



Subasta desierta de un inmueble que no sea vivienda habitual del ejecutado

La Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) mantiene que, en caso de subasta desierta de un inmueble que no sea vivienda habitual del ejecutado, el ejecutante puede adjudicarse el bien por un importe que será el 50 por ciento del valor de subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, pero en este último caso por un mínimo del 50 por ciento del valor de subasta (Resolución de 20 de septiembre de 2017 (BOE 16 de octubre de 2017)).

Análisis práctico

El requisito que, por vía de interpretación finalista y contextual de la norma, exige la DGRN deja sin virtualidad práctica la opción que el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (“LEC”) otorga al acreedor de elegir entre dos importes a la hora de adjudicarse el inmueble subastado que no sea vivienda habitual del deudor si la subasta queda desierta: el 50 por ciento del valor de subasta del inmueble, o el total importe debido al acreedor ejecutante. Al requerirse que, en caso de optar por adjudicarse el bien por el total importe debido, la adjudicación debe ser como mínimo por el 50 por ciento del valor de tasación, resultará que siempre deberá hacerse la adjudicación por dicho 50 por ciento del valor de tasación (o, teóricamente, por un valor superior, lo cual sería una actuación ilógica por parte del acreedor ejecutante por cuanto iría contra su propio interés).

El acreedor ejecutante cuya deuda por todos los conceptos (principal, intereses, costas, etc.) resulte inferior al 50 por ciento del valor de tasación del inmueble embargado o hipotecado deberá estar advertido de que, en caso de subasta desierta, la adjudicación del inmueble en pago de su deuda conllevará la obligación de consignar un importe equivalente a la diferencia entre el 50 por ciento del valor de tasación y el total importe debido.

No obstante, la DGRN apunta la posibilidad de que podría ser admisible una adjudicación por un importe adeudado inferior al 50 por ciento del valor de subasta si se solicita el trámite de audiencia a las partes previsto en el art. 670.4 LEC, y el Letrado de la Administración de Justicia, ponderando las circunstancias concurrentes y las alegaciones de las partes, aprueba mediante decreto la adjudicación al ejecutante por un importe inferior al 50 por ciento del valor de subasta.

Análisis legal

El artículo 671 LEC dispone que *“Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor...pedir la adjudicación del bien. 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. 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 hubiera 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.”*

La interpretación de la DGRN del artículo 671 LEC parte de entender como un principio de los procedimientos de ejecución de bienes que, en caso de subasta desierta, la adjudicación al ejecutante por una determinada cantidad debe respetar *“unos porcentajes mínimos del valor de tasación de la finca ejecutada”, como manifestación del “equilibrio... de intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito) y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor)”*.

Ante la falta de previsión por el legislador de un límite mínimo si el ejecutante opta por la adjudicación por el total debido por cualquier concepto en caso de subasta desierta de inmueble que no es vivienda habitual, la DGRN opta por realizar una interpretación integradora del artículo 671 LEC con otros supuestos similares regulados en la propia LEC y, especialmente, los previstos en los artículos 651 y 670.4 LEC.

El artículo 651 LEC regula la subasta desierta de bienes muebles estableciendo que *“si en el acto de subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 30 por 100 del valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. En ningún caso, ni aun cuando actúe como postor rematante, podrá el acreedor ejecutante adjudicarse los bienes, ni ceder el remate o adjudicación a tercero, por cantidad inferior al 30 por 100 del valor de tasación”*.

La DGRN señala la regulación del artículo 651 LEC como la norma que manifiesta el *“verdadero espíritu y finalidad de las normas que regulan la adjudicación de una finca en un procedimiento de apremio cuando la subasta ha quedado desierta.”*, calificando la falta de regulación expresa en el artículo 671 de un importe mínimo de adjudicación como una falta de *“precisión”* y *“acierto”* del legislador.

Y, por su parte, el artículo 670.4 LEC regula los casos de subastas de inmuebles con postores pero cuyas posturas sean inferiores al 70 por ciento del valor de subasta sin que el ejecutado haya utilizado su derecho de mejorar las mismas, en cuyo caso *“el ejecutante podrá...pedir la adjudicación por el 70% de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura.”*

Esta reinterpretación de la literalidad del artículo 671 LEC no es nueva. Su inciso final relativo a la adjudicación al ejecutante del bien subastado cuando se trata de vivienda habitual ya fue reinterpretado por las resoluciones de la DGRN de 12 de mayo y de 21 de octubre de 2016 en el sentido de entender que si la cantidad debida al ejecutante por todos los conceptos es inferior al 70 por ciento del valor de subasta de la vivienda, se adjudicará por dicha cantidad que se le deba por todos los conceptos siempre que dicha cantidad sea superior al 60 por ciento del valor de subasta. Todo ello en aras a evitar el *“error de salto”* que la interpretación literal del artículo 671 en este punto generaba cuando la cantidad debida era inferior al 70 por ciento pero superior al 60 por ciento del valor de subasta.

Tras estas resoluciones interpretativas del artículo 671 LEC podríamos reformular el texto del mismo en el sentido indicado a continuación, a modo de resumen de la doctrina contenida en las resoluciones citadas:

Artículo 671 LEC (redacción actual literal)

Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días siguientes al cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. 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. 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 hubiera 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. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en artículo 654.3.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciera uso de esa facultad, el Secretario judicial, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo.

Artículo 671 LEC (redacción interpretada)

Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días siguientes al cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. 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 siempre que esta cantidad sea igual o superior al 50 por ciento del valor por el que hubiera salido a subasta. 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 hubiera salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por dicha cantidad que se le deba por todos los conceptos con el mínimo del 60 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en artículo 654.3.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciera uso de esa facultad, el Secretario judicial, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo.

Si desea más información sobre este tema o cualquier otro asunto relacionado, puede ponerse en contacto con el equipo de profesionales de BROSETA.

Contactos de BROSETA



[Antonio J. Navarro](#)
Socio
ainavarro@broseta.com
Tel.: +34 91 432 31 44



[Miguel Navarro](#)
Socio
mnavarro@broseta.com
Tel.: +34 96 392 10 06



[Patricia Gualde](#)
Socio
pgualde@broseta.com
Tel.: +34 96 392 10 06



[Juan Aguado](#)
Senior
jaguado@broseta.com
Tel.: +34 96 392 10 06

BROSETA

Goya, 29. Madrid, 28001 / Pascual y Genís, 5. Valencia, 46002

Tel. + 34 91 432 31 44 / Tel. +34 96 392 10 06

info@broseta.com / www.broseta.com