

De la competencia para la valoración jurídica del Decreto de adjudicación tras la subasta de bienes inmuebles.

Loreto Martinez Baron
Abogada

Antecedentes

En los últimos años, los enfrentamientos entre Juzgados y Registros de la Propiedad a consecuencia de la correcta interpretación de los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (concernientes a las adjudicaciones de bienes inmuebles subastados judicialmente) habían extendido un campo minado para el ciudadano que, muchas veces, obtenía un título de dominio a su favor que, sin embargo, no lograba inscribir registralmente, con el correlativo perjuicio de la inoponibilidad de su adquisición frente a terceros.

El iter para conseguir la titularidad registral de un bien se había convertido en una suerte de odisea de resultado incierto, muy costosa económicamente y desesperante para los que ejercemos la abogacía. Pero los verdaderos perjudicados eran los adquirentes y asimismo, de forma más general, la seguridad del tráfico jurídico.

La cuestión que se planteaba al respecto era si ¿Puede el Registrador de la Propiedad fiscalizar el fondo de la resolución procesal (Decreto) o judicial (Auto) que determina la adquisición del bien inmueble por subasta?

La respuesta a esa pregunta habían sido dispares por un lado, en las Sentencias dictadas por varias Audiencias Provinciales y por otro, en las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que había aportado más luces que sombras.

Resolución del caso: novedad jurisprudencial

Pues bien, recientemente nuestro Alto Tribunal –en Pleno- ha decidido solventar mediante la **Sentencia Núm. 4602/2021 de fecha 15 de diciembre del 2021** esta situación analizando sobre quien radica la competencia para valorar jurídicamente el Decreto de adjudicación de bienes inmuebles dictado por el Letrado de la

Administración de Justicia. Se trataba básicamente de un conflicto interpretativo de diversos preceptos tanto de la LEC como de la LH y del Reglamento Hipotecario, como más adelante expondré.

Para mayor facilidad en la búsqueda de la resolución, dejo expuestos todos sus datos:

Roj: STS 4602/2021 - ECLI:ES:TS:2021:4602

Id Cendoj: **28079119912021100022**
Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**
Sede: **Madrid**
Sección: **991**
Fecha: **15/12/2021**
Nº de Recurso: **5543/2018**
Nº de Resolución: **866/2021**
Procedimiento: **Recurso de casación**
Ponente: **PEDRO JOSE VELA TORRES**
Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP CO 1132/2018,**
STS 4602/2021

A juicio del tribunal casacional, la valoración jurídica que subyace en el Decreto de adjudicación que dicta el LAJ única y exclusivamente puede revisarse, a través de los mecanismos de impugnación previstos por la ley (recursos), por el Juez, no por el Registro de la propiedad, cuyo examen calificadorio no puede entender como una modalidad de revisión registral de lo acordado judicialmente.

Para llegar a esa conclusión, hemos de analizar los Antecedentes del caso a fin de comprender el planteamiento del Alto Tribunal.

“PRIMERO.- Resumen de antecedentes

1.- Harri Sur Activos Inmobiliarios S.L.U. (en adelante, Harri Sur) interpuso demanda de juicio verbal en la que impugnaba la calificación negativa de la registradora de la propiedad núm. 5 de Córdoba, respecto del Decreto de adjudicación de 27 de enero de 2017, dictado en el procedimiento de ejecución hipotecaria núm. 1793/2014, del Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Córdoba.

El mencionado Decreto adjudicaba a Harri Sur la finca núm. NUM000 del Registro de la Propiedad núm. 5 de Córdoba (**vivienda habitual de los ejecutados**) por importe de

138.330 €, correspondientes al 60% del tipo de subasta. A la subasta no habían concurrido postores.

2.- La calificación negativa de la registradora se fundamentó en que el Decreto de adjudicación no respetaba lo dispuesto en el art. 671 LEC, interpretado juntamente con el art. 670 LEC, en tanto que la cantidad que se había liquidado como debida por todos los conceptos era inferior al 70%, pero superior al 60%, en concreto, equivalía al 68,95% del valor de la subasta.

3.- La sentencia de primera instancia desestimó la demanda por asunción de la doctrina de la DGRN (Resoluciones de 12 de mayo de 2016, 21 de septiembre de 2016, 21 de octubre de 2016 y 5 de julio de 2017), sobre la interpretación del art. 671 LEC, que propugna la aplicación analógica de los límites dispuestos en el art. 670.4 LEC para supuestos de concurrencia de postores y mejor postura que no cubra el 70%.

4.- El recurso de apelación interpuesto por la parte demandante fue estimado por la Audiencia Provincial, por las siguientes y resumidas razones: (i) respecto al alcance de la calificación del registrador, conforme al art.100 RH, se remite a la sentencia del pleno de esta sala 625/2017, de 21 de noviembre; (ii) considera que la registradora se ha extralimitado en su calificación, al no concurrir un obstáculo que surja del Registro de la Propiedad, sino que hace una interpretación alternativa a la del tribunal de las normas jurídicas aplicables; (iii) el ejecutado no se encuentra en una situación de indefensión tutelable por el registrador, de lo que ya cuida el tribunal, sin que en la calificación quepa revisar el fondo de la decisión judicial cuya inscripción se pretende.

Asimismo, la Audiencia Provincial argumentó su discrepancia de la doctrina de la DGRN por las siguientes razones: (i) el legislador ha previsto soluciones diferentes para los casos regulados en los arts. 670 y 671 LEC, incluso después de la reforma llevada a cabo por la Ley 1/2013; (ii) el desacuerdo del registrador con el criterio legal no puede plasmarse en una interpretación *contra legem*, dada la claridad del precepto; (iii) no cabe una interpretación analógica sobre supuestos diferentes, pues no es igual el caso de que haya postores que no cubran un determinado porcentaje de puja que el caso de que no haya postores.”

Por su parte, es interesante conocer los motivos de casación que alega la Registradora de la Propiedad:

“1.- El primer motivo de casación denuncia la infracción de los arts. 132.4 de la Ley Hipotecaria (LH) y 100 del Reglamento Hipotecario (RH).

En el desarrollo del motivo, la parte recurrente alega, resumidamente, que, en contra de lo sostenido por la Audiencia Provincial, el art. 132.4 LH no solo encomienda al registrador la defensa de los intereses de los acreedores posteriores a la hipoteca que se ejecuta, sino que también le atribuye la comprobación sobre "si el valor de lo adjudicado fue inferior al total del crédito del actor". De donde se desprende que el registrador no solo está obligado a tutelar el interés de los terceros sino, muy especialmente, el del propio ejecutado.

Además, como en el proceso de calificación el ejecutado no es parte, debe ser el registrador quien tutele sus derechos en dicho trámite. Y en este marco, la calificación impugnada valoró la adecuación del remate a las disposiciones de los arts. 670 y 671 LEC, en función de la competencia conferida por el art.100 RH.

2.- El segundo motivo de casación denuncia la infracción del art. 671, en relación con el art. 670.4, LEC.

En el desarrollo del motivo, la parte recurrente aduce, sintéticamente, que, de seguirse la tesis de la sentencia recurrida, en los casos en que resulte de aplicación el art. 671 LEC, al no existir postores, quedaría al arbitrio del acreedor el cumplimiento de la obligación concertada (vulnerando el art. 1256 CC) pues, a su conveniencia, puede adjudicarse la vivienda por el 68,95 % del valor de tasación -importe de la deuda- - o por el 60 % de tal valor de tasación; e incluso posibilitaría que el acreedor fije la deuda unilateralmente -basta minusvalorar intereses o costas- para no alcanzar el 70 % del valor de tasación ya que, en tal caso, no podría mantener vivo su crédito como ahora ha conseguido.”

Pues bien, llegados a este punto, entramos ya a conocer cuál es la argumentación que hace el Tribunal Supremo para desestimar los motivos que esgrime la Registradora de la Propiedad y que zanja la cuestión acerca de que quien es competente para, en su caso, revisar la valoración jurídica del Decreto de adjudicación dictado por el LAJ.

En un primer momento, el Tribunal esgrime que ambos motivos están íntimamente conectados, porque coincidiendo con la recurrente en que el registrador puede controlar

si se han cumplido los porcentajes mínimos de valoración para la adjudicación que establece la LEC, **la cuestión es si dicho control incluye la posibilidad de una interpretación correctora de una norma jurídica mediante el recurso a la aplicación de otra norma prevista para otro caso.** Además el Alto Tribunal señala que: “aparte de que carecería de sentido (o de efecto útil) reconocer la competencia de la registradora si finalmente se resuelve que se ha excedido en su función calificadora.”

Por todo ello, pasa a resolver la controversia de manera conjunta en base a las siguientes explicaciones que establece en su Fundamento de Derecho Tercero: *Alcance de la calificación registral de documentos judiciales e interpretación de las normas de la LEC sobre subastas Regulación legal sobre la adjudicación del bien en subasta sin postores. Interpretación del art. 671 LEC.*

“**1.-** Como resume la Sentencia Núm. 625/2017, de 21 de noviembre, conforme a los **arts. 18 LH y 100 RH**, 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, es decir, 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.

2.- La regulación de las subastas a las que no concurre ningún postor se encuentra en el art. 671 LEC, cuya redacción vigente (aplicable a la controversia litigiosa) proviene de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la LEC, que modificó la redacción que le había dado al precepto la Ley 1/2013, de 14 mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. La

modificación del precepto que llevó a cabo esa reforma consistió en el incremento de los porcentajes mínimos por los que el ejecutante puede adjudicarse el inmueble ejecutado en caso de subasta desierta.

Dice así el precepto:

"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. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el art. 654.3.

"Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Letrado de la Administración de Justicia), a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo".

3.- La calificación registral litigiosa, en línea con lo resuelto por la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas resoluciones, considera que no cabe aplicar solamente dicho precepto, sino que debe interpretarse juntamente con el art. 670.4 LEC (previsto para subastas con postores) y exigirse una solución semejante a la que establece dicho precepto, que dice:

"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.

"Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Letrado de la Administración de Justicia deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente".

4.- Si nos ajustamos a lo que es objeto de enjuiciamiento en este procedimiento, la procedencia de la calificación negativa del registrador, hemos de advertir que **su improcedencia no deriva** de la interpretación realizada del art. 671 LEC, sino **del exceso en la función revisora que le asigna la ley.**

En efecto, la interpretación realizada del art. 671 LEC puede acomodarse mejor a la ratio del precepto, que cumple una función tuitiva del deudor titular del bien ejecutado, cuando se trate de una vivienda habitual. La norma permite que el acreedor pueda adjudicarse el bien por un valor inferior al 70% del valor de tasación, cuando su crédito sea también inferior a este 70%. Aunque la literalidad de la norma refiera que se lo puede adjudicar por el 60%, en realidad estaría estableciendo el mínimo por el que podría llegar a quedárselo, que en todo caso presupondría la extinción del crédito. Dicho de otro modo, si se permite una adjudicación por un importe inferior al 70% es porque con esa adjudicación se extingue el crédito del ejecutante, sin que en ningún caso pueda ser inferior al 60%. Otra interpretación como la literal no se acomoda a la reseñada finalidad tuitiva, en cuanto que legitimaría situaciones perjudiciales para el deudor, que además de sufrir la adjudicación de su finca por el 60% del valor de tasación, seguiría

debiendo al acreedor la diferencia hasta el importe de su crédito, y por ello seguiría abierta la ejecución. Esta situación perjudicial no podría justificar la excepción a la regla general que impide al acreedor adjudicarse la vivienda habitual del deudor subastada por un importe inferior al 70% del valor de tasación. Si algo lo pudiera justificar sería la extinción del crédito del acreedor, siempre que su importe fuera superior al 60% del valor de tasación.

5.- Pero aun dando por correcta esta interpretación, el problema radica en que excede de la función calificadora del registrador revisar la valoración realizada por el juzgado al aplicar esta regla del art. 671 LEC. Se trata de una cuestión de fondo, que perjudica a una de las partes en el procedimiento, el ejecutado, que en su caso puede recurrir el decreto de adjudicación para que sea revisado por el juez. Aunque el art. 671 LEC no contiene una previsión expresa igual a la del art. 670.4 LEC respecto del recurso de revisión directa, debe tenerse en cuenta lo previsto en el art. 454 bis.1.II LEC y la interpretación del Tribunal Constitucional sobre la necesaria posibilidad de revisión de las resoluciones de los Letrados de la Administración de Justicia, en las sentencias 58/2016, de 17 de marzo; 72/2018, de 21 de junio; 34/2019, de 14 de marzo; y 151/2020, de de octubre.

Es decir, **es la autoridad judicial la que, mediante los recursos previstos en la ley procesal, puede revisar la procedencia de la valoración jurídica que subyace a un decreto de adjudicación que, conforme a la literalidad del art. 671 LEC, permita al acreedor adjudicarse la vivienda por el 60% del valor de tasación sin que se extinga con ello el crédito.**

6.- La competencia para aprobar el remate y hacer la adjudicación la atribuyen los arts. 670 a 674 LEC al Letrado de la Administración de Justicia (LAJ), con posibilidad de impugnación ante el juez o tribunal. Competencia que supone ejecutar un título extrajudicial conforme a lo acordado por el órgano jurisdiccional. Y el control y revisión del ejercicio de la competencia del LAJ en este punto se puede ejercitar por los interesados, en el seno del procedimiento de ejecución, mediante los correspondientes recursos ante el juez o tribunal de la ejecución. Interesados que han podido personarse en el procedimiento y defender su interés en él: (i) el ejecutado, en cuanto se sigue con

él el procedimiento y se le ha notificado en forma el mismo; (ii) los titulares posteriores de derechos inscritos hasta la constancia registral de la expedición de la certificación de dominio y cargas sobre el bien a subastar desde que, si hicieron constar su domicilio en el Registro, el registrador ha de notificarles la existencia de la ejecución; y (iii) los acreedores posteriores, mediante la publicidad registral.

Es, pues, el LAJ la autoridad competente para dictar el decreto y para interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación. Decreto que el registrador de la propiedad calificará, pero que no puede revisar ni forzar su revisión, puesto que ello solo corresponde a la autoridad judicial, en el ejercicio de la potestad jurisdiccional, mediante el correspondiente recurso.

7.- En cuanto a la mención que se hace en el recurso de casación al **art. 132 4.º LH**, hemos de partir de su redacción:

"A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes: 4.º Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores".

Este precepto no es una norma que tenga por finalidad comprobar o controlar la aplicación de determinada interpretación de los arts. 670 y 671 LEC relativa a los valores mínimos de adjudicación, sino que únicamente faculta al registrador para constatar la existencia de una diferencia entre el valor de adjudicación y el importe del crédito y, si lo hubiere, a comprobar que se ha procedido a la consignación del exceso o sobrante; pero no a revisar ni el valor de adjudicación o venta, ni tampoco el importe del crédito.

Este artículo solo se refiere a las posibles controversias respecto al destino del sobrante y es congruente con lo previsto en el art. 129.2 g) LH para la venta extrajudicial, en la que la discusión sobre cuáles son las cantidades pendientes se remite a resolución judicial.”

Por último, el Tribunal Supremo respecto de la interpretación armonizadora de los arts. 670 y 671 LEC -cuya bondad no niega pero que considera que no corresponde hacer al registrador en sede de calificación-, reseña que actualmente existe un proyecto prelegislativo para acabar con la regulación divergente de las subastas con y sin postores.

Se trata del Anteproyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de Justicia, aprobado por el Consejo de Ministros de 15 de diciembre de 2020, que prevé modificar la redacción de los arts. 670 y 671 LEC. Según su Exposición de Motivos:

"También se pretende unificar los efectos derivados de la subasta con postores y de la subasta desierta, y otorgar un mismo trato a postores y ejecutantes. Esto significa que los bienes no se van a adjudicar de modo distinto dependiendo de si la subasta tiene postores o si ha resultado desierta.

Un ejemplo de especial trascendencia es el referido a la subasta de la vivienda habitual del deudor. Con la nueva regulación, no se va a adjudicar por debajo del 60 por 100 de su valor de subasta. Resulta intrascendente que la subasta haya sido desierta o no, y que el adjudicatario sea el ejecutante o cualquier otro postor".

Y expresamente deja expuesto que, en relación con el supuesto planteado, el **art. 671.2 LEC** quedaría redactado como sigue:

"El ejecutante no podrá adjudicarse la vivienda habitual del deudor, ni aun cuando actúe como postor rematante, por cantidad inferior al 70 por 100 de su valor de subasta, salvo que lo haga por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. En este caso, no se podrá adjudicar la vivienda habitual por menos del 60 por 100 del valor de la subasta. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3"

Es más, el Alto Tribunal recuerda que también dicho Anteproyecto incluye la previsión de que sea revisable en casación la interpretación de preceptos procesales.

En suma, indica el Tribunal que por más razonable o tuitiva que resulte la interpretación sostenida por la calificación litigiosa, no entra dentro de las facultades del registrador la

revisión de la interpretación realizada por un tribunal, más allá del margen legal antes expuesto para la calificación registral.

Por ello finalmente el Tribunal Supremo desestima el Recurso de Casación interpuesto por la Registradora de la Propiedad.

He de hacer expresa mención al hecho de que existe en la Sentencia un prolijo **voto particular formulado por el Excmo. Sr. Magistrado D. Juan María Díaz Fraile**, el cual considera que debería haberse estimado el recurso en sus dos motivos y, en consecuencia, anulado y casado la Sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba.

Para ello, indica que su discrepancia con la sentencia de la sala se concreta en el fallo decisorio y en una parte de los argumentos expresados en la fundamentación que han conducido a dicho fallo y que, a mi juicio, resultan incongruentes con otros fundamentos asumidos por la propia sala que, rectamente aplicados, deberían haber conducido a la estimación del recurso.

Comienza expresando tres postulados doctrinales asumidos por la sala que comparte plenamente:

- (i) la interpretación del art. 671 LEC, sobre adjudicación de la vivienda habitual en subastas sin postores.
- (ii) Uno de los elementos de la delimitación del alcance y extensión de la calificación registral de los documentos judiciales, conforme a los arts. 18 LH y 100 RH.
- (iii) El criterio de que, en el caso de la calificación de los decretos sobre adjudicación de bienes en subastas celebradas en procedimientos de ejecución hipotecaria, "el registrador puede controlar si se han cumplido los porcentajes mínimos de valoración para la adjudicación que establece la LEC.

A su juicio, la aplicación de estos postulados jurisprudenciales al caso de la litis debería haber determinado un fallo estimatorio del recurso para evitar consolidar por medio de la inscripción del decreto de adjudicación un resultado que la propia sentencia de la sala califica de perjudicial para el deudor ejecutado, si bien al considerarlo como **cuestión de fondo** remite a aquél, como único instrumento de defensa de su derecho, al

correspondiente recurso judicial, excluyendo así la efectividad de la garantía que para el derecho de propiedad del deudor ejecutado representa su inscripción registral:

"Pero siendo correcta esta interpretación, el problema radica en que excede de la función calificadora del registrador revisar la valoración realizada por el juzgado al aplicar esta regla del art. 671 LEC. Se trata de una cuestión de fondo, que perjudica a una de las partes en el procedimiento, el ejecutado, que en su caso puede recurrir el decreto de adjudicación para que sea revisado por el juez".

Según el Magistrado, el resultado de este posicionamiento de la sala será la inscripción en el Registro de la Propiedad de un decreto de adjudicación por el que se enajena forzosamente la propiedad de la vivienda habitual del deudor ejecutado sin que éste haya recibido el valor que a esa propiedad se reconoce legalmente, como consecuencia de lo cual el ejecutado no solo sufrirá la pérdida de la propiedad, resultado éste previsto en la ley, sino también la disminución del resto de su patrimonio en el importe de la deuda que quedará remanente, según el decreto de adjudicación, pero que en realidad, según la ley correctamente interpretada, no le es ya imputable.

A su entender, este resultado no es conforme:

- 1) ni con la protección constitucional del derecho de propiedad
- 2) ni con los principios constitucionales de protección de los consumidores,
- 3) ni con la necesaria interpretación del Derecho interno conforme con el Derecho de la Unión Europea,
- 4) ni con la evolución legislativa que el ordenamiento jurídico español viene experimentando en la regulación del procedimiento de ejecución hipotecaria desde el año 2012,
- 5) ni con la legislación hipotecaria,
- 6) ni con la propia jurisprudencia de la sala en los extremos antes reseñados.

En resumen, el Magistrado sostiene que se produce una paradoja final, que según sus propias palabras, es la siguiente:

“El resultado práctico de la sentencia es que, admitida la falta de acomodación al art.671 LEC, correctamente interpretado, del decreto de adjudicación que declara la existencia de una deuda remanente a cargo del deudor ejecutado en realidad inexistente, dejando abierto el procedimiento de ejecución sobre el resto de su patrimonio, a pesar de ello se revoca la calificación, lo que supone ordenar la inscripción en el Registro de la Propiedad de la adjudicación. Sin embargo, en el momento en que haya de practicarse esa inscripción ya existe una interpretación realizada por el máximo órgano jurisdiccional del orden civil (art. 123.1 CE) diciendo cuál es el sentido correcto del art. 671 LEC. Ya no cabría afirmar entonces que "no entra dentro de las facultades del registrador la asunción de facultades interpretativas que únicamente competen a los órganos judiciales". La interpretación es ya resultado de un pronunciamiento casacional del Tribunal Supremo .Lo que supone, de practicarse la inscripción, que se hará en contravención de ese pronunciamiento, es decir, de esta sentencia.”

Por último, considero interesante destacar que posteriormente -dos días más tarde- nuevamente el Tribunal Supremo en otra Sentencia ratifica su posición al respecto, exponiendo básicamente los mismos argumentos para la resolución de un caso similar.

Se trata de la **Sentencia Núm. 4764/2021 de fecha 17 de diciembre del 2021**, a cuyos datos hago alusión a continuación.

Roj: STS 4764/2021 - ECLI:ES:TS:2021:4764

Id Cendoj: 28079119912021100023

Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil

Sede: Madrid

Sección: 991

Fecha: 17/12/2021

Nº de Recurso: 5479/2018

Nº de Resolución: 869/2021

Procedimiento: Recurso de casación

Ponente: IGNACIO SANCHO GARGALLO

Tipo de Resolución: Sentencia

Conclusión

La sentencia del Pleno de la Sala de lo Civil de 15 de diciembre de 2021 no es una resolución judicial cualquiera sino que se trata del fin de un conflicto interpretativo de incalculable repercusión económica y que arriesgaba las certezas necesarias en el mercado inmobiliario español.

Con ella y con la dictada el 17 de diciembre del mismo año, se clarifica cuál ha de ser la interpretación que debe darse a los artículos 670 y 671 de la LEC, pero, sobre todo, ayuda enormemente a conseguir la tan apreciada seguridad jurídica inmobiliaria.