

# BOLETÍN DEL MINISTERIO DE JUSTICIA

■ Año LXXI ■ Núm. 2201 ■ Octubre de 2017

## RECENSIÓN



**LA ADJUDICACIÓN HIPOTECARIA Y SU INSCRIPCIÓN REGISTRAL.  
Deconstruyendo el decreto de adjudicación y el mandamiento para la expedición de certificación**

**Font de Mora Rullán, J., Miñana Llorens, V., Moya Donate, P., Bañón González, A.,  
González Amieva, F., Longás Pastor, B**

**Patricio Arribas y Atienza**

**FONT DE MORA RULLÁN, J., MIÑANA LLORENS, V., MOYA DONATE,  
P., BAÑÓN GONZÁLEZ, A., GONZÁLEZ AMIEVA, F., LONGÁS PASTOR, B:  
LA ADJUDICACIÓN HIPOTECARIA Y SU INSCRIPCIÓN REGISTRAL.**

**Deconstruyendo el decreto de adjudicación y el mandamiento  
para la expedición de certificación.**

**Tirant lo Blanch. Monografías. Valencia. 2017. 411 pp.**

**ISBN 978-84-9143-987-S**

**PATRICIO ARRIBAS Y ATIENZA**

Letrado de la Administración de Justicia

## **I INTRODUCCIÓN:**

La obra que se pretende recensionar puede enmarcarse en la línea o corriente de colaboración que vienen manteniendo activamente en los últimos años los colectivos de Letrados de la Administración de Justicia y de Registradores de la Propiedad, y que ha cogido especial intensidad e impulso desde que la reforma transversal de las leyes procesales operada por la Ley 13/2009 -con especial incidencia en la Ley de Enjuiciamiento Civil- potenciara las funciones procesales de aquel Cuerpo Superior Jurídico, atribuyéndoles el dictado del decreto de adjudicación entre otras muchas resoluciones procesales de gran trascendencia e incidencia en la actividad registral.

Los ejemplos de este tipo de actuación conjunta, de colegiación de esfuerzos, han sido varios en los últimos tiempos, pudiendo citarse a tal efecto la “jornada sobre el curso-taller de aspectos prácticos de la ejecución civil” celebrada en Huelva el 30 de mayo de 2014 bajo el patrocinio del Centro de Estudios Jurídicos del Ministerio de Justicia, que contó con la participación de varios registradores de la propiedad<sup>1</sup>. También dentro de esta línea de actuación colaborativa merece destacarse la labor de la Secretaría de Gobierno del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia, que con la capacidad de iniciativa que caracteriza a quien fuera su Secretario de Gobierno, Javier Parra, ha publicado varias obras conjuntas de gran interés, destacando el “Manual de Buenas Prácticas Procesales” en el año 2012, publicada por el propio Ministerio de Justicia y fruto del protocolo de colaboración firmando entre dicho TSJ y el Colegio de

<sup>1</sup> Concretamente “Como Ponentes y componentes de la mesa asistieron, la Ilustre Sra. D.ª Rosario Romero Candau, Letrada Judicial del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Sevilla, Ilma. Sra. D.ª María Serrano Gotarredona, Delegada Provincial del Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y Registradora de la Propiedad de Ayamonte, Ilma. Sra. D.ª Sara Gómez López, Registradora de la Propiedad de Punta Umbría y el Ilustre Sr. D. Fermín Javier Villarrubia Martos, Letrado Judicial del Juzgado de Primera Instancia núm. 7 de Málaga, actuando como moderadora la Ilma. Sra. D.ª Rosa María Berenguel Fernández, Secretaria Coordinadora Provincial de Huelva.”. Disponible en [https://www.cej-mjusticia.es/cej\\_dode/servlet/CEJServlet?dispatcher=vacio&action=7&modelId=1040&type=DGM](https://www.cej-mjusticia.es/cej_dode/servlet/CEJServlet?dispatcher=vacio&action=7&modelId=1040&type=DGM)

Registadores de la Propiedad de Murcia en el año 2011, colaboración que sigue activa a la espera de alumbrar nuevos y seguro que interesantes frutos<sup>2</sup>.

En esta ocasión, como se desprende de los cuatro prólogos de ilustran la obra comentada (uno del Secretario de Gobierno del TSJ de la Comunidad Valenciana, José Miguel De Ángel Cubells, otro de la Decana del Colegio de Registradores de la Comunidad Valenciana, María Emilia Adán García y otro más por cada colectivo) al parecer el impulso que ha cristalizado en la obra que ahora glosamos se gestó en el año 2015 a iniciativa de los responsables de ambos colectivos, y ha sido el resultado de numerosas reuniones de trabajo e intercambio de pareceres centrándose en un tema concreto del máximo interés para ambos colectivos como es el decreto de adjudicación y sus vicisitudes para que acabe inscrito en el Registro a fin de operar con ello la traslación en el dominio de los bienes inmuebles.

## II CUESTIONES METODOLÓGICAS Y SOBRE LA ESTRUCTURA DE LA OBRA:

Antes de entrar a analizar con mayor detalle alguno de los aspectos de fondo de la obra, aunque sea sucintamente (pues no en vano la publicación supera las 400 páginas) resulta de interés dar unas pinceladas sobre la metodología que los autores han elegido para presentar su trabajo. Y es que ocurre que una de las principales virtudes de este proyecto se puede cifrar en el carácter eminentemente práctico que le han querido brindar. De hecho, el libro se ha estructurado en dos partes, una dedicada al decreto de adjudicación y la segunda al mandamiento para la expedición de la certificación de dominio y cargas, incluyendo cada una de ellas una serie de fichas (22 y 12 cada parte) con una estructura similar y homogénea.

La utilización de ese novedoso formato tipo “ficha” en una publicación de tipo doctrinal tal vez sea su mayor acierto, pues dota a la obra de un carácter sumamente práctico que permite al lector utilizar el material a manera de un manual rápido de consulta (o almanaque, como se le califica en alguno de los prólogos) para localizar la información de su interés sin tener que rastrear en toda la extensión de la obra. Además, como se decía, la estructura homogénea de la fichas coadyuva también a ese fin, ya que cada una de las fichas sigue un mismo formato, estructurándose en unas recomendaciones “para la redacción del documento y en relación con su calificación registral”, que abren cada ficha y constituyen un verdadero resumen y síntesis de las materias jurídicas tratadas, cuyo contenido se desarrolla posteriormente en extenso para concluir en todas ellas con un apartado sobre normativa y doctrina jurisprudencial y de la Dirección de Registros y del Notariado citadas, otro apartado que detalla las concordancias con las demás fichas en los aspectos fundamentales abordados y finalmente un último apartado titulado “Anexos” que ha permitido a los autores tratar y desarrollar otras cuestiones relacionadas con la materia tratada en cada caso pero que, en cierta medida, desbordan su objeto principal.

De esta forma el resultado final es un trabajo que podría calificarse de muy “germánico” y ordenado, bien estructurado, permitiendo así al usuario localizar fácilmente la información que necesita. Aunque eso sí, como resulta casi inevitable en un trabajo de esa extensión, en algunos puntos se producen reiteraciones y redundancias de las cuestiones tratadas, sobre todo si se cotejan las fichas dedicadas al decreto con las de la certificación.

---

2 Sobre esta colaboración puede leerse en <http://www.europapress.es/murcia/noticia-tsj-registadores-propiedad-constituyen-viernes-grupo-trabajo-20150703053941.html>

Por otro lado, de la lectura de la obra destaca también el uso intensivo y constante que los redactores han hecho de la jurisprudencia de nuestros tribunales, especialmente del Tribunal Supremo, pero también de la denominada “menor” de las audiencias provinciales, y la doctrina de la DGRyN, que se maneja con gran soltura y procurando citar las resoluciones más recientes, algunas de escasos meses antes de la propia publicación. Aunque en este punto también hubiese sido de agradecer que en algunas citas se intentara condensar y resumir más el contenido esencial de las resoluciones, no acudiendo tanto a la cita literal que por su extensión puede hacer la lectura un tanto farragosa.

### III CONTENIDO MATERIAL Y DE FONDO DEL TRABAJO

Entrando ya en lo que constituye el fondo de la obra, se aprecia a primera vista que los autores han querido seguir la estructura de lo que sería el contenido típico del decreto de adjudicación, desde sus antecedentes de hecho a la parte dispositiva, y otro tanto respecto a la certificación de dominio y cargas que tiene que expedir el Registro de la Propiedad como trámite esencial en el procedimiento de ejecución hipotecaria (cífrase el artículo 656 y concordantes de la LEC). Es decir, que se sigue el orden propio de su redacción y calificación.

Esta forma de proceder, que también puede calificarse de acierto, da pie para que a lo largo de la obra se entre a analizar y valorar en profundidad las distintas cuestiones y dudas jurídicas que se producen y generan tanto en el momento del dictado del decreto por el Letrado Judicial como en el instante de su calificación por el Registrador. Como es lógico, no resulta posible detallar en esta recensión todas las cuestiones abordadas en las fichas, pero sí intentar poner el foco en alguno de los puntos de mayor interés.

Así, por ejemplo, especial atención merece la ficha número cinco de la primera parte dedicada a la adjudicación de varias fincas (páginas 89 y siguientes), una de las de mayor extensión y detalle, pues esta materia ha suscitado importantes dudas doctrinales especialmente desde la reforma operada por la Ley 1/2013 para la protección de deudor hipotecario. De hecho, los autores, como en otros muchos puntos, no se aventuran a dar una respuesta tajante y definitiva sobre si es posible o no solicitar que algunas fincas se adjudiquen por todos los conceptos atendiendo a su concreta responsabilidad hipotecaria y otras por un porcentaje concreto previsto en el artículo 671 de la LEC, sino que se limitan a exponer la doctrina que la DGRyN ha ido elaborando al respecto, favorable a dicha forma de adjudicación “mixta”, pero al propio tiempo en el anexo, con cita de la opinión del registrador de Santa Fe, Joaquín Delgado Ramos, dejan la puerta abierta a otras interpretaciones más favorables al deudor. Posición, que, por cierto, ha sido respaldada por alguna resolución posterior a la publicación de la obra<sup>3</sup>.

Otra cuestión de gran interés práctico se desgrana en la ficha nº 7 de la primera parte (páginas 123 y siguientes) y es la relativa a los supuestos de fallecimiento del ejecutado, que tantos quebraderos de cabeza generan en el día a día para lograr que el procedimiento termine satisfactoriamente. Destacando a este respecto la propuesta que los autores realizan en la página 132, penúltimo párrafo, en el sentido de que en estos supuestos, ante la imposibilidad

---

<sup>3</sup> Cífrase el Auto de la Audiencia Provincial de Murcia: Roj: AAP MU 88/2017 - ECLI: ES:APMU:2017:88A Id Cendoj: 30016370052017200005 Órgano: Audiencia Provincial Sede: Cartagena Sección: 5 Fecha: 31/01/2017 Nº de Recurso: 405/2016 Nº de Resolución: 12/2017 Procedimiento: CIVIL Ponente: JOSE FRANCISCO LOPEZ PUJANTE Tipo de Resolución: Auto

de localizar parientes del difunto, se oficie al organismo público competente para aceptar la herencia, que actuaría así a manera de defensor judicial o representante de los ignorados sucesores. Está por ver si esta solución es aceptada con carácter general por los Registros, pero en todo caso sí que se estima como una solución audaz para salir del atolladero a que conducen estas ejecuciones hipotecarias sin generar nuevos gastos como supondría el nombramiento de un administrador judicial conforme a la doctrina clásica de la DGRyN sobre el particular.

También merece destacarse el análisis que en la obra se realiza sobre el concepto de vivienda habitual<sup>4</sup>, en la ficha 10 de la primera parte (páginas 163 y siguientes) en la que se expone el debate existente sobre los porcentajes de adjudicación cuando la vivienda goza de ese carácter, y concretamente si es posible adjudicar en un punto intermedio entre el 60 y el 70 por cien del valor de tasación, por la cantidad efectivamente debida o si se ha de respetar en todo caso dicho escalón (70 ó 60, pero no cantidades intermedias) desde una interpretación literal de la norma. En este punto también se ha dictado alguna resolución posterior a la publicación de la obra siguiendo la tesis de la DGRyN favorable a la primera postura<sup>5</sup>. Destacando en el anexo la copiosa jurisprudencia citada sobre el reconocimiento de esa condición de “habitualidad” y la casuística existente al respecto.

Asunto especialmente espinoso que se aborda en el libro es el relativo al certificado de deuda (ficha 17 de la primera parte, página 273) y concretamente sobre si en los supuestos de adjudicación de viviendas habituales es necesario emitir en todo caso el certificado del artículo 654 de la LEC si no se cubre totalmente el principal reclamado, o únicamente si se logra cubrirlo. Al respecto se glosa en la obra la posición de la DGRyN pero exponiendo a su vez los obstáculos que para ello se presentan desde el punto de vista procesal (en síntesis, que haya que adelantar los trámites de liquidación de intereses y tasación de costas aunque no se haya pagado el principal). Proponiendo también sobre este asunto una solución de transacción (páginas 277 y 278) que intenta conciliar ambas posturas mediante la emisión de un certificado parcial o provisional. Aunque también en este punto está por ver si dicha tesis tiene efectivo predicamento y acogida en la práctica registral o se queda en mera intencionalidad, para lo que será clave la calificación registral pasada por el tamiz judicial en caso de recurso.

En fin, son muchas otras las cuestiones jurídicas estudiadas en esta extensa publicación, como por ejemplo toda la problemática inherente a los supuestos de situación concursal del demandado, que se trata en la ficha 10 de la segunda parte desde la óptica de la expedición de la certificación de dominio y cargas o la plasmación de la situación arrendaticia en el decreto de adjudicación, esbozada en la ficha 20 de la primera parte.

En cualquier caso, lo que sí se aprecia tras una lectura sosegada de la obra es que los autores del proyecto han intentado llegar a acuerdos y transacciones en muchos de los temas analizados, cediendo en mayor o menor medidas en sus respectivos intereses o posiciones corporativas, y

---

4 Sobre esta materia es de gran interés el artículo de Moreno Trapiella, P., Estatuto Jurídico de la vivienda habitual. Especialidades procedimentales en la ejecución sobre la vivienda habitual tras la ley 1/2013. En Diario La Ley nº 8475, Sección Doctrina, 6 de febrero de 2015.

5 Cífrase el siguiente auto de la Audiencia Provincial de Toledo: Roj: AAP TO 101/2017 - ECLI:ES:APTO:2017:101ª Órgano: Audiencia Provincial Sede: Toledo Sección: 2 Nº de Recurso: 396/2015 9 de Resolución: 150/2017 Fecha de Resolución: 07/03/2017 Proce-dimiento: CIVIL Ponente: RAFAEL CANCER LOMA Tipo de Resolución: Auto

que, cuando no ha sido posible, la cuestión se ha dejado conscientemente abierta limitándose a exponer las distintas posturas o interpretaciones existentes.

#### **IV CONCLUSIONES Y VALORACIÓN:**

En definitiva, el libro recensionado destaca entre las publicaciones de su género por ser una obra eminentemente práctica, pero sin renunciar a dar un tratamiento doctrinal profundo, de corte académico, a las múltiples cuestiones tratadas. Por ello mismo puede constituir una herramienta de trabajo fundamental para los operadores jurídicos que se inicien en esta procelosa materia jurídica, tan técnica y especializada.

Y aunque es cierto que se trata un campo sujeto a constantes y continuas modificaciones, tanto por las frecuentes reformas legales (de hecho, es inminente en el horizonte una profunda reforma de nuestra normativa hipotecaria anunciada por el Gobierno como consecuencia de la jurisprudencia emanada del Tribunal de Justicia de la Unión Europea), como por las resoluciones judiciales y registrales que se van dictando, no lo es menos que este trabajo ha sabido condensar razonamientos y reflexiones sobre la materia analizada con suficiente profundidad que sin duda permitirán que la obra siga siendo de utilidad más allá o a pesar de esas novedades, evitando así, al menos por un tiempo considerable, que pase a ser pasto de los ratones como profetizó el ilustre jurista Von Kirchmann de toda obra jurídica sometida al vaivén y dictado de las leyes y sus reformas.



