

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR008715

RESOLUCIÓN de 19 de octubre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de La Orotava, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria.

(BOE de 11 de noviembre de 2017)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Ejecución hipotecaria. Cesión del remate por un importe inferior al precio de adjudicación. El precio de la cesión de remate es un concepto diferente al del precio del remate o adjudicación. El precio del remate es el importe de la mejor puja en el caso de que en la subasta haya postores, el precio de la adjudicación es el importe por el que el acreedor ejecutante adquiere la finca ante la inexistencia de postores. Distinto es el precio de la cesión de remate que es el importe que recibe el ejecutante que cede el remate del cesionario por la transmisión de la finca que ha sido rematada o adjudicada a favor de aquél. Se ha planteado por la doctrina si es posible la cesión del remate por un importe inferior al precio de adjudicación, es decir el ejecutante cede la adjudicación a pérdida. El artículo 647 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no prohíbe la cesión por un importe superior, ni tampoco por una cantidad menor a la ofrecida por el ejecutante, siempre que la adjudicación se realice por el importe del remate. La solución debe ser positiva, el hecho de que el ejecutante transmita la finca por un precio inferior no implica perjuicio alguno para el deudor ejecutado, siempre que a efectos del pago de la deuda el importe que se tenga en consideración sea el de la adjudicación, descontándose de lo debido por el deudor la cantidad por la que el ejecutante se lo hubiera adjudicado en subasta de modo que el perjuicio o pérdida patrimonial lo asuma el adjudicatario. Y esto es así, porque en caso contrario, podrían eludirse los porcentajes mínimos de adjudicación que se regulan legalmente, causándose un perjuicio al deudor hipotecario. En el decreto por lo tanto deberá mantenerse el precio de adjudicación que es el ofrecido inicialmente por el ejecutante y que se descontará de la cantidad reclamada; y a continuación se declarará que el adjudicatario ha satisfecho al ejecutante por la cesión una cantidad menor, identificándola. Este pago también tendrá que acreditarse documentalmente.

PRECEPTOS:

Ley 1/2000 (LEC), arts. 647.3, 651, 655.1 y 681.1.

En el recurso interpuesto por doña M. C. D. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de La Orotava, don Antonio Díaz Marquina, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

Mediante decreto expedido por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de La Orotava, se procedió a la adjudicación de la finca registral número 26.949 del Registro de la Propiedad de La Orotava.

II

Presentado el indicado decreto en el Registro de la Propiedad de La Orotava, fue objeto de una primera nota de calificación de fecha 17 de abril de 2017. Presentado nuevamente el indicado decreto, junto con alegaciones, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificación practicada por don Antonio Díaz Marquina, Registrador de la Propiedad de La Orotava, en relación con el título que causó el asiento 1999 del Libro Diario 121. Hechos: 1.– Se solicita la inscripción de un auto de adjudicación aportándose Testimonio del mismo, dimanante del procedimiento de ejecución hipotecaria número 791/2007 que se lleva a cabo en el Juzgado de Primera Instancia

Número Tres de La Orotava, que asimismo sirve de mandamiento por duplicado ordenando la cancelación de cargas, procedente de la misma ejecución, en unión de la correspondiente acreditación de la presentación a la Plusvalía. 2.–Dicho mandamiento fue objeto de calificación negativa con fecha 17 de abril pasado observándose tres defectos u omisiones. 3.–Con fecha 9 de junio último se aporta un escrito de fecha 8 de junio de 2017 en unión de la comparecencia de cesión de remate de fecha 7 de octubre de 2015 en la que sigue apareciendo que la cesión del remate se efectuó por 25.000 euros cantidad distinta al precio de la venta forzosa o precio de remate. 4.–Con el escrito de alegaciones se subsanan los defectos 1 y 2. Nota de calificación y fundamentos de Derecho: Suspendida la práctica de la inscripción y cancelaciones solicitadas por el siguiente defecto subsanable: 1.–Precio de cesión del remate: El juzgado ha de aclarar si el cedente ha recibido el precio del remate o precio de la venta forzosa del cesionario ya que según consta en el Decreto sólo se pagaron 25.000 euros de los 67.900 euros del remate. Artículo 132 y 133 de la Ley Hipotecaria y artículos 647.3 y 650.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil No se toma anotación de suspensión por no haber sido solicitada expresamente y por tener la prórroga del asiento de presentación una duración superior conforme a los artículos 96 y 323 de la Ley Hipotecaria Contra esta nota de calificación (...) La Orotava, a 13 de junio de 2017 (firma ilegible).

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. D. G. interpuso recurso el día 21 de julio de 2017 alegando, resumidamente: «(...) Hechos.–Único.–Yerra el Sr. Registrador entendiendo que el precio de cesión debe ser equivalente al precio de remate, tratándose de conceptos distintos. El juzgado rehúsa cualquier aclaración adicional, entendiendo que el auto es suficientemente expresivo respecto a este particular, reflejando claramente que el precio de cesión es de 25.000 euros, obrando testimonio del pago realizado mediante cheque bancario (...) A los ejecutados se les ha minorado la deuda en el precio de remate, 67.900 euros. El Sr. Letrado de la Administración de Justicia ha operado conforme a las previsiones legales y jurisprudenciales, careciendo de sentido cualquier intromisión traducida en la negación de las inscripciones practicadas. Fundamentos de Derecho. Único.–El cedente ha recibido por la cesión la cantidad de 25.000 euros, precio total acordado con la cesionaria, si bien el precio de remate fue fijado en 67.900 euros por el juzgado, minorando en dicho importe la deuda de los ejecutados, tal y como refleja el auto de adjudicación que ya ha sido aportado; respetando así la jurisprudencia que a falta de previsión en el art. 647.3 LEC, exige que para que se pueda aceptar la cesión por precio menor al ofrecido por el ejecutante, deberá descontarse de lo debido por el deudor la cantidad que el ejecutante hubiera pujado en la subasta o el valor por el que se lo hubiera adjudicado. Dicho importe fue satisfecho mediante cheque bancario que fue entregado y testimoniado en la comparecencia de cesión de remate de fecha 7 de octubre de 2015: «Que se lleva a cabo la cesión de la finca n.º 26.949 por la cantidad de 25.000 euros mediante cheque bancario que en este acto exhiben y del cual se hace testimonio y queda unido a la presente comparecencia.» El precio de la cesión de remate es el importe que recibe el vendedor (cedente del remate) del comprador o tercero (cesionario del remate) por la transmisión del bien que ha sido rematado o adjudicado a favor de aquél. El vendedor y el comprador pueden pactar extrajudicialmente un precio de cesión de remate superior (a modo de sobreprecio), inferior o igual al precio del remate o adjudicación. Debe tenerse en cuenta que el precio real por el que el vendedor realice la cesión es algo ajeno al procedimiento judicial y que en nada incide en el precio del remate o adjudicación. La doctora M. J. A. B. en un trabajo titulado «Soluciones a problemas que plantea la deficiente regulación de la cesión del remate», publicado en el Diario La Ley, N.º 8434, 3 de diciembre de 2014, escribía que «el art. 647.3 LEC no contiene una prohibición expresa de que el precio de la cesión pueda ser distinto del valor ofrecido por el ejecutante», de manera que, «la relación jurídica entre el cedente y el cesionario resulta desconocida para el juzgado; lo normal es que medie una compraventa por el mismo por el que el ejecutante ha adquirido o se ha adjudicado el bien, pero a veces en la práctica el precio no coincide.» «Tan sólo se puede aceptar la cesión por precio menor al ofrecido por el ejecutante si se descuenta de lo debido por el deudor la cantidad que el ejecutante hubiera pujado en la subasta o el valor por el que se lo hubiera adjudicado. Si así no fuera, podría llegarse por esta vía a un fraude de ley, burlando los porcentajes mínimos de adjudicación que se regulan legalmente (arts. 650, 651, 670 y 671 LEC).» La Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 20 de junio de 2002, Recurso 32672001, declaraba que «el contrato o cesión de remate puede ser perfectamente pactado que no tenga la naturaleza de negocio jurídico gratuito sino oneroso y que se fije un precio al compromiso hasta que se formalice la cesión, y ello efectivamente es así y es compartido con la Sala.»».

IV

El registrador se ratificó en su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 647.3, 651, 655.1 y 681.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

1. El presente recurso tiene por objeto la cuestión referente a que verificada la adjudicación en un procedimiento de ejecución hipotecaria por la cantidad de 67.900 euros a favor de la ejecutante, que se corresponde con el 70% del valor de tasación por ser vivienda habitual, la adjudicataria procedió a la cesión del remate a favor de doña M. C. D. G. por importe de 25.000 euros. En la parte dispositiva del decreto se manifiesta que «la aprobación del remate y la adjudicación a favor de doña C. D. G (...) por la cantidad de sesenta y siete mil novecientos (67.900) euros».

El registrador señala como defecto que «el juzgado ha de aclarar si el cedente ha recibido el precio del remate o precio de la venta forzosa del cesionario ya que según consta en el Decreto sólo se pagaron 25.000 euros de los 67.900 euros del remate».

La recurrente manifiesta, resumidamente, que «(...) el cedente ha recibido por la cesión la cantidad de 25.000 euros, precio total acordado con la cesionaria, si bien el precio de remate fue fijado en 67.900 euros por el juzgado, minorando en dicho importe la deuda de los ejecutados, tal y como refleja el auto de adjudicación que ya ha sido aportado (...)».

2. El artículo 647.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativo a la subasta de bienes muebles, pero aplicable a los procesos de ejecución hipotecaria, por la remisión que realizan los artículos 681.1 y 655.2 determina que «solo el ejecutante o los acreedores posteriores podrán hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero. La cesión se verificará mediante comparecencia ante el secretario judicial responsable de la ejecución, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago o consignación del precio del remate, que deberá hacerse constar documentalmente. Igual facultad corresponderá al ejecutante si solicitase, en los casos previstos, la adjudicación del bien o bienes subastados».

El precio de la cesión de remate es un concepto diferente al del precio del remate o adjudicación. El precio del remate es el importe de la mejor puja en el caso de que en la subasta haya postores, el precio de la adjudicación es el importe por el que el acreedor ejecutante adquiere la finca ante la inexistencia de postores. Distinto es el precio de la cesión de remate que es el importe que recibe el ejecutante que cede el remate del cesionario por la transmisión de la finca que ha sido rematada o adjudicada a favor de aquél.

Se ha planteado por la doctrina si es posible la cesión del remate por un importe inferior al precio de adjudicación, es decir el ejecutante cede la adjudicación a pérdida. El artículo 647 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no prohíbe la cesión por un importe superior, ni tampoco por una cantidad menor a la ofrecida por el ejecutante, siempre que la adjudicación se realice por el importe del remate.

La solución debe ser positiva, el hecho de que el ejecutante transmita la finca por un precio inferior no implica perjuicio alguno para el deudor ejecutado, siempre que a efectos del pago de la deuda el importe que se tenga en consideración sea el de la adjudicación, descontándose de lo debido por el deudor la cantidad por la que el ejecutante se lo hubiera adjudicado en subasta de modo que el perjuicio o pérdida patrimonial lo asuma el adjudicatario. Y esto es así, porque en caso contrario, podrían eludirse los porcentajes mínimos de adjudicación que se regulan legalmente, causándose un perjuicio al deudor hipotecario.

En el decreto por lo tanto deberá mantenerse el precio de adjudicación que es el ofrecido inicialmente por el ejecutante y que se descontará de la cantidad reclamada; y a continuación se declarará que el adjudicatario ha satisfecho al ejecutante por la cesión una cantidad menor, identificándola. Este pago también tendrá que acreditarse documentalmente.

3. En el presente expediente en el decreto de adjudicación expresamente se aprueba el remate y la adjudicación a favor de doña M. C. D. G. por la cantidad de 67.900 euros importe por el que se había adjudicado inicialmente el ejecutante (que representaba el 70% del valor de tasación) importe por el que se libera al deudor, procediéndose a la imputación de pagos por ese importe (cfr. antecedentes de hecho séptimo del decreto de adjudicación), lo cual no impide que el importe efectivamente percibido por el acreedor ejecutante, por la cesión del remate, sea inferior. El pago del precio de la cesión, 25.000 euros, ha quedado documentalmente acreditado.

Por lo tanto se cumplen todos los requisitos antes señalados.

Consecuentemente el recurso debe ser estimado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.



Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 19 de octubre de 2017. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.