

**COMENTARIO DE LAS SENTENCIAS
DEL TRIBUNAL SUPREMO
DE 15 DE DICIEMBRE Y DE 17 DE DICIEMBRE
DE 2021 (866/2021 Y 869/2021)**

**Límites de la calificación registral
de documentos judiciales:
Decreto del letrado de la AJ y valores
de adjudicación de la vivienda habitual
en caso de subasta sin postor**

Comentario a cargo de:
BÁRBARA SÁNCHEZ LÓPEZ
Profesora Contratada Doctora de Derecho procesal.
Universidad Complutense de Madrid
Instituto de Derecho Europeo e Integración Regional (IDEIR)
ID ORCID: 0000-0002-8530-1907

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 15 DE DICIEMBRE DE 2021

RoJ: STS 4602/2021 - **ECLI:ES:TS:** 2021:4602

ID CENDOJ: 28079119912021100022

PONENTE: EXCMO. SR. DON PEDRO JOSÉ VELA TORRE

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 17 DE DICIEMBRE DE 2021

RoJ: STS 4764/2021 - **ECLI:ES:TS:** 2021:4764

ID CENDOJ: 28079119912021100023

PONENTE: EXCMO. SR. DON IGNACIO SANCHO GARGALLO

Asunto: Estas dos sentencias abordan por primera vez el conflicto que desde el año 2016 enfrenta a letrados de la AJ y a

registradores a propósito de los valores de adjudicación del art. 671 LEC relativos a la adjudicación de la vivienda habitual del ejecutado tras haber quedado desierta la subasta en el proceso de ejecución civil, cuando lo que se deba al ejecutante por todos los conceptos exceda del 60 pero sea inferior al 70 por ciento del valor del bien a efectos de subasta. Las sentencias, dictadas en el seno del correspondiente proceso verbal de impugnación de la calificación del registrador, se decantan por mantener la función calificadora del registrador dentro de los estrictos términos que la legislación registral marca a los documentos judiciales y restringen el control de legalidad del registrador a verificar que la adjudicación de la vivienda habitual se ajusta a los literales valores alternativos del art. 671 LEC, sin posibilidad de integrarlos por vía de *analogia iuris*.

Con todo, las sentencias deslizan con claridad, aunque también con claro e inmerecido alcance *obiter dicta*, que, en contextos procesales diversos de este juicio verbal especial, la interpretación objeto de las respectivas impugnaciones en vía ordinaria civil cumplen una función tuitiva que es la que mejor se acomoda a la *ratio* del art. 671 LEC y su benéfica acción protectora de la vivienda habitual.

Ambas sentencias cuentan con un extenso voto particular alineado con la razonable interpretación que abandera la DGS-JFP desde la Resolución de 12 de mayo de 2016 y que, pese a ser también compartida por la Sala 1.^a, no resulta directamente tutelada en las sentencias comentadas.

- Sumario: 1. Resumen de los hechos. 2. Solución dada en primera instancia. 3. Solución dadas en apelación. 4. Los motivos alegados. 5. Doctrina del Tribunal Supremo. 5.1. *Lo que sí y lo que no es objeto de unificación de doctrina: la función del registrador en la calificación de documentos judiciales versus la más adecuada interpretación del art. 671 LEC.* 5.2. *¿Era necesario tratar conjuntamente las alegadas infracciones de la legislación hipotecaria con la cuestionada interpretación de los valores de adjudicación del art. 671 LEC?* 5.3. *La desprotección en caso de subasta desierta de la muy protegida vivienda habitual del ejecutado y la necesidad de una interpretación sistemática del art. 671 LEC.* 5.4. *La toma de postura de la Sala 1.^a sobre la interpretación del art. 671 LEC y su “aviso a navegantes”.* 5.5. *Unificación de doctrina «de fondo» sobre el ámbito y los límites de la función del registrador en la calificación de documentos judiciales.* 5.6. *La pregunta incontestada: ¿Por qué se sigue aplicando el estricto y privilegiado régimen de calificación de los «documentos judiciales» a la meras «resoluciones procesales» del letrado de la AJ?.* 5.7 *Conclusión.* 6. Bibliografía.

1. Resumen de los hechos

Las dos sentencias que nos ocupan resuelven casos fácticamente homogéneos, jurídicamente idénticos y establecen doctrina jurisprudencial sobre la misma materia, que no es otra que la función calificadora del/a registrador/a y sus límites.

El caso de la primera sentencia, la núm. 866/2021 de 15 de diciembre de 2021, tiene como presupuesto un decreto de adjudicación del año 2018 dictado en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria seguido ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Córdoba, por el que, tras haber quedado desierta la subasta de la vivienda habitual del ejecutado, el letrado de la AJ procede a adjudicarla al ejecutante por la cantidad de 138.330 €, correspondiente al 60 % del valor de tasación a efectos de subasta. Este valor de adjudicación resulta de la lectura literal del art. 671.I LEC, que se mantiene inalterado desde su redacción por obra de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, y en su aplicación es determinante —siempre lo ha sido— liquidar la deuda por todos los conceptos. Puesto que en este caso la totalidad de la deuda ascendía al importe de 158.964'22 €, equivalentes al 68'95 % del valor de la vivienda, el letrado de la AJ efectuó la adjudicación por el segundo de los valores señalados por el art. 671.I LEC, que, textualmente, son o el «70 por ciento 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», de valor de adjudicación.

Presentado el decreto en el Registro para su inscripción, la registradora núm. 5 de Córdoba suspende su inscripción en razón a una diferente interpretación sobre el valor de adjudicación de la vivienda habitual en caso de subasta desierta cuando la cantidad que se le deba al acreedor por todos los conceptos excede del 60 por ciento pero resulta inferior al 70 por ciento. Haciendo suya la interpretación de la precursora Resolución DGRN de 12 de mayo de 2016 (BOE núm. 136, de 6 de junio de 2016), la registradora estima que el criterio legal de adjudicación del art. 671 LEC debe integrarse con el requisito adicional de que la adjudicación se efectúe «por todo lo que se deba por todos los conceptos», con efectos solutorios, como está previsto por el legislador en el art. 670.4.II LEC para el supuesto de aprobación del remate de la vivienda habitual en subasta con postor (además de por el mismo art. 671 LEC para el supuesto de subasta desierta de la generalidad de inmuebles). Es decir, suspende la inscripción por no haberse adjudicado la vivienda por el total de la deuda por la que se procede, con plenos efectos solutorios o extintivos.

Por su parte, el caso de la segunda sentencia, la núm. 869/2021 de fecha 17 de diciembre de 2021, trae causa de un decreto de adjudicación dictado por el letrado de la AJ del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Vinaroz, también en procedimiento hipotecario, por el que, tras la celebración infructuosa de la subasta de la vivienda habitual del ejecutado y quedar liquidada la deuda en la cantidad de 174.330 €m equivalentes al 68'28 % del valor de tasación, el letrado de la AJ adjudica la vivienda al ejecutante por la cantidad 153.180'90 €, que representa el 60 por ciento del valor de tasación.

Presentado el decreto en el Registro de la Propiedad de Sant Mateu, el registrador suspendió la inscripción –en la misma línea que en el caso anterior–, por no resultar cumplido el requisito legal de que la adjudicación de la vivienda habitual en el supuesto de subasta desierta se efectúe por todo lo que se deba al ejecutante por todos los conceptos, con el mínimo del 60 por ciento.

Las calificaciones negativas de la registradora de Córdoba y del registrador de Sant Andreu fueron impugnadas por el respectivo adjudicatario a través del proceso verbal especial al que remite el art. 324 LH y que constituye el marco en el que se dictan las sentencias de Pleno que nos ocupan.

La demanda de la primera sentencia centró –por lo que se colige– la pretensión impugnatoria en la infracción de los valores de adjudicación del art. 671 LEC, en relación con el control de suficiencia del art. 132.4 LH, mientras que en la demanda de la segunda sentencia se alegó también, con suficiente claridad, la extralimitación de las funciones del registrador en la calificación de documentos judiciales conforme a lo previsto en los arts. 18 LH y 100 RH.

2. Solución dada en primera instancia

En el caso de la sentencia 866/2021, de 15 de enero, el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Córdoba desestimó la demanda impugnatoria por asunción de la doctrina de la DGRN establecida en la Resolución de 12 de mayo de 2016 sobre la necesidad de integrar los valores del art. 671 LEC con los del art. 670.4 LEC, para determinar el valor de adjudicación al ejecutante de la vivienda habitual cuando la subasta haya resultado infructuosa y el *debitum* no supere el 70 por ciento del valor de realización del bien. La sentencia impuso la condena en costas del juicio verbal al actor.

Por su parte, en el caso de la sentencia núm. 869/2021, de 17 de diciembre, el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Castellón de la Plana estimó la demanda de impugnación de la calificación negativa y dispuso la inscripción registral del decreto de adjudicación, con condena en costas al registrador demandado, por entender que este se había extralimitado en sus funciones calificadoras, ya que no debió haber entrado a valorar el fondo del título y a reinterpretar el contenido y la aplicación de las previsiones del art. 671 LEC.

Es decir, en la primera sentencia se dictaron sentencias antitéticas en uno y otro caso: en el primer caso, el Juzgado se alineó con la interpretación de la registradora mientras que en el segundo caso el Juzgado se puso del letrado de la AJ.

3. Solución dada en apelación

Recurridas en apelación las sentencias de la primera instancia, de nuevo encontramos en las respectivas sentencias de segunda instancia dos soluciones especularmente inversas.

Así, la Secc. 1.^a de la Audiencia Provincial de Córdoba en su sentencia núm. 657/2018, de 25 de octubre (recurso 855/2018, ECLI:ES:APCO:2018:1132), estimó el recurso formulado por el adjudicatario y dispuso la inscripción registral del decreto de adjudicación, con base en motivos de distinto género. De un lado, la Audiencia funda en razones registrales la revocación de la sentencia de instancia, consistentes en la extralimitación de la registradora en las funciones que el art. 100 RH le asigna, merced a una interpretación alternativa de las normas aplicables al fondo del título que le está vedada. Y de otro lado, se aducen también razones de fondo para censurar la interpretación realizada por la registradora, que se considera innecesaria en cuanto que el art. 671 LEC es suficientemente claro, además de *contra legem* por resultar también improcedente la *analogia iuris* entre las normas de la subasta sin postor y las normas dispuestas para la subasta con postor en el art. 670 LEC. La sentencia de apelación declaró no haber lugar a condenar en costas en ninguna de las instancias.

Por su parte, la Secc. 3.^a de la Audiencia Provincial de Castellón de la Plana, en sentencia núm. 381/2018, de 11 de octubre (recurso 1016/2017, ECLI:ES:APCS:2018:81), estimó el recurso formulado por el registrador contra la sentencia de instancia con el resultado de desestimar íntegramente la demanda, al entender que el registrador no se extralimitó en sus funciones al calificar negativamente la inscripción, porque entre ellas se encuentra la de verificar que el título cumple los porcentajes de adjudicación del bien de acuerdo con las previsiones legales. La sentencia también declaró no haber lugar a condenar en costas en ninguna de las instancias.

4. Los motivos alegados

Llegamos así a las dos sentencias que Pleno que nos ocupan, la núm. 866/2021 de 15 de diciembre y la núm. 869/2021 de 17 de diciembre de 2021, dictadas en sendos recursos de casación, formulados, respectivamente, por la registradora demandada en el juicio verbal procedente de la AP de Córdoba, y por el adjudicatario demandante en el juicio verbal procedente de la AP de Castellón de la Plana.

En el caso de la STS 866/2021 de 15 de diciembre, los motivos de recurso formulados por la registradora son dos, de naturaleza registral y de carácter sustantivo: (i) la infracción, por un lado, de los arts. 132.4 LH y 100 RH, relativos a las funciones calificadoras del registrador en materia de inscripción de documentos judiciales, que se reputan indebidamente interpretados en la sentencia impugnada; y (ii) la infracción del art. 671 LEC, en relación con el art. 670.4 LEC, relativos ambos a los valores de aprobación de la adjudicación de la vivienda habitual en el supuesto de subasta sin postor o desierta.

Por su parte, en el caso de la STS 869/2021 de 17 de diciembre, el adjudicatario funda su recurso de casación en un único motivo, basado en la infracción del art. 18 LH y del art. 100 RH, según la interpretación jurisprudencial

sostenida en las SSTs 625/2017, de 21 de noviembre, y 47/1996, de 29 de enero, que impiden que la función calificador del registrador entre a revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento.

5. Doctrina del Tribunal Supremo

5.1. *Lo que sí y lo que no es objeto de unificación de doctrina: la función del registrador en la calificación de documentos judiciales versus la más adecuada interpretación del art. 671 LEC*

Conviene, de entrada, situar bien el objeto de las SSTs 866/2021 y 869/2021, de 15 y de 17 de diciembre de 2021 que nos ocupan, y dejar claramente dicho que no nos encontramos ante doctrina jurisprudencial sobre la interpretación de los arts. 670 y 671 LEC. Esta constituye la cuestión sustantiva determinante de la validez o eficacia del título inscribible desde la consideración de la suficiencia y la interpretación de los valores de adjudicación del inmueble, que es un límite formal que la calificación registral de los –estrictamente– «documentos judiciales» está obligado a no traspasar, como veremos.

La doctrina jurisprudencial que sientan estas sentencias se centra en el ámbito y los límites de la función calificador del registrador en el trance de inscribir, *ex* arts. 14 y 132.4 LH y 100 RH, un documento judicial por el que el letrado de la AJ procede a adjudicar al ejecutante la vivienda habitual del ejecutado en caso de que quede desierta la subasta de la vivienda hipotecada. Este, ni más ni menos, es su muy cercenado objeto, aunque, de forma contradictoria, la Sala 1.^a no se resiste a avanzar –en ambas sentencias– la opinión que le merece la interpretación del art. 671 LEC que abanderara la misma Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes, de Registros y del Notariado) desde la Resolución de 12 de mayo de 2016 (BOE núm. 136, de 6 de junio de 2016) y que en otro trabajo he considerado que hay que tomar como un claro síntoma de la necesidad de intervención legislativa inmediata (Sánchez López, 2019, pgs. 432 y ss.).

Para la finalidad que se propone la Sala 1.^a en estas sentencias, hubiera ayudado centrar directamente el análisis dentro de los términos que delimitan el objeto procesal de este juicio verbal de impugnación de la calificación del registrador. Sin embargo, aun así resulta insatisfactorio, por cicatero, el conservador posicionamiento del Tribunal Supremo sobre el ámbito de revisión en sede judicial de la calificación negativa del registrador. Si el juicio verbal que enmarca estas sentencias tiene, como explica Martínez Santos (2012, pgs. 189 y ss. y 208 y ss.), naturaleza plenaria respecto de lo que es la especial y limitada cuestión que se somete a la cognición judicial, es incongruente terminar resolviendo en él, como recurso de casación, no un problema de interpretación de legalidad sustantiva –como se espera de un recurso de casación–, sino lo que

materialmente constituye un conflicto de jurisdicción entre las competencias atribuidas al letrado de la AJ y las conferidas al registrador, con ocasión de la impugnación judicial de la calificación negativa del registrador y cuyo ámbito de cognición por parte de los tribunales, en definitiva, no se termina de perfilar con nitidez en estas SSTs 866/2021 y 869/2021. En mi opinión, hay que reprochar a la Sala 1.^a que haya cercenado no el ámbito de la función registral –que es el limitado prisma desde el que la Sala 1.^a se empeña en circunscribir su análisis–, sino el ámbito mismo de la cognición judicial que cabe desplegar en el seno del proceso mismo de impugnación de la calificación negativa del registrador.

Lo dicho sirve para aclarar dos planos diferentes que se tratan en estas sentencias: de un lado, la «cuestión de fondo» situada de forma inmediata en el ámbito y los límites de la calificación negativa del registrador, tal y como insiste la Sala 1.^a en tratar el *thema decidendi* de estas sentencias; pero o también, de otro lado, aquella otra cuestión de carácter mediato que constituye el «fondo de la decisión judicial» impugnada en el respectivo proceso –que, promiscuamente, también se la denomina “fondo de la cuestión”–, con la que se alude a la muy distinta materia perteneciente al terreno interpretativo de los valores de adjudicación del art. 671 LEC que la propia Sala 1.^a quiere parcialmente dejar extramuros de la doctrina jurisprudencial que desea sentar.

5.2. *¿Era necesario tratar conjuntamente las alegadas infracciones de la legislación hipotecaria con la cuestionada interpretación de los valores de adjudicación del art. 671 LEC?*

La respuesta a esta pregunta, que surge –sobre todo– en relación con la primera STS 866/2021, es negativa: necesario no era para lo que la Sala 1.^a ha terminado resolviendo en ellas. Es, incluso, una inconsecuencia en el caso de la STS 866/2021: un defecto de *non sequitur*, como pone de manifiesto el voto particular del magistrado discrepante Sr. Díaz Fraile. Pero la Sala 1.^a ha querido tratarlo conjuntamente como una suerte de “aviso a navegantes” que hay que relacionar con el derecho que asiste a los interesados, al margen de la vía emprendida para impugnar la calificación negativa del registrador, a «*contender entre sí acerca de la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado o la de este mismo*», que expresamente deja a salvo el art. 328 LH.

Contemplada con separación conceptual, la alegada infracción del art. 671 LEC en el caso de la STS 866/2021 se coloca en un “falso segundo plano”, esto es, como cuestión que –permítaseme el símil– no es la protagonista del tipo de proceso que nos ocupa –el verbal especial del art. 328 LH–, pero sí una actriz de reparto que termina acaparando todos los focos por decisión de la dirección. La propia Sala 1.^a –de forma contradictoria– no se ha resistido a tratar esta cuestión juntamente con la vulneración de la legislación registral determinante de la función y el ámbito del registrador en la calificación de documentos judiciales, que corren –en el caso de esta primera sentencia– la misma

suerte desestimatoria. Pero, a poco que se considere, se advertirá que estamos ante una inconsecuencia de la STS 866/2021, que obedece al mero voluntarismo de tratar de forma conjunta –y con base en razones apodícticas y no bien resueltas del todo– infracciones legales de distinto orden, con la finalidad de dejar dicho que hay que atender ahora únicamente a la alegada infracción de los preceptos hipotecarios que definen los límites de las funciones calificadoras del registrador, y no a la alegada infracción de la interpretación dada al art. 671 LEC por el letrado de la AJ, aunque en el fondo, sustantivamente considerada, no quepa hacer reproches a la interpretación que esgrimen –en sentido contrario a los letrados de la AJ–, los registradores y no pocos tribunales a los que se les somete esta cuestión.

A diferencia de la segunda STS 869/2021, donde el recurso estaba articulado en torno a un único motivo –que prospera– consistente en la infracción de los límites de la función calificadora del registrador, en el caso de la primera STS 866/2021 es cuestionable la necesidad de tratar conjuntamente el «fondo de la cuestión» del proceso verbal y el «fondo de la decisión judicial» impugnada en el juicio verbal, para trazar la línea de separación entre uno y otro “fondo” en una muy poco nítida afirmación de que si bien *«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»*, para terminar negándolo.

No era, pues, ni necesario ni consecuente entrar en el análisis de la alegada infracción del art. 671 LEC para terminar concluyendo con énfasis y de forma harto contradictoria que la interpretación del art. 671 LEC no es la cuestión que corresponde abordar dentro del ámbito y de los límites de la calificación del registrador. Si esta era la conclusión, es claro que tampoco debía la Sala 1.^a desbordar los límites del específico objeto de este proceso especial merced a una alegada infracción del art. 671 LEC. La única disculpa que cabe encontrar a este tratamiento conjunto radica en que constituye el pretexto que permite a la Sala 1.^a lanzar su aviso a navegantes sobre la justicia de los valores de adjudicación forzosa, aunque al precio de insistir en la diferenciación de dos cuestiones jurídicas que conducen –como veremos– a un problema –¿casi?– irresoluble.

Es, pues, de lamentar que la Sala 1.^a haya tenido en su mano –como argumenta el voto particular del Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile– la oportunidad de corregir este problema en las sentencias que nos ocupan y, sin embargo, no lo haya hecho. . Más aún: la pregunta que hay que hacerse en este punto es por qué, en sede de casación del proceso judicial del art. 328 LH, la Sala 1.^a se ha autoimpuesto este límite que demuestra no respetar ella misma con las muchas afirmaciones que vierte sobre la interpretación que le merece el art. 671 LEC. En lugar de trascender la posición del registrador y dimensionar adecuadamente el lugar y la función que corresponde a los tribunales de justicia en el contexto del juicio verbal de impugnación judicial de la calificación ne-

gativa del registrador, se ha contentado con un previsible y cicatero control de la función calificadora del registrador que permite consagrar no una fundada y cabal interpretación del art. 671 LEC como la propuesta registralmente, sino su mera aplicación automática por quienes, como los letrados de la AJ, no detentan funciones judiciales. Y no es, en este punto, un consuelo que la Sala 1.^a remate estas sentencias vislumbrando en la nueva redacción que proponía el 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, la solución legislativa que termine dando respaldo a la interpretación sostenida por los registradores y respaldada por la propia Sala 1.^a en estas dos SSTS 866/2021y 869/2021.

En resumen, y como también apunta muy certeramente el magistrado discrepante Sr. Díaz Fraile, el enfoque adoptado por la Sala 1.^a termina resolviendo no un problema de interpretación de legalidad sustantiva, sino, materialmente, un conflicto de competencias entre las atribuidas al letrado de la AJ y las conferidas al registrador, con ocasión de la impugnación de la calificación negativa del registrador. Así considerado, es una pena que la Sala 1.^a haya dejado de abordar, de una vez, no tanto el ámbito de la calificación registral, sino, sobre todo, el ámbito mismo de control judicial que cabe desplegar en el seno del proceso verbal de impugnación de la calificación negativa, cuyo marco –tal vez– permite recalibrar el examen de que son susceptibles, directa e indirectamente, las decisiones tratadas en él, esto es: tanto la resolución sometida a calificación y que es objeto mediato del proceso de impugnación, como la calificación negativa misma que constituye su objeto inmediato. Este es el examen que cabe esperar de los tribunales, por estarles atribuida en exclusiva la función jurisdiccional y la salvaguarda de los asientos del Registro.

5.3. *La desprotección en caso de subasta desierta de la muy protegida vivienda habitual del ejecutado y la necesidad de una interpretación sistemática del art. 671 LEC*

Convendrá que situemos la cuestión jurídica analizada en las calificaciones negativas impugnadas en sede judicial. El problema jurídico en torno a los valores de adjudicación al ejecutante de la vivienda habitual del ejecutado cuya subasta quede desierta arranca ya de los valores alternativos de adjudicación establecidos en la redacción originaria del art. 671 LEC, que estaban situados en el «50 por ciento de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba [al acreedor] por todos los conceptos». La falta de un criterio expreso de *favor debitoris* que inclinara la elección del ejecutante entre uno u otro de los valores propuestos legalmente se agudizó con el advenimiento de la crisis económica de la década pasada y desencadenó varias reformas legales sucesivas que han terminado por generar el llamado «error de salto» que hoy arrojan los valores literales del art. 671 LEC que la interpretación de registradores, la doctrina de su Dirección General y la jurisprudencia de no pocos tribunales tratan de salvar.

El primer paso se dio legislativamente, mediante el Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, que, en su afán por introducir medidas de apoyo urgente a los deudores hipotecarios, elevó los valores de adjudicación del art. 671 LEC para dejarlos situados en un valor único equivalente a «*cantidad igual o superior al 60 por ciento de su valor de tasación*», sin diferenciar entre vivienda habitual y el resto de inmuebles. De esta reforma arranca el problema de haber quedado omitida *expressis verbis* la posibilidad y la eficacia solutoria de la adjudicación «*por la cantidad que le deba por todos los conceptos*» como valor alternativo, que la sucesivas reformas y contrarreformas no solo no han corregido, sino que han agravado en el supuesto de la vivienda habitual.

En paralelo, desde el ámbito judicial, un especialista en la materia de adjudicación forzosa, Santos Requena, en un muy conocido Auto del Juzgado de Primera Instancia núm. 7 de Terrassa núm. 329/2012 de 16 de octubre (ECLI: ES:JPI:2012:14A), consideró –en el seno de un proceso declarativo de reclamación de cantidad subsiguiente a un proceso hipotecario– que con la adjudicación forzosa al ejecutante *ex art.* 671 LEC debía reputarse ya satisfecha toda la responsabilidad por la que se había procedido en el previo proceso hipotecario. La razón la encontró, además de en el sentido histórico y económico de la adjudicación en pago –objeto de su tesis doctoral–, en la necesidad de integrar la interpretación de los diferentes valores de adjudicación de los arts. 670 y 671 LEC, precepto este que «*no puede interpretarse sistemáticamente en perjuicio del deudor: la LEC parece considerar que el valor del bien es diferente en función de que se solicite su adjudicación cuando el ejecutante participe en la subasta, respecto de cuando no lo haga*»; lo que criticó y salvó integrando la laguna del art. 671 con las previsiones del art. 670.4 LEC.

Estas consideraciones supusieron, a su vez, la promulgación de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que –como declara su misma exposición de motivos– se propuso paliar la «*situación específica del mercado inmobiliario en España () con medidas adicionales de protección para las familias con menores ingresos, así como las reformas necesarias para garantizar que las ejecuciones hipotecarias se realizan sin dar lugar a situaciones abusivas o de malbaratamiento de los bienes afectados; manteniendo plenamente, sin embargo, los elementos fundamentales de garantía de los préstamos y, con ellos, de la seguridad y solvencia de nuestro sistema hipotecario*». Y lo hizo introduciendo modificaciones legales en dos sedes distintas de la LEC, sin mucho acierto. De un lado, se reformó el art. 671 LEC con una nueva redacción que introdujo decididos efectos solutorios a la adjudicación de los inmuebles cuya subasta hubiera quedado desierta, con la novedad de incluir como uno de los valores alternativos «*la cantidad que se le deba [al acreedor] por todos los conceptos*». Y de otro lado, se introdujo una Disposición adicional sexta en cuya virtud se trató de mejorar la situación de la adjudicación al ejecutante de aquellos inmuebles diferentes a la vivienda habitual del deudor, también mediante la técnica de ofrecer como valor alternativo al 50 por ciento del valor de realización, «*la cantidad que se le deba [al acreedor] por todos los conceptos*».

La voluntad tuitiva del legislador estaba, pues, clara (e, incluso, podría haberse considerado redundante por los indiscutidos efectos solutorios que secularmente ha tenido la adjudicación al ejecutante del bien que no encuentra postor, pese a que *expressis verbis* tamboco lo dice el art. 671 LEC). El problema –que arrastramos desde entonces– es que, por una falta de coordinación legislativa, quedó en evidencia la falta de protección jurídico-económica en que la nueva –y defectuosa– redacción dada al art. 671 LEC colocó a la vivienda habitual del ejecutado a causa de un *lapsus* del legislador, por no ser consecuente con la diferenciación que introdujo entre inmuebles en general y vivienda habitual. En concreto, la Ley 1/2013 vinculó el efecto solutorio de la adjudicación al ejecutante *ex* art. 671 LEC a todo inmueble en general, y no expresamente al supuesto más necesitado de protección, cual es la vivienda habitual del deudor, de tal manera que el art. 671 LEC quedó diciendo lo que todavía actualmente establece, a saber: «() *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 (...)*».

Es importante advertir el matiz de que en este supuesto no se da expresamente la opción al ejecutante de adjudicarse el bien «*por la cantidad que se le deba por todos los conceptos*», como en el caso de los restantes inmuebles cuya subasta queda desierta, contemplado en el mismo artículo. Al contrario, «lo debido por todos los conceptos» sirve, no de valor de adjudicación, sino de *condictio iuris* para que el ejecutante pueda adjudicarse el bien por el 60 por ciento, cuando lo que se deba por todos los conceptos no supere el 70 por ciento del valor de realización de la vivienda.

Tampoco es un dato irrelevante –como después se dirá– la repercusión que en esta materia tuvo y tiene la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, con las nuevas funciones que se atribuyeron a los letrados de la AJ, en perjuicio de las judiciales. Baste decir ahora que hasta entonces el juicio de suficiencia de los valores de adjudicación forzosa estaba en las manos de jueces y magistrados, mientras que desde la Ley 13/2009 se ha puesto en las manos no jurisdiccionales del letrado de la AJ, quien viene, así, a conformar situaciones jurídicas sustantivas como la transmisión forzosa de los bienes del ejecutado mediante una resolución procesal –el decreto de adjudicación– que no está bajo el control directo ni la dirección inmediata de los jueces y magistrados, que son los únicos a los que, por su estatuto jurídico vinculado a la separación de poderes, está dada en exclusiva –art 117.3 CE– la potestad jurisdiccional consistente en aplicar y realizar el Derecho en el caso concreto.

En estas nuevas funciones, los letrados de la AJ no se paran a considerar la procedencia o no de interpretar sistemáticamente los valores de adjudicación del art. 671 LEC y, en su caso, de integrarlos con los del art. 670 LEC: no se

hace sino aplicación gramatical y descontextualizada de los valores alternativos que defectuosamente se vinculan a la adjudicación de vivienda, en función de que el importe de la responsabilidad por todos los conceptos supere –o no– el 70 por ciento del valor de realización del bien.

No hacen falta muchas explicaciones para evidenciar que los valores de adjudicación producen en este supuesto una lamentable distorsión –un «error de salto», dicen la DGSJFP y los tribunales– en perjuicio del ejecutado cuando lo que se deba al ejecutante supere el 60 por ciento del valor de realización, pero no exceda del 70 por ciento. Sin efecto solutorio expreso, el ejecutante pedirá y el letrado de la AJ accederá a adjudicar la vivienda solo por el 60 por ciento, quedando un *superfluum* de crédito que la adjudicación no extinguirá y que permitirá fundar el despacho de la ejecución dineraria ordinaria al amparo del art. 579 LEC.

En cambio, desde las filas registrales, respaldadas por los pocos tribunales a los que se ha planteado esta cuestión [v., ilustrativamente, las SSAP Castellón (Secc. 3.^a) núm. 381/2018 de 11 de octubre (ECLI: ES:APCS:2018:81) y núm. 302/2017 de 11 de diciembre (ECLI: ES:APCS:2017:531A)], se ha abordado el control de suficiencia sobre el valor de adjudicación del art. 671 LEC con una interpretación hermenéutica que, por el propio contenido normativo de este artículo, es difícilmente separable de su aplicación aislada al supuesto de la vivienda habitual, y que termina de cuajar la correspondencia entre la adjudicación forzosa de la vivienda habitual y los efectos solutorios que están contemplados para el resto de inmuebles. La lectura que arroja esta razonable y única interpretación posible del art. 671 LEC –como la califica argumentadamente el Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile en los votos particulares de las sentencia que nos ocupan–, es que la adjudicación de la vivienda podrá efectuarse, en caso de subasta desierta, por el 70 % del valor de realización –con los consabidos efectos solutorios que secularmente se anuda a la adjudicación al ejecutante en caso de subasta desierta– o, si la cantidad que se debe al ejecutante por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, se efectuará por todo lo debido con un mínimo del 60 por ciento del valor de realización.

Merece la pena detenerse en la lectura de los votos particulares del Excmo. Sr. Díaz Fraile sobre la interpretación del art. 671 LEC, a los que remitimos, porque en ellos se expone *in extenso* la naturaleza «ilógica, irracional y sencillamente absurda» de la interpretación gramatical del art. 671 LEC que, a la postre, penaliza al deudor más cumplidor que queda debiendo cantidad situada entre el 60 y 70 por ciento del valor de realización del bien, en comparación con el deudor que lo es en proporción mayor. Además, tampoco es baladí –como explica el magistrado discrepante– que la interpretación puramente gramatical del art. 671 LEC sea incompatible con la obligación que el art. 28.5 de la Directiva 2014/17/CEE impone a los Estados miembros de introducir mecanismos «que permitan lograr, en el caso de que el precio obtenido por el bien afecte al importe adeudado por el consumidor, que se obtenga el mayor precio por la propiedad objeto de ejecución hipotecaria».

Cuando el importe total debido por todo los conceptos se sitúa en la horquilla entre el 60 y el 70 por ciento, la cuestión interpretativa que nos ocupa se traduce en muchos euros de perjuicio para el ejecutado que se ve privado de su bien más importante, su vivienda, puesto que en tal caso la práctica forense de los letrados de la AJ coloca al ejecutante en la propicia situación de adjudicarse la vivienda sin efectos solutorios y por un menor valor del que marca el art. 671 LEC rectamente entendido. Y en este punto, no puede pasarse por alto que en la determinación definitiva de lo que se deba al ejecutante por todos los conceptos es decisiva la libérrima voluntad del ejecutante, especialmente en lo que toca al concepto de costas, porque, siendo inicialmente fijado su importe de forma unilateral por el ejecutante, puede este proponer su tasación en mayor o en menor cuantía para colocar su *debitum* en la horquilla que estamos considerando, entre el 60 y 70 por ciento, y conseguir, así, de acuerdo con la práctica forense de los letrados de la AJ, adjudicarse el bien por el 60 por ciento de su valor y seguir existiendo todavía un saldo pendiente a su favor. El mencionado “error de salto” y la trascendencia jurídica y económica del valor de adjudicación de la vivienda habitual *ex* art. 671 LEC se ve con claridad en los casos de las sentencias que nos ocupan.

En el caso de la STS 866/2021, el importe total de la deuda quedó fijada en la cantidad de 158.964’22 euros, que representaba el 68’95 % del valor de realización del bien; o dicho de otro modo, solo la exigua cantidad de 2.420’78 euros separaban el importe total del *debitum* del ejecutante del valor de adjudicación del 70 % de valor de realización por el que hubiera debido entonces adjudicarse la vivienda con sus consustanciales efectos extintivos o solutorios. Al ser inferior al 70 por ciento, la adjudicación la efectuó el letrado de la AJ –de forma automática– por el 60 por ciento del valor de la vivienda, esto es, por la cantidad de 138.330 euros, en lugar de por los 158.964’22 euros a los que ascendía el importe total de la responsabilidad. Al proceder así, aquella diferencia de 2.420’70 euros se han traducido en que, en lugar de que el valor de adjudicación ascienda a la cantidad de 158.964’22 euros y tenga efectos extintivos, la adjudicación se haya efectuado por un valor inferior en 20.634’22 euros y sin efectos extintivos. Reparemos de nuevo en que una causa de esta distorsión es, de un lado, cuantificable monetariamente en los 2.420’78 euros que determinan que el supuesto de hecho radique en que el *debitum* no supere el límite del 70 por ciento del valor del bien; y, de otro lado, en que la otra causa radica en la ciega aplicación automática del art. 671 LEC para efectuar la adjudicación por el 60 por ciento del valor de la vivienda y sin efectos extintivos.

En el caso de la STS 869/2021, por hacerlo breve, la diferencia económica que separa el *debitum* del valor de adjudicación del 70 por ciento asciende a la también poco significativa cantidad de 4.381’05 €. Y esta diferencia, junto a la descontextualizada aplicación del 671 LEC por el letrado de la AJ, ha supuesto que la adjudicación, en lugar de por el importe total de la deuda de 174.330 euros, se ha hecho por una cantidad que es inferior en 21.149’10 euros, que es

la diferencia que representa la automática aplicación del valor de adjudicación del 60 por ciento.

5.4. *La toma de postura de la Sala 1.^a sobre la interpretación del art. 671 LEC y su “aviso a navegantes”*

Con ello nos situamos ante la postura adoptada por la Sala 1.^a respecto de la cuestión de fondo de las resoluciones sometidas a calificación registral, relativas a la interpretación del art. 671 LEC, que, por exigencias de coherencia interna con lo decidido en ellas, tiene el valor de los pronunciamientos *obiter dicta*. No obstante esto, no hay que desdeñar esta decidida postura de la Sala 1.^a: hay que tomarla como una seria advertencia de la insostenibilidad de la interpretación realizada por los letrados de la AJ sobre el art. 671 LEC, si de la propia Sala 1.^a dependiera la decisión de un proceso plenario distinto del juicio verbal de impugnación de la calificación negativa de un documento judicial por parte del registrador, que es el estrecho marco en el que están situadas las sentencias de 15 y de 17 de diciembre de 2021 que nos ocupan.

Esta toma de postura toma dos direcciones. De un lado, la Sala 1.^a no deja de reconocer expresamente la bondad de la interpretación realizada desde las filas registrales, que honra –entre otros pasajes– con las siguientes palabras: (i) «la interpretación realizada () 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 (...); (ii) «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 %»; (iii) «pero aun dando por correcta esta interpretación, el problema radica en que excede de la función calificadora del registrador»; (iv) «en relación con la interpretación armonizadora de los arts. 570 y 571 LEC, cuya bondad no negamos pero que consideramos que no corresponde hacer al registrador en sede de calificación».

Es decir, la Sala 1.^a no oculta que se alinea con la interpretación del art. 671 LEC que sostiene la Dirección General de Seguridad y Fe pública, en virtud de la cual, tratándose de vivienda habitual, «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». Esta es la interpretación, sin figuras, seguida en sede registral desde la conocida Resolución de 12 de mayo de 2016 (BOE-A-2016-5511), hasta la más reciente Resolución de 10 de agosto de 2020 (BOE -A-2020-11319), por más de una treintena de resoluciones.

De otro lado, en sentido inverso, tampoco deja de censurar la Sala 1.^a la aplicación automática que del art. 671 LEC realizan los letrados de la AJ y las lesivas consecuencias patrimoniales que se siguen de ella para el ejecutado que

padece la expropiación de su vivienda habitual por un valor inferior a la lectura integradora del art. 671 con el art. 670.4 LEC. *«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».*

No hace falta leer entre líneas para colegir la clara reprobación que merece a la Sala 1.^a la aplicación gramatical del valor de adjudicación de vivienda *ex* art. 671 LEC por parte de los letrados de la AJ. Esta de postura de la Sala 1.^a no constituye –en mi opinión y por ser consecuente con su propia doctrina– jurisprudencia propiamente dicha, pero representa un claro reproche que da carta de naturaleza a la interpretación sistemática del art. 671 LEC y, sobre todo, tiene la virtualidad de fundar, en otros contextos procesales distintos del especial juicio verbal que nos ocupa, el ejercicio de acciones por los perjudicados, incluidas –nótese bien– aquellas basadas en la responsabilidad patrimonial del Estado, por el perjuicio patrimonial causado por el decreto de adjudicación del letrado de la AJ, consistente en el menor valor de adjudicación de la vivienda y la subsistencia de la responsabilidad por la que se procede con la consiguiente propagación a otros bien del deudor.

Tal es, ni más ni menos, la hondura del “aviso a navegantes” al que antes me refería. Más aún: llevando el argumento hasta el final, de este aviso no escapan los propios ejecutantes que, en el trance de solicitar la adjudicación forzosa de la vivienda habitual del ejecutado, se acojan, sin más, al valor literal del art. 671 LEC que estas sentencias expresamente desautorizan, por el reproche de ilicitud del beneficio que obtenga de la infravalorada adjudicación.

Como se advierte, estamos, pues, ante serias razones para una incontestable intervención legislativa en favor de la postura registral y de la defendida en los votos particulares del magistrado discrepante Sr. Díaz Fraile, en línea con las previsiones del Proyecto de Ley Orgánica de eficiencia organizativa del servicio público de Justicia.

5.5. Unificación de doctrina «de fondo» sobre el ámbito y los límites de la función del registrador en la calificación de documentos judiciales

Llegamos, así, a la doctrina jurisprudencial de las SSTS 866/2021 y 869/2021, que se centra –como se ha dicho– en el ámbito y los límites del registrador en la calificación de documentos judiciales. Ambas dicen situarse en la senda marcada por la STS 625/2017, 21 de noviembre (ECLI ES:TS:2017:4095), si bien presentan una notable diferencia con esta.

Las coincidencias de nuestras sentencias 866/2021 y 869/2021 con la precedente STS 625/2017 radican en establecer como doctrina jurisprudencial, dictada en el contexto del proceso de impugnación de la calificación negativa del registrador, que:

1.º) *«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».*

2.º) *«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».*

3.º) *«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».*

La notable diferencia radica en que esta doctrina, aplicada al caso de la precedente STS 625/2017, supuso admitir que, *«en la medida en que la cancelación de la hipoteca supone la extinción del derecho del acreedor hipotecario, y esta cancelación es consecuencia de una venta o enajenación directa, la registradora puede revisar si, al haberse optado por esta forma de realización, en el mandamiento o el auto que autorizó la realización constan cumplidos los requisitos del art. 155.4 LC»*, de tal manera que *«respecto de lo que constituye la función calificadora de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC, en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado»*. En cambio, tratándose de la calificación de decretos de adjudicación forzosa de vivienda habitual sin postor, en las SSTs 866/2021 y 869/2021 que nos ocupan, la Sala 1.ª comparte la interpretación sistemática e integradora del art. 671 LEC que llevan a cabo los registradores, pero concluye que supone una extralimitación en su función calificadora: *«su improcedencia no deriva de la interpretación realizada del art. 671 LEC, sino del exceso en la función revisora que le asigna la ley»*. Es decir, mientras que en el caso de la STS 625/2017 el ámbito de la función calificadora comprendió la interpretación de las normas aplicadas en la calificación negativa impugnada para determinar el cumplimiento de los requisitos que franquean el acceso al Registro, en las SSTs 866/2021 y 869/2021 que nos ocupan la Sala 1.ª incurre en la contradicción de posicionarse, de un lado, en favor de la interpretación de las normas aplicadas en las calificaciones negativas, pero de evitar, de otro lado, extraer las

consecuencias que debiera tener en el contexto del proceso judicial de impugnación de las respectivas calificaciones registrales cuestionadas.

Mas, en las SSTs 866/2021 y 869/2021 se vierten todavía algunas otras afirmaciones llamadas también a sentar jurisprudencia y que resultan claves para la decisión de ambos recursos. Se trata, en primer lugar, de la afirmación de que *«el registrador puede controlar si se han cumplido los porcentajes mínimos de valoración para la adjudicación que establece la LEC»*; y, en segundo lugar, a la conclusión de que *«excede de la función calificadora del registrador revisar la valoración realizada por el juzgado al aplicar esta regla del art. 671 LEC»*.

De la primera idea ya se ha avanzado que es muy poco satisfactorio fijar doctrina jurisprudencial para limitarse a establecer que el registrador puede controlar que se han cumplido los porcentajes mínimos de valoración de la LEC. ¿Qué menos, verdad? Decirlo no es solo una obviedad. Lo peor es que lo establece ante supuestos en los que la propia Sala 1.^a censura que el fondo de las decisiones impugnadas han dado cumplimiento automático al art. 671 LEC según una lectura literal y descontextualizada del art. 671 LEC que la misma Sala 1.^a censura. O dicho de otro modo, no por previsible es reconfortante contar desde ahora con una doctrina jurisprudencial que excluye del ámbito de control del registrador la posibilidad de atribuir a una norma jurídica la interpretación sistemática que, en buena hermenéutica, le corresponde, como brillantemente argumenta el magistrado discrepante Sr. Díaz Fraile. Más aún: la cuestión es por qué, en sede de casación del proceso judicial del art. 328 LH, la Sala 1.^a se autoimpone este límite que no solo demuestra no respetar, sino que, además, le impide tutelar la interpretación del art. 671 LEC que estima correcta.

Vale también advertir que la Sala 1.^a, con su mención a la LEC, deja fuera del ámbito de la función calificadora del registrador de los decretos de adjudicación al ejecutante *ex art. 671 LEC* el cumplimiento del art. 132.4º LH (*«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»*). La razón que ofrece la Sala 1.^a es poco convincente jurídicamente: *«no es una norma –se dice del art. 132.4º LH– que tenga por finalidad comprobar o controlar la aplicación de determinada interpretación de los arts. 670 y 671 LEC, 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»*. Desde los escasos conocimientos registrales de quien esto escribe, son mucho más convincentes y sensatos los argumentos del magistrado discrepante sobre el alcance que el art. 132.4º LH obliga al registrador a verificar en el trance calificar registralmente un decreto de adjudicación de vivienda habitual *ex art. 671 LEC*; esto es, el art 132.4º LH

—como se razona allí— no puede ser leído en el sentido de dispensar un peor trato al titular registral de la vivienda habitual que a los acreedores posteriores de la vivienda hipotecada, de espaldas a la protección que obliga a garantizar la Directiva 2014/17/UE.

En cuanto a los límites que los arts. 14 LH y 100 RH imponen a la calificación registral de documentos judiciales, la conclusión de las SSTs 866/2021 y 869/2021 es que *«por más razonable o tuitiva que resuelve 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»*.

Queda claramente establecido en las SSTs 866/2021 y 869/2021 que la interpretación realizada en el proceso de ejecución al aplicar la regla del art. 671 LEC no admite ser revisada por el registrador porque, tratándose de una cuestión de fondo procedente del proceso de ejecución, su vía de revisión se encauza a través del eventual recurso contra el decreto de adjudicación, para que, eventualmente, sea revisado por el juez. Con claridad se afirma así que *«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 permita al acreedor adjudicarse la vivienda por el 60 por ciento del valor de tasación sin que se extinga con ello el crédito»*. Y para apuntalar esta idea —que pone en evidencia que el decreto de adjudicación del art. 671 LEC no tiene previsto recurso alguno, lo que ya ha merecido serios reproches de inconstitucionalidad—, la Sala 1.^a invoca la aplicación general del art. 454 bis.1.II LEC y las exigencias constitucionales del necesario control judicial de la actividad de los letrados de la AJ a través de recurso, contenidas en las SSTC 58/2016, de 17 de marzo, 72/2018, de 21 de junio, 34/2019, de 14 de marzo, y 151/2020 de 22 de octubre.

Pues bien, nadie duda de que por la vía de los recursos quepa revisar la interpretación del derecho aplicado en el decreto de adjudicación, como tampoco se duda de que la competencia funcional para resolver el recurso corresponda al juez de la ejecución: lo contrario resultaría abiertamente inconstitucional, como ha dicho y reiterado el TC. La cuestión es otra. Pues, como certeramente se apunta en los votos particulares de estas sentencias, *«presupuesto esto, lo que no cabe es reducir el margen de la calificación del decreto de adjudicación por debajo del que sería aplicable a un auto judicial de adjudicación, por el hecho de que sea susceptible de revisión en vía de recurso judicial»*. De hecho, el decreto en cuestión ha de ser firme para poder ser susceptible de calificación registral. Por tanto, en línea con una idea que meramente se insinúa en los votos particulares, no es dable esgrimir esta razón para erigir al Letrado de la AJ y, en su caso, al juez llamado a resolver el recurso de revisión, como los únicos sujetos competentes para detentar con exclusividad la interpretación de las normas aplicadas en el ejercicio de la competencia. Esta idea me parece fundamental para romper el círculo vicioso en el que la Sala 1.^a ha decidido encerrar —pero sin guardar, en estas sentencias, la

debida coherencia lógica— el control judicial sobre la calificación del registrador; lo que remite a la idea ya avanzada anteriormente sobre la oportunidad perdida de determinar el alcance del propio ámbito de conocimiento judicial del juicio verbal de impugnación de la calificación negativa del registrador y deja en el aire la verdadera naturaleza nomofiláctica de estas dos sentencias: ¿estamos ante doctrina jurisprudencial «de fondo» sobre los arts. 14 y 132.4º LH, 100 RH y 671 LEC o ante un inoficioso conflicto de competencias a tres bandas entre letrado de la AJ, registrador y los tribunales del proceso del art. 324 LH?

Como quiera que sea, limitado el ámbito de la calificación registral a los extremos de «*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*» que marca el art. 100 RH, la Sala 1.^a se limita a constatar las funciones del letrado de la AJ y las del juez en materia de aprobación de remate y adjudicación forzosa, sin cuestionarse ni la constitucionalidad del modelo introducido por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, pese a los muchos reproches que se le han dirigido (por todos, De la Oliva Santos, A., 2016, pgs. 193-194, Banacloche Palao, 2018, pgs. 74-75 y 421), ni, a la postre, el cuestionable resultado material de que una resolución “administrativizada” reciba el privilegiado régimen de calificación registral de los documentos propiamente judiciales.

En el punto 6 de los Fundamentos jurídicos segundo y tercero —respectivamente— de la STS 866/2021 y STS 869/2021 —que se reproduce a continuación— se introduce lo que, en mi opinión, puede considerarse un argumento falaz, ya que es inidónea la equiparación entre los decretos de adjudicación de los letrados de la AJ con los documentos judiciales propiamente dichos. O dicho con más claridad: desde Ley 13/2009, de 3 de noviembre, ha dejado de ser válida la asimilación de los antiguos autos de adjudicación, de autoría judicial (que todavía persisten —valga este dato— en el ámbito concursal), con los actuales decretos de adjudicación de los letrados de la AJ, dictados por funcionarios que carecen de funciones judiciales, a los efectos de dar a ambos, indiferenciadamente, el tratamiento de «documentos judiciales» en sede de calificación registral. El mencionado punto 6 de las sentencias dice así:

«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».

Hace falta apostillar que, sin la previa interposición de recurso del ejecutado –quien en los procesos civiles de ejecución, por lo general, se sitúa en rebeldía– tampoco puede el juez revisar por sí mismo ni forzar la revisión del decreto de adjudicación del Letrado de la AJ.

5.6. *La pregunta incontestada: ¿Por qué se sigue aplicando el estricto y privilegiado régimen de calificación de los «documentos judiciales» a las meras «resoluciones procesales» de adjudicación del letrado de la AJ?*

Ya se ha visto que, al decir de estas sentencias, no pueden ser los arts. 14 LH y 100 RH los que justifiquen la extensión de la calificación del registrador a la interpretación sobre los valores de adjudicación forzosa aplicados por el letrado de la AJ. Resta, en cambio, considerar esta cuestión desde una distinta perspectiva que proporciona la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, y que obliga a abordar la pregunta del título, a causa de la profunda reordenación de funciones, roles y tipos de resoluciones en la disciplina del Derecho procesal civil en general y, en particular, en el proceso de ejecución dineraria. En este punto, mis escasos conocimientos registrales me conducen a contribuir al debate sobre el posible control de los valores de adjudicación empleados por los letrados de la AJ con algunas apreciaciones y consideraciones procedentes de la disciplina procesal. Toca recordarlo porque puede abrir una ventana por la que quepa introducir el control que las sentencias que nos ocupan se han encargado de echar por la puerta del juicio verbal especial de impugnación de la calificación negativa del registrador de «documentos judiciales».

Por comparación con los documentos administrativos, los –así llamados por el art. 100 RH– «documentos judiciales» gozan de un régimen de calificación registral más restrictivo, cuyo fundamento se encuentra en la «*aplicación en el ámbito registral del principio de reserva de jurisdicción*» (Santos Martínez, pg. 104). Este cualificado régimen se caracteriza por: (i) que los extremos calificables están enumerados taxativamente en el art. 100 RH; (ii) que la función calificadora no puede –como se ha visto– examinar el fondo de la resolución sometida a calificación, salvo los posibles obstáculos a la inscripción derivados del mismo Registro; y (iii) que la comprobación de las formalidades de pro-

ducción del título es mucho más reducida que las expedidas por autoridades gubernativas y quedan limitadas a la competencia para expedir el mandamiento de inscripción y la «congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado».

En cambio, el régimen de calificación de los documentos administrativos, previsto en el art. 99 RH, se aplica a aquellos «*actos de naturaleza administrativa que provoquen una mutación jurídico-real, como las concesiones administrativas, las adquisiciones en virtud de una expropiación forzosa y, en general, las procedentes de decisiones del legislador o de la Administración*» (Sánchez-Calero, F. J., y Sánchez-Calero Arribas, 2019, pg. 70); y de ellas se predica un régimen de calificación registral mucho más amplio, previsto en el art. 99 RH, que permite un control tal sobre el fondo del acto que permite calificar la suficiencia del precio de adjudicación y aun detectar los eventuales defectos de anulabilidad y de nulidad de que adolezca el acto. La DGDJFP tiene dicho en doctrina constante que ha reiterado, recientemente, en su Resolución de 10 de octubre de 2018 (BOE-A-2018-15116) que, dentro de los límites de su función, el registrador goza de una mayor libertad para calificar el documento administrativo respecto del judicial. Y es oportuna la cita de esta resolución porque, precisamente, versa sobre el ámbito de la calificación registral de una certificación administrativa de adjudicación directa de una finca en un procedimiento de apremio seguido por la Tesorería General de la Seguridad Social, que resulta suspendida a causa –entre otros motivos– de no cumplirse el límite mínimo del precio de adjudicación directa del 25 % del valor de tasación.

El diferente trato que la ley dispensa a una y otra clase de documento radica, como se ha dicho, en el principio de reserva de jurisdicción del art. 117.3 CE, en virtud del cual la función jurisdiccional consistente en juzgar y aplicar el Derecho en el caso concreto está reservada constitucionalmente «*al singular cuerpo único de jueces y magistrados (art. 119 CE), considerados “individualmente o agrupados en órganos colegiados” (STC 108/1986, de 29 de julio) (...) únicos sujetos que están sometidos solo al imperio de la ley y con un estatuto que garantiza su imparcialidad e independencia respecto de cualquier otro poder del Estado*» (De la Oliva Santos, pg. 193).

Pues bien, desde la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, se ha puesto en manos de los letrados de la AJ muchas competencias que secularmente han correspondido –y que deberían, muchas, seguir correspondiendo– a los jueces, alumbrando así los dos diferentes tipos de resoluciones que emanan de unos y de otros, sin desde las filas registrales se haya sometido a cuestión el cambio que opera esta Ley a los efectos de la calificación registral de «documentos judiciales» y de «documentos administrativos».

En este punto, no me resisto a transcribir las observaciones de Antonio Martínez Santos (2012, pg. 105) sobre el cambio cualitativo producido por la Ley 13/2009 en el estatuto jurídico de los Letrados de la AJ y sus consecuencias en el ámbito registral. «*Hasta la LNOJ podía entenderse que el secretario formaba parte del Juzgado o Tribunal a que estaba adscrito, en relación de subordinación funcional (nunca orgánica) al titular del mismo, después de aprobarse la nueva Ley parece que*

ha cambiado su estatuto, configurándose ahora como un órgano administrativo puro, jerárquico, orgánica y funcionalmente dependiente del Ministerio de Justicia a través del secretario de gobierno del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma donde presta sus servicios. Un órgano que no es meramente auxiliar, sino que está dotado de competencias propias, que ejerce bajo su responsabilidad y en régimen de exclusividad, de manera que sus decisiones no serían imputables al órgano jurisdiccional competente para conocer del procedimiento, sino justamente a él mismo o, en todo caso, a lo que podría entenderse como «Administración de la Administración de Justicia». Los arts. 440 LOPJ, que regulan el estatuto jurídico de los letrados de la AJ, no dejan lugar a dudas de su dependencia orgánica del Ministerio de Justicia y el mismo art. 452 LOPJ, que abre el capítulo legal dedicado a sus funciones, le ordena desempeñarlas *«con sujeción al principio de legalidad e imparcialidad en todo caso, al de autonomía e independencia en el ejercicio de la fe pública judicial, así como al de unidad de actuación y dependencia jerárquica en todas las demás que les encomienden esta ley y las normas de procedimiento respectivo, así como su reglamento orgánico».*

Luego, no es baladí que el decreto de adjudicación de autoría judicial haya pasado a ser –con la Ley 13/2009– un decreto cuyo dictado corresponde al Letrado de la AJ. A efectos de su tratamiento registral, debería considerarse que las «resoluciones judiciales» a que se refiere la legislación hipotecaria tienen su correspondencia, estrictamente, con *«las resoluciones de los Jueces y Tribunales que tengan carácter jurisdiccional»* a que se refiere el art. 245 LOPJ, esto es, las providencias, los autos y las sentencias, siendo, por su parte, las ejecutorias *«el documento público y solemne en que se consigna una sentencia firme».* Lo reitera con toda claridad el art. 206.1 LEC: *«son resoluciones judiciales las providencias, los autos y sentencias dictadas por los jueces y Tribunales».* A los autos se refiere el art. 248.2 LOPJ y, en concreto, el art. 206.2.^a LEC, que reserva esta clase de resolución para las *«anotaciones e inscripciones registral (...) tengan o no señalada en esta Ley tramitación especial, siempre que en tales casos la ley exigiera decisión del tribunal».*

Por el contrario, las resoluciones del Letrado de la AJ –dice el aptdo. 2 del art. 206 LEC– están constituidas por diligencias y decretos; y se dicta *«decreto cuando (...) se ponga término al procedimiento del que el Secretario tuviera atribuida competencia exclusiva».* Esta previsión hay que relacionarla con el art. 545 LEC, cuyo aptdo. 4 atribuye, de un lado, *«al secretario judicial la concreción de los bienes del ejecutado a los que ha de extenderse el despacho de la ejecución, la adopción de todas las medidas necesarias para la efectividad del despacho (...) así como las medidas ejecutivas concretas que procedan»;* y cuyo aptdo. 6 remata estableciendo que *«adoptarán la forma de decreto las resoluciones judiciales del Secretario judicial que determinen los bienes del ejecutado a los que ha de extenderse el despacho de la ejecución y aquellas otras que es señalen en esta Ley».*

Este profundo cambio en el reparto de funciones no ha merecido, sin embargo, una reflexión honda sobre la inidónea equiparación de los actuales decretos de adjudicación del Letrado de la AJ a los antiguos autos de adjudicación de autoría judicial, a efectos de dispensarle el régimen de calificación

registral de los documentos judiciales o el de los documentos administrativos. Por esto, cobran mayor valor las siguientes palabras de Antonio Martínez Santos (2019, pg. 106), que hago mías por su especial claridad y con las que quiero concluir:

«Si la razón última de la diferencia de tratamiento se sitúa en el principio de reserva de jurisdicción que proclama el art. 117 CE, y no en el hecho accidental de que el título se haya confeccionado en el marco de un proceso (o simplemente, en un contexto jurisdiccional), no parece acertado dispensar a los títulos expedidos por el secretario el mismo tratamiento que a los expedidos por el juez, como si los principios constitucionales relativos a la jurisdicción pudieran extenderse como por irradiación a los funcionarios que sirven en el entorno inmediato de la misma».

5.7. Conclusión

Las SSTS 866/2021 y 869/2021 establecen como doctrina jurisprudencial que, en su función calificadora de un documento judicial, el registrador debe limitarse a verificar que se han cumplido los porcentajes mínimos de valoración para la adjudicación que establece la LEC, con el límite –que le está vedado traspasar– de realizar una interpretación divergente de la realizada en el documento calificado sobre las normas aplicadas a la determinación del valor de adjudicación. Era previsible que, situado frente a la cuestión relativa al ámbito de calificación registral del decreto de adjudicación de vivienda *ex* art. 671 LEC, la Sala 1.^a la haya limitado a la comprobación formal de que se ha aplicado el valor determinado gramaticalmente por el artículo aplicable, aunque resulta decepcionante que se reconozca al mismo tiempo que se trata de un artículo defectuoso y necesitado de una interpretación sistemática, sin que la Sala 1.^a se haya atrevido a extraer de esta apreciación las ulteriores consecuencias que se exponen con rigor y claridad expositiva en los votos particulares del magistrado Excmo. Sr. Díaz Fraile.

Por las autolimitaciones que se ha impuesto la Sala 1.^a, en las SSTS 866/2021 y 869/2021 se termina resolviendo no un problema de interpretación de legalidad sustantiva, sino, materialmente, un conflicto de jurisdicción entre las competencias atribuidas al letrado de la AJ y las conferidas al registrador, con ocasión de la impugnación judicial de la calificación negativa del registrador, cuyo ámbito de cognición por parte de los tribunales no se termina de perfilar con nitidez en estas sentencias.

Como se pone de manifiesto en el voto particular planteado en ambas sentencias, es inconsecuente que, en sede de recurso de casación por infracción del art. 671 LEC como el analizado en la STS 866/2021, se muestre la Sala 1.^a favorable a una interpretación legal que no puede tutelar por sí misma en el propio recurso de casación formulado en el proceso especial y plenario de impugnación de la calificación registral.

Queda pendiente explorar abiertamente la cuestión de si es dable seguir aplicando acríticamente el régimen de calificación registral de los títulos judiciales a las resoluciones procesales que, como los decretos de adjudicación, emanan de un funcionario público que carece de funciones jurisdiccionales y de las notas de independencia y sometimiento exclusivo a la ley, cuando, por su estatuto jurídico y por la falta de equiparación de sus decretos a las resoluciones estrictamente judiciales, los decretos del letrado de la AJ deberían formal y materialmente equipararse a las resoluciones administrativas.

6. Bibliografía

- BANACLOCHE PALAO, J., y CUBILLO LÓPEZ, I., *Aspectos fundamentales de Derecho procesal civil*, 4ª ed., Wolters Kluwer, Madrid, 2018.
- DE LA OLIVA SANTOS, A., «Lección 9. El proceso como instrumento de la jurisdicción», en DE LA OLIVA SANTOS, A., Díez-PICAZO GIMÉNEZ, I., Y VEGAS TORRES, J., *Curso de Derecho procesal civil*, 3.ª ed., Editorial Centro de Estudios Ramón Areces, Madrid, 2016, pgs. 193-194.
- FONT DE MORA RULLÁN, J., MOYA DONATE, P., MIÑANA LLORENS, V., BAÑÓN GONZÁLEZ, A., DE LA RÚA NAVARRO, A. M., Y LONGAS PASTOR, B., «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*, núm. 9142, Sección Doctrina, 19 de febrero de 2018.
- MARTÍN MARTÍN, A. J., «Comentario de la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 (625/2017). Concurso de acreedores en fase de liquidación. Cancelación de hipoteca por enajenación de la finca gravada formando parte de unidad productiva. Necesidad de consentimiento del acreedor hipotecario o de una mayoría cualificada de los reconocidos, tanto antes como después de las Leyes de reforma, sin que prevalezca el plan de liquidación», en YZQUIERDO TOLSADA (dir.), *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina (civil y mercantil)*, vol. 9 (2017), Dykinson, Madrid, 2017.
- MARTÍNEZ SANTOS, ANTONIO, *Jurisdicción y Registros Públicos. El proceso para la impugnación de la calificación negativa*, Marcial Pons, Madrid, 2012.
- SÁNCHEZ-CALERO, F. J., Y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B., *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, Tirant lo Blanc, 6.ª ed., Valencia, 2019.
- SÁNCHEZ LÓPEZ, B., *Ejecución dineraria: liquidez, embargo y realización forzosa*, La Ley, Madrid, 2019.