El cambio de paradigma en la ejecución hipotecaria: de la sentencia del “caso Asiz” a la Ley 5/19 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. La irrupción de la protección del consumidor como factor clave de una evolución sin retorno. 1.2 Reflexión sobre cuál debería ser el papel del Letrado de la Administración de Justicia en el seno de la ejecución hipotecaria. 2. Análisis de las principales facultades del Letrado de la Administración de Justicia para proteger al deudor-consumidor. 2.1 La adjudicación de los bienes inmuebles como mínimo por el 50% de su valor de tasación y la consiguiente superación de la doctrina clásica del TS sobre el enriquecimiento injusto. 2.2 Adjudicación de la vivienda habitual entre la horquilla del 70% y el 60% y el dilema de admitir el salto entre uno y otro porcentaje o adjudicar por la cantidad efectivamente debida. 2.3 Adjudicación al ejecutante si resulta el mejor postor en la subasta judicial electrónica: contradicción entre los artículos 670.4 y 671 LEC. 2.4 Adjudicación de varias fincas: unas por la cantidad debida por todos los conceptos y otras por un porcentaje concreto. 2.5 Adjudicación de varias fincas: ¿es obligatorio sacar a subasta y adjudicar todas las fincas hipotecadas o puede realizarse de forma sucesiva hasta cubrir la deuda reclamada? 2.6 La facultad de calificación de la vivienda como habitual: una cuestión de vital importancia. 2.7 Extensión de la

protección de la vivienda habitual al hipotecante no deudor. 2.8 Cuestiones relativas a la tasación de costas: interpretación del artículo 575.1 bis de la LEC. Inclusión o no del IVA. 2.9 Reapertura ejecuciones antiguas: control de los intereses conforme a la D.T 2ª de la Ley 1/13 y el nuevo incidente extraordinario de oposición de la Ley 5/19. 2.10 Otras propuestas de lege ferenda en protección del deudor-consumidor. 3. Conclusiones: el eterno debate sobre el alcance de la calificación de los Registradores. ¿Hacia un cambio de paradigma también en esta polémica bizantina? De la dialéctica de poder a la de cooperación. 4. Bibliografía.

## **1. Los profundos cambios experimentados en la ejecución hipotecaria y en el rol que el Letrado de la Administración de Justicia debe asumir en la misma<sup>1</sup>**

### **1.1 El cambio de paradigma en la ejecución hipotecaria: de la sentencia del “caso Asiz” a la Ley 5/19 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. La irrupción de la protección del consumidor como factor clave de una evolución sin retorno**

Cuando dentro de unos cuantos lustros, con la necesaria perspectiva que solo proporciona el paso del tiempo, los estudiosos del derecho intenten explicar en profundidad y con detalle los acontecimientos y vicisitudes que han tenido lugar en nuestro ordenamiento jurídico en relación con el proceso de ejecución hipotecaria probablemente puedan escribir una auténtica crónica o tratado sobre la profunda crisis que ha experimentado dicho procedimiento, su “caída en desgracia y resurgimiento”. Y es que desde el inicio de esta década, coincidiendo con lo más crudo de la profunda crisis económica padecida recientemente por España, hemos asistido a un auténtico “terremoto” o “tsunami” en relación con el proceso de ejecución hipotecaria que era impensable algunos años antes, pues precisamente se trataba de uno de los cauces procesales de ejecución más estables y mejor regulados técnicamente de la LEC, concretamente en el Capítulo V, del Título IV del Libro III, artículos 681 y siguientes. Hasta ese momento, un auténtico cambio de paradigma jurídico como se verá, lo cierto es que la ejecución hipotecaria se había caracterizado por

---

<sup>1</sup> El presente artículo está inspirado en la ponencia “*Cuestiones procesales en la ejecución hipotecaria*” presentada en las **I Jornadas técnico-procesales del Colegio Nacional de Letrados de la Administración de Justicia** celebradas en la Universidad Pontificia de Comillas, Santander, el 21 de septiembre de 2018. Agradezco especialmente a Julio Iván Antolín Muñoz la invitación que me cursó para participar en dicho evento. Por otro lado, dedico este artículo a mis compañeros en el [Grupo de Trabajo de la Administración de Justicia y Registradores de la Propiedad de la Comunidad Valenciana](#), de quienes tanto he aprendido y sigo aprendiendo sobre esta materia inagotable.

ser un procedimiento ejecutivo privilegiado, sumario y especializado<sup>2</sup> para lograr la realización de la garantía hipotecaria de una forma rápida y eficaz, que no presentaba excesivas incidencias en su desarrollo, pues ni siquiera existía un control de oficio de las cláusulas abusivas, fiándose todo a la eventual oposición del ejecutado como una cognición limitada (artículo 695 LEC en su redacción originaria) y remitiendo al proceso declarativo que correspondiera para dilucidar cualquier otra cuestión o reclamación que se pudiera plantear para evitar así su suspensión (artículo 698 LEC).

De hecho, desde la óptica y experiencia práctica propia de los Letrados de la Administración de Justicia se puede afirmar en líneas generales que antes de ese fenómeno de profunda crisis, la ejecución hipotecaria era un procedimiento relativamente sencillo de tramitar, de los que menos problemas o incidencias procesales planteaba, hasta el punto de que en muchas Oficinas Judiciales el auto (hasta la reforma de la Ley /13) o decreto de adjudicación se dictaba prácticamente “de modelo”, el que proporcionaba directamente la aplicación de gestión procesal, confeccionado por el funcionario encargado de la llevanza del asunto, requiriendo únicamente de una mínima revisión y ajuste por el Letrado de la Administración de Justicia. Pero ese panorama ha cambiado radicalmente y para siempre, pues en la actualidad la ejecución hipotecaria ha adquirido una notable complejidad técnico-jurídica y su dirección técnico-procesal por parte de los Letrados de la Administración de Justicia exige una actualización permanente de conocimientos así como estar al día en las novedades de la doctrina de la DGRN y la jurisprudencia del TJUE, TS y las Audiencias Provinciales, siendo profusos y de lo más diverso los factores y circunstancias que se pueden suscitar y que hay que tener necesariamente en cuenta para que la ejecución no se frustre y llegue a buen fin con la inscripción del decreto de adjudicación y la entrega de la posesión al adjudicatario.

Pero ¿cuál es el origen de ese cambio tan radical experimentado por la ejecución hipotecaria al que se está aludiendo?<sup>3</sup> Pues se puede cifrar en un

---

<sup>2</sup> Una reflexión en profundidad sobre la naturaleza jurídica y principales caracteres de la ejecución hipotecaria puede verse en la obra de MONTERO AROCA, J. Tratado de Ejecuciones Hipotecarias. Valencia: Tirant Lo Blanch, 2009. p. 269, citando a Guasp. También puede verse una opinión al respecto en CRUZ GALLARDO, B. Principios hipotecarios y particularidades de la ejecución hipotecaria sobre los consumidores, Madrid: La Ley, 2014. p. 451, para quien “*el proceso de ejecución hipotecaria tiene personalidad propia*”.

<sup>3</sup> Un relato inspirado y exhaustivo sobre estos cambios puede leerse en el monumental discurso impartido por la Dr. Carolina del Carmen Castillo Martínez el pasado día 12 de junio de 2019 con motivo de su ingreso en la Real Academia Valenciana de Jurisprudencia y Legislación bajo el título “*Crisis económica y defensa de los consumidores: hacia la reformulación necesaria de algunos patrones fallidos*”, editado por el ICAV. Para esta autora, p. 374, “*En definitiva, de lo expuesto se concluye la urgente necesidad de rescatar la confianza en el mercado hipotecario, y*

hecho muy concreto y preciso: la irrupción de la protección del consumidor en el ámbito de la ejecución hipotecaria. Y ello ha tenido lugar, como se ha señalado agudamente por la doctrina, en virtud del “redescubrimiento” de la [Directiva 93/13/CC del Consejo, de 5 de abril de 1993](#), sobre cláusulas abusivas en contratos celebrados con consumidores. Y la utilización de la expresión “redescubrimiento” se realiza con toda intención porque lo cierto es que dicha normativa siempre había sido de obligado cumplimiento. Lo que ocurre es que simplemente no se tenía en cuenta de cara a su aplicación ni se consideraba que pudiera afectar directamente a la propia hipoteca ni a nuestro procedimiento de ejecución hipotecaria. Pero la situación comenzó a cambiar drásticamente con el planteamiento de diversas cuestiones prejudiciales ante el TJUE y ello directamente por parte de nuestros Juzgados y Tribunales, sin pasar por el filtro del TS, llevados a ello en buena medida por la situación de profunda crisis económica que estaba atravesando el país en esa época, lo que dio lugar a un incremento exponencial de las ejecuciones presentadas y de los lanzamientos de vivienda habitual por este motivo. Esa reacción primigenia de los órganos judiciales nacionales llevó a la famosa sentencia del “caso Aziz”, esto es la [Sentencia de la Sala 1ª del TJUE de 14 de marzo de 2013](#), y todas las que se han dictado con posterioridad.

No es la finalidad de este artículo analizar en profundidad el impacto de la jurisprudencia del TJUE en esta parcela de nuestro ordenamiento jurídico, para lo cual ya existen obras de gran calidad<sup>4</sup>, pero sí conviene destacar

---

*conseguir que el mismo vuelva a activarse en plenitud como fiel reflejo del más genuino instrumento idóneo de financiación... si bien ese señalado rescate debe plantearse necesariamente desde la consideración elemental de que ese mercado ya no se va a poder rehabilitar partiendo exclusivamente de la consideración de los intereses del acreedor, pues los avances legislativos y, muy significativamente, los criterios jurisdiccionales consolidados desde la última crisis económica resultan ya irreversibles y, en su virtud, la transparencia se erige en valor de innegable exigencia tanto en el ámbito precontractual como contractual, en los que la intervención de los notarios se presenta como esencial, como primer filtro preventivo, seguido del verificado por los registradores de la propiedad, constituyendo el judicial el eslabón final de esta cadena tuitiva del consumidor. La crisis económica ha puesto de manifiesto los defectos de la etapa pasada cuyo análisis ahora debe ser aprovechado como lección para el futuro, reforzándose la consideración de que el Derecho, al que nada de lo humano le resulta indiferente, conformado por la norma y la interacción de la jurisprudencia, siempre se deberá proyectar como resultado provechoso de esa tensión dialéctica suscitada entre los hechos sociales y los valores imperantes.”*

<sup>4</sup> Sobre esta cuestión resulta especialmente recomendable el exhaustivo y preciso trabajo de MORENO TRAPIELLA, P.C. Ejecución hipotecaria: jurisprudencia del TJUE sobre cláusulas abusivas. Madrid: La Ley, 2017. p. 19-20, quien habla de la “deslegitimación social” de la ejecución hipotecaria, señalando que “Nos encontramos ante un cambio de paradigma en el procedimiento de ejecución hipotecaria. En unos pocos años, en el procedimiento de ejecución hipotecaria hemos pasado, por obra del Tribunal de Luxemburgo, de venir configurado como un proceso especial, en el cual en razón a la extraordinaria fuerza ejecutiva del título apenas existían causas de oposición, y respecto al cual ningún

sucintamente que en un primer momento el objetivo de dichas cuestiones se centró en la posible abusividad de las cláusulas de intereses, incluidas las famosas cláusulas suelo y demás variantes (multidivisas, IRPH, etc), para pasar en una segunda fase o momento a un punto clave del proceso de ejecución, su verdadero pilar y fundamento: la cláusula de vencimiento anticipado, que es la que permite que se pueda acudir a la vía ejecutiva ante cualquier impago parcial por el deudor, lo que lógicamente es crucial en préstamos de larga duración. Sobre este tema, aún abierto en la actualidad, se han escrito y se seguirán escribiendo ríos de tinta, porque es una cuestión fundamental para la subsistencia del proceso de ejecución hipotecaria tal y como lo conocíamos hasta ahora y fue concebido desde su origen<sup>5</sup>.

En síntesis, el problema con esta cláusula radica en que si se declara nula conlleva el archivo del procedimiento al considerarla inaplicable, no pudiendo en consecuencia tener el préstamo por vencido y exigible. Siendo que la verdadera controversia jurídica o conflicto se ha planteado entre el TS y algunas Audiencia Provinciales<sup>6</sup> (destacando las de Valencia y Pontevedra en esta línea dura), ya que éstas, amparándose en el artículo 4 bis de la LOPJ, han considerado de directa aplicación la jurisprudencia del TJUE<sup>7</sup> entendiéndose que esa cláusula nula tras su exclusión del contrato no podía integrarse en ningún caso por el órgano judicial al ser potencial y objetivamente perjudicial para el deudor por el mero hecho de su inclusión o redacción en abstracto en el contrato, basándose especialmente para ello en la [sentencia del TJUE de 26 de enero de 2017](#). Y ello frente al criterio “posibilista” sostenido por el TS desde su

---

*reparo en el plano constitucional cabía hacerle (ATC 113/11), a un procedimiento en el cual se prevé la posibilidad de invocar como causa de oposición la existencia de cláusulas abusivas... Lo cierto es que, al dictado de la normativa europea en materia de consumidores, el procedimiento de ejecución hipotecaria va perdiendo sustantividad propia, quedando prácticamente asimilado al procedimiento de ejecución dineraria general.”*

<sup>5</sup> Para un análisis en profundidad sobre la problemática jurídica de la cláusula de vencimiento anticipado puede verse el extenso análisis realizado por DIAZ FRAILE, J.M. [La doctrina de la sentencia del TJUE de 26 de marzo de 2019, sobre la cláusula de vencimiento anticipado en los préstamos hipotecarios](#), publicado en la web de Notarios y Registradores, 14 de enero de 2019.

<sup>6</sup> Se ha comentado por la doctrina que ha acontecido una auténtica “rebelión” jurídica de los Tribunales inferiores (las AP) frente al superior jerárquico (TS) apoyándose y amparándose para ello directamente en la jurisprudencia emanada de las “togas rojas” de los jueces del TJUE, algo impensable hace apenas unos lustros.

<sup>7</sup> Precisamente fue la sentencia del TJUE de 14 de marzo de 2013, “caso Asiz”, la que sin hacer un pronunciamiento expreso, indicó que una cláusula que preveía el vencimiento anticipado por falta de pago de alguno de los plazos, sin ser abusiva per se, podía considerarse abusiva en atención a las circunstancias del caso, lo que debía apreciar el juez nacional. Verdadero desencadenante de todo el “culebrón” jurídico que hemos vivido con posterioridad.

importante sentencia de 8 de julio de 2015, proclive a permitir la integración de la cláusula en determinados casos para evitar un mayor perjuicio al consumidor y sentando la doctrina de que había que atender a las circunstancias concretas del caso, teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes y servicios objeto del contrato, de manera que la cláusula no tenía por qué ser nula en todo caso, y ello al considerar que el procedimiento de ejecución hipotecaria tiene destacadas ventajas para el consumidor, como sería por ejemplo la rehabilitación del crédito hipotecario del artículo 693.3 LEC. Concluyendo así que podía continuar la ejecución hipotecaria si la facultad de vencimiento se había ejercitado de modo no abusivo, por las ventajas que el proceso especial reportaba al consumidor. De ahí el planteamiento de la cuestión prejudicial ante el TJUE por el TS por auto de 8 de febrero de 2017 para intentar aclarar y zanjar definitivamente la cuestión.

En cualquier caso, a estas alturas y tras la reciente [sentencia del TJUE de 26 de marzo de 2019](#) sobre la cláusula de vencimiento anticipado, aún subsisten con toda crudeza las dudas sobre la viabilidad de poder acudir directamente a la ejecución hipotecaria respecto a aquellas escrituras que no estén adaptadas en cuanto a dicha cláusula a las previsiones de la Ley 5/19 o, al menos a las de la Ley 1/13, lo que en la práctica constituyen el grupo de las hipotecas suscritas en nuestro país. Esta controversia jurídica sigue abierta y va a seguir dando mucho que reflexionar, sin que por desgracia parezca que el propio TS pueda zanjar y pacificar definitivamente la cuestión dado la aplicabilidad directa de la normativa de la UE y la doctrina del TJUE a la que se acogen muchas instancias judiciales para no seguir o separarse del criterio del TS pese a lo dispuesto en el artículo 123 de la CE, sobre todo tras la introducción del artículo 4 bis en la LOPJ en virtud de la LO 7/15. Ello va a comportar que durante un tiempo aún considerable y para las escrituras públicas de constitución de hipoteca anteriores a la Ley 1/2013, que son la gran mayoría, se siga acudiendo a lo que la doctrina ha denominado “alternativas” a la ejecución hipotecaria, preferentemente al procedimiento ordinario al amparo de los artículos 1124 y 1129 del CC con los problemas teóricos y prácticos de toda índole que ello está ya comportando<sup>8</sup>.

Pero ahora interesa destacar que la jurisprudencia del TJUE, dictada durante la profunda crisis económica que padecía el país, llevó a nuestro legislador a iniciar una serie de reformas legales de urgencia para intentar poner solución a la vía de agua que se había abierto en el proceso de ejecución

---

<sup>8</sup> Un estudio en profundidad sobre esta cuestión puede verse en Grupo de Trabajo de la Administración de Justicia y Registradores de la Propiedad de la Comunidad Valenciana, referencia 1.

hipotecaria, comenzando por el [Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo](#), de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, pasando por la [Ley 1/13, de 14 de mayo](#), de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, hito fundamental en esa evolución normativa, hasta culminar con la [Ley 5/2019, de 15 de marzo](#), reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, en vigor desde el 15 de junio de 2019. El objetivo de todas estas normas ha sido tratar de atajar las graves deficiencias que presentaba tanto nuestra normativa sustantiva en materia hipotecaria en relación con la protección del consumidor y la aplicación del principio de transparencia, como los problemas que se planteaban en la posterior ejecución hipotecaria en caso de impago del préstamo.

En definitiva, que hoy en día, a la espera de que el TS recepcione y se pronuncie sobre la cuestión prejudicial que elevó al TJUE y que ha dado lugar a la citada sentencia de 29 de marzo de 2019, seguimos estando ante un panorama sumamente complejo, con muchas aristas jurídicas y que es fuente de una importante inseguridad jurídica, pero en el que han de seguir actuando todos los operadores jurídicos, principiando por los propios Letrados de la Administración de Justicia en tanto que encargados del control e impulso de la ejecución hipotecaria tras el dictado de la orden general de ejecución por el Juez<sup>9</sup>. Cuerpo Superior Jurídico que, lógicamente, no puede ni debe ser ajeno a todos los avatares e incidencias producidas en esta materia y que van a exigir que extreme su formación jurídica para poder dar una adecuada respuesta y solución a los problemas que se le planteen en la práctica.

## **1.2. Reflexión sobre cuál debería ser el papel del Letrado de la Administración de Justicia en el seno de la ejecución hipotecaria**

Como indicaba, los Letrados de la Administración de Justicia han sido testigos de excepción del “tsunami” que ha experimentado la ejecución hipotecaria al ser los encargados de la llevanza y dirección de dicho procedimiento en cumplimiento de la función de los Juzgados y Tribunales, de los que forman parte, de hacer ejecutar lo juzgado que pregona el artículo 117.3 de nuestra Constitución, resolviendo en primera instancia muchas cuestiones

---

<sup>9</sup> Pues está claro que salvo en cuanto al despacho de la ejecución y la eventual oposición a la ejecución, así como algún incidente aislado (como el derecho de los ocupantes a permanecer en el inmueble de los artículos 661-675 LEC o la suspensión del lanzamiento en los casos de especial vulnerabilidad de la Ley 1/2013), que se resuelven por auto del Juez, en el resto del procedimiento la intervención del Letrado Judicial resulta determinante y crucial, extraordinariamente amplia. E incluso en la fase inicial de admisión y despacho de la ejecución es usual que el asunto se revise también por el propio Letrado de la Administración de Justicia a fin de chequear y verificar que se dan y concurren todos los requisitos esenciales para la admisión del asunto.



que se suscitan durante su desarrollo, sin perjuicio obviamente de los recursos que cabe entablar frente a sus resoluciones. Y como no podía ser de otra forma, no han podido permanecer impasibles frente a un fenómeno de tanto calado jurídico, viéndose afectados de lleno por la incertidumbre jurídica generada.

A tal efecto resulta innegable que el Juez sigue jugando un papel fundamental y determinante, central, en materia hipotecaria al corresponderle el control de las posibles cláusulas abusivas del contrato, que estén presentes en la escritura de hipoteca (552 y 695 de la LEC)<sup>10</sup>, pero una vez superada esa fase inicial, lo cierto es que el grueso de las decisiones que se adoptan en el marco del proceso ejecutivo corresponden en primer lugar al propio Letrado de la Administración de Justicia, por lo que resulta evidente que la toma de postura inicial que realice dicho operador jurídico puede llegar a ser determinante y de vital importancia a efectos de marcar el curso del proceso, condicionándolo completamente, pues puede resultar que sus decisiones no lleguen a ser recurridas o que aun siéndolo, sean confirmadas por vía de revisión o, incluso, en apelación, y ello incluso frente al criterio discrepante del Juez de primera instancia.

De hecho, la propia jurisprudencia menor de las Audiencias Provinciales ha reconocido expresamente en alguna ocasión que las resoluciones dictadas por el Letrado de la Administración de Justicia en el curso del procedimiento que devienen firmes por no haber sido recurridas oportunamente por la parte afectada, producen efectos de cosa juzgada formal por lo que debe estarse y pasarse en todo caso por su contenido, como por lo demás resulta lógico y normal. Así lo destaca, por ejemplo, el [Auto 318/15 de 13 de mayo de 2015 de la sección 9ª de la Audiencia Provincial de Valencia](#) (ECLI:ES:APV:2015:147A) cuando señala que: *“...lo cierto es que tal diligencia de ordenación resolvía la petición precedente del ejecutante, denegándola, y expresando las razones de tal resolución, y, al no recurrirse, despliega plenos efectos frente a las partes, y, por razones de seguridad jurídica y efectos de la cosa juzgada formal, también frente al ejecutante que la consintió.”*

Por otro lado, en manos del Letrado de la Administración de Justicia está el dictado de la que posiblemente sea la resolución procesal más importante y de mayor entidad jurídica y relevancia sustantiva de cuantas se le atribuyeron en la reforma de las normas procesales operada por la Ley 13/2009 para la implantación de la Oficina Judicial: el decreto de adjudicación. Esta resolución constituye el título que accede al Registro de la Propiedad permitiendo inscribir

---

<sup>10</sup> [Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Caso Margarit-Panicello. Sentencia de 16 de febrero de 2017](#), ha venido a consagrar la imposibilidad del Letrado de la Administración de Justicia de asumir directamente el control de las cláusulas abusivas de los contratos, estableciendo así un techo de cristal a sus funciones procesales.

el derecho a favor del nuevo propietario. No en vano la Resolución de la DGRN de 12 de diciembre de 2007 definía la subasta, y por extensión la adjudicación como *“un acto procesal de ejecución consistente en una declaración de voluntad del Juez, transmitiendo coactivamente al rematante, en virtud de su potestad jurisdiccional, determinados bienes afectos a la ejecución”*. Pues bien, ahora es Letrado de la Administración quien asume esa función que se puede calificar sin ningún género de duda de *“parajudicial”* cuando no de verdaderamente jurisdiccional, y que es una conformación definitiva de que el Letrado de la Administración de Justicia forma parte del Tribunal, del órgano judicial, tal y como ha entendido tradicionalmente una parte significativa de la doctrina científica<sup>11</sup>.

De todo lo expuesto puede colegirse fácilmente que el resultado final del procedimiento de ejecución hipotecaria está en gran medida condicionado e informado por la postura que adopte el Letrado de la Administración de Justicia ante las cuestiones procesales que quedan abiertas o indefinidas en la ley, dando a los autos el correspondiente impulso formal y material. Y a este respecto, lo que se pretende defender en estas líneas es que el papel del Letrado de la Administración de Justicia no puede, o más bien, no debería ser neutro, equidistante, sino que, al contrario, el mismo tiene que ser plenamente consciente de las importantes facultades y potestades jurídicas de que dispone y que están a su alcance a fin y efecto de poder realizar una interpretación de la normativa que se incline por la protección del deudor-consumidor frente a la posición dominante y de poder que ostenta la parte ejecutante-predisponente, normalmente la entidad bancaria o el fondo de inversión. En definitiva, que, ante las posibles interpretaciones alternativas de la ley que siempre se pueden realizar, tienen margen y plena capacidad para inclinarse en favor de la interpretación *pro debitoris* y *pro consumatore*.

---

<sup>11</sup> Para CASTILLO MARTÍNEZ, C.C. El control jurisdiccional de la calificación registral: el juicio verbal contra la calificación del registrador de la propiedad. Especial referencia al decreto de adjudicación y su calificación negativa por parte del registrador de la propiedad. En Revista Acta Judicial nº 1, enero 2018, p. 48, nota 93: *“En este sentido conviene precisar que el Letrado de la Administración de (antes, Secretario judicial)– que, por cierto, participa, al igual que el Juez o Magistrado, del tratamiento de “señoría”- también es “tribunal”. Baste significar para ello la doctrina del Tribunal Constitucional que, en sus sentencias 56/1990 y 155/2011, reconoce a este Cuerpo profesional funciones “parajudiciales” y la imputación, “ante todo”, de estas funciones al órgano judicial donde actúen, estando igualmente sujetas a la exigibilidad de los derechos fundamentales del art. 24 CE.”*. Para una reflexión en profundidad sobre la actual naturaleza y configuración legal del Cuerpo Superior Jurídico de Letrados de la Administración de Justicia y su consideración como parte del Tribunal puede verse ARRIBAS ATIENZA, P., FONT DE MORA RULLÁN, J. Y LOZANO GAGO, M. Sobre la esencia del Letrado de la Administración de Justicia. De la fe pública judicial y la ordenación del procedimiento. Editorial Académica Española, 2018.

Y ello por una cuestión que va más allá de cualquier postura o condicionamiento ideológico o de naturaleza política, siendo el único criterio rector de dicha forma de actuar la aspiración de dar pleno, estricto y escrupuloso cumplimiento a la jurisprudencia en protección del consumidor emanada del TJUE y del TS, y a la propia voluntad del legislador expresada nítidamente en las reformas en materia hipotecaria antes apuntadas, sobre todo a partir de la Ley 1/13 y demás reformas que se han sucedido hasta la Ley 5/19. Se trata, como exige nuestro Código Civil en su enunciación clásica del artículo 3.1, de realizar una interpretación de las normas jurídicas a la altura de los tiempos actuales, conforme a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas. Además, no puede olvidarse que el artículo 592 de la LEC sienta un principio procesal general al disponer que el embargo (y por ende, toda la ejecución) ha de materializarse *“procurando tener en cuenta la mayor facilidad de su enajenación y la menor onerosidad de ésta para el ejecutado.”* Es decir, que los Letrados de la Administración de Justicia deben velar por que la ejecución hipotecaria permita cumplir su fin último de que el ejecutante logre la plena y completa satisfacción de su derecho (570 LEC) pero siempre procurando la menor onerosidad para el ejecutado, es decir, que se le cause el menor perjuicio y erosión posible en su patrimonio para lograr aquel fin legítimo. Es en esa labor de velar por el equilibrio y salvaguarda de los derechos de todas las partes implicadas, ejecutante y ejecutada, donde cobra todo su sentido la intervención del Letrado de la Administración de Justicia, que no ha de ser una simple máquina de dictar y producir decretos de adjudicación, sino que debe porfiar por erigirse en un auténtico juez de lo procesal *“in pectore”*<sup>12</sup> asumiendo de esa forma la primera línea de defensa del deudor-consumidor. No es tarea pequeña ni insignificante.

Y para este fin puede alinearse perfectamente con la que algunos autores han denominado o calificado como *“doctrina progresiva”* de la DGRN<sup>13</sup>, que es

---

<sup>12</sup> Para una reflexión en profundidad sobre el papel del Letrado de la Administración de Justicia y su potencialidad para asumir la configuración de *“Juez de lo procesal”* puede verse ARRIBAS ATIENZA, P., FONT DE MORA RULLÁN, J. Y LOZANO GAGO, M. Sobre la esencia del Letrado de la Administración de Justicia. De la fe pública judicial y la ordenación del procedimiento. Editorial Académica Española, 2018., quienes señalan en p. 35 que con la creación de dicha figura del Juez de lo procesal *“culminaría de forma natural la evolución de una profesión que siempre ha estado ligada estrechamente al procedimiento, en una primera fase histórica centrada en su documentación desde el ejercicio de la fe pública judicial, y más recientemente desde su ordenación formal y material, logrando así el engarce entre ambas funciones y poniendo en valor lo que constituye lo más profundo y prístino de su esencial: ser garantía para el ciudadano o justiciable que se relacione con la Administración de Justicia”*.

<sup>13</sup> En especial en la siguiente aportación: Grupo de Trabajo de la Administración de Justicia y Registradores de la Propiedad, referencia 1, quienes señalan en p. 2 que *“Las*

aquella que se inclina por hacer una interpretación de la normativa procesal más favorable y proclive a la defensa de los intereses del deudor hipotecario en su cualidad de consumidor, doctrina que cada vez goza de mayor predicamento en la jurisprudencia menor de las Audiencias Provinciales, aunque existan aún resistencias enconadas para su pleno y total acogimiento. Y siendo siempre consciente de que la única solución realmente eficaz y definitiva pasa por la reforma de la ley a fin de que la misma no genere ninguna duda en cuanto a su interpretación y aplicación.

## **2. Análisis de las principales facultades del Letrado de la Administración de Justicia para proteger al deudor-consumidor**

En las líneas que siguen se van a exponer de forma sintética y resumida los principales puntos o ámbitos en los que esas facultades tuitivas o protectoras del Letrado de la Administración de Justicia pueden destacar y brillar con mayor énfasis y en muchas ocasiones de una forma determinante y crucial para el resultado final de la ejecución hipotecaria.

### **2.1. La adjudicación de los bienes inmuebles como mínimo por el 50% de su valor de tasación y la consiguiente superación de la doctrina clásica del TS sobre el enriquecimiento injusto**

Seguramente el punto de mayor trascendencia, por su alcance y efectos económicos, dentro de esta línea de interpretación progresiva de la normativa procesal es el relativo a si en la actualidad cabe adjudicar los bienes inmuebles por un importe inferior al 50% de su valor de tasación o si la adjudicación ha de realizarse en todo caso como mínimo por ese porcentaje.

El origen de esta interpretación progresiva de la normativa procesal nace directamente de la postura adoptada por la DGRN desde la importante resolución de 20 de septiembre de 2017 ([BOE de 16 de octubre de 2017](#)) que se ha visto confirmada sistemáticamente en pronunciamientos posteriores hasta la

---

*resoluciones a las que nos referimos puede ser calificadas de «progresivas» porque lo que ha pretendido el Centro Directivo, conscientemente, ha sido ir más allá de la dicción o tenor de la norma para adoptar una interpretación más favorable al deudor, aunque con ello haya tenido que forzar la interpretación literal del texto legal hasta unos extremos que posiblemente escapan de la intención del propio legislador o que, al menos, éste no supo plasmar en la redacción legal con la claridad y precisión requeridos”.*

resolución de fecha 22 de febrero de 2019 ([BOE de 14 de marzo de 2019](#))<sup>14</sup>, que se ha aplicado tanto a ejecuciones hipotecarias como a ordinarias<sup>15</sup>.

En síntesis, la postura de la DGRN se basa en realizar una interpretación conjunta y sistemática de los artículos 651 y 671 de la LEC, entendiendo que, si en el primero para los bienes muebles se establece esa limitación en la adjudicación, igualmente debe aplicarse a los bienes inmuebles por razones de analogía. Concretamente destaca una de las últimas resoluciones dictadas en esta materia, la de 22 de febrero de 2019 que *“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... El contenido del artículo 651 permite entender cuál es el verdadero espíritu y finalidad de las normas que regulan la adjudicación de una finca en el procedimiento de apremio cuando la subasta ha quedado desierta”*

El problema en este caso es que esa interpretación parece colisionar con la jurisprudencia clásica del TS sobre la doctrina del enriquecimiento injusto y su aplicación a la adjudicación de bienes en subasta, que postula en síntesis (por ejemplo [Sentencia número 261 de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 13 de enero de 2015](#))<sup>16</sup>) que ninguna adjudicación efectuada conforme a derecho, aplicando una previsión legal, puede dar lugar a un enriquecimiento injusto del

---

<sup>14</sup> Para una aproximación a la evolución de la doctrina de la DGRN y la jurisprudencia en materia de adjudicación hipotecaria resulta recomendable consultar los [Boletines Informativos sobre Adjudicación Hipotecaria](#), tres hasta la fecha, disponibles en la web del Decanato del Colegio de Registradores de la Comunidad Valenciana.

<sup>15</sup> A día de hoy continúan recayendo resoluciones de la DGRN posicionándose claramente a favor del rechazo a inscribir, en procedimiento de ejecución, por menos del 50 % del valor de tasación de la finca adjudicada. En concreto pueden citarse como más recientes las siguientes:

[Resolución de 22 de marzo de 2019 \(BOE de 9 de abril, 18\)](#)

[Resolución de 28 de marzo de 2019 \(BOE de 16 de abril, 5\)](#)

[Resolución de 5 de abril de 2019 \(BOE de 24 de abril, 6\)](#)

[Resolución de 25 de abril de 2019 \(BOE de 13 de mayo, 17\)](#)

<sup>16</sup> Concretamente indica esta resolución que: *“El enriquecimiento injusto no puede radicar única y exclusivamente en que el importe en que el bien fue tasado es muy superior al valor de la adjudicación, en concreto, un 50%, porque esto sí que es algo previsto y aceptado expresamente por la Ley. A este respecto, sí que sería de aplicación la citada jurisprudencia, como una exigencia de otro principio general del derecho, el de seguridad jurídica, que siempre ha de ponderarse junto con el interdicción del enriquecimiento injusto”*.

adjudicatario y ello con independencia de que dicha adjudicación haya podido tener lugar por una cantidad ínfima o sumamente baja. Esta interpretación es la que ha dado lugar a que diversos pronunciamientos jurisprudenciales se hayan posicionado en contra de la tesis de la DGRN, como por ejemplo la Audiencia Provincial de La Rioja, Sección 1ª, Auto 46/2018, de 13 de abril. En esta misma línea puede citarse la sentencia de 14 de mayo de 2019 de la sección 4ª de la Audiencia Provincial de Tenerife, que realiza una dura y contundente crítica a la que la doctrina ha denominado “interpretación progresiva” de la DGRN al pretender innovar el ordenamiento jurídico, al señalar que: *“En conclusión, el Registrador de la Propiedad (y por ende, la DGRN), lo que no puede es innovar el ordenamiento jurídico, función que corresponde al legislador que es el que ha de introducir en el mismo, caso de considerarlo necesario, aquellas previsiones que considere oportunas para restablecer el deseable equilibrio de intereses en conflicto; invadir competencias jurisdiccionales, pues son los tribunales los que han de dar respuesta a los problemas que la aplicación de la norma esté generando; favorecer o tomar partido por una de las partes que litigan en el proceso de ejecución, en este caso, la ejecutada, pues no de otra forma puede entenderse que la parte que ha instado el procedimiento de ejecución, que lo ha seguirlo por todos sus trámites, que se ha visto favorecida por resoluciones firmes que le otorgan la adjudicación del bien, vea cercenadas por un ente extraño al proceso sus legítimas expectativas procesales.*

*Y, finalmente, no podemos dejar de advertir que las Resoluciones de la DGRN (respecto de las que en el escrito de oposición al recurso se dice que los registradores de la propiedad están obligados a respetar conforme a lo dispuesto en el art. 327 de la Ley Hipotecaria) ni son fuente del derecho (ni siquiera la jurisprudencia lo es, pues solo se le atribuye una función de complemento del ordenamiento jurídico, según el art. 1.6 del CC) ni constituyen doctrina alguna, sino que son resoluciones de un órgano administrativo sometidas al control jurisdiccional.<sup>17</sup>”*

Pero lo cierto es que sí pueden localizarse resoluciones judiciales favorables a la tesis de la DGRN, como, por ejemplo, la sentencia de 26 de diciembre de 2018 del Juzgado de Primera Instancia número 21 de Sevilla. Número de sentencia 296/2018. Juicio verbal 729/2018. El juzgado, en la misma sentencia, reconoce haber seguido la literalidad del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en los casos de vivienda habitual, subasta sin postores y “error de salto” consistente en que el importe de lo debido se sitúa entre el 60 y 70 por ciento. Venía permitiendo que se adjudicase la finca al ejecutante por el 60 por ciento, quedando subsistente la deuda reclamada en cuanto al exceso. Pero influido por la doctrina de la DGRN para esos mismos casos (Resoluciones

---

<sup>17</sup> Un comentario crítico sobre esta última resolución y la doctrina de DGRN puede verse en la página web de Joaquín Delgado, “Regis pro.es”, entrada de 20 de mayo de 2019.

de la DGRN de 12 de mayo, hoy anulada, y de 21 de octubre de 2016) y aplicando directamente los planteamientos de la Resolución de la DGRN de 20 de Septiembre de 2017, la primera que rechazó la inscripción de la adjudicación de la finca hipotecada por una cantidad inferior al 50% del valor de la finca tras una subasta sin postores de una finca que no era vivienda habitual, el juzgado aplica esta doctrina, para lo cual parte de interpretar de forma conjunta los artículos 651 y 671 LEC. En consecuencia, según la sentencia, si bien el 671 de la LEC permite a falta de postores que se adjudique la finca o por lo que se deba por todos los conceptos o por el 50% del valor de tasación, cuando se adjudique por lo que se deba por todos los conceptos, esa cantidad no podrá ser inferior al 50% del valor de tasación.

En cualquier caso, sin perjuicio de reconocer que esta cuestión, por su enorme trascendencia y relevancia práctica y económica, debería ser abordada expresa y definitivamente por el legislador, lo cierto es que los argumentos de la DGRN resultan convincentes y perfectamente defendibles frente a la pretendida invasión jurisprudencial que denuncia la última resolución citada. Y es que, efectivamente, esta interpretación progresiva hay que enmarcarla dentro de la corriente protectora del deudor impulsada por el legislador ya desde el año 2011 cuando se elevó por primera vez el tipo para adjudicarse determinados bienes hasta un 60%<sup>18</sup>. Hoy en día no parece que tenga sentido y razón de ser que, en el seno de una ejecución, sea de cualquier tipo, puedan adjudicarse bienes por un valor excesivamente bajo, que no respete al menos el 50% del valor en que el bien se tasó, normalmente de común acuerdo por las partes o por un perito judicial. Esa adjudicación mínima por el 50% del valor del bien es la que garantiza el equilibrio en la posición entre ejecutante y ejecutado, pues éste pierde el bien que integraba su patrimonio pero lo hace por un importe razonable que puede permite cubrir una parte sustancial de la deuda cuando no generar sobrante a su favor. En cualquier caso, será interesante constatar la recepción que el TS pueda hacer sobre esta materia, y si da lugar o no a la evolución de su doctrina clásica, pues las resoluciones de las Audiencias Provinciales no resultan determinantes en uno y otro sentido.

Otro problema que se plantea en este ámbito es que la doctrina progresiva de la DGRN afecta únicamente a los supuestos del artículo 671 de la LEC en que la subasta queda desierta y el ejecutante pide su adjudicación, pero persiste la duda de si ese mismo criterio sería también aplicable cuando la adjudicación se ha de realizar por alguno de los supuestos previstos en el

---

<sup>18</sup> Concretamente por el [Real Decreto-Ley 8/11, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios...](#) Aunque a los pocos meses la Ley 37/11 de 10 de octubre introdujo la D.A 6ª en la LEC volvió a bajar el porcentaje al 50% para los inmuebles que no sean vivienda habitual.

artículo 670 de la LEC, es decir, cuando el bien se adquiere en subasta pública por el mejor postor. A este respecto es verdad que el artículo 670.4 último inciso deja a criterio del Letrado de la Administración de Justicia la aprobación del remate atendidas las circunstancias que indica el precepto (“...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.”) Pero se mantiene el debate doctrinal y *de lege ferenda* de si tiene sentido que en la actualidad se puedan adjudicar bienes por un importe inferior al 50% del valor de tasación y hasta qué punto ello no generaría un enriquecimiento injusto del adjudicatario, por las razones antes apuntadas, de forma que la aprobación de ese tipo de posturas debería ser absolutamente excepcional, exigiendo una motivación extensa y fundada que ponga de manifiesto las concretas y singulares razones que así lo permitan.

En conclusión, respecto a esta concreta cuestión procesal: ¿qué debería hacer el Letrado de la Administración de Justicia si quiere proteger al deudor hipotecario-consumidor realizando una interpretación progresiva de la normativa procesal? Pues no permitir que en los supuestos del artículo 671 de la LEC se realice ninguna adjudicación por debajo del 50% del valor de tasación del bien, que pasaría a ser así el importe mínimo de cualquier adjudicación, y dando a la posibilidad de adjudicación del art. 670.4 último inciso un carácter absolutamente excepcional, procurando que el traslado al ejecutado en estos casos se realice de forma personal y efectiva siempre que resulte posible.

## **2.2. Adjudicación de la vivienda habitual entre la horquilla del 70% y el 60% y el dilema de admitir el salto entre uno y otro porcentaje o adjudicar por la cantidad efectivamente debida**

Esta es una de las primeras cuestiones procesales que dio lugar al alumbramiento de la llamada doctrina progresiva de la DGRN separándose del tenor literal de la Ley. Su origen se encuentra en la interpretación que debe darse a la previsión del artículo 671 de la LEC cuando permite adjudicarse al ejecutante la vivienda habitual del demandado de la siguiente forma: “*Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien.*”

Si se atiende al tenor literal de este precepto parece que la norma obligue a efectuar un salto de porcentaje si la cantidad debida por todos los conceptos no llega al 70%, de forma que, si es así, la adjudicación ya no pueda hacerse por ese 70% sino por el 60%, es decir, se pasaría directamente de uno a otro



porcentaje. Esta interpretación literal puede dar lugar a situaciones sangrantes y muy perjudiciales para el deudor hipotecario, pues por ejemplo, si en un caso concreto la cantidad debida por todos los conceptos ascendiera al 69,99% o al 68%, ello daría igual y la adjudicación se tendría que hacer por el 60%, lo que obviamente perjudica al deudor pues con la enajenación forzosa del bien no se va a poder pagar íntegramente la deuda reclamada, con lo que el ejecutante tendrá acción contra el mismo por la vía del artículo 579 LEC pudiendo reclamar la cantidad no satisfecha en la subsiguiente ejecución ordinaria.

Precisamente frente a esa interpretación y sus perniciosos efectos reaccionó tempranamente la DGRN en su Resolución de la DGRN de 12 de mayo de 2016 (B.O.E. 6 de junio), reiterada por otras posteriores (como las de 21 de octubre de 2016 y 5 de julio de 2017), en la que se destacaba que la interpretación ponderada y razonable del art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), para evitar un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la ley, habrá de ser la de que *“si se tratara de vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por un importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad por la que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la que cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta”*. Es decir, sentando la interpretación de que no debe accederse a ese salto de porcentaje, sino que la adjudicación debe realizarse en todo caso por la cantidad efectivamente debida. En el caso antes expuesto, por el 69,99% o el 68%, de forma que la deuda quede extinguida íntegramente con dicha adjudicación. Siendo que el límite inferior del 60% sólo actuaría para aquellos casos en que la cantidad debida por todos los conceptos fuese inferior a dicho porcentaje. Esta interpretación de la norma procesal puede calificarse de progresiva porque realiza una interpretación del precepto que se separa de su tenor o dicción literal con fundamento en la voluntad del legislador que se traslucía tras la reforma que introdujo dicha norma, la Ley 1/13, que pretendía proteger y amparar al deudor hipotecario titular de vivienda habitual.

En este caso, aunque los argumentos de la DGRN son sólidos y perfectamente asumibles, también se ha suscitado un importante debate a nivel jurisprudencial, con resoluciones favorables a la acogida y recepción de dicha tesis (como por ejemplo la Sentencia Audiencia Provincial de Castellón, Sección 3ª, de 3 de octubre de 2018, Rollo 1016/2017. Ponente Sra. Bardón Martínez o Audiencia Provincial de A Coruña, Sección 5ª, Auto 92/2018, de 31 de julio); y otras en contra que defienden que debe estarse y primar en todo caso el tenor literal de la ley (por ejemplo, Audiencia Provincial de Huelva, Sección 2ª, Auto

146/2018, de 16 de abril<sup>19</sup>), sin perjuicio de que de lege ferenda se proponga una reforma de la normativa procesal para evitar el resultado injusto al que da lugar la aplicación de la norma. En esta misma línea contraria a las tesis de la DGRN se sitúa la sentencia 753/18 de 30 de octubre de 2018 de la sección 4ª Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria (ECLI:ES:APGC:2018:1894) que precisamente ha anulado y dejado sin efecto la Resolución de la DGRN de 12 de mayo de 2016 que inició esta interpretación del artículo 671 LEC. Para esta resolución *“la competencia para el dictado del decreto de aprobación del remate y adjudicación corresponde al Letrado de la Administración de Justicia y de que la competencia para revisar su conformidad a Derecho (que obviamente puede instar cualquier titular de derechos que puedan verse afectados por una posible vulneración de normas o interpretación errónea en que pueda incurrir el LAJ) se atribuye por la ley al Juzgado que tramita el procedimiento -o a la Audiencia Provincial al recurrir en apelación la resolución judicial dictada por el Juzgado que tramita el procedimiento de ejecución hipotecaria, que pueda confirmar la resolución del LAJ-. No al Registrador de la Propiedad y, en consecuencia, tampoco a la DGRN ni al Juzgado que pueda conocer de la revisión de la calificación registral emitida.*

*Ello comporta que, incluso si compartiéramos la muy razonable interpretación de los artículos 670 y 671 de la LEC que hace 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 al conocer no de recursos contra las sentencias dictadas en juicios verbales de revisión de la calificación sino de recursos contra los Decretos de aprobación del remate y adjudicación confirmados o no por el Juzgado que conoce del proceso de ejecución), no podría esta Sala -como no podía el Juzgado, ni la DGRN, 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), se hayan cumplido las formas extrínsecas para el dictado del título objeto de inscripción y no existan obstáculos nacidos del propio Registro para la inscripción. Que es lo que sucede en el presente caso, en el que la calificación negativa se funda en una pretendida infracción de las normas materiales reguladoras del precio mínimo de remate por interpretación errónea de los artículos 670 y 671 de la LEC en el supuesto de adjudicación al acreedor en subasta declarada desierta de una vivienda*

---

<sup>19</sup> Que argumenta que *“debe primar la literalidad del precepto, y que las razones o motivos de adaptación de la letra de la ley a las circunstancias actuales o a los antecedentes legislativos, destilados de la exposición de motivos de las diferentes normas que han ido variando la redacción de estos preceptos, por los argumentos que ya hemos dado, no pueden torcer esa literalidad sin perjuicio, naturalmente, de lo que futuras reformas puedan dar de sí. La solución que propone el recurrente va más allá de una corrección interpretativa y pretende que la norma se aplique contra littera”.*

*habitual subastada por el 60% del valor de tasación en el caso de que lo debido por todos los conceptos sea superior al 60% del valor de tasación e inferior al 70%. Ya pueda resultar perjudicado por esa interpretación el titular de la vivienda habitual subastada (lo sea el deudor o el hipotecante no deudor), ya lo puedan resultar titulares de otros derechos inscritos sobre ese inmueble (lo que resulta cuando menos difícil puesto que la interpretación defendida por la DGRN comportaría que el precio de adjudicación lo sería la deuda por todos los conceptos, superior al 60% pero inferior al 70% -sin que quedara por tanto deuda pendiente de cobro pero tampoco existiera sobrante del remate sobre el que pudieran tener derecho terceros titulares de derechos inscritos en el Registro-), habrán de ser los interesados los que se personen en el procedimiento de ejecución que se sigue ante el Juzgado e impugnen el Decreto de aprobación del remate y adjudicación por los trámites legalmente previstos en el seno de ese mismo procedimiento.”*

Por lo tanto, también sobre este punto existe una gran controversia por lo que sería necesario que el TS adopte una postura sobre la cuestión unificando el criterio a seguir, se incline o no por la tesis de la DGRN. Pero hasta que ello suceda, hay margen para defender la tesis de la DGRN ya que las resoluciones que se pronuncian en contra se basan en el tenor literal de la norma, desconociendo la necesidad que impone el artículo 3.1 del CC de realizar una interpretación de la normativa conforme al tiempo en que ha de ser aplicada, y no cabe duda de la pretensión tuitiva que el legislador quiso dar a la reforma del año 2013, careciendo de toda lógica que se irroque semejante perjuicio al ejecutado por el “salto” en el porcentaje aunque pueda faltar una cantidad ínfima para llegar al 70%.

En conclusión, en este punto, ¿qué puede hacer el Letrado de la Administración de Justicia si quiere proteger al deudor hipotecario-consumidor realizando una interpretación progresiva de la normativa procesal? Pues adjudicar por la cantidad efectivamente debida, sin admitir el salto entre porcentajes en perjuicio del deudor. De forma que con la adjudicación se cubrirá el total de la deuda reclamada, satisfaciendo así íntegramente la deuda reclamada por el acreedor, lo que en la práctica supone una dación en pago: entrega del bien saldando íntegramente la deuda reclamada, pero basada en el estricto respecto a la interpretación de la normativa.

### **2.3. Adjudicación al ejecutante si resulta el mejor postor en la subasta judicial electrónica: contradicción entre los artículos 670.4 y 671 LEC**

Otra duda que se genera con bastante frecuencia a los Letrados de la Administración de Justicia a la hora de adjudicar el inmueble subastado se da en aquellos casos en que resulta que el mejor postor en la subasta judicial electrónica celebrada es el propio ejecutante.

Y ello es así porque en esos casos puede producirse una importante alteración en los importes de la adjudicación a la parte actora, pues no es lo mismo aplicar las previsiones del artículo 671 de LEC establecidas para aquellos casos en que la subasta ha quedado desierta por no concurrir postores, que como hemos visto obliga a adjudicar entre el 70% y el 60% como mínimo si se trata de vivienda habitual o por el 50% del valor de tasación o la cantidad debida por todos los conceptos, si es otro tipo de bien; que poder adjudicar la vivienda habitual por los porcentajes que contempla el artículo 670.4 de la LEC, que permitiría incluso que la adjudicación se realice por debajo del 50% del valor de tasación del bien si el importe debido por todos los conceptos es inferior a dicho porcentaje.

Además, este supuesto se puede complicar porque detrás de la actuación del ejecutante podría llegar a existir un fraude procesal si quien ha concurrido en la subasta en calidad de postor es una empresa del mismo grupo o afín a la propia entidad bancaria (normalmente su inmobiliaria de referencia), pues como es sabido el ejecutante solo puede realizar posturas cuando intervienen postores extraños (artículo 647.2 LEC). Para comprobar si se ha dado esa situación, la connivencia para permitir pujar al ejecutante, el órgano judicial tendría que oficiar a la Agencia Estatal del B.O.E dado que en principio el sistema no proporciona al órgano judicial la identidad de todos los postores que han intervenido en la subasta amparándose para ello en una interpretación literal<sup>20</sup> del artículo 649.3 de la LEC cuando establece únicamente que *“3. En la fecha del cierre de la subasta y a continuación del mismo, el Portal de Subastas remitirá al Letrado de la Administración de Justicia información certificada de la postura telemática que hubiera resultado vencedora, con el nombre, apellidos y dirección electrónica del licitador. En el caso de que el mejor licitador no completara el precio ofrecido, a solicitud del Letrado de la Administración de Justicia, el Portal de Subastas le remitirá información certificada sobre el importe de la siguiente puja por orden decreciente y la identidad del postor que la realizó, siempre que este hubiera optado por la reserva de postura a que se refiere el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 652.”*

Sobre esta cuestión la jurisprudencia es muy escasa, únicamente se ha dictado alguna resolución aislada como el citado [Auto 318/15 de 13 de mayo de 2015 de la sección 9ª de la Audiencia Provincial de Valencia](#), resolviendo que aunque la parte ejecutante participe como postor en la subasta celebrada respecto a vivienda habitual, no podrá adjudicarse el bien por los porcentajes del artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (50 % del valor de tasación

---

<sup>20</sup> Y en mi opinión, errónea, pues el Letrado de la Administración de Justicia, en tanto autoridad gestora de la subasta, debería tener pleno acceso a dicha información sin necesidad de oficiar a la Agencia del B.O.E que se irroga un papel que no le corresponde, generando falta de transparencia.

o, aun siendo inferior, que permita cubrir la cantidad debida por todos los conceptos) sino que habrá que estar a los porcentajes del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Concretamente esta resolución destaca lo siguiente: *“La respuesta a tal cuestión, si bien no resulta fácil, ha de resolverse, en este concreto supuesto, conforme a lo ya expresado en la Diligencia de ordenación de 10 de Enero de 2014, en que se expresaba con rotundidad, que no se accedía a lo pretendido por el ejecutante y ahora reitera, porque sigue sin cumplir los requisitos exigidos en el 670.4.3 LEC, que “por otra parte no es aplicable al ejecutante, sino que entra en funcionamiento caso de que el ejecutante no haga uso de la facultad del 670.4.2 de la LEC y haya postores”. Este no es, indudablemente, el supuesto examinado, puesto que el ejecutante pretende hacer valer, al tiempo, su condición de postor y de ejecutante, lo que son condiciones sucesivas y no acumulativas. Entendemos que la interpretación que propugna comportaría una indudable ventaja de eludir la norma imperativa por el simple recurso de concurrir como postor a la subasta, debiendo, en la duda, estar a la interpretación más favorable a la reducción de la deuda contraída.”*

Pero en este punto, sorprendentemente, la DGRN sí ha amparado esa conducta, aunque ciertamente antes de iniciar la creación de la que venimos denominando doctrina progresiva, y así en la Resolución de 16 de junio de 2014 ([B.O.E 29 de julio de 2014](#)) señala que *“7. Al tratarse de una subasta y adjudicación celebrada en 2012, considera el registrador que la finca, que estima ser la vivienda habitual, debería adjudicarse por cantidad igual o superior al 60% del valor de tasación y no por el 50% de dicho valor, como consta en el citado decreto de adjudicación, cumpliendo así lo dispuesto en el artículo 671 y en la disposición adicional sexta de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por el contrario, la recurrente considera aplicable el artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, puesto que el acreedor ejecutante presentó la mejor postura en la subasta, siendo la cantidad ofrecida superior al 50% de tasación de los bienes. Este defecto debe ser revocado. El artículo 670.4 en su párrafo tercero determina que «se aprobará el remate a favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación...». En este sentido el acreedor ejecutante puede concurrir a la subasta como postor cuando existan otros licitadores (artículo 647.2 por remisión del artículo 655.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y ninguna norma excluye de manera expresa al acreedor ejecutante de la posibilidad que concede el artículo 670.4 párrafo tercero al mejor postor, siendo así que las previsiones contenidas en el artículo 671 lo son para el supuesto de subastas sin ningún postor”*.

No obstante, también en relación con esta cuestión existen argumentos suficientes para mantener que se puede adoptar por parte de los Letrados de la Administración de Justicia una interpretación progresiva de la normativa procesal para defender al deudor-consumidor entendiendo que la protección reforzada que el legislador ha querido conceder y brindar al ejecutado debe

extenderse a todos los supuestos en que el acreedor ejecutante acabe adquiriendo el bien, sea a través de subasta como mejor postor (670.4 LEC) o solicitando directamente la adjudicación ante la falta de postores (671 LEC), ya que de otro modo se confunde de postor y ejecutante, que no son cumulativas. Siendo deseable que en este ámbito la DGRN evolucione en su posición, y que recaigan nuevas resoluciones judiciales amparando esta interpretación.

Como por ejemplo ha sucedido recientemente con el [Auto 37/19 de 30 de enero de 2019 de la sección 14 de la Audiencia Provincial de Barcelona](#). Esta resolución aprecia actuación fraudulenta del ejecutante que interviene en la subasta con otro postor, mejorando la postura con pocos euros y después le cede el remate (supuesto clásico Caixabank-Buildingcenter), obligado a aplicar art 671 LEC. Concretamente en el caso que analiza la resolución CAIXABANK resulta el mejor postor en una subasta en la que solo había intervenido su filial inmobiliaria BUILDINGCENTER, declarando la resolución hecho notario la interrelación y dependencia entre ambas empresas.

La resolución parte de la idea de que debe realizarse una interpretación conjunta y sistemática de los artículos 647, 670 y 671 LEC, de forma tal que la parte ejecutante no podía intervenir en la subasta si no había postores, y en caso de quedar desierta la subasta hubiese resultado de aplicación el artículo 671 de la LEC por lo que al tratarse el bien subastado de vivienda habitual en ningún caso podría haberse adjudicado por valor inferior al 60% del valor de tasación. Pero al haber entrado la filial de la ejecutante en la subasta logró que al amparo del 670.4 LEC la adjudicación se realizara por importe inferior al 50% del valor de tasación (en concreto la resolución habla de un *misérrimo* 33,89%. Y tras ello afirma la resolución: *“por eso, la razón de la comedia de que Buildingcenter S.L, concurriera a la subasta y que ya en la celebración del acto con La Caixa, ésta mejorase en pocos euros todas y cada una de las posturas ofrecidas por aquélla. Cosa que no impidió que posteriormente le cediera el remate (total, todo quedaba en casa)”*<sup>21</sup>

Y tras ello llega a la siguiente rotunda conclusión: *“Nuestra conclusión es que la ejecutante Caixabank S.A y la cesionaria Buildingcenter S.A actuaron en la subasta con mala fe, con abuso de derecho y fraude de ley procesal (artículo 7, apartados 1 y 2 del CC, artículo 11.2 LOPJ y artículo 247, apartados 1 y 2 de la LEC) Actuación que no podemos amparar, con la cual cosa, constatando el defecto, la consecuencia procesal ha de ser la solicitada en el petitum del recurso de apelación, la declaración de la*

---

<sup>21</sup> En catalán en el original (traducción libre): *Per això, la raó de la comèdia que Buildingcenter, SL, concorris a la subhasta i que ja en la celebració de l'acte amb La Caixa, aquesta millorés en pocs euros totes i cadascuna de les postures ofertes per aquella. Cosa que no va impedir que posteriorment li cedís el remat (Total, tot quedava a casa).*

*subasta como desierta y que a continuación el Juzgado aplique las condiciones del edicto de su convocatoria que han de ser las previsiones del artículo 671 LEC).<sup>22</sup>*

En definitiva, estamos ante la resolución sumamente innovadora que por primera vez desenmascara y pone de manifiesto y relieves el ardid utilizado por algunas entidades bancarias (no solo las citadas, hay muchos otros casos) para intentar obtener un precio de adjudicación del que correspondería por ley utilizando fraudulentamente a sus filiales o empresas afines.

En conclusión, en este punto, ¿qué puede hacer el Letrado de la Administración de Justicia si quiere proteger al deudor hipotecario-consumidor realizando una interpretación progresiva de la norma? Pues dar en todo caso al ejecutante el tratamiento previsto en el artículo 671 de la LEC, adjudicando como mínimo el inmueble subastado por el porcentaje previsto en dicho precepto, y ello con independencia de la postura que haya podido ofrecer el ejecutante en la subasta judicial electrónica.

#### **2.4. Adjudicación de varias fincas: unas por la cantidad debida por todos los conceptos y otras por un porcentaje concreto**

Uno de los puntos que más polémica generó en la práctica procesal tras la promulgación de la Ley 1/2013 fue la viabilidad jurídica de las peticiones de adjudicación que empezaron a arreciar y proliferar por parte de los ejecutantes en aquellos supuestos en que se realizaban varias fincas y en las que se interesaba que alguna de las fincas se adjudicara por un porcentaje concreto, dependiendo de su naturaleza, si era o no vivienda habitual, y a su vez se pedía que otras se adjudicaran por la cantidad debida por todos los conceptos, pero refiriendo dicho concepto no a la deuda total reclamada en la ejecución, sino exclusivamente a la responsabilidad hipotecaria pactada para esa finca en cuestión.

Esta forma de adjudicar los bienes también producía un claro y patente perjuicio al deudor porque el acreedor ejecutante lograba al final la adjudicación de los bienes por un porcentaje inferior al que se obtendría por la utilización de uno solo de los dos criterios alternativos que contempla la ley: o bien todas las fincas por un porcentaje concreto, o bien todas ellas por la cantidad debida por todos los conceptos.

---

<sup>22</sup> *La nostra conclusió és que l'executant Caixabank, SA, i la cessionària Buildingcenter, SA, van actuar en la subhasta de mala fe, amb abús de dret i frau de la llei processal ( art. 7, apartats 1 i 2, del CC , art. 11.2 de la LOPJ i art. 247, apartats 1 i 2, de la LEC ). Actuació que no podem emparar, amb la qual cosa, constatat el defecte, la conseqüència processal ha de ser la sol licitada a la pètit del recurs d'apel·lació, la declaració de la subhasta com deserta i que a continuació el Jutjat apliqui les condicions de l'edict de la seva convocatòria, que han de ser les previsions de l' art. 671 de la LEC*

Ahora bien, pese a la claridad de dicha cuestión y del perjuicio que se puede irrogar al ejecutado con la admisibilidad de la adjudicación de la forma indicada, lo cierto es que la DGRN admitió en varias resoluciones la viabilidad de esa forma de adjudicación, lo que fue duramente criticado por la doctrina<sup>23</sup>. En concreto en las resoluciones de 17 de junio de 2016 y 1 de julio de 2016.

No obstante, parece que afortunadamente la DGRN empieza a modificar su doctrina inicial sobre este particular, ajustándose así a diversos pronunciamientos jurisprudenciales que también se han pronunciado contra dicha interpretación (por ejemplo, el Auto de 22 de diciembre de 2016, de la Audiencia Provincial de Toledo, sección 2.ª, núm. de recurso: 83/2015, núm. de resolución: 716/2016 o el Auto de 31 de enero de 2017 de la Audiencia Provincial de Murcia, sede de Cartagena, sección: 5.ª Núm. de Recurso: 405/2016, Núm. de Resolución: 12/2017) Concretamente parece que por fin la DGRN ha rectificado ese criterio, y en su reciente Resolución de 11 de octubre de 2018 ([B.O.E de 5 de noviembre de 2018](#)) ha venido a establecer lo siguiente: *“Pues bien, siguiendo esta misma línea, ha de entenderse que la expresión «la cantidad que se le deba por todos los conceptos» utilizada por este artículo 671 está referida a la total cantidad adeudada al ejecutante. De esta forma, si el acreedor opta por esta alternativa, el deudor ejecutado perderá la propiedad de la finca, pero su deuda quedará totalmente extinguida. Naturalmente, si existen terceros con derechos inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca, habrá que analizar si lo reclamado por el acreedor por los diferentes conceptos de deuda excede o no de los respectivos límites de responsabilidad hipotecaria. Si se sobrepasa ese límite, el exceso deberá el acreedor depositarlo a disposición de los titulares de esos derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado, en los términos que prevé el artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. A la vista de estos razonamientos, debe confirmarse el defecto impugnado, puesto que es necesario que se aclare el decreto de adjudicación para determinar a cuál de las opciones que prevé el artículo 671 se ha sujetado la*

---

<sup>23</sup> Una crítica extensa y detallada a esta cuestión puede verse en BAÑÓN GONZÁLEZ, A. y otros. La adjudicación hipotecaria y su inscripción registral. Deconstruyendo el decreto de adjudicación y el mandamiento para la expedición de certificación. Valencia: Tirant Lo Blanch, 2017, p. 97 y ss, en la que se concluye con la siguiente recomendación: *“Desde el punto de vista del letrado de la Administración de Justicia, hay que señalar que, sin perjuicio de que se trata de una práctica admitida en el seno de nuestros tribunales, y refrendada por la DGRN en resoluciones de 17 de junio de 2016 y 1 de julio de 2016, el principio de legalidad, la evitación del fraude de ley, y la labor calificadora del letrado de la Administración de Justicia, además de la obligación procesal que tiene éste de evitar los perjuicios que se pudieran causar al patrimonio del deudor hipotecario, se recomienda que no se admita el criterio de adjudicar una o varias fincas por un porcentaje, y otra u otras por la cantidad que se deba por todos los conceptos, en los supuestos en que se pretenda interpretar esta expresión como «todos los conceptos de los que la finca responde en atención a la responsabilidad hipotecaria individualizada de la misma».”*



*adjudicación. Desde luego, no es posible, como parece desprenderse de la documentación calificada, que el ejecutante haya solicitado la adjudicación «por la cantidad que se le deba por todos los conceptos» y, aun así, se certifique de la existencia de cantidades adeudadas al acreedor que no han sido satisfechas y que quedan pendientes de pago al acreedor”.* Para aún hay que estar a la espera de que la DGRN ratifique este cambio de rumbo.

En conclusión, en este punto concreto, ¿qué debería hacer el Letrado de la Administración de Justicia si quiere proteger al deudor hipotecario-consumidor realizando una interpretación progresiva de la norma? Pues no admitir en ningún caso la adjudicación de unas fincas por un porcentaje concreto y otras por la cantidad debida por todos los conceptos refiriendo ésta a la responsabilidad hipotecaria de la finca. Forzando al ejecutante a elegir entre una de las dos opciones que contempla el artículo 671 de la LEC para todas las fincas en global.

### **2.5. Adjudicación de varias fincas: ¿es obligatorio sacar a subasta y adjudicar todas las fincas hipotecadas o puede realizarse de forma sucesiva hasta cubrir la deuda reclamada?**

Otra cuestión recurrente entre los Letrados de la Administración de Justicia y que siempre ha generado una intensa polémica es la relativa a si en una ejecución hipotecaria seguida frente a varias fincas resulta indispensable y obligado sacar a subasta y realizar de una sola vez todas las fincas hipotecadas o si, por el contrario, sería posible proceder a la realización sucesiva de las fincas hasta cubrir la deuda, liberando aquellas fincas que no sea preciso enajenar una vez satisfecha íntegramente la reclamación del acreedor ejecutante. Esta segunda postura se defiende porque obviamente es menos agresiva y perjudicial para el demandado ya que le permite conservar en su patrimonio parte de los bienes hipotecados, es decir, se logra genera una menor onerosidad para el ejecutado tal y como pregona como principio general el artículo 592 de la LEC.

El problema que subyace en estos casos es que en muchas ejecuciones en que la deuda está garantizada con varias fincas, dado el importe reclamado y el valor de tasación de los inmuebles, resulta evidente que con la realización de una o varias de ellas sería posible proceder al abono del total de la deuda reclamada. Esta situación es indudable que se puede evitar en las ejecuciones ordinarias, pero plantea muchas más dudas en la ejecución hipotecaria, pues resulta que por la aplicación de los principios hipotecarios y conforme ha reconocido de forma reiterada la jurisprudencia, en el marco de la ejecución hipotecaria se impone la necesidad de realizar simultáneamente todas las fincas hipotecadas, pues todas ellas están sujetas a la obligación garantizada,

respondiendo de la deuda contraída globalmente. Esto es así, ya que como señala Millán Padilla, M., “1.- Cada finca responde conforme a su cuota de responsabilidad. 2.- No es posible alterar lo pactado en un contrato entre partes como es el préstamo con garantía hipotecaria. 3.- Las partes han tenido en cuenta las circunstancias del caso y en función de éstas han pactado las condiciones y garantías que han estimado convenientes y han fijado un precio de tasación de los bienes a efectos de subasta. 4.- No son aplicables a la ejecución hipotecaria los artículos 584 y 592 LEC, que se refieren exclusivamente al embargo de bienes.”<sup>24</sup>

El [Auto 10/17 de 12 de enero de 2017 de la sección 1ª de la Audiencia Provincial de Jaén](#) (ECLI: ES:APJ:2017:196A, ponente Morales Ortega explica con gran precisión y claridad el fundamento de esta limitación al destacar que: “en suma, la hipoteca constituida inicialmente sobre varias fincas en garantía de un único préstamo y con distribución de responsabilidad entre las mismas es, en relación a las partes del contrato, una hipoteca indivisible sin que a ellas afecte la distribución que es una exigencia del art. 119 de la Ley Hipotecaria y así se desprende del tenor del artículo 122 LH conforme al cual ” La hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido; pero sin perjuicio de lo que se dispone en los dos siguientes artículos ”, y del artículo 221 del Reglamento Hipotecario según el cual ”Distribuido el crédito hipotecario entre varias fincas, conforme a los artículos 119 y siguientes de la Ley, si alguna de ellas pasare a tercer poseedor, éste podrá pagar al acreedor el importe de la responsabilidad especial de la misma y, en su caso, el de los intereses correspondientes y exigir la cancelación de la hipoteca en cuanto a la finca o fincas liberadas”, de donde se deduce que no puede exigir esa cancelación parcial ni el deudor, ni el hipotecante no deudor a salvo en las condiciones del artículo 124 LH.”

Sobre todo, ha sido la jurisprudencia menor la que ha amparado la posibilidad de que se todas las fincas se realicen en unidad de trámite, es decir, una única subasta con tantos lotes como bienes hipotecados y, sobre todo, que el ejecutante solicite la adjudicación de todas las fincas por la cantidad debida por todos los conceptos sin que ello suponga un enriquecimiento injusto o abuso de derecho. Así por ejemplo puede citarse el [Auto 235/18 de 4 de abril de 2018 de la sección 9ª de la Audiencia Provincial de Valencia](#) (Roj: AAP V 1660/2018 - ECLI: ES:APV:2018:1660A Id Cendoj: 46250370092018200224, N° de Recurso: 1590/2017, Ponente: MARIA LUZ DE HOYOS FLOREZ) cuando señala que: “En nuestro caso, parece subyacer la idea de que se puede producir un abuso por parte del acreedor ejecutante al pretender la adjudicación de los cuatro inmuebles, pues

---

<sup>24</sup> MILLÁN PADILLA, M., La ejecución como servicio público. Nuevas tecnologías y proceso de ejecución. En *Revista Acta Judicial*, nº 3, 2019. p. 85, siendo de especial interés las fórmulas que propone el autor para evitar este indeseable efecto en las ejecuciones ordinarias.

*el Juzgado entiende que con la adjudicación de uno se cubre la deuda por todos los conceptos. Pero, amén de que no es cierto que con tal adjudicación se cubra-salvo que se pretenda referenciar a un valor de tasación que ha fracasado al tiempo de la subasta-, se ha de considerar que los bienes objeto de subasta han sido "despreciados", pues no hubo postores ni siquiera al 50% o incluso inferior al 50% de la valoración a efectos de subasta (art 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Y por ello que en el último de los intentos el legislador ofrece una solución desvinculada de cualquier valor de tasación. Por tanto, la facultad que el art 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil concede al acreedor ejecutante, en principio generosa, no es tal si partimos de que nadie ha ofrecido ni siquiera el 50% de tal valor."... En definitiva, nuestra jurisprudencia menor admite la adjudicación de todas las fincas por todos los conceptos, en el mismo sentido se pronuncia la Audiencia Provincial de Cádiz, 320/2015, de 15 de diciembre de 2015 y la Audiencia Provincial de Santander, 118/2014 de 10 de septiembre de 2014". Es decir, que según esta tesis si la subasta queda desierta el acreedor ejecutante puede solicitar la adjudicación de todas las fincas subastadas por los porcentajes del 671 LEC según cuál sea su naturaleza.*

No obstante, sí existen resoluciones de las Audiencias Provinciales que amparan la posibilidad de subastar las distintas fincas hipotecadas de forma sucesiva e independiente, de forma que una vez satisfecho el principal reclamado las restantes fincas no realizadas quedarían liberadas. En esta línea puede citarse, por ejemplo, el [Auto 716/16 de 22 de diciembre de 2016 de la Sección 2ª de la Audiencia Provincial de Toledo](#) (Roj: AAP TO 52/2016 - ECLI: ES:AUTO:2016:52A, Id Cendoj: 45168370022016200025, Nº de Recurso: 83/2015, Ponente: JUAN MANUEL DE LA CRUZ MORA) que señala que: "*Decimos en el Auto de 11 abril 2014 (Sección 1ª Rollo Apelación 180/2013, Ejecución Hipotecaria 654/2010 del Juzgado de 1ª Instancia nº 3 de Torrijos) que: cuando las fincas responden individualmente de una cantidad de la deuda, la subasta es individual de una tras otra hasta que cubran el total de lo reclamado por todos los conceptos, produciéndose a continuación a la cancelación de la deuda, en una recta interpretación de la normativa hipotecaria 119 a 121 LH y 670-671 LEC. La respuesta ha de ser la misma que se ofrece en la resolución recurrida, en cuanto ha de partirse que la hipoteca lo es individual, de finca en finca, con su respectivo importe de tasación, para responder de la futura e hipotética deuda que pudiera generarse. Ejecutada la hipoteca por incumplimiento del obligado, y hechos efectivos los trámites necesarios para la posible adjudicación del bien a tercero, si concurriere a la subasta, o presentado por el ejecutado ese tercero que cubra el importe, sin llevarlo a cabo, puede el ejecutante solicitar la adjudicación en el modo y forma prevenidos en el art. 670.4, pero en la misma forma en que se ha llevado a cabo la subasta, finca a finca, eso sí, sin necesidad de que lo sean por el mismo orden que consta en el título y por su valor de tasación al 50%, y adjudicada cada una de ellas, cuando se cubra el importe por lo adeudado y lo calculado para intereses y costas, se entenderá que*

*se ha satisfecho la totalidad del crédito, y con ello carecerá de sentido el seguir con sucesivas adjudicaciones de las fincas restantes, como autoriza el art. 570, cuando asevera que la posibilidad de lograr la satisfacción del acreedor puede llevarse a cabo mediante la realización de otros bienes, y ello en atención al "sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor"; e interpretación acorde con la dicción del art. 671 LEC, cuando asevera que "... si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos", de lo que se infiere que ha de procederse bien a bien y no globalmente -aquí no se procedió mediante el sistema de lotes-; así como acorde con los dictados del art. 654.3, cuando trata de la imputación de pagos; y lo que, finalmente, supone recta interpretación de los arts. 119, 120 y 121, LH donde tras ordenarse"... si la hipoteca no alcanzare a cubrir la totalidad del crédito, pueda el acreedor repetir por la diferencia contra las demás fincas hipotecadas que conserve el deudor en su poder".*

No obstante, se trata de una cuestión sumamente controvertida a nivel jurisprudencial que requeriría de una reforma legal que amparase claramente la posibilidad de realizar sucesivamente y de forma independiente las fincas hipotecadas hasta saldar la deuda hipotecada, excluyendo la posibilidad de que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de todas las fincas por la cantidad debida por todos los conceptos, pues ello puede generar situaciones sumamente injustas para el ejecutado. En definitiva, conferir al Letrado de la Administración de Justicia una mayor facultad a la hora de realizar los bienes hipotecados para lograr el pago de la deuda. Por otro lado, también en este ámbito incide la doctrina de la DGRN sobre la imposibilidad de adjudicar bienes por debajo del 50% del valor de tasación, pues si se sostiene esa tesis es evidente que no cabría esa adjudicación global de todas las fincas por la cantidad debida por todos los conceptos si de esta forma resulta que todas o alguna de ellas se adjudica por importe inferior al 50% de su valor de tasación.

En conclusión, en este punto, ¿qué puede hacer el Letrado de la Administración de Justicia si quiere proteger al deudor hipotecario-consumidor realizando una interpretación progresiva de la norma? Pues, aunque se trate de una interpretación minoritaria de la jurisprudencia, podría sostener que los inmuebles se han de realizar o adjudicar de forma sucesiva hasta cubrir la deuda reclamada, quedando liberados los restantes bienes que no sea preciso e indispensable realizar. Y en todo caso, conectando esta cuestión con la doctrina progresiva de la DGRN sobre la imposibilidad de adjudicar bienes por importe inferior al 50%, no permitir que ningún bien se llegue a adjudicar por debajo de ese importe aunque se solicite su adjudicación por la cantidad debida por todos los conceptos.

## 2.6. La facultad de calificación de la vivienda como habitual: una cuestión de vital importancia

Una de las potestades más relevantes de cuantas dispone el Letrado de la Administración de Justicia para tratar de proteger al deudor-consumidor es la decisión que debe adoptar sobre la naturaleza o carácter de la vivienda como habitual. Y es que en la actualidad las consecuencias prácticas de todo orden que se derivan de que el bien sea calificado o no como vivienda habitual son fundamentales dentro de lo que la doctrina ha denominado “estatuto privilegiado” de la vivienda habitual.

Sobre esta cuestión la DGRN ha establecido en varias resoluciones que dicha circunstancia debe quedar a criterio del Letrado de la Administración de Justicia en función de las circunstancias concretas del caso, pudiendo citarse a estos efectos la resolución de 9 de junio de 2017 ([BOE 05.07.2017](#)) que incide en la conveniencia de que el decreto de adjudicación se pronuncie sobre si la finca adjudicada es o no la vivienda habitual de la parte ejecutada y sobre la competencia del Letrado de la Administración de Justicia para ello, siempre que no haya recaído pronunciamiento jurisdiccional sobre dicha cuestión. Resolución que puede considerarse una confirmación de la que fue pionera, la resolución de la DGRN de 13 de febrero de 2014, que señaló lo siguiente: *“sentado que en el presente expediente -relativo a un supuesto anterior a la vigencia de la Ley 1/2013- no puede mantenerse que del Registro resulte de ningún asiento pronunciamiento expreso de que la finca hipotecada tenga condición de vivienda habitual de alguno de los deudores, tampoco puede, en consecuencia, sostenerse que la declaración del carácter no habitual de la vivienda ejecutada deba realizarse en juicio declarativo y no ejecutivo. No existiendo rectificación alguna del Registro carece de sentido la aplicación del artículo 40 de la Ley Hipotecaria y será suficiente la manifestación del secretario judicial al respecto como base para la sustanciación del resto del procedimiento”*.

Por su parte la doctrina<sup>25</sup> ha tratado de establecer una teoría general de la probática en materia de "vivienda habitual" que pasaría por las siguientes notas o principios generales:

1) Como regla general hay que partir siempre de la presunción iuris tantum que establece el artículo 21.3 de la Ley Hipotecaria, esto es, de lo que se diga o exprese sobre el particular en la propia escritura de constitución de hipoteca, pues no debe olvidarse que se trata de un pacto libremente asumido

---

<sup>25</sup> Vid. en particular FONT DE MORA RULLÁN, J. Cuestiones prácticas sobre la acreditación del carácter o condición de "vivienda habitual" a efectos de la ejecución de inmuebles: especial referencia a su prueba a la luz de la jurisprudencia. En *Revista de Derecho vLex* - Núm. 167, abril 2018. p. 10-11.

por las partes al perfeccionar dicho contrato conforme a las previsiones generales del artículo 1.255 y concordantes del Código Civil.

2) Ahora bien, dicha presunción puede quedar desvirtuada en función de las circunstancias del caso concreto, pues la protección al deudor se ha de interpretar siempre desde un punto de vista teleológico o finalista, de manera que tan solo debe desplegar sus efectos cuando quede acreditado que el inmueble constituye efectivamente su vivienda habitual. Para ello es necesario atender a la situación real o efectiva del inmueble partiendo de que la condición de la vivienda puede ser cambiante en el tiempo y de que lo esencial es la condición que presente en el momento en que se proceda a la enajenación forzosa del bien.

3) La carga de la prueba para desvirtuar dicha presunción corresponde a quien pretenda acreditar lo contrario de lo que resulte de la escritura (217.2 LEC) de manera que, si en la escritura consta que el inmueble no era la vivienda habitual del demandado, deberá ser éste quien acredite que sí lo es en la actualidad. Y a la inversa, si se expresó que sí lo era, corresponde al acreedor probar que ya no lo es en el momento de la tramitación del procedimiento.

4) En caso de no constar nada sobre la cuestión en la escritura, como también es habitual respecto a las anteriores al año 2013, habrá que estar a los indicios que resulten del propio procedimiento (resultado de las notificaciones, lugar de localización de los demandados, resultados de las consultas de bases de datos al amparo del artículo 686 en relación con el 156 ambos de la LEC, etc.). Pero se estima que siempre debe partirse del principio *pro deudor*, por ese espíritu y finalidad última de la Ley 1/2013 y la jurisprudencia del TJUE, es decir, que salvo que se acredite suficientemente lo contrario y ante la duda, debe entenderse que sí se trata de la vivienda habitual.

5) Para acreditar tal condición o carácter pueden utilizarse todos los medios de prueba admitidos en derecho (299 LEC), incluso la testifical de vecinos o portero, pero será de especial relevancia la prueba documental. En primer lugar habrá que atender a los indicios que se desprendan del propio procedimiento (singularmente al resultado de los requerimientos de pago prejudiciales (burofaxes, etc), el requerimiento judicial de pago y/o notificación del despacho de ejecución, el resultado de otras notificaciones que se haya intentado en la vivienda, el hecho de que la parte demandada haya sido localizada finalmente en otra dirección distinta, si aparecen ocupantes o inquilinos en la vivienda o se expresara por los vecinos que el propietario marchó o no vive desde hace años, etc.), pues tales indicios pueden tener la fuerza probatoria suficiente (cífrase 386 LEC sobre las presunciones judiciales) para pronunciarse con suficiente certidumbre sobre dicho aspecto. Pero si se plantea discrepancia entre las partes, habrá que dar a la controversia el

tratamiento de una cuestión incidental y será fundamental la documentación que puedan aportar los interesados, teniendo especial valor el certificado de empadronamiento, pero también los restantes domicilios que consten en las bases de datos que los Juzgados tiene a su disposición a través del Punto Neutro Judicial del CGPJ (Hacienda, TGSS, DGT, Policía, etc). E igualmente son de gran relevancia y valor los documentos que acrediten los pagos de consumos y su domiciliación, tales como luz, agua, gas, tasa de basuras, IBI, gastos de la Comunidad de Propietarios o la indicación del domicilio como habitual en documentos administrativos, etc. La casuística puede ser muy amplia, debiendo estar al caso concreto para adoptar la decisión más justa.

6) En cualquier caso, para resolver la cuestión en caso de controversia habrá que aplicar la doctrina general de la facilidad probatoria, que normalmente recaerá sobre el deudor pues es quien dispondrá de acceso a la documentación necesaria para acreditar tales extremos, no pudiendo convertir la cuestión en una prueba diabólica o de imposible cumplimiento para el ejecutante.

En esta línea interpretativa se puede enmarcar el [Auto 256/19 de 31 de mayo de 2019 de la sección 19 de la Audiencia Provincial de Barcelona](#). El supuesto de hecho de esta resolución se basa en que en el caso concreto el Juzgado de Primera Instancia no apreció que la vivienda subastada tuviera la condición de vivienda habitual de los demandados dado que se trataba de un inmueble no terminado, aunque los demandados alegaban que su destino era servir de vivienda familiar futura y así se había hecho constar en diversas declaraciones fiscales. La resolución destaca que en varias resoluciones dictadas en el procedimiento y en el propio edicto de la subasta se había hecho constar que la vivienda no tenía la condición de habitual, lo que había sido consentido por los demandados.

Pero lo esencial de esta resolución es que el Tribunal concluye sobre esta cuestión lo siguiente: *...el tratamiento tributario del bien resulta ajeno a su evaluación jurídica, con independencia de su necesaria regularización, en su caso, y que la condición de vivienda habitual no resulta de un concepto formal definido subjetivamente sino de la constatación de la residencia efectiva de quien la afirma además de aparecer incompatible atribuir dicho carácter a diversas localizaciones simultáneamente. El propio Tribunal Supremo, en la sentencia ya citada 320/2017, de 23 de mayo, ya razonaba que el Legislador, aun manifestando su intención de protección sobre todo deudor hipotecario, otorgaba una mayor a los inmuebles que constituían vivienda familiar y advertía que no era admisible "... que por vía de interpretación correctora se consagre un nivel de protección igual a bienes que no constituyen vivienda habitual que a los que sí la constituyen". Justificaba esta afirmación en que el objeto de protección exacerbada solo correspondía a las familias en*

*trance de mínimo vital que ven peligrar el bien patrimonialmente máspreciado para ellas como es la vivienda.*

En conclusión, en este punto, ¿qué debería hacer el Letrado de la Administración de Justicia si quiere proteger al deudor hipotecario-consumidor realizando una interpretación progresiva de la norma? Pues analizar detalladamente las circunstancias del caso concreto, valorando las pruebas que puedan aportar las partes, evitando en todo caso que puede subastarse y adjudicarse un inmueble como no habitual cuando existan indicios probatorios suficientes para calificar o definir dicho inmueble como vivienda habitual. Y en caso de duda razonable sobre dicha cuestión, realizar una interpretación a favor del deudor-consumidor para que no se vea privado de la especial protección reforzada que se brinda a ese tipo de inmueble.

## **2.7 Extensión de la protección de la vivienda habitual al hipotecante no deudor y al fiador**

En directa relación con la cuestión anterior de la protección reforzada que recibe en nuestro ordenamiento jurídico la vivienda habitual está la relativa a si dicha protección debe brindarse o no también al hipotecante no deudor, es decir, a quien, sin asumir personalmente la obligación de pago de la deuda con su propio patrimonio, sí ha aportado el bien hipotecado para garantizar dicho pago. E incluso también a los fiadores.

Sobre esta concreta cuestión existen varias interpretaciones en la denominada jurisprudencia "menor" de la Audiencias Provinciales y también ha dado lugar a algún pronunciamiento de la DGRN que pueden resumirse de la siguiente forma:

**Favorable a la interpretación extensiva** de la protección al hipotecante no deudor y fiadores puede encontrarse el [Auto de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 14, de 28 de julio de 2016](#) (ECLI:ES:APM:2016:1018A) cuando señala que: *"En esas condiciones se impone la revocación del auto apelado, ya que aunque la vivienda hipotecada no sea la habitual del deudor, si lo es del hipotecante no deudor, y debe gozar de la misma protección por obvias razones de analogía, y de defensa de ese bien, que goza de especial protección. Por tanto, ha de revocarse el decreto de adjudicación, de modo que el acreedor pueda adjudicarse los bienes ejecutados en los términos y con las consecuencias del art 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil"*. También más recientemente puede citarse dentro de esta postura el [Auto de la Audiencia Provincial de Coruña, sección 6ª, de 29 de junio de 2018](#) (ECLI:ES:APC:2018:438A) que razona que: *"Aunque el recurso de apelación no lo articula de forma expresa, resulta evidente que la insistencia sobre el aspecto fáctico de reconocimiento de la condición de vivienda habitual del bien ejecutado y la integración de la apelación con los planteamientos de los recursos de reposición y revisión previos a*



*la misma han de llevar a analizar lo que constituyó el objeto de la resolución recurrida, que es si son aplicables los criterios protectores del referido precepto al supuesto en que el bien ejecutado sea vivienda habitual de hipotecante no deudor o de fiadores solidarios de la deuda, como los eran los cónyuges llamados al proceso, si bien sólo la primera alternativa interesa pues no se ejecutó el bien por razón de su responsabilidad como fiadores. Ha de partirse de que el artículo referido, dada su posición sistemática y su contenido objetivo, regula toda ejecución inmobiliaria, hipotecaria o no (no son rigurosas por tanto algunas referencias que en tal sentido realiza la resolución recurrida), relativa a consumidores o no, por lo que no hay base segura para entender que al aludirse en el precepto al "deudor" se quisiera establecer una diferenciación consciente entre su régimen y el de otras personas distintas del deudor -el hipotecante no deudor- no obligados por la deuda pero que han de responder de ella con el inmueble en que viven. De igual modo, si la pérdida de la vivienda habitual se produjera por su ejecución por razón de un negocio de afianzamiento, no resiste una interpretación sistemática el entender que no le es aplicable a tal obligado el criterio protector del art. 671 LEC. porque el deudor de la obligación afianzada sea otra persona o entidad que no ha perdido su vivienda por tal razón. No es pues descartable en absoluto una interpretación que asimile al deudor otras figuras análogas (fiador o hipotecante no deudor) en las que se produzca la misma situación de pérdida de una vivienda que sirva de morada, superando así analógicamente la dicción legal -cuya estricta precisión terminológica puede ser discutida- al ser extensible a aquéllas la misma finalidad tuitiva del precepto, de lo que puede hallarse huella en estudios doctrinales, en la asimilación positiva que determinadas normativas de este mismo ámbito establecen ( RDL 6/12, art. 2 párrafo 2) o en la jurisprudencia menor ( Auto Audiencia Provincial Las Palmas, sección 5ª, de 22 de noviembre de 2016)."*

Y en esta misma línea puede citarse el reciente [Auto nº 85/19 de 12 de marzo de 2019 de la sección 25 de la Audiencia Provincial de Madrid](#). En el caso analizado la vivienda pertenecía a una sociedad, pero en los autos resulta acreditado que la vivienda en cuestión era el domicilio habitual de la fiadora, persona física. La resolución estima el recurso de apelación interpuesto al considerar que sí se trata de vivienda habitual por lo que debía aplicarse el porcentaje de adjudicación reforzado del artículo 671 LEC.

Concretamente el Tribuna comienza señalado que *Ha de partirse de que el artículo referido (el 671 LEC) dada su posición sistemática y su contenido objetivo, regula toda ejecución inmobiliaria, hipotecaria o no, relativa a consumidores o no, por lo que no hay base segura para entender que al aludirse en el precepto al "deudor" se quisiera establecer una diferenciación consciente entre su régimen y el de otras personas distintas del deudor -el hipotecante no deudor o el fiador- que han de responder de ella con el inmueble en que viven. De igual modo, si la pérdida de la vivienda habitual se produjera por su ejecución por razón de un negocio de afianzamiento, no resiste una*

*interpretación sistemática el entender que no le es aplicable a tal obligado el criterio protector del art 671 LEC porque el deudor de la obligación afianzada sea otra persona o entidad que no ha perdido su vivienda por tal razón.*

*Y acaba concluyendo con total contundencia que: No es pues descartable en absoluto una interpretación que asimile al deudor otras figuras análogas (fiador o hipotecante no deudor) en las que se produzca la misma situación de pérdida de una vivienda que sirva de morada, superando así analógicamente la dicción legal -cuya estricta precisión terminológica puede ser discutida- al ser extensible a aquéllas la misma finalidad tuitiva del precepto, de lo que puede hallarse huella en estudios doctrinales, en la asimilación positiva que determinadas normativas de este mismo ámbito establecen (RDL 6/12, art. 2 párrafo 2) o en la jurisprudencia menor (Auto Audiencia Provincial Las Palmas, sección 5ª, de 22 de noviembre de 2016).*

En cambio, **contraria a la interpretación extensiva**, limitando la protección al deudor propiamente dicho, pero no al hipotecante no deudor, puede señalarse el [Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona, sección 1, de 13 de julio de 2015](#) (ECLI:ES:APB:2015:1070A) cuando razona lo siguiente: *"El Auto apelado considera que cuando el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil habla de "vivienda habitual del deudor", se está refiriendo tanto al deudor propiamente dicho, es decir, en el caso que no ocupa, la prestataria,..., como a la hipotecante no deudora, mientras que la apelante considera que sólo la primera tendría dicha consideración. A diferencia de las medidas adoptadas en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, modificado por la Ley 1/2013, y por RD ley 1/2015 de 27 de febrero, destinadas a preservar la vivienda habitual, - siendo una de las más relevantes, la suspensión del lanzamiento cuando concurren determinados requisitos-, que, en virtud de lo establecido en el artículo 2, aprovechan tanto a los deudores hipotecarios, como a "los avalistas hipotecarios respecto de su vivienda habitual", no parece que la interpretación que hace el Juzgado pueda encontrar el mismo fundamento. El artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que "La demanda ejecutiva deberá dirigirse frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor, o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que éste último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes". Es decir, el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil distingue entre el deudor y el hipotecante no deudor. Y es que a diferencia del deudor, que responde de la deuda con todos sus bienes presentes y futuros (artículo 1111 CC), el hipotecante no deudor sólo responde con la finca. Por otra parte, la exigencia de que la cantidad "mínima" por la cual pueda adjudicarse el ejecutante la finca haya de ser mayor cuando se trate de vivienda habitual del deudor que cuando no lo sea, está en directa relación con la importancia que tiene el inmueble para el deudor, precisamente por ser su "vivienda habitual". Es decir, el deudor que pierde su vivienda habitual como consecuencia de la ejecución, la pierde al menos por un porcentaje incrementado de*

*adjudicación del bien. La deuda, de ese modo se le reducirá en mayor proporción. Si quien pierde la vivienda habitual es el hipotecante no deudor, ningún beneficio obtendrá porque se adjudique por un porcentaje mayor. El beneficio lo obtendrá el deudor, que verá reducida su deuda en una cantidad mayor, pero no él. De cualquier forma, los anteriores razonamientos no tendrían en el supuesto enjuiciado otro alcance que el meramente dialéctico, y no es necesario que nos pronunciemos sobre la interpretación última que haya de darse al precepto analizado, porque la vivienda hipotecada ni consta, ni hay indicio alguno, de que sea la vivienda habitual de la hipotecante no deudora, Doña Hortensia”.*

Por su parte, la DGRN en resolución de 19 de diciembre de 2013 ([B.O.E de 31 de enero de 2014](#)), con respecto a la nota de calificación por la que la registradora apreció como defecto en un caso en que la parte hipotecante no era la deudora, el de la falta de manifestación sobre el carácter de vivienda habitual o no de la finca hipotecada, conforme al artículo 21.3 de la Ley Hipotecaria, confirmó el defecto, exigiendo dicha manifestación en todos los casos en que el hipotecante sea una persona física. Declaraba la Dirección General: *“La Sociedad de Garantía Recíproca Iberaval garantiza, como fiadora, ese préstamo. A continuación, la compañía prestataria e Iberaval suscriben otro contrato de afianzamiento -igualmente intervenido e incorporado por medio de testimonio a la escritura calificada-, por medio del cual dicha compañía, y varias personas físicas, como fiadores, se comprometen a reembolsar a Iberaval cuanto ésta pueda venir obligada a satisfacer a la entidad de crédito en el caso de que la prestataria incumpla las obligaciones derivadas del contrato de préstamo. Asimismo, y a continuación, las mismas obligaciones de reembolso le son aseguradas a Iberaval por medio de la hipoteca, que se formaliza por medio de la escritura calificada. 8. Todo lo dicho conduce a considerar que, conforme al sentido teleológico de la norma, no podrá inscribirse ninguna hipoteca constituida por persona física que grave una vivienda sin que se realice una manifestación expresa acerca del carácter o no de vivienda habitual de la finca gravada que exige el artículo 21.3 de la Ley Hipotecaria, ya lo sea del deudor o, en su caso, del hipotecante no deudor, puesto que en ambos supuestos puede tener transcendencia dicha manifestación, y dado que dicho requisito no se vincula únicamente a la circunstancia de que el préstamo tenga como destino la adquisición de la vivienda habitual, sino que está destinado a la protección de la misma en caso de ejecución hipotecaria, protección que se manifiesta, entre otros efectos, en la posibilidad de suspensión de los lanzamientos prevista en el artículo 1 de la Ley 1/2013, en la determinación de los valores de adjudicación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, o en las limitaciones de la responsabilidad remanente del deudor después de la adjudicación conforme a lo previsto en el artículo 579 de la misma Ley, etc.”.*

Pues bien, sobre esta cuestión se estima que la postura más acertada es la que considera que la protección de la vivienda habitual también debe alcanzar y

extenderse al hipotecante no deudor. Y es que las consecuencias para dicho ejecutado no se ciñen exclusivamente a los efectos del porcentaje de adjudicación aplicable, como argumenta la resolución de la Audiencia Provincial de Barcelona antes citada, sino que como bien señala la DGRN tienen otras implicaciones de largo alcance que afectan de pleno al hipotecante no deudor, como son, por ejemplo, la posibilidad de acogerse a la moratoria legal en el lanzamiento si incurre en los supuestos de especial vulnerabilidad que tipifica la normativa. Por todo ello, y desde una interpretación teleológica y finalista de la reforma operada por la Ley 1/2013, que pretendía proteger al consumidor sin excepción, lo más razonable es concluir que el hipotecante no deudor también debe quedar protegido por el estatuto especial de la vivienda habitual. E igual argumentación sería aplicables a los fiadores.

Por lo tanto y, en conclusión, ¿qué debe hacer en estos supuestos el Letrado de la Administración de Justicia para proteger al deudor-consumidor? Pues mantener una interpretación extensiva de la normativa procesal para entender que el hipotecante no deudor y los fiadores también están protegidos por las especialidades que se establecen legalmente para la vivienda habitual, siempre y cuando lógicamente quede suficientemente acreditado en autos que el inmueble a realizar tiene efectivamente esa condición.

## **2.8. Cuestiones relativas a la tasación de costas: interpretación del artículo 575.1 bis de la LEC. Inclusión o no del IVA**

Otra de las importantes novedades introducidas por la Ley 1/13 fue la prevista en el artículo 575.1 bis de la LEC en materia de costas procesales cuando establece que: *“1 bis. En todo caso, en el supuesto de ejecución de vivienda habitual las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el 5 por cien de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva.”*

La principal duda práctica que ha planteado este artículo es qué debe entenderse por *“cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva”* pues dicha mención adolece de falta de precisión técnica, generando importantes dudas interpretativas, que se han resuelto en la práctica de tres posibles formas: entender que se trata únicamente del principal reclamado; que a tal efecto debe computarse tanto el principal como la cantidad presupuestada para intereses y costas al ser tal el importe por el que se despacha la ejecución conforme al artículo 575 de la LEC; o entender que hay que estar a la cantidad que se reclame en el certificado de saldo presentado al amparo del artículo 573 de la LEC.

Esta última postura es la que se defendió en las [“Conclusiones de la Jornada sobre el Curso Taller de Aspectos Prácticos de la Ejecución Civil”](#) celebradas en Huelva el 30 de mayo de 2014 bajo el patrocinio del CEJ, en las

que se llegó a la siguiente conclusión, p. 4: *“Hubo unanimidad en considerar que en cuanto que la nueva redacción del artículo 575.1 de la LEC es confusa, cuando habla de “cantidad que se reclame en la demanda”, por la Ponente, se propone que se tenga en cuenta a estos efectos la cantidad que consta en el certificado del saldo deudor, por ser la cantidad líquida, determinada y vencida por la que se despacha ejecución, y siendo el objeto del límite fijado en la ley, precisamente, el de la determinación máxima por costas, resultaría incoherente con el texto legal que la base de cálculo incluyera en propio presupuesto por costas –superior al límite exigible- mostrándose todos los presentes de acuerdo con esta propuesta.”*

La principal repercusión práctica que puede tener la toma de postura por una u otra opción estribaría en que el importe de las costas determine que se produzca el salto de porcentajes del 70% al 60% en los supuestos del artículo 671 de la LEC, pero como se ha visto en el punto 2.2 de este artículo esa situación se puede salvar de forma más eficiente aplicando la doctrina progresiva de la DGRN. Pero de no hacerlo así sí que sería conveniente aplicar la solución que resulte más protectora para el ejecutado, como ha defendido algún autor (bajo el pseudónimo de “Newzel” en un conocido [foro de internet, unidad-de-acción](#)), que ha llegado a manifestar que: *“Transcurrido un tiempo prudencial desde la reforma, y viendo lo injusto que puede llegar a ser para el ejecutado ese límite del 5% del principal, lo que hago es aplicar dicho límite bien sobre el principal despachado, bien sobre el principal más el 30% para obligar de esa forma al acreedor a tener que pedir siempre la adjudicación de la vivienda habitual de la parte ejecutada, por el 70% del tipo de subasta y no por el 60%”.*

En definitiva, siendo que la deficiente redacción del precepto deja la cuestión abierta, lo que se postula es que debería hacerse la interpretación que beneficie en mayor medida al deudor-consumidor de forma que quede subsistente el menor importe de deuda tras la adjudicación, pues ese es el espíritu y finalidad que sin duda inspiró al legislador al establecer el referido límite para las costas procesales.

También en relación con este artículo 575.1 bis LEC es importante aludir a la Resolución de la DGRN de 19 de septiembre de 2018 ([BOE de 9 de octubre de 2018](#)) ya que incide sobre posibilidad de calificar por el Registrador el límite del 5% en materia de costas en caso de vivienda habitual, señalando además que son computables a este efecto los suplidos del BOE y el IVA de los honorarios

Concretamente en el caso analizado en dicha resolución resulta que, en un procedimiento de ejecución hipotecaria, la Registradora suspendió la inscripción del decreto de adjudicación porque *“el importe de las costas tasadas supera el límite del 5% de la cantidad reclamada en la demanda ejecutiva, y, tratándose de una ejecución afectante a la vivienda habitual del ejecutado, se está vulnerando el*

*límite que fija el art. 575.1*". El Letrado de la Administración de Justicia y el recurrente entendían que *"para el cálculo de dicho límite del 5% de la cantidad reclamada en la demanda ejecutiva no ha de incluirse ni el 21% de IVA de los honorarios de abogado y procurador, ni los suplidos correspondientes a la publicación de un edicto en el BOE"*. Pues bien, frente a ello la Dirección General confirmó la calificación registral. Recuerda, en primer lugar, la Dirección General, la competencia del registrador para calificar si se ha respetado o no lo establecido en el artículo 575.1 bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la pone en relación con la comprobación de los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Y en relación con la cuestión de si el importe del IVA de los honorarios de abogado y procurador ha de ser tenido en cuenta para calcular el referido límite, la DGRN aduce varias razones para considerarlo así:

1º Que la regla general para determinar qué conceptos integran las costas procesales correspondientes a los honorarios de abogado y procurador la recoge el primer inciso del artículo 243.2, párrafo cuarto, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que de forma clara incluye el IVA; y que cuando la ley quiere establecer una excepción, lo hace de forma expresa, como cuando se dice en el segundo inciso: *"No se computará el importe de dicho impuesto a los efectos del apartado 3 del artículo 394"*. Al respecto, señala la resolución que: *"Cuando se aprueba la Ley 42/2015 ya tenía el artículo 575.1 bis de la Ley de Enjuiciamiento la redacción actual, con lo que el legislador bien pudo haber contemplado en el inciso segundo del párrafo cuarto del artículo 243.2 una segunda excepción relativa al caso del artículo 575.1 bis. Si no lo hizo, hay que entender que prefirió que se mantuviera la regla general, y que se incluyera el importe del IVA de los honorarios de abogado y procurador para calcular el límite del 5% a que alude el artículo 575.1 bis"*.

2º Y que, a través de la interpretación que se defiende, se atiende al criterio finalista recogido en el preámbulo de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, y que ha de presidir cualquier interpretación de las normas que dicha Ley incorporó a nuestro ordenamiento *"garantizar que la ejecución hipotecaria se realiza de manera que los derechos e intereses del deudor hipotecario sean protegidos de manera adecuada"*.

Por lo tanto, esta resolución hay que enmarcarla así mismo dentro de la denominada *"doctrina progresiva"* de la DGRN, dado que hace una interpretación de la normativa procesal en favor del deudor hipotecario.

En conclusión, en este concreto caso, ¿qué podría hacer el Letrado de la Administración de Justicia para proteger al deudor-consumidor? Pues realizar siempre una interpretación del artículo 575.1 bis flexible y que beneficie al deudor de manera que el resultado final sea el que menos le perjudique al permitir reducir el importe de la deuda en la mayor medida posible.

## **2.9. Reapertura ejecuciones antiguas: control de los intereses conforme a la D.T 2ª de la Ley 1/13 y el nuevo incidente extraordinario de oposición de la Ley 5/19**

Por otro lado, dentro de esta labor tuitiva y protectora del Letrado de la Administración de Justicia en el marco de la ejecución hipotecaria es necesario destacar la función que le encomendó la D.T. 2ª de la Ley 1/13 en cuanto al control de la liquidación de intereses de los procedimientos anteriores a la promulgación de dicha ley, al señalar que: *“La limitación de los intereses de demora de hipotecas constituidas sobre vivienda habitual prevista en el artículo 3 apartado Dos será de aplicación a las hipotecas constituidas con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley. Asimismo, dicha limitación será de aplicación a los intereses de demora previstos en los préstamos con garantía de hipoteca sobre vivienda habitual, constituidos antes de la entrada en vigor de la Ley, que se devenguen con posterioridad a la misma, así como a los que habiéndose devengado en dicha fecha no hubieran sido satisfechos. En los procedimientos de ejecución o venta extrajudicial iniciados y no concluidos a la entrada en vigor de esta Ley, y en los que se haya fijado ya la cantidad por la que se solicita que se despache ejecución o la venta extrajudicial, el Letrado de la Administración de Justicia o el Notario dará al ejecutante un plazo de 10 días para que recalculé aquella cantidad conforme a lo dispuesto en el apartado anterior”*.

Y esta función es importante porque en los últimos tiempos estamos asistiendo a la reapertura de muchas ejecuciones antiguas, la mayoría anteriores a la reforma de la Ley 1/13, al haber cedido las entidades bancarias los créditos a los fondos de inversión, o bien porque las mismas se encontraban en situación de archivo provisional por inactividad y las entidades bancarias deciden impulsarlas de nuevo. Por ello es crucial que el Letrado de la Administración de Justicia competente esté atento a este extremo y proceda a ese control de oficio, pues de no hacerlo así es posible que se llegue a dictar el decreto de adjudicación sin haber reajustado los intereses, extremo que no podrá ser controlado por el Registrador si nada se indica en la resolución dictada.

Finalmente es importante tener en cuenta el nuevo incidente extraordinario de oposición que ha introducido la D.T 3ª de la Ley 5/19 y que dispone en la Disposición transitoria tercera: Régimen especial en los procesos de ejecución en curso a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. *“1. En los procedimientos ejecutivos en curso a la entrada en vigor de esta Ley en los que al entrar en vigor la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, hubiera transcurrido el periodo de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán nuevamente*

*del plazo señalado en dicho artículo para formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.º del artículo 557.1 y 4.º del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 2. Dicho plazo preclusivo se computará desde el día siguiente a la notificación de la resolución por la que se comuniquen a las partes ejecutadas la posibilidad de formular incidente extraordinario en los términos indicados en el apartado anterior. Esta notificación deberá realizarse en el plazo de quince días naturales a contar desde la entrada en vigor de esta Ley. 3. La formulación del incidente de oposición tendrá como efecto la suspensión del curso del proceso hasta la resolución del incidente, conforme a lo previsto en los artículos 558 y siguientes y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 4. Este artículo se aplicará a todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siempre que en su día no se hubiera notificado personalmente al ejecutado de la posibilidad de formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.º del artículo 557.1 y 4.º del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ni se hubiera formulado por el ejecutado incidente extraordinario de oposición, conforme a lo recogido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, ni se hubiere admitido la oposición del ejecutado con base en la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 29 de octubre de 2015 o cuando el juez de oficio ya hubiera analizado la abusividad de las cláusulas contractuales”.*

Esta previsión legal pretende superar y solucionar el problema que había puesto de relieve el TJUE en sus sentencias de 29 de octubre de 2015 dictada por la Sala Primera en el asunto C-8/14 y de 26 de enero de 2017 de la Sala Primera, asunto C-421/14, al haber utilizado la publicación de las normas en el B.O.E como sistema de comunicación o publicidad de los cambios normativos introducidos<sup>26</sup>. Y va a obligar a los Juzgados a desplegar una importante labor de revisión de todas las ejecuciones hipotecarias que no hayan finalizado por la entrega de la posesión a fin de constatar si ya se ha efectuado o no por el Juez el control de las cláusulas abusivas, bien de oficio, bien por la oposición ordinaria

---

<sup>26</sup> Una crítica a esta forma de actuar puede verse en FONT DE MORA RULLÁN, J. El talón de Aquiles de la subasta judicial electrónica: la notificación de la convocatoria de la subasta a los demandados no personados. Crítica al artículo 645 de la LEC. En *Diario La Ley*, nº 9203, Sección Tribuna, 23 de mayo de 2018, Editorial Wolters Kluwer. p. 3-4 “De esta jurisprudencia europea resulta claro y evidente que la práctica de las notificaciones directamente y de forma única a través de boletines oficiales, y concretamente el B.O.E, puede llegar a vulnerar el derecho de defensa de los consumidores al no garantizar que los mismos pueda adquirir un conocimiento real y efectivo de la notificación que les afecta directamente. Fundamento que hay que considerar perfectamente extrapolable y aplicable al caso de la notificación de la convocatoria de subasta al ejecutado, pues ese sistema en ningún caso asegura que el demandado llegue a tomar conocimiento material de que se va a realizar por la vía de apremio un bien del que sigue siendo titular”.



o extraordinaria de los ejecutados. Siendo el papel del Letrado de la Administración de Justicia como director técnico-procesal de la Oficina Judicial, clave para garantizar que se realiza la comunicación que prevé dicha disposición, y que no se genera ningún tipo de indefensión para el demandado-consumidor. En definitiva, se confirma una vez más el importante papel que los Letrados de la Administración de Justicia pueden jugar en el marco del proceso de ejecución hipotecaria para proteger al deudor-consumidor<sup>27</sup>.

### **2.10. Otras propuestas de lege ferenda en protección del deudor-consumidor**

Finalmente exponer que otra reforma de interés que podría plantearse el legislador en materia de protección del deudor-consumidor es la que aborda el [Auto de 19-7-2005, de la sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Baleares](#) (ECLI: ES:APIB:2005:294<sup>a</sup>) cuando destaca la conveniencia de reformar el art. 671 de la LEC para conceder al deudor un plazo que le permita presentar a un tercero que mejore la petición de adjudicación que realice el ejecutante, tal y como sí permite hacer el art. 670 de la LEC cuando en la subasta han intervenido postores.

Concretamente señala dicha resolución lo siguiente: *“SEGUNDO. - Aparentemente le asiste la razón a la parte recurrente cuando denuncia la contradicción que supone facultar al ejecutado para presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 por 100 del valor de tasación y, sin embargo, se la deniega cuando no hubiere ningún postor y el ejecutante opta por adjudicarse el bien por el 50 por 100 del valor de tasación. Sin embargo, no puede olvidarse que la propia Exposición de Motivos de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil advierte que los cambios introducidos en el procedimiento de apremio se encaminan a lograr, dentro de lo posible según las reglas del mercado, un resultado más satisfactorio para el ejecutante, y, por otra parte, que con la introducción de la subasta única se pretende reducir el coste económico de la enajenación forzosa, y, finalmente, que en cualquier momento anterior a la aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor, puede el deudor liberar sus bienes pagando íntegramente lo que se deba al ejecutado por todos los conceptos. De donde se sigue, que la previsión de presentar tercero que mejore la postura que regula el art. 670.4 de la LEC, sólo sea de aplicación cuando existan postores interesados en la adquisición del bien objeto de la subasta, y, precisamente en beneficio del ejecutante a cuyo derecho pretende dar satisfacción al autorizar que el tercero ofrezca cantidad inferior al 70 por 100 si resulta suficiente para cubrir la cantidad debida, pero no cuando no existe ningún postor por considerar el legislador que carece de interés el*

---

<sup>27</sup> Sobre esta cuestión puede verse FONT DE MORA RULLÁN, J. El nuevo incidente extraordinario de oposición hipotecaria de la D.T. 3ª de la Ley 5/19. En *Legaltoday*. Disponible en <http://www.legaltoday.com/> [29 de mayo de 2019].

*inmueble objeto de enajenación forzosa y estéril la busca de un tercero interesado, optando por conceder al acreedor la facultad de pedir su adjudicación por la mitad de su valor de tasación con la prevención que de no ejercitarla se procederá al alzamiento del embargo a instancia del ejecutado, norma clara y contundente que no precisa de interpretación alguna y, si como afirma el recurrente, la omisión de presentar tercero es consecuencia de un olvido del legislador se tendrá que recordar que no es función de los órganos jurisdiccionales enmendar los errores del poder legislativo y sí la de interpretar las normas según el sentido propio de sus palabras en conexión con la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, mientras que la equidad sólo opera en caso de vacío legal y cuando la ley lo permite.”*

No obstante, alguna otra resolución sí parece admitir esa posibilidad, como por ejemplo el Auto nº 30/13 de 18 de enero de 2013 de la sección 11 de la Audiencia Provincial de Madrid (Ponente Duro Ventura) cuando razona que *“En cuanto a la vulneración del artículo 670.4 el propio juez considera que el artículo 671 LEC no contempla la posibilidad del ejecutado de mejorar la postura cuando la subasta haya quedado desierta, si bien considera que ello no es obstáculo para que así pueda procederse ya que ello beneficiará al ejecutante que será resarcido en mayor parte de su crédito. La fundamentación es asumida por la Sala ya que no puede perderse de vista que el criterio que ha de regir la ejecución es el de obtener el máximo valor del bien subastado, lo que no puede sino beneficiar a las partes, no habiendo puesto ningún obstáculo el ejecutante a la decisión judicial que de hecho ha dado lugar a la presentación de una postura por importe superior del que resultaría de la adjudicación del bien al ejecutante por no haber existido posturas en la subasta celebrada, por lo que también este motivo ha de ser rechazado, pues además dada la falta de inscripción del título de los apelantes la única parte legitimada para presentar postor era el ejecutado personado en el procedimiento de ejecución.”*

Es decir, que puede sostenerse que también en el supuesto de que la subasta quede desierta debería concederse un breve plazo al ejecutado para que pudiera presentar a un tercero que mejorara la solicitud de adjudicación que pueda hacer el ejecutado ya que ello podría contribuir por un lado a que el bien siga al en el ámbito patrimonial del deudor o su entorno y que, en todo caso, se obtenga una cantidad más elevada con la adjudicación, lo que beneficiaría en última instancia a ambas partes. Aunque sería recomendable una reforma legal para introducir definitivamente esa posibilidad en nuestro ordenamiento jurídico evitando así todo debate al respecto.

### **3. Conclusión: el eterno debate sobre el alcance de la calificación de los Registradores. ¿Hacia un cambio de paradigma también en esta polémica bizantina? De la dialéctica de poder a la de cooperación**

Como se ha tratado de exponer en las líneas anteriores, el margen que tiene el Letrado de la Administración de Justicia para interpretar la normativa procesal resulta en principio considerablemente amplio y generoso, sin perjuicio de que dicha interpretación pueda ser combatida legítimamente por la parte que no comparta el criterio adoptado a través de los recursos que prevé la normativa procesal<sup>28</sup>.

Pero ocurre que muchas veces el conflicto no se suscita tanto entre las partes intervinientes en el procedimiento y la instancia decisora de éste, sino entre el órgano judicial y el Registro de la Propiedad porque el Registrador ha calificado negativamente el decreto de adjudicación en el momento de ser presentado para su inscripción<sup>29</sup>. La postura de los registradores y de la propia DGRN se basa en última instancia en la obligación que tienen de velar por la concordancia entre el Registro y la realidad conforme dispone el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, que es el precepto clave y fundamental a estos efectos al disponer que *“La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.”*, además de los artículos 18 y 132 de la LH y de la aplicación de los demás principios registrales (tracto sucesivo, publicidad, etc.).

Pero el problema, y lo que se ha discutido tradicionalmente en el foro<sup>30</sup>, es hasta dónde debe llegar la calificación registral, porque en realidad las líneas

---

<sup>28</sup> Curiosamente, existe una corriente jurisprudencial bastante extendida que viene a concluir que frente al decreto de adjudicación únicamente cabría recurso de revisión, pero no de apelación. Así lo expresa por ejemplo el reciente Auto nº 198/19 de 11 de abril de 2019 de la sección 19 de la Audiencia Provincial de Barcelona (Ponente Regadera Saez) cuando razona que: *“El recurso es inadmisibile porque contra el Auto que resuelve el recurso de revisión contra un Decreto de adjudicación no cabe interponer recurso de apelación.”*

<sup>29</sup> Para una aproximación general a la función de calificación de los registradores puede verse a FRÍAS ROMÁN, C.A. Calificación registral de los documentos judiciales: especial referencia a los procedimientos de ejecución hipotecaria, recursos contra la misma. En *Cuadernos digitales de formación* nº 8-2012 del CGPJ.

<sup>30</sup> Para HERMOSO DE MENA, N. Ejecución hipotecaria: cuestiones registrales y procesales. Barcelona: Atelier, 2016. p 28, *“muchas veces el desconocimiento del derecho registral lleva a plantarnos diversas cuestiones sobre la calificación de los Registradores, preguntas que, sin duda, deben formularse desde la perspectiva de considerar a tales profesionales como garantía de la legalidad de un procedimiento, como es la ejecución hipotecaria, que desde el principio de mi relación profesional con él, me ha planteado muchísimas dudas. Esto me llevó, en un principio, a coleccionar calificaciones registrales negativas de los autos primero, y decretos de adjudicación después para así intentar entender los límites*

que marcan las competencias de los Registradores en su función calificadora son sumamente difusas, sinuosas y dejan un amplio margen a la interpretación sobre qué constituye cuestiones formales, susceptibles de ser revisadas registralmente, y cuáles lo son de fondo sobre las que en teoría no debería entrar el Registrador por afectar a cuestiones procesales o jurisdiccionales resueltas directamente por los Letrados de la Administración de Justicia y los Jueces. Siendo que el supuesto de mayor complejidad se encuentra en qué debe entenderse por “*obstáculos que surjan del Registro*”.

Esta situación ha llevado a ciertas voces de la doctrina y la jurisprudencia a criticar duramente<sup>31</sup> la posición que se irrogan de facto los Registradores en primera instancia, y sobre todo la DGRN a través de la doctrina que se consolida en sus resoluciones<sup>32</sup>. Por esas posiciones críticas se considera que la DGRN se extralimitaría claramente al entrar en cuestiones de fondo, invadiendo competencias y funciones que no le corresponden, porque entra en aspectos procesales e incluso jurisdiccionales que únicamente deberían decidir los órganos judiciales, bien por parte del Letrado de la Administración de Justicia, bien por el Juez. Sobre todo, en lo que atañe a los criterios de adjudicación de los bienes, que en muchas ocasiones constituye el quid del asunto.

Ahora bien, frente a esas posturas críticas se estima que cabe y es posible otra interpretación más abierta y posibilista, que permitiría superar o al menos mitigar considerablemente el eterno y recurrente debate sobre la conflictiva relación entre Juzgados y Registros de la Propiedad, y esa interpretación consiste en defender la necesidad y conveniencia de que los órganos judiciales se alineen y resuelvan en sintonía con la doctrina registral de la DGRN siempre y cuando no exista un pronunciamiento jurisprudencial del TS que establezca

---

*registrales de la ejecución hipotecaria, poniendo en relación tales límites con las garantías procesales, lo que puede desembocar en un adelanto de tales garantías en un intento de romper con a la rigidez del procedimiento”.*

<sup>31</sup> Sobre esta cuestión puede verse especialmente la postura de Martínez de Santos, A. ¿Se ha transformado la calificación registral en una cuarta instancia judicial?. En *Diario La Ley*, Nº 9205, Sección Doctrina, 25 de Mayo de 2018, contrario frontalmente al rol asumido en muchas ocasiones por la DGRN. También la visión crítica de Castillo Martínez, C.C. referencia 43, o de González Caballero, C.J. Aplicación del artículo 671 de la LEC a la luz de la reciente doctrina de la DGRN sobre la adjudicación hipotecaria de vivienda habitual. En *Diario La Ley*, Nº 9164, Sección Tribuna, 22 de Marzo de 2018, Editorial Wolters Kluwer, entre otros autores. Respecto a la jurisprudencia, pueden verse las resoluciones antes citadas contrarias a la doctrina progresiva de la DGRN siendo especialmente duros los Autos de las Audiencias Provinciales de Gran Canaria y Tenerife.

<sup>32</sup> Sobre el papel y funcionamiento de la DGRN puede verse el interesante artículo de García Martín, J.E., “*Los recursos gubernativos ante la DGRN en el contexto del sistema impugnatorio español*” en la web *Notarios y Registradores*, publicado el 24 de mayo de 2018.

claramente lo contrario. En definitiva, que desde los órganos judiciales se supere el entendimiento tradicional sobre el rol y el papel que corresponde a la DGRN en materia hipotecaria y registral. La propia DGRN ha recordado en muchas de sus resoluciones cuál es el valor de su doctrina, concretamente señalando que: *“En este sentido hay que recordar que si bien las Resoluciones de la Dirección General no tienen alcance jurisprudencial, pues es cierto que la jurisprudencia, con arreglo al Código Civil, sólo emana del Tribunal Supremo, sin embargo ello no impide la necesaria interpretación por este Centro Directivo de la normativa actualmente aplicable al objeto del recurso en tanto no haya un pronunciamiento con valor jurisprudencial concreto al respecto, teniendo en cuenta que la evolución legislativa es claramente favorable a la protección y defensa de los derechos e intereses del deudor hipotecario. De hecho, el propio Tribunal Supremo ha declarado en Sentencia de 29 de enero de 1996 que «habría que dilucidar cuál es la autoridad que se ha de dar a las Resoluciones de la citada Dirección General y, en ese sentido, las sentencias de 22 de abril de 1987 y 15 de marzo de 1991, establecieron que si bien la doctrina de las mismas no es propiamente jurisprudencia dado el carácter administrativo del Centro, sin embargo es usual concederles una reconocida autoridad y sobre todo en los casos en que ninguna otra doctrina o norma se aducen en contra de la opinión fundada de dicho Centro.»*<sup>33</sup> Se trata, por lo tanto de un órgano técnico sui generis, cuyos pronunciamientos tienen un valor especialmente cualificado en el ámbito hipotecario y en relación con la ejecución de los bienes inmuebles<sup>34</sup>.

En última instancia estamos ante una cuestión que se suele plantear y abordar desde una dialéctica de poder, de conflicto entre instancias decisoras, y singularmente respecto a quién le corresponde decir o dar la última palabra en

---

<sup>33</sup> Tomado del fundamento 8 de la Resolución de 22 de febrero de 2019 (B.O.E 14 de marzo), aunque se repite en idéntica forma en muchas otras resoluciones.

<sup>34</sup> Recientemente la [sentencia 144/19 de 27 de febrero de 2019 de la sección 4 de la Audiencia Provincial de Málaga](#) ha incidido sobre esta cuestión destacando lo siguiente sobre la aplicación de las resoluciones de la DGRN: *“...puede ser cierto que en el proceso lógico-deductivo la magistrada se haya apoyado en resoluciones de la DGRN, pero ello no implica, en ningún caso, erigir la doctrina de dicho Organismo en fuente del derecho ni dotarla de una autoridad superior a la jurisprudencia. Se trata, simplemente, de realizar la labor de aplicación e interpretación de las normas jurídicas atendiendo al contexto, los antecedentes históricos y legislativos y a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas, pautas que marca el art. 3.1 CC, teniendo en cuenta que el art. 671 LEC fue modificado por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, precisamente para proteger a los deudores hipotecarios en un momento histórico de crisis económica, por lo que en la interpretación de dicho precepto debe el operador jurídico auxiliarse con todos los medios a su alcance, entre los que se incluyen, dada la especialidad de la materia objeto de controversia, las resoluciones de la DGRN, que no constituyen fuente del derecho, y así lo ha declarado el Tribunal Supremo de forma reiterada, aunque les reconoce un “alto valor jurídico” (sentencia de 4 de junio de 2009), siendo usual concederles “una reconocida autoridad” (sentencias de 29 de enero de 1996 y 2 de diciembre de 1998).”*

la materia, quién impone su criterio finalmente, planteándose incluso por algunos autores si por la DGRN se pretende convertir la calificación registral en una “cuarta instancia judicial”<sup>35</sup>. Pero precisamente estimo que el error está en adoptar ese punto de partida, en el enfoque mismo de la cuestión, pues lo cierto es que este asunto debería abordarse desde una dialéctica de cooperación y colaboración entre instancias decisoras. De forma que lo lógico y razonable sería seguir los criterios especializados de la DGRN no porque resulten vinculantes e imperativos, dado que ello no es así pues no constituyen jurisprudencia, sino por una mera cuestión de convicción, porque emanan de un órgano técnico-jurídico sumamente cualificado y especializado que goza de una especial e indudable “auctoritas” en dicha materia, que únicamente debería claudicar cuando el Tribunal Supremo, ex 123 CE, se posicione en sentido contrario. Siendo que sería sumamente recomendable y apremiante una reforma legal para que el TS pueda unificar los criterios en esta materia con mayor rapidez y celeridad, reforzando el grado de vinculación de sus resoluciones para atajar así la doctrina jurisprudencial contradictoria que en demasiadas ocasiones emana de las Audiencias Provinciales, verdaderos “reinos de Taifas” judiciales y que por desgracia en muchos casos son parte de la ceremonia de la confusión en vez de arrojar seguridad jurídica sobre los diversos asuntos y cuestiones suscitados. Para ello, por ejemplo, podría establecerse un motivo específico en el recurso de casación para unificación de la doctrina que se base en la contradicción entre las resoluciones de las Audiencias Provinciales y la doctrina registral del Centro Directivo, ya que las resoluciones del Alto Tribunal son de hecho la única vía, a falta de una reforma legal, para pacificar jurídicamente este tipo de polémicas jurídicas.

Como ha afirmado acertadamente Hermoso de Mena, N., es necesario que, desde los órganos judiciales, y singularmente por parte de los Letrados de la Administración de Justicia, se realice un esfuerzo para conocer los límites registrales de la ejecución hipotecaria<sup>36</sup>. En este sentido se impone que el Cuerpo Superior Jurídico de Letrados de la Administración de Justicia haga un verdadero esfuerzo para estudiar y conocer de primera mano tanto los criterios registrales como los jurisprudenciales, pero ajustándose y tratando de respetar aquéllos en tanto en cuanto no resulten contradichos o rectificadas por la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Y para ello es indispensable que desde las distintas instancias formativas y singularmente el Centro de Estudios

---

<sup>35</sup> En particular, con especial insistencia sobre esta cuestión, Martínez de Santos, A. referencia 63, para quien “La calificación registral ha abierto una segunda vía interpretativa en la que finalizada la ejecución, en particular la hipotecaria, se reexamina según criterios distintos a los procesales, creando una doctrina ex novo que--- carece del necesario soporte normativo.”

<sup>36</sup> FONT DE MORA RULLÁN, J. referencia 23.

Jurídicos, se promueva una formación altamente especializada en esta materia, potenciando las habilidades de los Letrados de la Administración de Justicia para que puedan localizar y conocer la doctrina registral, manejándola con solvencia y soltura, manteniendo al propio tiempo permanentemente actualizados sus conocimientos en este sector tan técnico y especializado del ordenamiento jurídico procesal.

Lógicamente esta auténtica “alianza estratégica” que se propugna y postula con la doctrina registral y los Registradores de la Propiedad no lograría acabar con las calificaciones registrales negativas, pues evidentemente siempre habrá Letrados de la Administración de Justicia o Jueces que sostengan criterios contrarios y discrepantes y, afortunadamente (digo bien), no existen mecanismos para imponer una uniformidad total en el ámbito decisorio<sup>37</sup>, pero sí permitiría reducir al mínimo y mitigar la conflictividad existente. De forma que, si los órganos judiciales resuelvan ya desde un inicio conforme a la doctrina registral tamizada por el TS, y ello no por imposición, se insiste, sino porque han hecho propios esos criterios, se generarían muchas menos calificaciones negativas y recursos por las partes afectadas.

Porque, en definitiva, como se ha expresado en diversas ocasiones desde el Grupo de Trabajo de la Administración de Justicia y Registradores de la Comunidad Valenciana, solo desde la cooperación y entendimiento jurídico mutuo entre operadores jurídicos se puede llegar a la excelencia y a la máxima eficiencia en beneficio de los justiciables, asegurando al propio tiempo la protección del deudor-consumidor en los términos que aquí se han defendido. Y ello pasa indefectiblemente por tratar de desechar y desterrar definitivamente las conductas y actitudes de enfrentamiento, “frentistas”, basadas en el conflicto entre instancias decisorias, a las que tan dados son algunos autores, entrando definitivamente en una nueva etapa de colaboración constructiva entre órganos judiciales y Registros de la Propiedad, a la luz de la doctrina de la DGRN y TS, en aras de afianzar la seguridad jurídica como valor fundamental de nuestro ordenamiento jurídico pregonado por el artículo 9.3 de nuestra Constitución.

#### 4. Bibliografía

ARRIBAS ATIENZA, P., FONT DE MORA RULLÁN, J. Y LOZANO GAGO, M. Sobre la esencia del Letrado de la Administración de Justicia. De la

---

<sup>37</sup> Sobre esta cuestión puede verse el capítulo sobre “los deberes de imparcialidad e independencia del Letrado de la Administración de Justicia y la necesaria reforma del artículo 452 de la LOPJ” en ARIBAS ATIENZA, P., FONT DE MORA RULLÁN, J. Y LOZANO GAGO, M. Sobre la esencia del Letrado de la Administración de Justicia. De la fe pública judicial y la ordenación del procedimiento. Editorial Académica Española, 2018, p. 81-95.

fe pública judicial y la ordenación del procedimiento. Editorial Académica Española, 2018.

BAÑÓN GONZÁLEZ, A. y otros. La adjudicación hipotecaria y su inscripción registral. Deconstruyendo el decreto de adjudicación y el mandamiento para la expedición de certificación. Valencia: Tirant Lo Blanch, 2017.

CASTILLO MARTÍNEZ, C.C, Crisis económica y defensa de los consumidores: hacia la reformulación necesaria de algunos patrones fallidos. En discurso de ingreso en la Real Academia Valenciana de Jurisprudencia y Legislación pronunciado el 12 de junio de 2019, volumen editado por el ICAV, junio 2018.

CASTILLO MARTÍNEZ, C.C. El control jurisdiccional de la calificación registral: el juicio verbal contra la calificación del registrador de la propiedad. Especial referencia al decreto de adjudicación y su calificación negativa por parte del registrador de la propiedad. En *Revista Acta Judicial* nº 1, enero 2018.

CRUZ GALLARDO, B. Principios hipotecarios y particularidades de la ejecución hipotecaria sobre los consumidores. Madrid: La Ley, 2014.

DIAZ FRAILE, J.M., "[La doctrina de la sentencia del TJUE de 26 de marzo de 2019, sobre la cláusula de vencimiento anticipado en los préstamos hipotecarios](#)", publicado en la web de Notarios y Registradores, 14 de enero de 2019.

FONT DE MORA RULLÁN, J. Cuestiones prácticas sobre la acreditación del carácter o condición de "vivienda habitual" a efectos de la ejecución de inmuebles: especial referencia a su prueba a la luz de la jurisprudencia. En *Revista de Derecho vLex* - Núm. 167, abril 2018.

FONT DE MORA RULLÁN, J. El nuevo incidente extraordinario de oposición hipotecaria de la D.T. 3ª de la Ley 5/19. En *Legaltoday*. Disponible en <http://www.legaltoday.com/> [29 de mayo de 2019].

FONT DE MORA RULLÁN, J. El talón de Aquiles de la subasta judicial electrónica: la notificación de la convocatoria de la subasta a los demandados no personados. Crítica al artículo 645 de la LEC. En *Diario La Ley*, Nº 9203, Sección Tribuna, 23 de mayo de 2018, Editorial Wolters Kluwer.

FRÍAS ROMÁN, C.A. Calificación registral de los documentos judiciales: especial referencia a los procedimientos de ejecución hipotecaria, recursos contra la misma. En Cuadernos digitales de formación nº 8-2012 del CGPJ.

GARCÍA MARTÍN, J.E. [Los recursos gubernativos ante la DGRN en el contexto del sistema impugnatorio español](#) en la web Notarios y Registradores, publicado el 24 de mayo de 2018.

GONZÁLEZ CABALLERO, C.J. Aplicación del artículo 671 de la LEC a la luz de la reciente doctrina de la DGRN sobre la adjudicación hipotecaria de



vivienda habitual. En *Diario La Ley*, Nº 9164, Sección Tribuna, 22 de Marzo de 2018, Editorial Wolters Kluwer.

Grupo de Trabajo de la Administración de Justicia y Registradores de la Propiedad de la Comunidad Valenciana. Alternativas en orden a la ejecución de la garantía hipotecaria: problemas prácticos y dudas jurídicas. En *Diario La Ley*, Nº 9217, Sección Tribuna, 13 de junio de 2018.

Grupo de Trabajo de la Administración de Justicia y Registradores de la Propiedad. Sobre la doctrina progresiva de la DGRN en materia de adjudicación en protección del deudor y la necesidad de una reforma legal para su consolidación definitiva. En *Diario La Ley*, Nº 9142, Sección Doctrina, 19 de febrero de 2018.

HERMOSO DE MENA, N. Ejecución hipotecaria: cuestiones registrales y procesales. Barcelona: Atelier, 2016.

MARTÍNEZ DE SANTOS, A. ¿Se ha transformado la calificación registral en una cuarta instancia judicial?. En *Diario La Ley*, Nº 9205, Sección Doctrina, 25 de Mayo de 2018.

MILLÁN PADILLA, M. La ejecución como servicio público. Nuevas tecnologías y proceso de ejecución. En *Revista Acta Judicial*, nº 3, 2019.

MONTERO AROCA, J. Tratado de Ejecuciones Hipotecarias. Valencia: Tirant Lo Blanch, 2009.

MORENO TRAPIELLA, P.C. Ejecución hipotecaria: jurisprudencia del TJUE sobre cláusulas abusivas. Madrid: La Ley, 2017.

### **Conflicto de intereses**

El autor declara no tener ningún conflicto de intereses.

### **Financiación**

El documento ha sido elaborado sin financiación.

# **DIRECTRICES DE LA SUBASTA ELECTRÓNICA. ANÁLISIS DE LA FUNCIONALIDAD DE LAS SUBASTAS JUDICIALES EN LA CUENTA DE DEPÓSITOS Y CONSIGNACIONES**

**Electronic Auction Guidelines. Analysis of the functionality of judicial auctions in the Deposit and Consignment Account**

Por Conrado Javier González Caballero

Letrado de la Administración de Justicia  
cgc83@madrid.org

Artículo recibido: 11/05/19 | Artículo aceptado: 01/07/19

## **RESUMEN**

Se abordan en este artículo diferentes cuestiones de las subastas electrónicas en los procesos de ejecución tras la modificación operada por la Ley 19/2015, de modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil, exponiendo las normas procesales más importantes que las regulan, y analizando con detalle el procedimiento para realizar el alta y gestión de las mismas en la aplicación de la Cuenta de Depósitos y Consignaciones del Juzgado. También se estudian las funciones del Letrado de la Administración de Justicia en el impulso de la subasta electrónica y la conexión de las aplicaciones de los órganos judiciales con el Portal de Subastas del Boletín Oficial del Estado, sede electrónica en donde se celebran las subastas en la actualidad.

## **ABSTRACT**

This article addresses different issues of electronic auctions in the enforcement processes after the modification operated by Law 19/2015, amending the Civil Procedure Act, setting out the most important procedural rules that regulate them, and analyzing in detail the procedure to carry out the registration and management of the auctions in the application of the Account of Deposits and Consignments of the Court. It also studies the functions of the Lawyer of the Administration of Justice (Judicial Counsellor) in the impulse of the electronic auction and in the connection of the applications of the judicial branch with the Portal of Auctions of the Official State Gazette, electronic headquarters where the auctions are held in the present.

## **PALABRAS CLAVE**

Subastas, electrónicas, ejecución, gestión, Letrado, Administración, Justicia, aplicaciones

## KEYWORDS

Auctions, electronic, execution, management, Counsellors, Administration, Justice, applications.

**Sumario:** 1. Introducción a las subastas electrónicas. Base normativa y principios fundamentales. 2. Examen de la normativa procesal de las subastas electrónicas. 3. Gestión de las subastas electrónicas en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones del órgano judicial. 3.1. Procedimiento de alta de las subastas electrónicas. 3.2. Listado y modificación de las subastas electrónicas. 3.3. Actuación del Letrado de la Administración de Justicia tras la celebración de la subasta electrónica 4. Conclusiones y propuestas.

### **1. Introducción a las subastas electrónicas. Base normativa y principios fundamentales**

La Ley 19/2015 de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, que modificó diversos artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil en el procedimiento de ejecución e introdujo la celebración de las subastas judiciales de forma electrónica, ha supuesto una gran revolución en esta materia, ya que se ha pasado de una forma de celebración presencial en los Juzgados, concurriendo los participantes en unidad de acto ante el Letrado de la Administración de Justicia, a una forma de celebración telemática a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado, fuera de los órganos judiciales.

Esta reforma, que ha supuesto la necesidad de implantar un sistema informático capaz de gestionar todas las subastas judiciales, no sólo en el ámbito civil sino también en el penal y en el mercantil, perseguía según la Exposición de Motivos de la Ley una serie de objetivos. En primer lugar, otorgar una mayor publicidad a los procedimientos de subastas judiciales que se celebrasen en todo el territorio nacional, proporcionando una mayor facilidad a los ciudadanos para participar en la subasta electrónica, sin necesidad de desplazarse hasta la sede judicial, a todas las horas y durante todos los días del año.

En segundo lugar, y derivado de la mayor publicidad conferida a las subastas, facilitar la mayor información posible a los participantes, tanto de la subasta como la de los bienes objeto de la misma. Y todo ello, dotándola de las mayores garantías jurídicas, con la necesidad de identificarse por medio de certificado electrónico de firma reconocida, para una mejor seguridad del sistema.

En cuanto a la **normativa jurídica que lo regula**, comprende por una parte la Ley de Enjuiciamiento Civil, tras las modificaciones operadas por la **Ley 19/2015 de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la**

**Administración de Justicia y el Registro Civil; y por otra, la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de modificación de la LEC en el ámbito de las nuevas tecnologías.** En estas dos leyes se introdujo el marco normativo para la celebración telemática de las subastas en el Portal de Subastas del BOE, incluyendo el contenido del anuncio de la subasta (646 de la LEC), los requisitos para participar en la subasta (648 de la LEC), la convocatoria de la subasta (667 de la LEC) y la publicidad de la misma (668 de la LEC) entre otros, que han configurado la subastas electrónicas tal y como las conocemos en la actualidad.

Además de esta normativa básica, se regularon otros aspectos accesorios de las subastas electrónicas a través de dos normas particulares. La primera, la **Circular 2/2015, del Secretario General de la Administración de Justicia**, relativa a la entrada en funcionamiento de la funcionalidad de “Subastas Judiciales Electrónicas” en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de la aplicación Santander Justicia, y la segunda, **el Real Decreto 1011/2015, de 6 de noviembre, por el que se regula el procedimiento para formalizar el sistema de consignaciones en sede electrónica** de las cantidades necesarias para tomar parte en las subastas judiciales y notariales, que se realizará de manera telemática conectándose el Portal de Subastas del BOE con la AEAT.

El sistema de subastas electrónicas, desde el punto de vista del Letrado de la Administración de Justicia, se sustenta en dos pilares fundamentales que están interconectados entre sí. En primer lugar, **la Cuenta de Depósitos y consignaciones de cada Juzgado**, y cuyos responsables son los Letrados Judiciales de cada uno de los Juzgados que gestionan las subastas electrónicas, que constituyen la Autoridad Gestora de la Subasta. Tras varias versiones de la aplicación, desde el 15.06.2018, se han incorporado una serie de novedades que han dado una mayor publicidad a las subastas, permitiendo mejoras en su gestión derivadas de la experiencia adquirida, gracias al impulso del Ministerio de Justicia.

Por otra parte, el segundo pilar fundamental es el **Portal de Subastas de la AEBOE**, que podría considerarse como la sede electrónica en donde se celebran las subastas judiciales en la actualidad, que extrae los datos de la Cuenta de Depósitos y consignaciones del Juzgado que gestiona cada subasta, y en el que los ciudadanos, sean o no profesionales, y las personas jurídicas, pueden acceder a la información y a los servicios y trámites electrónicos de dichas subastas, participando en ellas siempre que se cumplan los requisitos legales.

Así, como reflejo de esos principios, el sistema de subastas electrónicas ha tenido un gran éxito en cuanto a la participación de los justiciables. Según fuentes del Ministerio de Justicia y de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado, **en el año 2016 tuvieron lugar 25.666 subastas en el Portal**, de las que se celebraron interviniendo postores un número de 6.423, lo que representa un

25,03% del total de las celebradas. En los posteriores años, se ha seguido una tendencia ascendente, y así **en el año 2017 se realizaron un total de 30.958 subastas**, de las que se celebraron con postores un número de 8.915, representando un 28,80% del total. Y como dato más reciente, **en el año 2018 se celebraron 23.767 subastas en el Portal**, interviniendo postores en un número de 9.351, lo que representa un 39,34%, siendo previsible que a lo largo del año 2019 siga esa tendencia ascendente en cuanto a la participación de personas ajenas al procedimiento de ejecución.

## **2. Examen de la normativa procesal de las subastas electrónicas**

Expuestos los principios básicos de las subastas electrónicas, y las normas reguladoras básicas, no hay que olvidar que toda subasta está sujeta al cumplimiento de unas normas procesales que vienen reguladas en la Ley de Enjuiciamiento Civil, y que vamos a pasar a analizar.

Dentro del ámbito civil, la mayor parte de las subastas se sujetan a la normativa establecida en la **Ley de Enjuiciamiento Civil**, que serían las que se celebren en procedimientos de ejecución ordinaria, tanto de título judicial como de título no judicial, y en los de ejecución hipotecaria (artículos 681 y siguientes de la LEC), y aplicable tanto a bienes muebles, como inmuebles, y vehículos. Tampoco podemos olvidar en este ámbito civil, a las Subastas voluntarias, que se han regulado en la **Ley de Jurisdicción Voluntaria, 15/2015 de 2 de julio, entre los artículos 108 a 111**, que son todas aquellas que se realizan fuera de un procedimiento de apremio, y que para su celebración también es posible el funcionamiento del Portal de Subastas de la AEBOE.

Teniendo en cuenta que en el procedimiento civil tiene una capital importancia el principio dispositivo, toda subasta exige una previa solicitud por parte del acreedor ejecutante, que ante la imposibilidad de cobrar el crédito, solicita la enajenación de unos bienes previamente sujetos a esa actividad ejecutiva, para obtener un precio que sirva para ver satisfecho su crédito, en su totalidad o en parte; o bien, adquiriendo la finca objeto de la ejecución con ese mismo objeto.

Antes de iniciarse los trámites de la subasta, y en base a ese principio dispositivo, se requiere la solicitud de convocatoria de la misma, en caso de ejecuciones hipotecarias, previo cumplimiento de los trámites de los artículos 681 y siguientes de la LEC; y en caso de ejecuciones de título judicial o no judicial, el embargo de los bienes objeto de la ejecución, con objeto de practicar anotación preventiva de embargo sobre los mismos de propiedad del ejecutado. Y en este último caso, al desconocer el valor de los bienes objeto de subasta, se requiere el avalúo de los bienes, y la práctica de la liquidación de cargas del artículo 666 de la LEC, que dará lugar a la fijación del valor de los bienes objeto de subasta.

La Ley de Enjuiciamiento Civil impone una limitación con objeto de evitar la celebración de subastas que no satisfagan el derecho del acreedor, evitando un gasto innecesario. Así, dispone el artículo 643.2 de la LEC que *“No se convocará subasta de bienes o lotes de bienes cuando, según su tasación o valoración definitiva, sea previsible que con su realización no se obtendrá una cantidad de dinero que supere, cuando menos, los gastos originados por la misma subasta.*

Pensemos por ejemplo, en vehículos de una gran antigüedad, o bienes inmuebles con gran cantidad de cargas anteriores o preferentes al crédito que origina la subasta, de modo que una vez determinado el valor de los mismos a efectos de tasación, y comparándolo con el principal reclamado en la ejecución y los gastos que origine, el producto resultante de la hipotética subasta, no suponga una satisfacción suficiente para el acreedor cuantitativamente. Como gastos originados por la subasta podríamos entender, los del avalúo en el caso de que haya sido necesario, los ocasionados al Procurador de la parte ejecutante para el pago de la Tasa de subasta, o para el diligenciamiento de la misma.

Si hecha esa operación matemática a priori, puede presumirse por el Letrado de la Administración de Justicia que no cubrirá los gastos de la subasta, se le autoriza expresamente por este artículo para denegarla, resolución que debería revestir la forma de Decreto motivado, en base a que si para la convocatoria de subasta se exige Decreto, con igual razón debe dictarse resolución del mismo tipo para denegar el acceso a la subasta solicitada, y la necesidad de motivación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 208.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Una vez acreditado que se puede ver satisfecho en parte o en todo el crédito del acreedor con la realización de la subasta, deberá convocarse la misma. Así dispone el artículo 644 de la LEC que *“El Letrado de la Administración de Justicia, mediante decreto, acordará la convocatoria de la subasta. 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.*

Se exige el dictado de una resolución por el Letrado de la Administración de Justicia, que reviste la forma de Decreto, por la que se convoque la subasta. Nada se establece respecto al contenido mínimo de este Decreto, por lo que siendo el acto procesal que da inicio a la subasta de los bienes embargados o hipotecados, deberá contener la identificación de los bienes objeto de subasta, con los datos fundamentales de inscripción registral si la hubiere, y sin que sea necesario entrar en más detalle, ya que es una resolución procesal que va a tener su efecto dentro del procedimiento, sólo entre la parte ejecutante y la parte ejecutada, y no frente a terceros que no tienen acceso al mismo.

Será en el edicto que acompañe a la publicación de la subasta, y del que se dará publicidad a través del Portal de Subastas a terceros ajenos a las partes de la ejecución, donde se determinarán todos los extremos de importancia de

los bienes hipotecados o embargados, para el conocimiento de los posibles terceros que participen en la subasta, y de las propias partes del procedimiento.

Como toda resolución dictada en el procedimiento de ejecución, el decreto de convocatoria de subasta debe ser notificada a las partes intervinientes de conformidad con el artículo 151 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien sea a través de sus representaciones procesales o por medio de los medios establecidos en los artículos 155 y 164 del mismo texto legal. Sin embargo, tras la reforma operada por la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, dispone el artículo 645 de la LEC que *“Una vez firme la resolución prevista en el artículo anterior, la convocatoria de la subasta se anunciará en el “Boletín Oficial del Estado”, sirviendo el anuncio de notificación al ejecutado no personado. El Letrado de la Administración de Justicia ante el que se siga el procedimiento de ejecución ordenará la publicación del anuncio de la convocatoria de la subasta remitiéndose el mismo, con el contenido a que se refiere el artículo siguiente y de forma telemática, al “Boletín Oficial del Estado”. Igualmente, y solo a efectos informativos, se publicará el anuncio de la subasta en el Portal de la Administración de Justicia.*

Se ha planteado en la práctica si la publicación en el BOE de la subasta puede suplir la notificación al ejecutado, interpretando literalmente lo dispuesto en el artículo 645 de la LEC, que dispone que el anuncio en el BOE servirá como notificación al ejecutado no personado, por lo que aunque estuviera localizado el ejecutado en un domicilio, no sería necesario que por el órgano judicial que gestione la subasta, se notifique al mismo el inicio del procedimiento de subasta, con los perjuicios que le puede ocasionar, fundamentalmente, la imposibilidad de participar en la subasta por desconocimiento o la privación *de facto* de la posibilidad de liberar el bien subastado de conformidad con el artículo 670.7 de la LEC, por desconocer el momento exacto del remate o adjudicación.

Frente a una interpretación literal del precepto, debe adoptarse una interpretación integradora del mismo, teniendo en cuenta la reiterada jurisprudencia del Tribunal Constitucional y del TJUE, y los principios de defensa y tutela judicial efectiva, que requieren una notificación de las resoluciones judiciales a los afectados por las mismas, exigiendo de los órganos judiciales que agoten los medios de averiguación del domicilio real antes de acudir a la notificación por edictos (por todas, Sentencia del Tribunal Constitucional 5/2018, de 22 de enero, BOE núm. 46, de 21 de febrero de 2018). Esta interpretación de lo dispuesto en el artículo 645 de la LEC, tiene más sentido también, ya que es sumamente difícil que el ejecutado, no personado y posiblemente ni notificado, y sólo por edictos; pueda tener conocimiento de la existencia de un procedimiento judicial de subasta de un bien de su propiedad, si no ha recibido la notificación al respecto.

Dentro de los datos que constan en el anuncio de la celebración de la subasta en el BOE, sólo exige el artículo 646.1 de la LEC que se expresen la fecha del mismo, la Oficina judicial ante la que se sigue el procedimiento de ejecución, su número de identificación y clase, así como la dirección electrónica que corresponda a la subasta en el Portal de Subastas. Datos insuficientes para que el ejecutado, sin que le haya sido notificado el procedimiento de ejecución ni la subasta, pueda tener posibilidad de intervenir en la misma. Tampoco cabe una búsqueda en el Portal de Subastas del BOE por nombre del ejecutado, y sólo por circunstancias relativas a la dirección del inmueble, o dirección del depósito de vehículos u otros bienes inmuebles, por lo que resulta casi imposible el conocimiento de que existe la subasta.

Por todo ello, sería necesario en un futuro para la protección del ejecutado poner en práctica y posibilitar el uso del tablón edictal electrónico, previsto ya en el artículo 164 de la LEC, modificado por Ley 42/2015, de modo que se pueda conocer la existencia de algún procedimiento abierto en los Juzgados de España en los que una persona esté interviniendo, dándole la posibilidad de personarse, ya que la eficacia de la notificación edictal tal y como la conocemos ahora es prácticamente inexistente.

Otra de las novedades en la normativa de la Ley de Enjuiciamiento Civil, fue la previsión del artículo 667, que establece que *“el Portal de Subastas se comunicará, a través de los sistemas del Colegio de Registradores, con el Registro correspondiente a fin de que éste confeccione y expida una información registral electrónica referida a la finca o fincas subastadas que se mantendrá permanentemente actualizada hasta el término de la subasta, y será servida a través del Portal de Subastas”*.

La posibilidad de que la información registral de la finca objeto de subasta estuviera permanentemente actualizada sería una gran novedad y muy práctica en el caso de que se pudiera llevar a efecto, ya que permitiría un mayor conocimiento de la situación registral de la finca en el momento de la subasta, al ser frecuente que las certificaciones registrales que acompañan las subastas, en la mayoría de los casos no corresponden al momento mismo de la celebración de la misma, sino que son las que constan en el procedimiento judicial una vez que se expidieron en el momento inicial de despachar la ejecución, de conformidad con el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

No obstante, no está en funcionamiento en la actualidad, ya que no es posible emitir información registral electrónica a través del Colegio de Registradores, según versa en los avisos de las subastas. Y teniendo en cuenta que en muchos casos las ejecuciones despachadas tardan en tramitarse y concluir un gran periodo de tiempo, esas certificaciones pueden estar desactualizadas, sobre todo, y en lo más importante, en los créditos anteriores y preferentes a la inscripción de hipoteca objeto del procedimiento, con los



perjuicios que le pudieran irrogar a los posibles adquirentes, que no tienen un conocimiento exacto en el momento de efectuar las pujas de su situación actual. Por todo esto, sería de gran utilidad la entrada en funcionamiento de la previsión establecida en este artículo, en beneficio tanto de los órganos judiciales como de los justiciables.

### **3. Gestión de las subastas electrónicas en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones del órgano judicial**

#### **3.1. Procedimiento de alta de las subastas electrónicas**

Cumplidos todos los requisitos legales, ha de procederse al alta de la subasta en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones por parte del órgano judicial que va a proceder a su gestión, bien sea por el Letrado de la Administración de Justicia, o por el funcionario autorizado para ello, introduciendo los datos exigidos para una correcta identificación de la subasta. En la nueva versión de la aplicación, se han introducido algunas modificaciones que vamos a ir desgranando, y que van dirigidas a dar una mayor publicidad a la subasta.

Deberán determinarse los siguientes datos:

a) Número de la cuenta expediente del procedimiento en el que se celebra la subasta. En el caso de que no exista previamente el mismo, se procederá automáticamente a su creación, de modo que en el caso de que se produzca algún ingreso en concepto de depósito para formalizar las pujas, o se proceda a pagar el resto del remate por medio de postores, o se produzcan ingresos de mejoras de puja, se centralicen todos en esa cuenta expediente abierta para tenerlos individualizados.

b) Determinación de la autoridad gestora, entendido como la oficina judicial encargada de la gestión de la subasta, indicando número de teléfono de contacto, y correo electrónico de la misma. Con respecto a este último, se ha potenciado su importancia, ya que uno de los problemas que se planteaban en la práctica de los Juzgados era la imposibilidad de conocer cuando se iniciaba y terminaba una subasta electrónica, para poder tener control e impulsar el procedimiento sin esperar a que se presentasen escritos por las partes intervinientes o por un postor.

Pues bien, una de las últimas novedades en la aplicación es la remisión automática al correo electrónico fijado al realizar el alta de la subasta, de avisos de los hitos importantes en la subasta, tales como la apertura, la realización de pujas por parte de postores, o la finalización de la subasta, de modo que se puede tener conocimiento de esta circunstancia de manera inmediata, así se puede incorporar al expediente judicial el certificado de cierre de la subasta, y en el caso que hayan participado postores que resulten ganadores, certificado

de la mejor postura, a efectos de proceder al trámite de los artículos 650-651 y 670-671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

c) Fijación de la clase de subasta, que dependiendo de la naturaleza del procedimiento judicial en el que se vaya a celebrar, puede ser de apremio (si se celebrasen en sede de ejecución hipotecaria, ejecución de título judicial o no judicial); voluntaria (en el ámbito de la Ley de Jurisdicción Voluntaria; o en el caso de que sea como ejecución derivada de una Sentencia dictada en procedimiento declarativo ordinario de división de cosa común, en el que se quiere extinguir el condominio con admisión de licitadores extraños), de oficio u otros (en el caso de procedimientos penales o laborales), o Judicial Concursal si es en sede de Juzgados de lo Mercantil.

Posteriormente es necesario determinar si el anuncio que se va a publicar en el Boletín Oficial del Estado es o no gratuito, de gran importancia ya que en el caso de que se trate de procedimientos judiciales distintos al ámbito penal o laboral, o ser beneficiarios de Justicia gratuita, debe pagarse por el acreedor instante de la subasta una tasa por el anuncio de conformidad con el artículo 13 de la Ley 25/1998, de 13 de julio, de modificación del Régimen Legal de las Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público. Dicha tasa deberá ser entregada por parte de la Oficina Judicial directamente en papel, o mediante el enlace a la web del Boletín Oficial del Estado donde consta. Se ha planteado problema en el caso de que, posteriormente al pago de la tasa, se advierta de la existencia de algún error en los datos de la subasta obrantes en el Boletín Oficial del Estado, y antes de su celebración, ya que no se pueden modificar una vez satisfecha la tasa. Para evitar estos inconvenientes, es aconsejable desde los órganos judiciales, mediante diligencia de ordenación, informar a la parte ejecutante, o al instante de la subasta, de la necesidad de comprobar que los datos de la misma son correctos, con la advertencia que tras el pago de la tasa, no se podrán rectificar y sería necesaria la cancelación de la subasta, para su alta posterior, siendo necesario nuevamente el pago de la tasa, al ser otro hecho imponible nuevo.

d) Determinación de las partes intervinientes en la subasta, identificación del acreedor ejecutante o interesados: En la aplicación de la Cuenta de Depósitos y consignaciones se deberá identificar en primer lugar al acreedor ejecutante, con su nombre o denominación sociales, sus datos fiscales, y con la novedad de existir una base de datos de los registrados ya anteriormente en el Portal de Subastas del BOE si son entidades financieras, buscándose a través de su denominación social, aunque sería deseable que se pudiera localizar a través del CIF de dichas entidades en una actualización posterior. Igualmente deberá indicarse el representante del acreedor ejecutante, entendiéndose en la mayoría de los casos de los procedimientos de apremio que será el Procurador debidamente facultado al efecto, sin perjuicio de que en caso de procedimientos

diferentes, se pueda determinar un representante específico para la intervención en la subasta electrónica.

Como novedad en la nueva versión, se permiten búsquedas en la base de datos existentes en la Cuenta de Depósitos de los representantes por NIF, debiendo estudiarse también la implantación futura de esas búsquedas por nombre o apellidos. Se introduce también la posibilidad de que por el sistema de subastas se envíen avisos por vía de mensajes SMS o email, dando más publicidad a la misma y facilitando información al momento de la situación de la subasta a las partes intervinientes.

e) **Edicto y descripción del edicto:** De conformidad con lo dispuesto en 646.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, una parte fundamental de la información que va a tener el público de los términos de la subasta, se contiene en el edicto, entendido como la resolución del órgano judicial en donde se exponen todas las condiciones generales y particulares de la subasta a celebrar, de conformidad con lo dispuesto en la LEC, conteniendo los diferentes extremos de los objetos subastados, y las circunstancias de las partes, y que será adjuntado necesariamente en formato .pdf a través de la Cuenta de Depósitos y consignaciones para su envío al Portal de Subastas del BOE. De dichas condiciones particulares del edicto se hablará más adelante al describir los campos que se pueden introducir en el alta de la subasta dependiendo de la naturaleza de los bienes objeto de la misma.

f) **Principal reclamado:** Por último, otro de los campos que deben de completarse es el relativo a la cuantía de la demanda ejecutiva por principal debido, que será el fijado en el auto despachando ejecución.

Otro apartado de capital importancia en los datos de una subasta electrónica son los **relativos a los bienes objeto de la misma**, que como hemos visto pueden ser tanto bienes inmuebles, como vehículo u otros muebles

En primer lugar, debe determinarse en el caso de que la ejecución se dirija contra varias fincas u objetos, sobre si se formarán varios lotes, de modo que se podrá participar en la subasta de cada uno independientemente, o si forman un lote único, por lo que sólo se podrá participar en la subasta para adquirirlos todos juntos. La formación de lotes viene regulada en el artículo 643.1 de la LEC, que se entiende aplicable a la ejecución hipotecaria que se haya despachado contra varios inmuebles. Este artículo establece que corresponderá la formación de lotes al Letrado de la Administración de Justicia, previa audiencia de las partes, con emplazamiento a las partes para que manifiesten en cinco días, según lo más conveniente para la ejecución.

Por lo tanto, **queda al arbitrio del Letrado de la Administración de Justicia la formación de lotes**, y no establece la Ley los criterios que deben aplicarse. Tomando como principio básico la mayor facilidad de enajenación, según lo dispuesto en el 592 de la LEC, será preferible la formación de varios

lotes independientes, siempre que constituyan una entidad registral independiente y venga determinada la responsabilidad hipotecaria de cada uno y un valor de subasta individualizado, con objeto de favorecer la participación de postores en la subasta, y que no se vean obligados a pujar por varias fincas sin desearlo, salvo en casos muy concretos en lo que la formación de varios lotes desnaturalizaría la subasta.

Sin embargo esta regla general puede tener excepciones, ya que en el supuesto de que se hubieran hipotecado varias fincas o derechos simultáneamente en garantía de un mismo crédito, la legislación hipotecaria exige la determinación de la cantidad o gravamen de que cada una deba responder en base al principio de especialidad (artículos 119 de la Ley Hipotecaria, y 216.1 del Reglamento), y si la naturaleza de las fincas lo permitiese, se podría celebrar una subasta conjunta, como por ejemplo, la que se celebrase con varias fincas colindantes, que formasen parte de una misma explotación. Quedaría desnaturalizada la adjudicación si se admitiese el remate individual de cada una, por lo que se podría valorar, ya que no es un criterio imperativo, la adjudicación conjunta de todas las fincas integrantes de la explotación por la unidad funcional que existiera.

Y tenemos también el caso contrario, y bastante frecuente en la práctica, cuando se sacan a subasta edificios con varios pisos o locales, en los que se ha distribuido el crédito hipotecario entre cada uno, y que formando una unidad al estar en la mayoría de los casos distribuidos horizontalmente, si se convocase una subasta conjunta, se impediría a los particulares pujar por los mismos, al obligarles a pujar por todo el lote. La formación en un único lote favorecería al acreedor hipotecario, por lo que salvo que exista algún motivo que lo impida, sería más conveniente convocar la subasta en varios lotes para favorecer la existencia de postores en la misma. No obstante estos criterios expuestos, no existe una regulación expresa de esta materia, y deberá decidirse en cada caso concreto la formación de uno o varios lotes en el caso de que la subasta tenga por objeto diversas fincas o derechos, aplicando criterios de equidad y de publicidad.

Una vez que se ha determinado por el Letrado de la Administración de Justicia los lotes que van a componer la subasta, deben introducirse en la Cuenta de Depósitos todos los campos necesarios para **la correcta identificación de los bienes objeto de subasta**, ya que de ello dependerá que en el Portal de Subastas consten todos los datos materiales y registrales para la correcta identificación de los bienes. En primer lugar, ha de hacerse constar una descripción general del lote, y toda la información adicional de los bienes objeto de la subasta que sea posible. Igualmente deberá fijarse el valor de subasta y el valor de tasación. Dichos valores coincidirán en el caso de ejecuciones hipotecarias, ya que el valor de los bienes fijado en la escritura de constitución

de la hipoteca servirá como tipo de subasta, y en el caso de que se ejecute una hipoteca, existiendo otra anterior o preferente, el adquirente se subrogará en las mismas.

Dicho valor no coincidirá en el caso de que se proceda a la liquidación de cargas de conformidad con el artículo 666 de la LEC, supuesto que se aplica a ejecuciones de título judicial o no judicial, en el caso de que se hubiera realizado el avalúo de los bienes, y existan cargas y derechos anteriores al gravamen que da lugar a la ejecución, que deberán descontarse de ese avalúo, dando lugar a la fijación del tipo de la subasta.

También deberá fijarse el importe de la consignación necesaria para participar en la subasta por los terceros ajenos al procedimiento, que es el 5% del valor de los bienes, de conformidad con el artículo 647.1.3º de la LEC. En la actualidad, dicho depósito viene regulado en el Real Decreto 1011/2015, de 6 de noviembre, que exige el alta del interesado en el Portal de Subastas dependiente de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado y ubicado en la sede electrónica de ésta, y se formalizará traspasando su importe desde la cuenta del depositante a la cuenta de depósitos por participación en subastas de la Agencia Tributaria, comunicando este hecho o la imposibilidad de efectuarlo por inexistencia de saldo en la cuenta o por cualquier otra causa, así como los datos identificadores del depositante y de la subasta, de conformidad con los procedimientos establecidos al respecto, a la Agencia Tributaria y de forma sucesiva al Portal de Subastas, a resultados de la subasta (artículo 2 RD).

En el caso de que resulte adjudicatario un tercero ajeno a las partes ejecutantes, y se disponga de los fondos, la Agencia Tributaria acordará su remisión a la Cuenta de Depósitos y Consignaciones del órgano u Oficina judicial ante la que se siga el procedimiento o expediente en el que se acordó la celebración de la subasta judicial o a las cuentas correspondientes en caso de subastas notariales. Por lo tanto, sólo se recibirá en la Cuenta de Depósitos el importe correspondiente al postor preferente, para mayor claridad en la gestión de la subasta, sin que sean visibles los posteriores en el caso de haberlos, y sólo en el caso de que no complete su puja el primero, y previo a la declaración de quiebra de la misma, podrá participar el segundo postor, transfiriendo su depósito a la cuenta.

Otra de las posibilidades que se establece al realizar el alta de una subasta electrónica, es la de **fijar una postura mínima para la misma**, entendida como la fijación de una cantidad dineraria a partir de la cual el postor, o el propio ejecutante, debe realizar las posturas. Nada establece la Ley de Enjuiciamiento Civil en cuanto a la fijación de esa postura mínima, y sólo dispone que, dependiendo de la naturaleza del bien objeto de subasta, bien sea mueble o inmueble, y en este último caso, según sea o no vivienda habitual del ejecutado, la aprobación del remate por parte del Letrado de la Administración

de Justicia sólo se podrá hacer siempre que se cumplan unos porcentajes, de conformidad con los artículos 650 y 651 de la LEC (en caso de bienes muebles); y artículos 670 y 671 del mismo texto legal (para bienes inmuebles).

A dichos criterios, debe añadirse el hecho de que en los últimos tiempos por la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha venido defendiendo una interpretación matizada de los mismos en el caso de subastas de bienes inmuebles, vivienda habitual del ejecutado, exigiendo que el importe de la adjudicación sea por la cantidad debida en todos los conceptos, y no por 60% del valor de tasación, si la cantidad debida es inferior al 70% del mismo valor; y en el caso de que no sea vivienda habitual del ejecutado, que la adjudicación se realice por un mínimo del 50% del valor de tasación.

Prescindiendo de este problema de difícil solución en la práctica, y que es objeto de estudio en varios artículos jurídicos publicados hasta la fecha, hay que entender que por regla general no debe fijarse una cantidad mínima para realizar pujas en la subasta, máxime cuando no se sabe antes de la celebración de la subasta si se va a producir la intervención o no de postores, circunstancia de gran relevancia para la aprobación del remate. Por lo que, salvo que exista algún motivo señalado, tal como la subasta derivada del ejercicio de la *actio communi dividundo*, en donde los condóminos pacten una cantidad mínima para la admisión de posturas, se debe dejar libertad para las pujas en la funcionalidad de subastas judiciales, dejando el control de las mismas por el Letrado de la Administración de Justicia para el momento posterior de la aprobación o denegación del remate.

Otro campo incluido en el alta de las subastas electrónicas, y que tiene gran importancia, ya que puede dificultar la existencia de fraudes en las subastas electrónicas, es el relativo al **incremento entre posturas**, en donde se permite que por el Letrado de la Administración de Justicia o funcionario autorizado se fije una cantidad determinada como diferencia de incremento entre una postura y las siguientes superiores. El problema se ha planteado en el caso de la utilización de dispositivos telemáticos que realizan pujas repetitivas por una cantidad insignificante, superior a la anterior, lo que dificulta la realización de pujas por parte de interesados de buena fe, sobre todo en los últimos momentos de la celebración de la subasta.

Con objeto de evitar en lo posible esta actuación fraudulenta, y siendo muy difícil probar la existencia una mala fe que pueda subsumirse en el delito tipificado en el artículo 262 del Código Penal, relativo a la alteración de precios en concursos y subastas públicas, debe siempre ponerse una cantidad suficiente, de acuerdo con el valor de la subasta, para evitar pujas por un importe ínfimo que dé lugar a problemas en los postores para aumentar las pujas.

A modo de ejemplo, se puede establecer un valor fijo en cada subasta dependiendo de la naturaleza del bien, y del valor del objeto subastado (en bienes inmuebles con tipo de subasta de hasta 300.000 euros, valores de incremento de 2.000 euros; y si fuera superior a 300.000 euros, un incremento de 5.000 euros, a título de ejemplo). A pesar de que nada se establece de la necesidad de que dicho incremento conste en el edicto de la subasta, entendemos que como condición particular de la subasta deberá constar en el mismo de modo que todas las personas que intervengan en la subasta tengan conocimiento de dicha limitación.

Una vez determinado esas condiciones particulares de la subasta, deben identificarse los bienes integrantes de los lotes con todas las circunstancias de hecho y de derecho que permitan su identificación. En el caso de que los objetos subastados sean **bienes muebles**, el formulario de alta permite indicar su naturaleza (si son joyas, Maquinaria, Mobiliario, Aeronave, etc.); una descripción de los mismos; la posible existencia de cargas; si es posible visitarlos, si su situación actual es en depósito, y si tiene alguna referencia registral en el caso de que sea posible su inscripción registral.

En el caso de que los objetos subastados sean **vehículos**, se permite indicar el subtipo (si son turismos, vehículos industriales, o de otra naturaleza o uso); una descripción, las cargas del bien en caso de tener; si es visitable por hallarse en depósito, la referencia registral, la matrícula; la marca, modelo, o bastidor como elemento fundamental de identificación, la fecha de matriculación y la fecha de adquisición.

En el caso de que los objetos subastados sean bienes **inmuebles**, que son los más frecuentes en la práctica de las subastas, podrá determinarse en primero lugar el subtipo, tal como vivienda, local comercial, finca Rústica, Garaje, Solar u otros, de gran importancia ya que dependiendo de su naturaleza y de su condición de vivienda habitual, dependerán los porcentajes por los que se podrá dictar el Decreto de Adjudicación por el Letrado de la Administración de Justicia, una vez aprobado el remate o solicitada la adjudicación por la parte ejecutante en el caso de inexistencia de postores. A continuación, deberá indicarse una descripción del inmueble, debiendo hacerse constar la situación actual o paraje donde se halla, linderos de la finca en caso de dificultad en la localización, número de policía, etc.

Cobra una gran importancia para la identificación de las fincas dos campos que constan en el formulario que puede indicarse en el alta de la subasta. Por una parte, el **IDUFIR**, que es un código de identificación de la finca, diferente en cada una de ellas, y que se crea de manera automatizada por los procedimientos de gestión registral, constando en los diversos documentos generados en los registros, y que sirve para diferenciarla del resto de fincas, si bien en la actualidad se está introduciendo la identificación por medio del CRU,

o Código Registral Único. Dichos códigos no pueden obtenerse directamente, ya que son generados en las notas simples o certificaciones emitidas por el Registro de la Propiedad, pero sirven para localizar las fincas en la sede electrónica del Catastro, por lo que es muy aconsejable su inclusión en el formulario de alta.

Similar al IDUFIR o CRU, es la **referencia catastral**, aunque no tienen una relación directa con los mismos. En cuanto a su concepto, es un identificador oficial y obligatorio de los bienes inmuebles, y que consiste en un código alfanumérico que es asignado por el Catastro de manera que todo inmueble debe tener una única referencia catastral que permita situarlo inequívocamente en la cartografía catastral. Cobra gran importancia en las subastas electrónicas, ya que introduciendo la referencia catastral de una finca en el campo correspondiente, el Portal de Subastas permite conectarse directamente con los servicios web de la Dirección General del Catastro mediante un hipervínculo, donde se puede ver los datos del inmueble objeto de subasta (localización, clase, uso, superficie, antigüedad, elementos construidos, etc.). Y una vez dentro de la ficha de la finca, permite a su vez, mediante el botón “ver mapas” disponible, conectarse con servicios de localización física de la finca, tales como Google Maps, Google Earth o Bing, de gran importancia para que, en el momento, toda persona que quiera participar en la subasta pueda saber la localización exacta de la finca.

Otros campos que pueden introducirse al realizar el alta de la subasta, son los relativos a la dirección de la finca, indicando número del callejero que conste en el procedimiento o certificación del Registro de la Propiedad, provincia, municipio y código postal. También la existencia de cargas, tanto las anteriores o preferentes como las posteriores si así se detallasen, y si consta o no la certificación registral en la ficha de la subasta.

Con objeto de que las personas que quieran participar en la subasta, puedan conocer la situación de la finca en el momento de la convocatoria de la subasta, otro de los campos que pueden completarse es la posibilidad de hacer constar si la vivienda objeto de la subasta es o no vivienda habitual, y la situación posesoria de la misma, indicando si hay ocupantes de la vivienda con derecho a permanecer a ella o no, o si se desconoce esa situación.

Respecto a la **determinación de la vivienda como habitual**, es de gran importancia en el procedimiento de ejecución hipotecaria, ya que en el caso de serlo, daría lugar a que los porcentajes de adjudicación requeridos por la Ley de Enjuiciamiento civil para la aprobación del remate sean diferentes, en el caso de que se trate de una subasta sin postores (que sería del 60% o 70% en caso de serlo, o del 50% si no tuviese dicha condición, de conformidad con el artículo 671 de la LEC), y se aplicarían limitaciones en la tasación de costas de conformidad con el artículo 575 1bis del mismo cuerpo legal. Por lo tanto,



deberá determinarse tanto en la escritura de constitución de la garantía hipotecaria, o en el caso de escrituras otorgadas anteriormente a la reforma operada en el artículo 23.1 de la Ley Hipotecaria, por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, por circunstancias concurrentes en el procedimiento de ejecución hipotecaria, tales como si las notificaciones se han practicado en la finca hipotecada personalmente en los ejecutados, por comparecencia ante el Juzgado acreditando documentalmente dicha circunstancia, inexistencia de terceros ocupantes de la finca, etc.

Con respecto a la **situación posesoria**, en el caso de que no conste el carácter de vivienda habitual de la finca hipotecada en el momento inicial del despacho de la ejecución, en la práctica de los juzgados es frecuente que al ir a notificar tanto la demanda ejecutiva, como la convocatoria de subasta, quede acreditada la existencia o no de terceros ajenos a la ejecución hipotecaria. Para la protección de estos terceros, que de buena fe pueden haber celebrado contratos de arrendamiento con el ejecutado, prevé la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su artículo 661 de la LEC, un incidente previo al dictado del Decreto de Adjudicación, por el que se les notificará la existencia de la ejecución, para que, en el plazo de diez días, presenten ante el Tribunal los títulos que justifiquen su situación, resolviendo sobre el derecho o no de permanecer en la vivienda por medio de auto (661.3 de la LEC). Esta declaración deberá hacerse constar en el caso de que se haya resuelto, en el Portal de Subastas, de conformidad con el artículo 661.1 *in fine* de la LEC.

Por último, se establecen otros campos a rellenar tales como el título jurídico en virtud del cual adquirió el inmueble subastado la parte ejecutada, o los datos de la inscripción registral, tales como el Registro de la Propiedad en el que está inscrito, el Libro, Folio, Tomo concreto, el número de finca registral, y el número de inscripción del asiento de hipoteca en el Registro de la Propiedad, que deberá determinarse en el Decreto de Adjudicación a los efectos de lo dispuesto en el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento civil en lo relativo a la cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación y las posteriores.

Una vez completado todo el formulario, deberá procederse **a enviar el alta de la subasta, al Portal de Subastas dependiente de la AEBOE**, para proceder a su publicación previo pago de la tasa exigida. Para completar la publicidad de los bienes u objetos subastados, el Portal da la posibilidad de que se pueda añadir documentación adicional para un mejor conocimiento de esos bienes, anexando al anuncio de la subasta archivos en varios formatos (.jpeg, .gif, .png, etc.) además de .pdf, que pueden contener reportajes fotográficos de los bienes subastados, dictámenes periciales, u otros similares. Como novedad,

en la nueva versión se ha permitido que no exista límite en el número de documentos adjuntados, ni tampoco en el tamaño máximo de los mismos.

Por último, se han incorporado dos novedades para facilitar el alta de las subastas. En primer lugar en el caso de haberse cancelado una anteriormente, ya sea por petición de parte, o por errores en el alta de la misma, se permiten recuperar los datos de la misma para no tener que introducir nuevamente todos los campos, ya que éstos se conservan en la aplicación Santander, y se realiza a través de la opción "*dar de alta una subasta a partir de otra*", así en el caso de quiebra de la subasta por falta de posturas dentro de los requisitos legales, o cuando se pida se una nueva subasta sobre los mismos bienes.

En segundo lugar, siempre habían surgido problemas en el caso de subastas con muchas fincas o lotes, en las que se tardaba mucho tiempo en completar el alta de la subasta. Pues bien, se ha introducido la opción de "*guardar borrador de la subasta*", que permite ir subiendo los datos de la subasta poco a poco, guardando los datos como un borrador, y una vez completados todos los campos, proceder al envío de la misma al Portal de Subastas del BOE.

### **3.2. Listado y modificación de las subastas electrónicas**

Según el estado en que se encuentre la subasta en el Portal de la AEBOE, será posible o no hacer alguna modificación en la misma. Una vez dada de alta y enviada al Portal, sólo será posible la modificación en el caso de que el estado de la misma sea "pendiente de tasa" y "pendiente de publicación", y sólo en lo relativo a los campos del edicto y descripción del edicto; datos de la Autoridad Gestora; datos de los lotes y de los bienes a subastar, y los datos del principal reclamado. En el resto de los estados posteriores, no será posible la modificación de la misma, siendo necesaria su cancelación por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado gestor.

Además de la posible cancelación de la subasta por existencia de errores esenciales en el alta realizada, o por solicitud del ejecutante en base al principio dispositivo del procedimiento de ejecución, también es posible una suspensión temporal de la misma en algunos supuestos. Así, a modo de ejemplo, por la declaración de concurso del ejecutado, de conformidad con el artículo 649.1 in fine LEC, cuando dispone que "*En el caso de que el Letrado de la Administración de Justicia tenga conocimiento de la declaración de concurso del deudor, suspenderá mediante decreto la ejecución y procederá a dejar sin efecto la subasta, aunque ésta ya se hubiera iniciado. Tal circunstancia se comunicará inmediatamente al Portal de Subastas.*"

Y por último, por solicitud de las partes, disponiendo el apartado 2º del mismo artículo que "*La suspensión de la subasta por un periodo superior a 15 días llevará consigo la devolución de las consignaciones, retrotrayendo la situación al*

*momento inmediatamente anterior a la publicación del anuncio. La reanudación de la subasta se realizará mediante una nueva publicación del anuncio como si de una nueva subasta se tratase.”*

### **3.3. Actuación del Letrado de la Administración de Justicia tras la celebración de la subasta electrónica**

Como hemos dicho al comienzo de este artículo, la introducción de la celebración de las subastas de manera electrónica ha producido un gran cambio no sólo en el procedimiento de convocatoria, sino también en la celebración y posterior finalización de la misma.

Así, establece el artículo 649 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que *“La subasta admitirá posturas durante un plazo de veinte días naturales desde su apertura. La subasta no se cerrará hasta transcurrida una hora desde la realización de la última postura, siempre que ésta fuera superior a la mejor realizada hasta ese momento, aunque ello conlleve la ampliación del plazo inicial de veinte días a que se refiere este artículo por un máximo de 24 horas.”* Por lo tanto, de celebrarse la subasta en una audiencia ante el Letrado de la Administración de Justicia en el órgano judicial, se ha pasado a la celebración durante un plazo de veinte días en el que se pueden realizar posturas todas las horas del día, por lo que para facilitar las pujas y que se conozca de manera inmediata por el resto de participantes las que se realizan, sobre todo en los momentos finales de las mismas, se permite la prórroga del plazo hasta un máximo de 24 horas cuando se den los supuestos que establece dicho precepto legal, y se ha implementado un sistema de avisos en el Portal del BOE y la posibilidad de establecer seguimientos de las subastas en los que se participa a través de la sede electrónica.

Una vez finalizada la celebración de la subasta, de manera automática el Portal de Subastas remite al Letrado de la Administración de Justicia la información certificada de la postura telemática que hubiera resultado vencedora, indicando el nombre, apellidos y dirección electrónica del licitador, a través de la aplicación de la Cuenta de Depósitos y Consignaciones del Juzgado, a la vez que comunica a través del correo electrónico establecido en el alta de subasta la conclusión de la misma. Por lo tanto, a diferencia del sistema anterior en la que no se tenía constancia del momento de finalización de la subasta, ahora con objeto de poder realizar el impulso procesal del procedimiento, se informa al Juzgado de manera inmediata con objeto de dictar las resoluciones pertinentes, lo que supone una gran mejora con respecto a las anteriores versiones.

Es aconsejable incorporar al procedimiento el certificado que se genera en la aplicación de la Cuenta de Consignaciones del Juzgado, donde consta si la subasta ha concluido sin postores o con posturas, y en éste último caso, se designa los datos de identificación del mejor postor, a efectos de que se pueda

conocer su identidad y datos con objeto de facilitar la comunicación con el mismo, para solicitar la consignación de la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate de conformidad con el artículo 670.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Una vez transcurrido el plazo de celebración de la subasta, el procedimiento de ejecución debe continuar en el órgano judicial, por los trámites de los artículos 650 y 651 de la LEC, y 670 y 671 del mismo texto legal, dependiendo de la naturaleza de los bienes subastados, ya que el Portal de Subastas queda inactivo en lo que se refiere al impulso procesal de la subasta celebrada.

En el caso de que la subasta hubiera quedado desierta, de conformidad con el artículo 651 y 671 de la LEC, el acreedor debe solicitar la adjudicación de los bienes subastados por los importes establecidos en dichos artículos. No es necesaria ninguna actuación del Letrado de la Administración de Justicia en la aplicación de la Cuenta de Depósitos y Consignaciones del Juzgado, ya que en la misma, la subasta constará en el estado de “concluida”.

En el caso de que sí existan postores, además de enviar el Portal del BOE al Letrado de la Administración de Justicia la información relativa a la subasta y al postor que hubiera realizado la mejor postura, comunica a la Cuenta de Depósitos y Consignaciones para cada lote subastado su estado y el primer postor, apareciendo en la misma como “lote pendiente de finalización”. Igualmente, el Portal del BOE comunica a la AEAT que realice la transferencia del importe de la consignación del primer postor de cada lote (si no está desierto) vía Banco de España, a la cuenta expediente de la subasta, constando en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones como un ingreso del procedimiento.

Una vez constatado que se ha remitido el depósito efectuado por el postor para participar en la subasta, lo que se acredita confirmando el ingreso en la cuenta expediente abierta del procedimiento, deberá procederse a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 650 y 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y así, si la mejor postura fuera igual o superior al 70% del VT, según el artículo 670.1 de la LEC, el postor tendrá un plazo de 40 días para consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate. Deberá ser ingresada por el postor en la cuenta expediente del procedimiento ejecutivo cuando se lo requiera el órgano judicial, usando los datos que constan en la aplicación de la Cuenta de Depósitos y Consignaciones. Si por alguna circunstancia fuera necesario devolver el importe de esta consignación al postor ganador, deberá realizarse desde la cuenta de la Autoridad Gestora, sin intervención del Portal de Subastas en dicha operación.

Si la mejor postura **fuera inferior a los porcentajes establecidos en los artículos 650 y 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil**, por el Juzgado deberá

procederse a dar el trámite establecido en el artículo 670.2 de la LEC, y posteriores apartados de la misma, hasta que apruebe el remate cumpliendo todos los requisitos legales. En ese momento, corresponde al Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado finalizar la subasta, mediante dos opciones existentes en la aplicación.

En el caso de que el postor que hubiera realizado la mejor postura, cumpliendo los requisitos de los artículos 650 y 670 de la LEC, haya depositado el resto del remate en la cuenta expediente, se procederá a dictar Decreto de aprobación del remate, siendo necesario que por el Letrado de la Administración de Justicia se proceda a finalizar la subasta mediante el botón existente en la subasta mediante la opción “pagado resto precio del lote”, con objeto de que si existieran postores que se hayan reservado la postura para el caso de que no se consignase el restante por el primer postor, puedan recuperar ese depósito.

En el caso de que, sin embargo, se den alguna de las restantes posibilidades establecidas en el artículo 650 y 670 de la LEC, tales como que el mejor postor es el ejecutante, cuando se ha mejorado la postura por el ejecutado, cuando el ejecutante ha solicitado la adjudicación una vez que se le ha dado traslado del resultado de la subasta, cuando el deudor ha pagado la deuda, cuando la subasta se deja sin efecto porque no se ha cumplido algún requisito legal, o cuando no se aprueba el remate porque el precio ofrecido ha sido inferior a los límites legales., deberá finalizarse la subasta a través de la opción **“fin de todos los lotes por otros motivos”**.

En el caso de que un postor no hubiera completado el pago del remate, estará la opción de **“precio impagado, mostrar siguiente postor”**, por lo que en el estado del lote se hará constar la identificación del postor que, con reserva de postura, sea el siguiente que hubiera realizado la primera puja, debiendo procederse nuevamente por los trámites de los artículos 650 o 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

#### **4. Conclusiones y propuestas**

Expuesta la normativa que regula las subastas electrónicas, y las funcionalidades básicas de la Cuenta de Depósitos y Consignaciones, toca hacer balance del sistema actual, y éste ha de ser muy positivo, ya que ha servido para que los ciudadanos puedan tener una participación más directa en la Administración de Justicia, con una mayor publicidad y transparencia, mejorando en el servicio a los justiciables. En otro ámbito, también ha servido para desplazar de los Juzgados la obtención de la información de los bienes subastados, y la gestión de los depósitos para participar en la subasta, que se realiza a través del Portal de subastas del BOE. Todo ello **avanzando en el proceso de modernización de la Administración de Justicia**, con el ahorro de

costes y simplificación de trámites que se inició en la Ley 18/2011, de 5 de julio, reguladora del Uso de las Tecnologías de la Información y la Comunicación en la Administración de Justicia.

Sin embargo, una de las mayores quejas por parte de los justiciables y de los profesionales que actúan en los Tribunales, es la falta de uniformidad en los criterios aplicados en los órganos judiciales, y esto se refleja igualmente en las subastas electrónicas que se celebran en el Portal de subastas, ya que, a título de ejemplo, no existen unos **criterios uniformes en orden a los documentos o los datos que deben incorporarse en el alta de una subasta electrónica** fuera de los obligatoriamente requeridos por la aplicación. Así, existen documentos tales como las certificaciones del Registro de la Propiedad u otros que identifiquen la finca, que no constan todas las veces en las subastas electrónicas y son de gran importancia para los participantes en las mismas, para tener conocimiento de las cargas de los bienes subastados; o por otra parte, **las manifestaciones respecto de la situación posesoria de los bienes subastados**, que son muy importantes para que las personas que participan en la subasta puedan saber en el momento de realizar la puja, si existe alguien, sea o no el ejecutado, ocupando la vivienda.

Por todo ello, debe avanzarse hacia la **unificación de criterios a nivel nacional de los datos que deben constar en las subastas**, a través de los organismos o autoridades competentes, así como también facilitar la creación de buzones genéricos para cada juzgado para centralizar todos los correos electrónicos que genera la celebración de las subastas de forma electrónica, y evitar la confusión con el resto de información que se recibe en los correos electrónicos asignados para cada Juzgado. También, **poner en funcionamiento el sistema de actualización de la información registral electrónica** referida a la finca o fincas subastadas prevista en el artículo 667 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, logrando una interrelación directa e inmediata del contenido del Registro de Propiedad con la aplicación del Portal de Subastas del BOE, y que pueda ser en un futuro el primer paso para la interconexión de los órganos judiciales y de los sistemas de gestión procesal con los Registros Públicos de manera directa, sin necesidad de intermediarios.

Igualmente, tampoco debe olvidarse a los justiciables, ajenos en la mayoría de los casos al funcionamiento del mundo judicial, y respecto a los cuales debe facilitarse el acceso a las subastas **potenciando la ayuda existente en el Portal de Subastas del BOE**, con una mayor información a través de píldoras informativas, todo ello para seguir avanzando en acercar al ciudadano la Administración de Justicia desde la transparencia y la publicidad.

### **Conflicto de intereses**

El autor declara no tener ningún conflicto de intereses.

### **Financiación**

El documento ha sido elaborado sin financiación.



Las opiniones expuestas en los distintos trabajos y colaboraciones son de la exclusiva responsabilidad de los autores. Acta Judicial no comparte necesariamente las opiniones y juicios expuestos en los trabajos firmados.

Las obras se publican bajo una licencia [Creative Commons Reconocimiento-NoComercial-Sin Obra Derivada 3.0 España](#): No se permite un uso comercial de la obra original ni generar obras derivadas (texto legal).



### **Director ejecutivo**

Fernando Javier Cremades López de Teruel

### **Editor**

Jesús Sancho Alonso

ISSN 2603-7173

[www.letradosdejusticia.es/revistaactajudicial](http://www.letradosdejusticia.es/revistaactajudicial)

Dirección de comunicación con la Revista  
**revista@letradosdejusticia.es**

Para el envío de trabajos deberá registrarse en la [página web](#)

Normas de publicación

<http://www.letradosdejusticia.es/revistaactajudicial>

Puede verlas también en la página 114



## Consejo Editorial

Rafael Lara Hernández (Presidente del Colegio Nacional de Letrados de la Administración de Justicia, España)  
Ernesto Casado Rodríguez (Director de la Comisión de Estudios e Informes del Colegio Nacional de Letrados de la Administración de Justicia, España)  
Fernando Javier Cremades López de Teruel (Letrado de la Administración de Justicia, España)  
Jesús Sancho Alonso (Doctor en Derecho. Letrado de la Administración de Justicia, España)  
José Palazuelos Morlanes (Secretario de Gobierno del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, España)  
Isabel Morales Mirat (Letrado de la Administración de Justicia, España)

## Comité Científico

María José Alonso Más (Profesora Titular de Derecho Administrativo. Universitat de València, España)  
María Luisa Atienza Navarro (Profesora Titular de Derecho Civil. Universitat de València, España)  
María Asunción Barrio Calle (Letrado de la Administración de Justicia, España)  
José Bonet Navarro (Catedrático de Derecho Procesal. Universitat de València, España)  
Emiliano Borja Jiménez (Catedrático de Derecho Penal. Universitat de València, España)  
María José Cañizares Castellanos (Secretario Coordinador de Almería, España)  
Vicente Cuñat Edo (Catedrático Emérito de Derecho Mercantil. Universitat de València, España)  
Daniel de la Rubia Sánchez (Secretario Coordinador de Granada, España)  
José Ramón de Verda y Beamonte (Catedrático de Derecho Civil Universitat de València, España)  
Jesús Estruch Estruch (Catedrático de Derecho Civil. Universitat de València, España)  
Antonio Fernández de Bujan y Fernández (Catedrático de la Universidad Autónoma de Madrid, Departamento de Derecho Privado, Social y Económico. Académico de Número de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación de España)  
Carmen García Cerdá (Fiscal de la Fiscalía Especial contra la Corrupción y la Criminalidad Organizada, España)  
Pablo Izquierdo Blanco (Magistrado, España)  
Francisco Marín Castán (Magistrado. Presidente de la Sala Primera Tribunal Supremo, España)  
Alfredo Martínez Guerrero (Letrado de la Administración de Justicia, España)  
María Dolores Mas Badía (Profesora Titular de Derecho Civil. Universitat de València, España)  
Diego Medina García (Secretario de Gobierno del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, España)  
María Pilar Montés Rodríguez (Profesora Titular de Derecho Civil. Universitat de València, España)  
Manuel Ortells Ramos (Catedrático de Derecho Procesal. Universitat de València, España)  
Guillermo Palao Moreno (Catedrático de Derecho Internacional Privado. Universitat de València, España)  
Inmaculada Revuelta Pérez (Profesora Titular de Derecho Administrativo. Universitat de València, España)  
Ricardo Rivero Ortega (Catedrático de Derecho Administrativo. Rector de la Universidad de Salamanca, España)  
Ángel Sánchez Blanco (Catedrático Emérito de Derecho Administrativo. Universidad de Málaga, España)  
Remedios Sánchez Ferriz (Catedrática de Derecho Constitucional. Universitat de València, España)  
Antonio Vercher Noguera (Fiscal de Sala de Medio Ambiente y Urbanismo del Tribunal Supremo, España)  
Rafael Verdura Server (Catedrático de Derecho Civil. Universitat de València, España)

## PETICIÓN DE PUBLICACIONES

La Revista Acta Judicial pretende ofrecer un espacio de difusión del estudio e investigación en el campo del Derecho español. La Revista está abierta a todo tipo de trabajos doctrinales relacionados con el Derecho público y privado, tanto en su perspectiva sustantiva como procesal. Puede tener un ámbito y dimensión autonómica, nacional, europea e internacional, debiendo tener, en estos dos últimos casos, claros vínculos con el Derecho español. Si el estudio realizado aparece como Derecho comparado, ambos Derechos tratados deben alcanzar la misma, o análoga, proporcionalidad, relevancia y profundidad de estudio del tema, de modo que el Derecho español no quede relegado y sea su referencia meramente testimonial. Al mismo tiempo, se pretende ofrecer un canal de reflexión y difusión de estudios técnicos sobre nuevas tecnologías y ciberseguridad que tengan aplicación, incidencia o influencia en el Derecho español.

La Revista Acta Judicial tiene una periodicidad semestral, publicándose en los meses de enero y julio.

La revista está abierta a la recepción de artículos originales, hasta el 15 de mayo para el número de julio y el 15 de noviembre para el número de enero.

Se establece un sistema de evaluación de artículos de revisión por pares, en el que intervienen un mínimo de dos evaluadores externos a la entidad editora de la Revista Acta Judicial.

Acta Judicial se edita en Madrid, España, bajo el ISSN 2603-7173

Le agradecemos la difusión que pueda aportar a la revista informando de su disponibilidad y periodo de recepción de colaboraciones a quién considere que puede interesar.

### **Normas de publicación**

Para publicar en la Revista Acta Judicial, los autores interesados deben enviar sus textos en formato de Word (doc, docx) en cualquiera de sus versiones, a través de la página web de la Revista.

#### **1. Contenido del artículo**

Los artículos deben tener una extensión entre 15 y 40 páginas (sin contar los resúmenes, las palabras clave y el sumario), si bien con carácter excepcional se podrá admitir hasta 50 páginas, siempre que se justifique la razón al enviar el trabajo. Se seguirá estrictamente la [plantilla](#) que la Revista pone a disposición del autor, cuyo uso se recomienda para facilitar el trabajo. Consulte la [información para autores](#) disponible en la página web de la Revista.

El artículo enviado para su publicación deberá contener los siguientes elementos:

1. Título del artículo, en español y en inglés.
2. Nombre completo del autor o autores (máximo 4), con indicación de su filiación (profesión o actividad académica) y una dirección electrónica de contacto.
3. Un resumen de 250 palabras como máximo (en español y en inglés).
4. Palabras clave: entre cinco y diez (con un máximo de 2 líneas), separadas por comas (en español y en inglés).
5. Sumario, consistente en los epígrafes y sub-epígrafes del artículo.
6. El texto del artículo, en español, incluyendo en él los cuadros y figuras (si las hubiera), con una extensión mínima de 15 hojas y máxima de 40 hojas, o 50 hojas con carácter excepcional y siempre que se justifique la razón al enviar el trabajo.
7. Bibliografía. Al final del texto se consignará un listado completo con la bibliografía o referencias bibliográficas empleadas en la elaboración del artículo. Todas las citas que se realicen dentro del texto deberán reflejarse en la bibliografía. Las referencias bibliográficas se ordenarán por orden alfabético del primer apellido del autor o primer autor si son varios. Para distintos trabajos de un mismo autor o autores se tendrá en cuenta el orden cronológico según el año de publicación.
8. El autor podrá incorporar en el texto o pie de página del artículo palabras o conjunto de palabras con hiperenlaces que considere oportunos (por ejemplo, enlace a normas en el BOE, sentencia en el CENDOJ o Tribunal Constitucional), que quedarán en azul y no tendrán subrayado. Siempre que no sean citas, que deberán tener el formato específico de las citas.
9. El autor deberá indicar, al final del artículo, si existe algún tipo de conflicto de intereses relacionado con el artículo. Así mismo deberá señalar si el artículo ha sido realizado gracias a algún tipo de financiación.

## **2. Formato del artículo**

La no adecuación a la [plantilla](#) de Word establecida para la Revista y que se pone a disposición de los autores (tipo de letra, sangrado, espacios, formatos de edición, estructura,...), es motivo de rechazo directo del artículo presentado,

pudiendo ser invitado desde el Comité Editorial a modificarlo según plantilla y enviarlo de nuevo.

A continuación se establecen una serie de reglas que el autor deberá seguir a la hora de escribir su artículo, así como unas normas sobre el formato que, si no se utiliza la plantilla facilitada por la Revista, deberá tener en cuenta tomando como base el formato que por defecto establece Word:

- 1. Tamaño de hoja.** Los artículos deben estar escritos en un tamaño de hoja A4, con márgenes de 3 cm por cada lado (superior, inferior, izquierdo y derecho), con letra base Palatino Linotype, tamaño 12 puntos y espacio sencillo, sin espaciado anterior ni posterior. En una sola columna. Solo con “sangría especial” en “primera línea” de 1,25 cm ([pinche aquí para consultar la forma de realizarlo en Word](#)).
- 2. Título del artículo en español.** Debe estar en letra Mayúscula, Palatino Linotype 14, centrado en negrita (con el estilo “Título 1” de la plantilla).
- 3. Título del artículo en inglés.** Debe estar en letra Minúscula, Palatino Linotype 12, centrado en negrita (con estilo “Title in English” de la plantilla).
- 4. Autores.** Debe constar el nombre y apellidos de los autores, en letra Palatino Linotype 12, centrada (con estilo “Título 2” de la plantilla).
- 5. Afiliación autores.** Debe constar la profesión, actividad académica, etc., Palatino Linotype 10, centrada (con estilo “Filiación” de la plantilla).
- 6. Correo electrónico autores.** Debe constar el correo electrónico de contacto del autor, Palatino Linotype 10, centrada (con estilo “Filiación” de la plantilla).
- 7. Resumen y Abstract.** Deberán tener una extensión máxima de 250 palabras, en letra Palatino Linotype 12, justificado (con estilo “Normal” de la plantilla).
- 8. Palabras clave y Keywords.** Deberán tener entre cinco y diez palabras, tanto en español como en inglés, separadas por comas, en letra Palatino Linotype 12, justificado (con estilo “Normal” de la plantilla).
- 9. Cuerpo del artículo.** Con letra base Palatino Linotype 12 puntos, justificado y espacio sencillo, sin espaciado anterior ni posterior. Solo con “sangría especial” en “primera línea” de 1,25 cm.
- 10. Epígrafes y sub-epígrafes.** Los títulos de los diferentes apartados (epígrafes y sub-epígrafes) deberán ir en minúscula y negrita precedido de

la correspondiente numeración no automática, que seguirán las siguientes pautas:

- 1.
- 1.1.
- 1.1.1.
- 1.1.1.a.

Al terminar un epígrafe o sub-epígrafe hay que dejar un espacio entre el texto y el epígrafe siguiente.

El título de los epígrafes y sub-epígrafes deben tener activados el “control de líneas viudas y huérfanas” y “Conservación con el siguiente” (en “Paginación” de “Líneas y saltos de página” de la sección “Párrafo” de Word. ([Pinche aquí para consultar la forma de realizarlo en Word](#)).

**11. Notas al pie.** Las notas al pie del texto, estarán enumeradas correlativamente al final de cada página (en letra Palatino Linotype 10, justificado, con espacio sencillo, sin espaciado anterior ni posterior). [Pinche aquí para consultar sobre notas al pie](#).

**12. Numeración de página.** Los números de las páginas estarán alineados a la derecha, en fuente Palatino Linotype, tamaño 10.

**13. Bibliografía.** Al final del texto del artículo, se consignará un listado completo con la bibliografía o referencias bibliográficas empleadas en la elaboración del mismo.

TODAS las citas que se realicen dentro del texto deberán reflejarse en la bibliografía.

Las referencias bibliográficas se ordenarán por orden alfabético del primer apellido del autor o primer autor si son varios. Para distintos trabajos de un mismo autor o autores se tendrá en cuenta el orden cronológico según año de publicación.

**14. Hiperenlaces.** No tendrán subrayado y quedarán con su característico color azul (según el estilo de la plantilla “Hipervínculo”). En caso de ser una cita, debe tenerse en cuenta el formato específico de las citas.

### 3. El formato de las citas y bibliografías

El formato de las citas bibliográficas deberá seguir la [norma ISO 690:2010](#), cuyo equivalente en español es la norma UNE-ISO 690:2013, que fue traducida por la Asociación Española de Normalización y Certificación ([AENOR](#)).

La norma UNE-ISO 690:2013 (ISO 690:2010) acepta el sistema de notas continuas, que es el sistema que se exige en la Revista Acta Judicial.

- **Cita:** Se insertan los números en cada nota de forma consecutiva. Si hay diversas citas de un mismo recurso, se usará un número de nota para cada mención que da lugar a la cita.

- **Referencia:** Se presentan las notas en su orden numérico. Si una nota se refiere a un recurso ya mencionado (recurso citado en una nota anterior), bien se repite la referencia completa o bien dar el número de la nota anterior seguido de los números de páginas necesarios, etc. (*Ejemplo número nota anterior: 34 ESPAÑA PEREZ, M.D., referencia 8, p 556.*)

- **Fuentes de datos:** Los datos usados en una referencia deberán tomarse del propio recurso citado (siempre que sea posible). Por orden de preferencia, las fuentes apropiadas serán en primer lugar de la portada (o página de inicio de un sitio web, rótulos de un audiovisual, etc.) y de otras partes de la obra en caso necesario (verso de la portada, la cabecera, etc; cubierta o etiqueta asociada permanentemente con el documento).

Se pueden añadir elementos que no aparezcan en el documento fuente, con el fin de completar la información. Estos elementos deberán ir encerrados entre corchetes [ ].

### **3.1. A continuación le mostramos ejemplos de referencias bibliográficas que cumplen con la norma UNE-ISO 690:2013.**

#### **Libros impresos y publicaciones monográficas similares con un autor**

NOMBRE DEL CREADOR. *Título del libro (cursiva)*. Edición (si no es la primera edición). Lugar: Editor, Fecha de publicación. Rango de páginas (de la contribución). Identificador normalizado (ISBN, ...) (si está disponible)

*Ejemplo:* ESPAÑA PEREZ, M.D. *La división de poderes en la constitución española*. Pamplona: Anagrama, 2004. pp. 25-26. ISBN 55-557960-37-5

#### **Libros impresos y publicaciones monográficas similares con dos o más autores**

NOMBRE DEL (DE LOS) CREADOR (ES). *Título del libro (cursiva)*. Edición (si no es la primera edición). Lugar: Editor, Fecha de publicación. Rango de páginas (de la contribución). Identificador normalizado (ISBN,...) (si está disponible)

Para las obras con más de tres autores, se recomienda dar todos los nombres. Si se elige no mencionar a todos los autores, se dará el nombre del primer autor seguido de "y otros" o "et al."

*Ejemplo:* THOMPSON, J., BERBANK-GREEN, B. y CUSWORTH, N. *Introducción a la historia del derecho*. Madrid: Taurus, 1988. p. 30.

#### **Libros electrónicos y publicaciones monográficas en línea**

*Ejemplo 1:* PASTOR PRIETO, S. *Análisis Económico de la Justicia y Reforma Judicial* [en línea]. Tirant Lo Blanch, 2016. [consulta: 15 enero 2017] Disponible en: <http://www.tirantonline.com>

*Ejemplo 2:* KAFKA, Franz. The Trial [en línea]. Translated by David WYLLIE. Project Gutenberg, 2005. [consulta: 5 junio 2006]. Disponible en: <http://www.gutenberg.org/dirs/etext05/ktria11.txt>

### **Capítulo de libro (referencias a contribuciones dentro de publicaciones monográficas impresas)**

NOMBRE DEL (DE LOS) CREADOR (ES). Título de la contribución. En: NOMBRE DEL (DE LOS) CREADOR (ES) *Título (cursiva)*. Edición (si no es la primera edición). Lugar: Editor, Fecha de publicación, Rango de páginas (de la contribución). Identificador normalizado (ISBN...) (si está disponible)

*Ejemplo:* GONZALEZ VEGA, F.J. La letra de cambio. En FERNÁNDEZ TORREJÓN, J.A. (coord.) *Manual de derecho mercantil*. Granada: Comares, 2014, pp. 162-179.

### **Capítulo de libro en línea (referencias a contribuciones dentro de publicaciones monográficas en línea)**

*Ejemplo:* NATIONAL RESEARCH COUNCIL [U.S.], *Committee on the Training Needs of Health Professionals to Respond to Family Violence. Current Educational Activities in the Health Professions*. En: *Confronting Chronic Neglect: The Education and Training of Health Professionals on Family Violence* [en línea]. Washington DC: National Academy Press, 2002, pp. 35-44 [consulta: 23 junio 2006]. Disponible en: [http://darwin.nap.edu/openbook.php?record\\_id=10127&page=35](http://darwin.nap.edu/openbook.php?record_id=10127&page=35)

### **Artículo de revista (publicaciones seriadas impresas)**

NOMBRE DEL (DE LOS) CREADOR (ES). Título de la contribución En: Título de la publicación seriada fuente (cursiva). Edición. Lugar: Editor, Fecha de publicación, Numeración, Rango de páginas (de la contribución). Identificador normalizado (ISSN, ...) (si está disponible)

*Ejemplo:* LÓPEZ CASTRO, A. La fe pública judicial. En: *Revista de Derecho Político*. Madrid: UNED, 1998, no. 84, pp. 173-194.

### **Artículo de revista en línea (contribución dentro de una publicación seriada en línea)**

*Ejemplo:* SALVADOR-OLIVÁN, J.A., MARCO CUENCA, G., ARQUERO AVILÉS, R. Impacto de las revistas españolas de Biblioteconomía y Documentación y repercusión de las autocitas en su índice h. En: *Revista Investigación Bibliotecológica: archivonomía, bibliotecología e información*, vol. 32, núm. 77, octubre/diciembre, 2018, México. pp. 13-30. [consulta: 01 noviembre 2018] ISSN: 2448-8321. Disponible en: <http://rev-ib.unam.mx/ib/index.php/ib/article/view/57852/51944>

### **Referencia a publicación seriada en línea**

Nombre publicación (cursiva) [en línea]. Lugar: Editor, Fecha de publicación, Numeración, Rango de páginas (de la contribución) [consulta: fecha]. Identificador normalizado (ISSN, ...) (si está disponible). Disponible: enlace a la publicación

*Ejemplo 1* : *Acta Zoologica* [en línea]. Oxford, U.K.: Blackwell Publishing Ltd., January 2006, vol. 87, issue 1 [consulta: 6 julio 2006]. Academic Search Premier. EBSCOhost Research Databases. ISSN 0001-7272. Disponible en: <http://search.epnet.com>

*Ejemplo 2*: *AJET: Australasian Journal of Educational Technology* [en línea]. Australia: ASCILITE, Winter 2000, vol. 16, no.2 [consulta: 23 octubre 2003]. ISSN 0814-673X. Disponible: <http://www.ascilite.org.au/ajet/ajet16/ajet16.html>

### **Contribución a las Actas de un Congreso**

NOMBRE DEL (DE LOS) CREADOR (ES). Título de la contribución. En: Título de la publicación fuente (cursiva). Edición. Lugar: Editor, Fecha de publicación, Numeración, Rango de páginas (de la contribución). Identificador normalizado (si está disponible)

*Ejemplo*: DE OCAÑA LACAL, D. Los archivos judiciales ante el reto de las nuevas tecnologías. En: *Congreso de archivos judiciales en Sevilla en mayo de 2007*. Sevilla, Consejería de Justicia y Administración Pública de la Junta de Andalucía, 2007. pp. 98-101.

### **Legislación**

País. Título. Publicación, fecha de publicación, número, páginas.

*Ejemplo*: España. Ley orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código penal. Boletín Oficial del Estado, 24 de noviembre de 1995, núm. 281, p. 33987.

También puede consultar las normas de publicación en la [página web](#), [pulsando aquí](#).

Los autores ceden los derechos de transformación, reproducción y comunicación pública de los textos completos de sus artículos a efectos de su inclusión en la base de datos de Dialnet, así como en otras necesarias para garantizar el impacto de las obras.





Tercera época

# ACTA JUDICIAL

Revista editada por Ilustre Colegio Nacional de Letrados de la Administración de Justicia

<http://www.letradosdejusticia.es/revistaactajudicial>

**revista@letradosdejusticia.es**

Dirección postal  
Ilustre Colegio Nacional de Letrados de la Administración de Justicia  
Edificio del Tribunal Supremo  
Planta baja, Despacho B-17  
C/ Villa de París s/n  
28004 Madrid



Ilustre Colegio Nacional  
de Letrados  
de la Administración de Justicia

La Revista Acta Judicial y su signo distintivo son marcas registradas