

Ejecución hipotecaria: adjudicación de finca al banco acreedor por mitad del valor de tasación

Traemos a esta sección, una vez más, una resolución que interpreta y aplica el art. 579 de la LEC, ante una petición de extinción de la obligación por el ejecutado, tras adjudicarse en un proceso hipotecario la finca al banco acreedor, una vez resultó desierta la subasta, por la mitad del valor de tasación que a efectos de la misma figuraba en la escritura de préstamo hipotecario.

Ya tuvimos ocasión de analizar el controvertido y famoso auto de 17 de diciembre de 2010 de la Sección 2.ª, Audiencia Provincial de Navarra (*Actualidad Civil* 6/11, marzo 2011; págs. 708 y ss.) en el que se denegaba la solicitud de continuación de la ejecución hipotecaria, tras adjudicarse en subasta el inmueble al banco por un precio inferior al importe de la deuda, así como a exponer la respuesta totalmente divergente que a idéntica cuestión dio el auto de 28 de enero de 2011, de la Sección 3.ª de la misma Audiencia Provincial. También analizamos el auto dictado por la Sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Navarra, resolviendo un incidente de nulidad de actuaciones planteado por el Banco ejecutante contra la conocida resolución que hemos citado, por entenderlo contrario a lo establecido en el art. 24 de la CE (*Actualidad Civil* 11/11, junio 2011, pág. 1421).

Pues bien, una vez más se plantea cuestión en este caso ante la Audiencia Provincial de Córdoba. El auto del Juzgado de la Instancia desestimó la oposición deducida por el ejecutado y, por tanto, mandó seguir adelante la ejecución por el resto del crédito impagado, deducido el importe de adjudicación de la finca al Banco. En este supuesto, frente a los anteriores que analizamos en su día, contamos con una tasación de la finca que se encargó en los momentos inmediatamente previos al proceso de ejecución hipotecaria, en un intento de la deudora de negociar con la entidad acreedora la ampliación del plazo del préstamo, circunstancia fáctica que, como veremos, va a resultar decisiva para la resolución de la cuestión litigiosa.

Antes de entrar en el fondo de la controversia, la Audiencia de Córdoba resuelve la interesante cuestión relativa a si cabe oposición a la ejecución, tras transformación, vía art. 579 de la LEC, del procedimiento de ejecución hipotecaria al procedimiento de ejecución ordinaria, basado en la acción personal dirigido a la percepción del resto del crédito aludido. La sentencia de apelación, tomando como base el importante **auto del Pleno del Tribunal Constitucional de 19 julio de 2011**, que resuelve una cuestión de inconstitucionalidad respecto del art. 579 LEC, en relación a la omisión legal del trámite de oposición, pone de manifiesto que ese trámite es perfectamente posible, lo que en este caso entendieron las partes y vino a sancionar el juez.

En cuanto al fondo del asunto, la sentencia apelación, partiendo de los datos fácticos y especialmente de la tasación pericial inmediatamente anterior al proceso de ejecución hipotecaria, que arrojó un importe superior a la cantidad debida, tras deducirse el valor de adjudicación del 50 %, sostiene que debe considerarse satisfecha por completo la deuda, partiendo de que en el supuesto de que en la subasta del proceso hipotecario no concurren licitadores y que se adjudique la finca al banco por el límite legal, estamos ante una **medida sustitutiva de la denominada dación en pago hipotecaria**, un modo de adquisición oneroso de la propiedad, cuya contraprestación consiste en una paralela extinción del crédito por la cantidad legal. A partir de aquí, la resolución que analizamos sostiene que el importe de adjudicación tiene que estar objetivamente relacionado con el valor real del bien adjudicado y si no lo está, nada impide que el ejecutado invoque pluspetición. Cuando el art. 579 de la LEC habla de «producto suficiente para cubrir el crédito», dicha expresión debe sistemáticamente interpretarse en el sentido del valor real del bien en el momento de la adjudicación.

En conclusión, como es el caso que la responsabilidad personal universal que proclama el art. 1911 del CC requiere como presupuesto de actuación, por vía de lo establecido en el art. 579 de LEC, la pervivencia de una obligación válidamente exigible; como es el caso, que el ejecutado dicha pervivencia es la que ha venido a cuestionar al aludir a la terminación de la ejecución forzosa por razón de «la completa satisfacción del acreedor ejecutante», lo cual es materialmente equivalente a la extinción de la obligación mediante el pago; y como es el caso que ello ha resultado documental y probatoriamente constatado; la consecuencia debe de ser la de estimar el recurso de apelación puesto que el importe de valor real del bien al tiempo de la adjudicación fue superior no sólo a la cantidad por la que el mismo fue adjudicado, sino también a la cantidad que aquí se exigía como remanente del

AUDIENCIA PROVINCIAL CÓRDOBA

SECCION N° 3

AUTO N° 10/12

PRESIDENTE ILMO. SR.

D. FRANCISCO DE PAULA SÁNCHEZ ZAMORANO

MAGISTRADOS, ILMOS. SRES.

D. FELIPE LUIS MORENO GÓMEZ

D. PEDRO JOSÉ VELA TORRES

REFERENCIA:

JUZGADO DE ORIGEN: JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N°6 DE CORDOBA

ROLLO DE APELACIÓN N° 339/2011

Pieza Oposición a Ejec. N° 814.01/2010

En la Ciudad de CORDOBA a uno de febrero de dos mil doce.

La SECCION N° 3 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE CORDOBA, ha visto y examinado el recurso de apelación interpuesto en autos de Pieza Oposic. a Ejec. N° 814.01/2010 seguidos en el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N°6 DE CORDOBA entre el ejecutante CAJA DE MADRID representado por la Procuradora Sra. ANA SALGADO ANGUITA y defendido por el Letrado Sr. IGNACIO ENRIQUEZ GARCIA y el ejecutado PROMOCIONES RUIZ REYNER, S.L. representado por la Procuradora Sra. ELENA MARIA COBOS LOPEZ y defendido por el Letrado Sr. DIEGO JORDANO SALINAS, pendientes en esta Sala a virtud de recurso de apelación interpuesto por la representación de la parte ejecutada contra auto recaída en autos de fecha 08/06/2011, siendo Ponente del recurso el Magistrado Ilmo. Sr. Don FELIPE L. MORENO GÓMEZ.

Aceptando los antecedentes de hecho de la resolución recurrida y,

## HECHOS

**PRIMERO.-** Que seguido el juicio por sus trámites se dictó auto por el Sr. Juez del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N°6 DE CORDOBA cuyo fallo es como sigue: *«ACUERDO DECLARAR PROCEDENTE QUE LA EJECUCIÓN SIGA ADELANTE con desestimación de las causas de oposición articulada por la parte ejecutada PROMOCIONES RUIZ REYNER SL representada por la Procuradora Sra. Cobos López y ello con imposición de las costas derivadas de la oposición a la ejecución despachada a la parte ejecutada.»*.

**SEGUNDO.-** Que contra dicha resolución se interpuso en tiempo y forma recurso de apelación por la representación de la parte ejecutada que fue admitido en ambos efectos, oponiéndose al mismo la parte contraria, remitiéndose los autos a este Tribunal y considerando el mismo necesaria la celebración de vista, tuvo lugar con asistencia de referidos Procuradores y Letrados solicitándose por la apelante la revocación de la auto y, en su lugar, se dictara otro con arreglo a sus peticiones y por la del apelado que se confirmara dicha resolución en todos sus pronunciamientos.

**TERCERO.-** Que en la tramitación de las dos instancias de este juicio se han observado las prescripciones legales.

## FUNDAMENTOS JURIDICOS

No se acepta la fundamentación jurídica de la resolución apelada.

**PRIMERO.-** Merced al recurso de apelación interpuesto por «Promociones Ruiz Reyner, S.L.», es sometida a la consideración de este Tribunal la revisión de los fundamentos fácticos y jurídicos del auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia núm. Seis de Córdoba en fecha 8 de junio de 2011; resolución que desestima la oposición deducida por la citada apelante frente a la prosecución de la ejecución que frente a ella instó «Caja Madrid» al amparo de lo establecido en el [art. 579 de LEC](#) .

A fin de deslindar los concretos términos del debate y de ajustarnos a ellos como base de nuestra revisión, se ha de partir de los siguientes hechos sustanciales, los cuales derivan de la documentación obrante en las actuaciones (testimonios remitidos por el Juzgado y los solicitados por el Tribunal que obran en el Rollo de Sala) y de las convergentes alegaciones de las partes:

1º) «Promociones Ruiz Reyner, S.L.» era propietaria de finca urbana inscrita en el Registro de la Propiedad como finca número [001] (casa marcada con el número [002], hoy número [003], de la calle [004], de la ciudad de Córdoba que tiene una superficie de unos doscientos cuarenta metros cuadrados).

2º) Conviniendo a la citada propietaria que Caja Madrid le concediera un préstamo, aquella solicita de Tasaciones Inmobiliarias, S.A., en adelante TIMSA, la tasación del referido inmueble. Dicha tasación es de fecha 28 de junio de 2007, y en ella se establece un valor de tasación y un valor hipotecario (correspondiente al valor residual) ascendente en ambos casos a la cantidad de 1.240.000 euros.

3º) En virtud de la escritura de préstamo hipotecario de 2 de agosto de 2007, Promociones Ruiz Reyner S.L. recibe en calidad de prestataria la cantidad de 907.000 euros.

En dicha escritura también constan, entre otros, los siguientes extremos:

- La tasación de la finca asciende a 1.208.175,61 euros (incorporación a la escritura de la certificación expedida por Tasamadrid-sociedad inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España; siendo el caso que la emisión del correspondiente informe es de fecha 24 de julio de 2007 y, según expresa el propio documento, tiene como límite de validez la fecha de 24 de enero de 2008).

- Sin perjuicio de la responsabilidad personal e ilimitada de cliente, se constituye garantía hipotecaria sobre la citada finca, la cual queda respondiendo de las cantidades de 907.000 euros de principal, más los intereses remuneratorios, intereses moratorios, costas y gastos que se especifican en la estipulación quinta de la referida escritura.

- A efectos de ejecución hipotecaria las partes tasan la finca, como precio de la misma a fin de que sirva de tipo en la subasta, en la cantidad de 1.208.175,61 euros.

4º) Ante el incumplimiento de la prestataria, la prestamista pone en marcha el procedimiento de ejecución hipotecaria (66/09 de los del referido Juzgado), en el cual en virtud de auto de 12 de febrero de 2009 se despacha ejecución por las cantidades de 947.532,40 euros de principal (existía un pacto de capitalización de los intereses moratorios liquidados y no satisfechos); 16.332,08 euros de intereses vencidos desde la liquidación del préstamo hasta la interposición de la demanda; y 284.000 euros en concepto de intereses pactados y costas de ejecución.

5º) Intentando la deudora negociar con la acreedora la ampliación del plazo del préstamo, es el caso que encarga una nueva tasación de la finca. Esta se efectúa por la primeramente citada TIMSA que, en su calidad de entidad inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España, emite una segunda certificación de tasación de fecha 16 de julio de 2009, con fecha de caducidad de 15 de octubre de 2009, expresivo de que el valor de tasación y valor hipotecario ascienden en ambos casos a la suma de 1.133.233,02 euros (folios 23 a 59).

6º) Dicho intento no surte efecto y el procedimiento de ejecución hipotecaria sigue adelante. En este sentido termina sucediendo: que la finca se saca a subasta el 15 de octubre de 2009, que la subasta se declara desierta, y que en atención a lo solicitado por Caja Madrid el auto de 1 de diciembre de 2009 le adjudica la finca por el 50 % del valor de la tasación a efectos de subasta que figuraba en la escritura de préstamo con constitución de hipoteca, esto es, 604.087,80 euros

7º) En virtud de escrito de 12 de abril de 2010, Caja Madrid solicita la transformación de la ejecución hipotecaria en ejecución dineraria ordinaria, y ello por el importe de lo que considera su derecho de crédito pendiente de pago, el cual concreta en la suma de 437.780,66 euros (343.446,6 euros de principal pendiente; 16.332,08 de intereses retributivos; 78.003,98 de intereses moratorios).

8º) El Juzgado dicta en fecha 3 de mayo de 2010 auto despachando ejecución por las cantidades solicitadas.

9º) A raíz de la notificación de dicha resolución, la ejecutada presenta un escrito de oposición a la ejecución alegando «motivos de fondo y defectos procesales».

10º) Por medio de diligencia de ordenación de 30 de junio de 2010, se tiene por formulada oposición «por los motivos que constan en el escrito de demanda presentado y, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 560 párrafo primero de LEC se confiere traslado a la parte ejecutante para que en el plazo de cinco días pueda

impugnar la oposición».

11º) La ejecutante atiende dicho trámite y presenta escrito de alegaciones.

12º) La diligencia de ordenación de 28 de julio de 2010 señala día para la vista solicitada por la ejecutada, y tras la celebración de la misma se dicta el auto de 8 de junio de 2011 al que aludimos al inicio de este razonamiento jurídico.

**SEGUNDO.-** El [art. 579 de LEC](#) , claramente inspirado en el principio de economía procesal, trata de evitar un nuevo proceso para el cobro de la misma deuda, y a tal fin permite que si una ejecución hipotecaria no satisface el crédito del acreedor, puede tener lugar una transformación procedimental; de modo que lo iniciado como proceso de ejecución hipotecaria basado en la acción real que gravita sobre el inmueble ofrecido en garantía, termine como un proceso de ejecución ordinaria basado en la acción personal que asiste al acreedor para exigir del deudor el cumplimiento de sus obligaciones. Aunque la cuestión la entendemos resuelta merced a la nueva redacción, vigente desde el día 31 de octubre de 2011, que la [Ley 37/2011](#) ha dado al citado precepto (desde el punto y hora que la norma permite al ejecutante pedir el «despacho de ejecución», no ofrece duda que el ejecutado tiene la posibilidad de oponerse a la ejecución por motivos procesales y de fondo), no debemos de olvidar que al tiempo de substanciarse estas actuaciones, el citado art. 579 sólo establecía la posibilidad del ejecutante de pedir «el embargo», y que en dicha tesitura una de las cuestiones que planteaba la referida transformación procedimental es la relativa a las causas de oposición que podía alegar el ejecutado.

Es cierto que el principio de legalidad procesal previsto en el [art. 1 de LEC](#) , exige el cumplimiento y el respeto de los presupuestos, requisitos y límites que la propia LEC establece, pero no debe de olvidarse que, admitiendo la legalidad procesal diversas interpretaciones, debe de buscarse siempre la más favorable a la eficacia del derecho a la tutela judicial efectiva.

Y esto es lo que viene a sancionar de un modo implícito el [Auto del Pleno del TC de 19 de julio de 2011](#) , cuando, razonando en orden a la no superación del necesario juicio de relevancia de la cuestión de inconstitucionalidad sometida a su consideración referente al art. 579 y a la omisión legal de un trámite de oposición, termina diciendo que «la justificación que postula el cuestionamiento de la norma legal contenida en el [art. 579 de LEC](#) por no prever un nuevo trámite de oposición no se sustenta en el propio tenor literal de la disposición legal cuestionada, que guarda silencio al respecto, sino que se infiere por el órgano proponente de lo que considera la práctica forma habitual».

En suma, en el caso de la transformación procedimental que nos ocupa, la norma no prohíbe que el ejecutado pueda formular oposición; así lo entendieron las partes y así vino a sancionarlo el Juzgado.

Y aunque todo ello se produjo del modo peculiar que se describe en la enumeración de hechos antes descrita (no acomodo a las pautas fundamentalmente marcadas por los arts. 559 y 560), ello no impide la revisión de las cuestiones procesales y de fondo conjuntamente aducidas por la ejecutada, conjuntamente impugnadas por la ejecutante, y conjuntamente resueltas en la resolución apelada, pues lo relevante, tal y como antes hemos indicado, es que el citado art. 579 no prohíbe la oposición y que la substanciación que a la misma se ha dado no ha causado indefensión alguna.

**TERCERO.-** Llegados a este punto y vista la sistemática que materialmente anida en el recurso de apelación en sintonía con lo alegado en el escrito de oposición, se han de abordar tres cuestiones: una relativa a la abstracta aplicación de determinadas normas procesales en relación con el juicio de valoración probatoria que parcialmente se omite en la resolución apelada, otra referente al defecto procesal denunciado, y otra referente a la cuestión de fondo suscitada.

A) En el escrito de oposición venía a decirse, que tratándose la ejecutante de una entidad financiera que debía de atenerse a los criterios del Banco de España, la misma al cierre del ejercicio debía de proceder a la tasación de los bienes integrados en su patrimonio y contabilizar el bien por el resultado de dicha tasación. Pues bien, considerando necesario para su defensa acreditar el valor contable que la ejecutante había otorgado a la finca adjudicada en subasta, solicitó por medio de otrosí que a efectos de prueba se dirigiera oficio a la entidad ejecutante «a fin de que por quien corresponda y a la vista de los inventarios de bienes

inmuebles, provenientes de regularización de créditos, cerrados al 31 de diciembre de 2009, se informe o certifique del valor asignado a la finca registral núm. 70.121... Si la citada finca no figurara contabilizada a 31 de diciembre, la información deberá referirse a los estados contables cerrados provisionalmente a 31 de marzo de 2010».

Por providencia de 7 de septiembre de 2010 el Juzgado declara pertinente la prueba propuesta, y acuerda librar el oficio en los términos solicitados (copia de dicho oficio y el correspondiente acuse de recibo de fecha 14 de septiembre de 2010 obran a los folios 248 y 249 de las actuaciones, en las que igualmente obran la oportuna notificación de dicha providencia a la representación procesal de la ejecutante (folio 250).

Más de seis meses después de tales actos, se celebra una vista, y es el caso, que la ejecutada denuncia que la ejecutante no ha avacuaado respuesta alguna. razón por la cual, ante la contestación de la defensa de la ejecutante «se habrá producido un simple extravío», solicita la aplicación del [art. 329 de LEC](#) , no considerando necesario la reproducción del oficio en cuestión.

Tal pretensión no puede ser atendida pese al indebido silencio que sobre dicho particular guarda la resolución apelada, y frente al indebido entendimiento que la Juzgadora mostró en el acto de la vista del citado precepto (en el caso de negativa injustificada --y en este caso así lo fue-- el requerimiento que previene el párrafo segundo del citado art. 329 es de oficio, no a instancia de parte como se resolvió en la vista, y ha de ordenarse por providencia caso de que discrecionalmente el Tribunal no estime oportuno dar valor probatorio a la versión ofrecida por la parte solicitante).

Y es, abstracción hecha de que lo procesalmente correcto, en vez de librar un oficio, hubiese sido la práctica de un requerimiento con advertencia expresa en caso de incumplimiento, que mal puede darse por probado el contenido del asiento contable en cuestión, cuando es el caso que ni al proponer la prueba, ni en el oficio remitido, la parte proponente expresó su concreta versión en orden al contenido del mismo. Versión que ahora no puede suplir en vía de apelación, pues ello no dejaría de ser fuente de indefensión.

En suma, y sin perjuicio de lo que más adelante exponremos al efectuar el juicio concreto de valoración probatoria, la solicitud de exhibición documental formulada fue incompleta al no incluir, tal y como exige el art. 328-2 de LEC, los términos concretos de la versión del documento --en este caso asiento-- que se podría tener por probada en caso de injustificado silencio.

B) Insiste la apelante en denunciar la nulidad del auto de 3 de mayo de 2010 (auto que accedía a la solicitud de ejecución ordinaria) por incumplimiento de lo dispuesto en el [art. 573 de la LEC](#) ; toda vez, según se alega, que la ejecutante «no ha practicado nueva liquidación del capital e intereses debidos a tenor de lo pactado por las partes, no se ha aportado documento fehaciente, ni se ha notificado el nuevo saldo deudor a la entidad ejecutada».

Pues bien, sin perjuicio de que por vía de lo establecido en el [art. 559 de LEC](#) tales extremos pudieran tener virtualidad, no debe de olvidarse que ello es para el caso de una demanda ejecutiva por saldo de cuenta, y este no es el caso de autos.

Téngase en cuenta, que de acuerdo con el texto vigente del art. 579 en el momento de producirse los actos procesales que nos ocupan, la única exigencia procesal que pesaba sobre el ejecutante era la de deducir una petición de embargo por la cantidad que falte, y la determinación de dicha cantidad (que de forma incuestionada viene reflejada en el fundamento jurídico primero de la resolución apelada) era linealmente factible mediante una simple operación aritmética de resta que tendría como minuendo la cantidad reflejada en el auto de despacho de ejecución hipotecaria y como substraendo el importe reflejado en el auto de adjudicación del inmueble.

Téngase en cuenta además, en lo que a la determinación de intereses remuneratorios y moratorios se refiere, que en el auto despachando la inicial ejecución hipotecaria estaban reflejadas, en directa sintonía con lo alegado en la demanda de ejecución y documentación que la acompañaba, las cantidades que determinaba la acreedora hipotecaria, y que la ejecutada, pese a serle ello factible dentro de los estrictos motivos de oposición establecidos en el [art. 695 de LEC](#) , no adujo error en la determinación de la cantidad exigible, ni en consecuencia expresó (y sigue sin expresar ahora, a pesar de que la ejecutante aportó con su escrito de impugnación listados de cálculo de intereses --folios 232 y 233 de las actuaciones-- ) con la debida precisión los puntos en que discrepa de la liquidación efectuada por la entidad ejecutante.

No es de apreciar, por lo tanto, defecto procesal alguno que determine la declaración de nulidad del auto

dictado por el Juzgado al referido 3 de mayo de 2010.

C) Como tercer motivo impugnatorio viene a achacarse a la resolución impugnada la no aplicación de lo dispuesto en el [art. 570 de LEC](#) ; y ello por seguir considerando que la adjudicación del bien por el acreedor ha determinado su «completa satisfacción».

Este motivo impugnatorio, tal y como explícita la propia apelante en la alegación tercera del recurso, no plantea que en todos los casos en que se produzca la adjudicación de un inmueble por el 50% del tipo de la subasta debe entenderse por cancelada la deuda total, sino que en este caso se ha producido la satisfacción completa del deudor.

Satisfacción completa del deudor que la ejecutada hace descansar sobre los pilares:

- El inmueble fue tasado en fecha 16 de julio de 2009 en un valor de 1.133.233,02 euros.
- El inmueble ha sido contabilizado en el patrimonio de la ejecutante por su valor de mercado.

Analicemos por tanto si dichos pilares deben de tenerse como efectivamente acreditados en este caso.

En este sentido, y respecto del segundo procede rechazar tal extremo, y así se vino a anticipar en el anterior apartado A).

La cuestión merece una respuesta diferente en lo que al primer pilar se refiere, toda vez que con la necesaria certeza procesal procede tener por acreditada la realidad del mismo. Téngase en cuenta en este sentido lo expresado en el número 5º del primer razonamiento jurídico. Es decir, si a la fecha de la adjudicación del inmueble (auto de 1 de diciembre de 2009) la ejecutada prueba la existencia de una reciente tasación del mismo (en este caso de fecha 16 de julio anterior) realizada por una sociedad de tasación sometida a los requisitos de homologación, independencia y reglamento interno de conducta que han de ser verificados por el Banco de España, tal y como dispone el [art. 3 --redacción dada por Ley 41/2007](#) -- de la [Ley 2/1981](#) de Regulación del Mercado Hipotecario; la consecuencia (cuando la ejecutante nada ha acreditado para desvirtuar la bondad o acierto intrínseco de dicha tasación, ni la inoportunidad de su proyección material a una fecha tan cercana, y además acontece que forzosamente ha de tener contabilizado en su patrimonio por algún valor el inmueble en cuestión y dicho valor contable tampoco lo acredita, pese a las obvias facilidades que para ello tenía), mal puede ser distinta a la anticipada, y ello merced a la virtualidad probatoria ([art. 326 y 348 de LEC](#) ) que procede otorgar a la documental expresiva de un razonado informe pericial aportado por la ejecutante en convergencia con las consecuencias extraíbles del principio de disponibilidad y de facilidad probatoria consagrado en el núm. 7 del [art. 217 de LEC](#)

Llegados a este punto procede analizar, si esa acreditada realidad debe de producir el efecto jurídico que esgrimió la ejecutada en su escrito de oposición y que aquí reitera en el presente recurso; y para ello entendemos que procede hacer las siguientes consideraciones.

**CUARTO.-** La subasta es una de las formas de enajenación de los bienes hipotecados. Sobre esta base no puede perderse de vista, que la subasta no deja de ser una venta pública por mandato con la intervención de la autoridad judicial.

Al someterse los bienes a subasta pueden producirse, tal y como la parte apelante puso oportunamente de manifiesto en el acto de la vista, dos escenarios: uno en el que efectivamente concurren licitadores y uno de ellos ofrezca una postura legalmente admisible; otro en el que por quedar la misma desierta (así aconteció en este caso; acta de subasta de 15 de octubre de 2009), el acreedor pide en el plazo de veinte días la adjudicación del bien ofrecido en subasta «por cantidad igual o superior al 50 por ciento de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos» (redacción vigente al tiempo de los hechos de [art. 671 de LEC](#) ; y si bien ello no tiene virtualidad práctica en el presente caso, si es conveniente destacar que dicha norma, merced al [Real Decreto-Ley 8/2011 de 1 de julio](#) , ha quedado redactada del siguiente tenor: «*Si en el acto de la subasta no hubiera ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por cantidad igual o superior al sesenta por ciento de su valor de tasación*»).

Esa dualidad de escenarios debe ser tenida en cuenta a la hora de interpretar el art. 579 pues, sobre ambos escenarios (salvo que estemos en presencia de una hipoteca de responsabilidad limitada merced al pacto previsto en el art. 140 de L.H.) gravita el principio de responsabilidad personal que con carácter general proclama el [art. 1911 del CC](#) , y que con especial referencia a las obligaciones hipotecariamente garantizadas refleja el art. 105 de LH.



En el primer escenario la actuación, en su caso, de esta responsabilidad personal y general por vía de la transformación procedimental que permite el [art. 579 de LEC](#) no ofrece problema práctico alguno, pues estamos en presencia de una cantidad ofrecida por un tercero, y es claro que el crédito del acreedor hipotecario sólo se verá reducido en el importe del remate; dicho en otras palabras, el producto del bien hipotecado sometido a subasta es el importe del remate, y dicho importe en cuanto que es una cantidad líquida y determinada permite establecer un lineal juicio de su suficiencia para determinar si ha sido cubierto o no el crédito.

En el segundo escenario (adjudicación del inmueble al acreedor hipotecario), lo primero que hay que remarcar es que estamos ante una medida sustitutiva de la denominada dación en pago hipotecaria y que, tal y como ha recordado el TC en el citado [auto de Pleno de 19 de julio de 2011](#) por medio de un discurso cuya esencia es perfectamente extraíble y proyectable al caso, *«...la cuestión de inconstitucionalidad no es cauce procesal idóneo para que los órganos jurisdiccionales puedan cuestionar de modo genérico o abstracto la constitucionalidad de un régimen o esquema legal (por lo que aquí interesa el proceso de ejecución hipotecaria) por contraste con un hipotético modelo alternativo, que no le compete formular al órgano proponente ni corresponde valorar a este Tribunal Constitucional por ser materia de exclusiva competencia del legislador, dentro de cuyos límites constitucionales dispone de un amplio margen de libertad de elección que este Tribunal ni puede ni debe restringir.»*.

Retornemos al segundo escenario antes indicado y hagamos análisis del mismo a la luz de los arts. 671 y 579 de LEC en relación con otras normas, en especial arts. 557 y 558 de la misma LEC y [arts. 1256 y 1449 del CC](#) .

**QUINTO.-** La adquisición del inmueble por el acreedor hipotecario que previene el [art. 691 de LEC](#) , (sic) es una forma de adquirir la propiedad de naturaleza onerosa que encuentra su consumación y reflejo formal en el auto que aprueba la adjudicación.

La onerosidad de la misma radica en la contraprestación que para adquirir el bien ha de satisfacer el acreedor, la cual consiste en una paralela extinción de su crédito «por cantidad igual o superior al 50 por ciento de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos» (en la actualidad «por cantidad igual o superior al sesenta por ciento del valor de tasación»).

Llegados a este punto deben de remarcarse dos extremos:

- La propia realidad de las cosas pone de manifiesto, y así viene a expresarse el propio legislador en la Exposición de Motivos del Real Decreto-Ley de 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios..., que las ejecuciones hipotecarias pueden dar lugar a situaciones abusivas; por ello y en lo relativo a la adjudicación a favor del acreedor se impide que la misma pueda ser inferior a determinado porcentaje, «y ello con el fin de evitar el despojo del deudor».

- La adjudicación por un importe superior a ese límite inferior legalmente establecido no puede quedar, tal y como parece resultar de una primera lectura del [art. 671 de LEC](#) a la libre y bondadosa determinación del acreedor, pues a ello se opondrían, en lo que se refiere al cumplimiento de la obligación de la que surge la deuda, esto es, el contrato de préstamo, y en lo que se refiere a la venta que subyace en el sistema de subastas, los principios respectivamente extraíbles de los citados [arts. 1256 y 1449 del CC](#) .

Se desprende de esto último que el importe de la adjudicación tiene que estar objetivamente relacionado con el valor real del bien adjudicado, y si así no lo fuese, nada impide que el ejecutado, ante el intento del acreedor de actuar ex art. 579 la responsabilidad personal nacida del préstamo, pueda deducir oposición (ya al margen de la celeridad y eficacia que demanda la virtualidad de la inicial garantía hipotecaria) de conformidad con los arts. 557 y 558, aduciendo pago y, en su caso, pluspetición. Así lo hemos indicado en el razonamiento jurídico segundo (y, en todo caso es inconcebible que en casos como el presente, en el que los intereses económicos en juego sean de mayor entidad que en una usual situación de ejecución general ordinaria, el deudor esté desposeído de los medios de defensa que otorgan los citados preceptos).

Consecuencia de ello en la tesitura del segundo escenario antes indicado (adjudicación del bien al acreedor hipotecario), y en trance de oposición, es que cuando el art. 579 habla de «producto insuficiente para abrir (sic) el crédito», dicha expresión debe sistemáticamente interpretarse en el sentido de valor real del bien en el momento de la adjudicación (así como los riesgos de depreciación del mismo en un momento anterior corren a cuenta del propietario hipotecante. a partir de la adjudicación corren por cuenta del acreedor que

devino en propietario).

Junto a las razones de derecho material antes apuntadas, también es de tener en cuenta en este sentido, que pudiendo haber utilizado el precepto una terminología linealmente concorde con la del procesalmente antecedente art. 671 («importe de la adjudicación», o similar) el caso es que no lo ha hecho.

**SEXTO.-** En conclusión; como es el caso que la responsabilidad personal universal que proclama el [art. 1911 del CC](#) requiere como presupuesto de actuación, por vía de lo establecido en el [art. 579 de LEC](#) , la pervivencia de una obligación válidamente exigible; como es el caso, que el ejecutado dicha pervivencia es la que ha venido a cuestionar al aludir a la terminación de la ejecución forzosa por razón de «la completa satisfacción del acreedor ejecutante», lo cual es materialmente equivalente a la extinción de la obligación mediante el pago; y como es el caso que ello ha resultado documental y probatoriamente constatado; la consecuencia debe de ser la de estimar el presente recurso de apelación puesto que el importe de valor real del bien al tiempo de la adjudicación es superior no sólo a la cantidad por la que el mismo fue adjudicado, sino también a la cantidad que aquí se exigía como remanente del crédito.

Todo ello conlleva que en este caso concreto procede dejar sin efecto la ejecución despachada.

**SÉPTIMO.-** Señala el art. 561-2 de LEC que la estimación de la oposición a la ejecución por motivos de fondo conlleva la condena al ejecutante a pagar las costas de la oposición. Pero este precepto, en cuanto no deja de ser un reflejo del criterio del vencimiento objetivo que como norma general se establece en el art. 394, también puede excepcionarse cuando, tal y como es evidente que aquí acontece al aducir las partes encontrados criterios interpretativos, inicialmente eran de apreciar serias dudas de derecho.

## PARTE DISPOSITIVA

Se estima el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora Sra. Cobos López, en representación de «Promociones Ruiz Reyner, S.L.», frente al auto dictado por la Il.tra. Sra. Magistrada del Juzgado de 1ª Instancia núm. Seis de Córdoba, en fecha 8 de junio de 2011, que se revoca.

En su virtud, se deja sin efecto la ejecución despachada por auto de 3 de mayo de 2010, debiendo el Juzgado mandar alzar los embargos y las medidas de garantía de la afección que se hubieren adoptado. Sin imposición de costas en ambas instancias.

Así por este nuestro auto, lo acordamos, mandamos y firmamos. Doy fe.