



Roj: **SAP CS 81/2018 - ECLI:ES:APCS:2018:81**

Id Cendoj: **12040370032018100009**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Castellón de la Plana/Castelló de la Plana**

Sección: **3**

Fecha: **11/10/2018**

Nº de Recurso: **1016/2017**

Nº de Resolución: **381/2018**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **ADELA BARDON MARTINEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## **AUDIENCIA PROVINCIAL DE CASTELLÓN**

### **SECCIÓN TERCERA**

Rollo de apelación civil número 1016 de 2017

Juzgado de 1ª Instancia número 4 de Castellón

Juicio Verbal número 809 de 2017

### **SENTENCIA NÚM. 381 de 2018**

Ilmos. Sres.:

Presidente:

Don ENRIQUE EMILIO VIVES REUS

Magistrados:

Doña ADELA BARDÓN MARTÍNEZ

Don RAFAEL GIMÉNEZ RAMÓN

En la Ciudad de Castellón, a once de octubre de dos mil dieciocho.

La Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Castellón, constituida con los Ilmos. Sres. referenciados al margen, ha visto el presente recurso de apelación, en ambos efectos, interpuesto contra la Sentencia dictada el día veintisiete de septiembre de dos mil diecisiete por la Ilma. Sra. Magistrada Juez del Juzgado de 1ª Instancia número 4 de Castellón en los autos de Juicio Verbal seguidos en dicho Juzgado con el número 809 de 2017.

Han sido partes en el recurso, como apelante, Don Esteban , representado/a por el/a Procurador/a D/ª. Oliva Crespo García y defendido/a por el/a Letrado/a D/ª. Vicente Guilarte Gutiérrez, y como apelado, Caja Rural de Castilla La Mancha Sociedad Cooperativa de Crédito, representado/a por el/a Procurador/a D/ª. M.ª Pilar Sanz Yuste y defendido/a por el/a Letrado/a D/ª. Raúl Sánchez Hidalgo.

Es Magistrada Ponente la Ilma. Sra. Dª. ADELA BARDÓN MARTÍNEZ.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El Fallo de la Sentencia apelada literalmente establece: "*ACUERDO : Con estimación de la demanda planteada por CAJA RURAL CASTILLA LA MANCHA, ordenar la inscripción del título calificado negativamente por defectuoso por el importe de la adjudicación decretada por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Vinaroz en los autos de la ejecución hipotecaria seguidos con el número 0675/2012; con expresa condena en costas a la parte demandada.-*".



**SEGUNDO.-** Notificada dicha Sentencia a las partes, por la representación procesal de Don Esteban , se interpuso recurso de apelación, en tiempo y forma, en escrito razonado, solicitando se dicte Sentencia declarando la legalidad de la calificación registral litigiosa.

Se dio traslado a la parte contraria, que presentó escrito oponiéndose al recurso, solicitando se dicte sentencia confirmando la dictada en primera instancia.

Se remitieron los autos a la Audiencia Provincial, correspondiendo su conocimiento a esta Sección Tercera, en virtud del reparto de asuntos.

Por Diligencia de Ordenación de fecha 29 de enero de 2018 se formó el presente Rollo y se designó Magistrada Ponente, se tuvieron por personadas las partes y por Providencia de fecha 17 de septiembre de 2018 se señaló para la deliberación y votación del recurso el día 10 de octubre de 2018, llevándose a efecto lo acordado.

**TERCERO.-** En la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales de orden procesal.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**NO SE ACEPTAN** los de la resolución recurrida y se resuelve el recurso conforme a los siguientes:

**PRIMERO.-** La representación de la entidad Caja Rural de Castilla-La Mancha, Sociedad Cooperativa de Crédito formuló demanda de impugnación de calificación negativa efectuada por el Sr. Registrador de la Propiedad de Sant Mateu, D. Esteban , al amparo de lo dispuesto en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria , pidiendo que se acuerde la inscripción del título calificado como defectuoso por el importe de adjudicación decretado por el Juzgado de primera instancia que tramita la ejecución hipotecaria, es decir por el 60% del valor de subasta de las fincas, rechazando por tanto la pretensión del Sr. Registrador de que procede modificar su importe elevándolo y equiparándolo a la cantidad total adeudada por los demandados, imponiendo el pago de las costas a la parte demandada.

La representación de D. Esteban , Registrador de la Propiedad de Sant Mateu, presentó escrito de oposición a la demanda, rechazando que deba efectuarse una interpretación literal del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , pidiendo la integra desestimación de la demanda, con expresa imposición a la parte demandante de las costas causadas.

La Sentencia dictada ha estimado la demanda porque ha considerado que el Registrador no puede calificar el fondo del asunto, en base a efectuar una reinterpretación del contenido del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , lo que entiende que supone una extralimitación de sus funciones, y ha ordenado por ello la inscripción del título calificado negativamente por defectuoso por el importe de la adjudicación decretada por el Juzgado de Primera Instancia nº1 de Vinaroz en los autos de ejecución hipotecaria seguidos con el número 675/2012, con expresa condena en costas a la parte demandada.

Frente a esta resolución interpone recurso de apelación la representación de D. Esteban , en el que defiende en primer lugar su competencia para calificar la cuestión litigiosa, para defender en segundo lugar que el porcentaje de adjudicación debe ser el 70% y no el 60% del valor por el que hubiera salido a subasta, efectuando una interpretación conjunta de los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la protección de la vivienda familiar. Finalmente y en materia de costas solicita que en todo caso se deje sin efecto su imposición al concurrir dudas de derecho por la existencia de jurisprudencia contradictoria.

**SEGUNDO.-** Es objeto por tanto del presente recurso de apelación la calificación negativa/desfavorable que el Registrador que ha sido demandado efectuó del Decreto de Adjudicación de fecha 3 de octubre de 2016, dictado en el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Vinarós en los Autos de Ejecución Hipotecaria núm. 675/2012, por haberlo sido por un precio que se corresponde con el 60% del fijado para la subasta, cuando el Registrador entiende que en todo caso ha de serlo por una cantidad igual o superior al 70% de ese valor de tasación, sin que sea objeto de controversia que la finca hipotecada constituía la vivienda habitual de los prestatarios.

A partir de estos datos debemos examinar en primer lugar si el Sr. Registrador tiene competencia para efectuar esa calificación negativa, y si dentro de las verificaciones que puede realizar se encuentra la que afecta al porcentaje por el que se ha producido la adjudicación del bien hipotecado.

La Juez de instancia ha rechazado que pueda entrar el Registrador a examinar esa cuestión para lo que tiene en cuenta el contenido de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario , lo que no se comparte por la Sala.



El primero de estos preceptos establece en su apartado primero que *"Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro"*.

Y en el mismo sentido el artículo 100 del Reglamento Hipotecario dispone 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"*.

Entendemos a partir del examen de ambos preceptos que en contra de lo que se concluye por la Juez de instancia no se ha producido una extralimitación de las funciones por la calificación negativa emitida, ya que dentro de esas competencias se encuentra la de verificar que el título cumple los porcentajes de adjudicación del bien de acuerdo con las previsiones legales.

En este sentido son reiteradas las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que así lo entienden, pudiendo citar las resoluciones de 12 de mayo de 2016, que se cita en el recurso, la de 20 de septiembre de 2017, la de 16 de febrero de 2018, la de 20 de abril de 2018, 23 de mayo de 2018, y las 5 y 6 de septiembre de 2018, en cuanto han considerado, según se reitera en la última de estas resoluciones que *"Respecto de la competencia del registrador para calificar la suficiencia del precio de adjudicación de la finca en un procedimiento de ejecución hipotecaria, es doctrina de este Centro Directivo que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes (cfr. artículo 118 de la Constitución Española), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquéllas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinara la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario"*.

Entre esos aspectos sujetos a calificación se encuentra la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado. Es evidente que la privación de la titularidad de una finca como consecuencia de la ejecución de la hipoteca que la grava, sólo puede llevarse a cabo por los trámites de alguno de los procedimientos regulados en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria. Además de la posibilidad de acudir al procedimiento general de apremio regulado en los artículos 571 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el artículo 129.1 de la Ley Hipotecaria prevé: *"La acción hipotecaria podrá ejercitarse: a) Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V. b) O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada"*.

En el presente caso, el acreedor ejecutante ha optado por utilizar la vía recogida en la letra a) del artículo 129.1 citado, es decir, el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. Dicho procedimiento, según lo dispuesto en el artículo 681.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se regulará por lo establecido en el Título IV de dicha ley, pero con las especialidades que recoge su Capítulo V. El Tribunal Constitucional, en su Sentencia número 113/2011, de 19 de julio, con cita de otras anteriores como las números 41/1981, de 18 de diciembre, y 217/1993, de 30 de junio, afirma que *"este tipo de procedimiento [la ejecución hipotecaria] se caracteriza por la extraordinaria fuerza ejecutiva del título y paralela disminución de las posibilidades de oponerse mediante la formulación de excepciones, ya que la presentación de la demanda, la integración del título y la llamada de terceros poseedores y acreedores posteriores son condiciones suficientes para pasar a la fase de realización, y que el deudor, como los terceros poseedores y acreedores posteriores, más allá de detener la ejecución mediante el pago, para lo que la Ley establece que debe hacerse el oportuno requerimiento, apenas tienen posibilidades de oposición, pues al objeto de impedir la suspensión del procedimiento el art. 132 prevé (en la actualidad, artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), salvo en los cuatro supuestos taxativamente fijados, que las demás reclamaciones que puedan aquéllos formular se ventilarán en el juicio declarativo que corresponda. Precisamente, por esta posibilidad, es decir, porque queda abierta a todos los interesados la vía del juicio declarativo para la defensa de sus derechos, este Tribunal Constitucional ha afirmado que la limitación de controversia y demás peculiaridades de este procedimiento no vulneran el derecho a la defensa consagrado en el art. 24.1 CE"*.

*Dicho procedimiento sólo será reconocible si se respetan una serie de garantías básicas que impiden la indefensión del demandado que va a terminar perdiendo la propiedad del bien objeto de ejecución. Entre*



*esas garantías fundamentales esta la de que la adjudicación, en caso de que la subasta quede desierta, se haga al ejecutante por una cantidad que respete unos porcentajes mínimos del valor de tasación de la finca hipotecada. Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, y el registrador debe, incluso con más rigor que en el procedimiento ejecutivo ordinario, rechazar el acceso al Registro de la adjudicación.*

En relación con la función calificadora que los registradores ejercen respecto de los documentos judiciales, cabe destacar la reciente Sentencia de Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, la número 625/2017, de 21 de noviembre, relativa a una Resolución de esta Dirección General. Dicha resolución del Alto Tribunal, no obstante tener un objeto que no tiene que ver con el de este recurso, analiza la función del registrador en torno a los documentos judiciales y la posterior valoración de hechos que no pudieron tenerse en cuenta por el registrador y por la Dirección General. Dice la citada Sentencia en su fundamento tercero: "(...) Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal".

De esta forma ese reconocimiento en estos supuestos de la competencia del Registrador para verificar el cumplimiento de las exigencias legales del título presentado para su inscripción, incluye determinar si ha sido correcto el importe del porcentaje de adjudicación del inmueble a los efectos establecidos en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por lo que los motivos que se exponen en la resolución dictada para rechazar la calificación negativa no resultan admisibles, lo que supone la estimación del primero de los motivos del recurso de apelación.

**TERCERO.-** Lo que debemos decidir seguidamente es si ha sido correcto no admitir que dicho porcentaje de adjudicación pueda ser el del 60% y que deba establecerse al menos en un 70 % del valor de tasación.

Se trata de una cuestión que ha sido ya resuelta por esta Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Castellón en nuestro Auto núm. 302 de 11 de diciembre de 2017, en la forma que se pretende por el recurrente al exponer que " *La divergencia se centra en si es correcta la adjudicación o la cesión de la adjudicación por el 60% del valor de tasación o si, en el presente caso en que la cantidad debida es inferior al 70% del valor de tasación, pero superior al 60% del mismo, es más correcta la adjudicación por la totalidad de la cantidad adeudada por todos los conceptos.*

*El art. 671 LEC dispone, en lo que ahora interesa: "Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del 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 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".*

*Este tribunal se ha pronunciado sobre la cuestión controvertida en anteriores resoluciones, en las que hemos aplicado el art. 671 LEC. Citamos, a título de ejemplo, el Auto núm. 243 de 5 de octubre de 2017. Se trataba de un caso en que, siendo la cantidad debida al banco 94.257,48 euros y el porcentaje del setenta por ciento del valor de tasación 94.346,69 euros y por lo tanto inferior al 70%, la aplicación del tenor literal de la norma dio lugar a que la exigua diferencia de 89,21 euros permitiera la adjudicación por 80.868,59 euros (60% del valor de tasación) en lugar de por 94.346,69 euros. La consecuencia de ello fue que el deudor siguió siéndolo por la diferencia entre dicho 60% y la cantidad debida, en lugar de verse liberado de la obligación.*

*En dicha resolución estuvimos al contenido del precepto, en su estricta literalidad, por entender que así debía el tribunal aplicar la ley, sin perjuicio de que pudiera ser deseable una norma con otro contenido.*

*En el caso que nos ocupa sucede que, por ser la deuda pendiente inferior en 4.381,05 euros al 70% del valor de tasación de la vivienda habitual (178.711,05 euros), la adjudicación por 153.180,90 euros da lugar a que los*



deudores no dejen de serlo y deban todavía pagar sigan siéndolo por la diferencia entre la cantidad por la que se adjudicó la vivienda y la de 174.330 euros que, a tenor del Decreto de adjudicación, es la adeudada por todos los conceptos.

Frente a esta solución, pretenden los apelantes que se declare que la adjudicación es por la cantidad que adeudan por todos los conceptos, lo que comporta la extinción de su deuda.

Basan su postura en el criterio que viene manteniendo en sus Resoluciones la Dirección General de los Registros y del Notariado, respecto del que dice la resolvente de primer grado que se trata de acuerdos de carácter administrativo, que no son fuente de Derecho y no tienen carácter vinculante.

Cierto es que dichos criterios del también llamado Centro Directivo no tienen carácter vinculante, como tampoco lo tienen los del Tribunal Supremo, pese a su carácter complementador del ordenamiento jurídico ( art. 1.6 CC ). Pero no hay razón para ignorarlos y, en su caso, atender a la doctrina que contienen, si el tribunal la encuentra convincente.

Este es el caso que nos ocupa.

La lectura de las Resoluciones de la DGRN a que en seguida haremos referencia, nos conduce a cambiar el criterio que hemos mantenido anteriormente en el sentido indicado y a hacerlo razonadamente, lo que explicamos a continuación.

La doctrina contenida en dichas resoluciones es defendible en derecho y da lugar a una solución que este tribunal encuentra más justa.

El criterio mantenido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, en sendas resoluciones de 12 de mayo y 21 de octubre de 2016 (BOE 279 de 18 de noviembre de 2016) es proclive a la postura de la parte apelante, que las invoca.

Como se dice en dichas resoluciones (de las que citamos parte del texto de la de 21 de octubre de 2016), el sistema español de ejecución hipotecaria ha sido objeto de una profunda revisión legislativa materializada a través 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, que pretende potenciar los derechos y garantías de los deudores hipotecarios. Su Preámbulo se refiere, considerando la situación de crisis económica, a la exigencia, de adoptar medidas que "contribuyan a aliviar la situación de los deudores hipotecarios" y a la introducción por la ley citada de "la posibilidad de que si tras la ejecución hipotecaria de una vivienda habitual aún quedara deuda por pagar, durante el procedimiento de ejecución dineraria posterior se podrá condonar parte del pago de la deuda remanente, siempre que se cumpla con ciertas obligaciones de pago" y a que "se permite que el deudor participe de la eventual revalorización futura de la vivienda ejecutada", entre otras medidas tendentes a aliviar la situación del deudor hipotecario, sobre todo cuando la ejecución comporta la pérdida de la vivienda habitual.

Tiene relevancia, en opinión del tribunal, como la tiene para la DGRN, que el artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento civil señala que "cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 por ciento del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante. Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble 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".

Contrasta esta regulación con el particular del art. 671 de la misma ley procesal civil cuando dice que "si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. (...). 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".

Véase que mientras el art. 670.4 dispone que, habiendo postores y no llegando al 70% del valor de tasación la mejor postura ofrecida, el ejecutante puede pedir la adjudicación del inmueble por dicho 70%, 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, el art. 671 LEC de cuya aplicación se trata permite que si la cantidad debida es inferior al 70%, la adjudicación se haga por el 60%, en lugar de por la cantidad debida.

Creemos que el hecho de que haya postores (art. 670.4) o no (art. 671) no basta para justificar tan diferente trato. Siendo como es legalmente inevitable la pérdida de la vivienda habitual, no lo es que en el primer caso quede zanjada la deuda, mientras que en el segundo -que es el de los apelantes- tras la pérdida de la vivienda



seguirán debiendo la diferencia entre el 60% del valor de tasación y la cantidad adeudada antes de la adjudicación, quedando por ello expuestos a un segundo proceso de ejecución, como es el regulado en el art. 579 LEC .

Compartimos por ello el criterio de la DGRN de que "En base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil que señala que `las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas, la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado, cuando, como es el caso del presente expediente, por el hecho de que la deuda sea ligeramente inferior al 70% del valor de subasta, se permita al acreedor adjudicarse la finca por el 60% y seguir existiendo un saldo a su favor, o deuda pendiente a cargo del ejecutado que se ve privado de su vivienda habitual, siendo así que si la deuda fuera del 70% la adjudicación se realizaría por dicho importe, quedando pagada la deuda, mientras que si el saldo de la deuda fuera algo inferior al 70% del valor por el que hubiera salido a subasta, la adjudicación se produciría por el 60%. Por ello, debe también atenderse al espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que fue la de aumentar la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual, así como a los criterios de interpretación sistemática y contextual, comparando la redacción de los artículos 670 y 671 citados".

Concluimos por ello, como hace la Dirección General de los Registros y del Notariado, que la redacción literal del artículo 671 ha de ser interpretada en el mismo sentido que la del artículo 670.4, es decir, que el ejecutante tiene derecho a pedir la adjudicación del inmueble por el 70% del valor de subasta, o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por dicha cantidad, siempre que sea superior al sesenta por ciento de su valor de subasta. En el mismo sentido se ha pronunciado, en un supuesto análogo, la Resolución DGRN de 20 de septiembre de 2017 (BOE 16 octubre 2017). Al interpretar el art. 651 LEC en relación con el art. 671 LEC , llega a la conclusión de que, no tratándose de vivienda habitual, el ejecutante puede pedir la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, pero sin que dicha adjudicación pueda ser inferior al 50% de valor de tasación, pese a que el art. 651 contempla la posibilidad de que el ejecutante pida la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, que puede ser muy inferior al porcentaje del valor de tasación que la ley contempla. Dice en esta Resolución la DGRN que en el procedimiento de apremio tiende el legislador a mantener el equilibrio "entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito) y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra".

La aplicación literalmente estricta del art. 671 LEC da lugar a un resultado que con razón la DGRN califica de distorsionado, sin motivo que lo justifique. No es razonable que si los deudores hubieran incumplido en mayor grado sus obligaciones y por ello debieran todavía 178.711,05 euros (70% del valor de tasación) vieran su deuda extinguida y que, siendo su deuda 174.330 euros (68,82% de dicho valor) porque han pagado más, se extinga en los 153.180,90 euros del 60% valor de tasación y quede pendiente la diferencia entre estas dos cantidades.

Conclusión tal se ajusta a la mera literalidad del precepto, pero no a su espíritu y finalidad, como con criterio que compartimos dice la DGRN.

Con el criterio que sostenemos se evita el que el Centro Directivo denomina "error de salto", que beneficia al ejecutante y perjudica al ejecutado. Y, como añade la citada Resolución DGRN, la interpretación del precepto que sostenemos da lugar a la íntegra satisfacción del derecho de ejecutante y, en consecuencia, es incompatible con la ejecución a que se refiere el art. 579.2 LEC , solo aplicable cuando el importe del remate fuese insuficiente para ello " .

El mismo criterio se ha seguido en las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que antes hemos mencionado en el anterior fundamento de derecho, y es el que también se ha seguido por la llamada jurisprudencia menor, donde podemos citar el Auto dictado por la Audiencia Provincial de Toledo, Sección 2ª, núm. 150 de 7 de marzo de 2017, y el dictado por la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Granada núm. 448 de 20 de septiembre de 2017.

Aplicando estas consideraciones al supuesto enjuiciado procede estimar el recurso de apelación interpuesto y revocar la resolución recurrida, que se deja sin efecto, desestimando la demanda interpuesta.

**CUARTO.-** En cuanto a las costas de la instancia, no realizamos expresa imposición, a pesar de desestimar la demanda por entender de acuerdo con lo establecido en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , que concurren dudas de derecho, ante las dificultades de interpretación del precepto mencionado, de lo que es exponente las dos resoluciones dictadas por esta Sala modificando en la segunda el criterio establecido en la primera.



No se realiza tampoco expresa imposición de costas de la alzada, al estimar el recurso de apelación y a tenor de lo establecido en el artículo 398-2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Por otro lado, deberá procederse a la devolución del depósito constituido para recurrir conforme lo previsto en el ap. 8 de la Disp. Ad. Decimoquinta de la LOPJ.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

### FALLAMOS

Que **estimando** el recurso de apelación formulado por la representación procesal de Don Esteban , contra la Sentencia dictada por la Ilma. Sra. Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Castellón en fecha veintisiete de septiembre de dos mil diecisiete , en autos de Juicio Verbal seguidos con el número 809 de 2017, **REVOCAMOS** la resolución recurrida que dejamos sin efecto, desestimamos la demanda interpuesta.

No se realiza expresa imposición de las costas de ninguna de las dos instancias.

Devuélvase a la parte recurrente la cantidad consignada como depósito para recurrir al estimar el recurso de apelación.

Contra esta Sentencia, puede interponerse dentro del plazo de VEINTE DÍAS contados desde el día siguiente a su notificación, recurso extraordinario por infracción procesal ante la Sala civil del Tribunal Supremo, con arreglo a lo preceptuado en la Disposición Final Decimosexta de la Ley de Enjuiciamiento Civil y por los motivos del artículo 469 LEC , así como en el mismo plazo de VEINTE DÍAS contados desde el día siguiente a su notificación recurso de casación por interés casacional, con arreglo a las normas del artículo 477.1 , 477.2.3 ° y 477.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Notifíquese la presente Sentencia y remítase testimonio de la misma junto con los autos principales al Juzgado de procedencia, para su ejecución y cumplimiento.

Así por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación al Rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.