

# subasta de vivienda habitual: el “ERROR DE SALTO” (del 70% al 60 %) en la interpretación literal del art 671 LEC

*En esta entrada se valora si es justa y realista la legislación que otorga al ejecutante o a la entidad financiera la potestad de adjudicarse en subasta de vivienda habitual un bien que su precio de tasación supone por ejemplo el 67% y el banco se lo adjudica al 60% en lugar del 70% y queda por lo tanto una enorme deuda familiar.*



En una ejecución (hipotecaria u ordinaria) sobre vivienda habitual, el artículo 671 LEC tiene una redacción que, literalmente interpretada, daría lugar a un importante “error de salto”, pues, por ejemplo, cuando al ejecutante se le debe una cantidad equivalente al 70 % del valor de subasta, no se puede adjudicar la finca sin dar carta de pago, y en cambio, si sólo se le debiera, digamos, el 69,5 %, podría adjudicarse

la finca por tan sólo el 60 % de su valor de subasta y seguir reclamando el resto de deuda no cubierta con tal adjudicación, por ejemplo, embargando y ejecutando otros bienes del deudor que se ha quedado sin su vivienda habitual.

Esta posibilidad interpretativa, claramente injusta, pero amparada por la redacción literal del precepto, ha sido denunciada reiteradamente por muchos juristas (en general) , y abordada y vedada en ocasiones por algunos jueces.

¿Y los registradores?

¿Acaso no pueden/deben hacer una interpretación finalista del precepto que corrija ese “error de salto” evidentemente injusto y contrario a la finalidad de la norma (la protección de los ejecutados en caso de vivienda habitual) y a la equidad?

El autor de estas líneas sostiene que los registradores no sólo pueden, sino que incluso hasta cierto punto deben hacer tal interpretación finalista para corregir el referido “error de salto”.

En el ámbito tributario, la doctrina jurisprudencia que proscribía el llamado “error de salto” acabó teniendo incluso plasmación legal en el artículo 56.3 de la Ley General Tributaria, que no se limita a ordenar cómo han de ser interpretadas las normas tributarias para evitar el error de salto, sino que incluso ordena cómo han de ser aplicadas para corregir el error de salto aunque su interpretación no admita matices, pues ordena que *“la cuota íntegra deberá reducirse de oficio cuando de la aplicación de los tipos de gravamen resulte que a un incremento de la base corresponde una porción de cuota superior a dicho incremento. La reducción deberá comprender al menos dicho exceso.”*

En el ámbito hipotecario, y en concreto, en la cuestión que nos ocupa (la interpretación del artículo 671 LEC), y aún reconociendo las distancias conceptuales que existen entre los

derechos recaudatorios de la hacienda pública frente al contribuyente y los derechos “confiscatorios” del ejecutante frente a la vivienda habitual del ejecutado, quizá cabría formular analógicamente el principio de justicia material que inspira la doctrina que prohíbe el error de salto diciendo algo así como que “a una disminución X del importe de la cantidad debida al acreedor no puede corresponderle una disminución mayor que X de la cantidad por la que se puede adjudicar la vivienda habitual del ejecutado a falta de postores”.

Y que por tanto, si al ejecutante se le debe cantidad equivalente al 69,5 % del valor de subasta de la vivienda habitual del ejecutado, no se puede adjudicar dicha vivienda por menos de ese 69,5 %.

Aunque el sentir más generalizado en el ámbito registral es no afrontar éste problema desde la calificación registral y confinarlo únicamente a la apreciación judicial, (que ahora ni siquiera existirá en la mayoría de los casos, pues no es el juez sino el Letrado de la administración de justicia el que aprueba las adjudicaciones), se sugiere una posible redacción de la fundamentación jurídica correspondiente para quien comparta la idea de que esta cuestión sí que compete también a la calificación registral, (revisable, como siempre, por los Tribunales de Justicia por vía de recurso).

(Nota: los datos numéricos están tomados de un caso real)

### **DEFECTO: Respecto de la cantidad por la que se adjudica la finca al ejecutante a falta de postores**

El Artículo 671 de la Ley de enjuiciamiento civil, titulado “Subasta sin ningún postor” establece lo siguiente:

.

“Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratase 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 tratase de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.”

En el presente caso, SE TRATA DE VIVIENDA HABITUAL, y el ejecutante, a falta de postores, se adjudica la finca por el 60 % del valor de subasta alegando que la cantidad que se le debe por todos los conceptos es inferior al 70% de dicho valor.

Pero concurren las circunstancias siguientes:

VALOR SUBASTA 354.074,22

LIQUIDACION DE LA DEUDA: INTERESES ORDINARIOS: 10.433,27

PRINCIPAL: 184.413,66

INTERESES DE DEMORA: 798,85

INTERESES DE DEMORA DURANTE LA EJECUCIÓN: 35.089,82

COSTAS: 9.782,29

SUMA TOTAL: 240.517,89 EUROS

% DEUDA/VALOR SUBASTA 67,93

SI ADJUDICACION POR 70% 247.851,954

HABRÍA SOBRANTE 7.334,064

SI ADJUDICACION POR 60% 212.444,532

HABRÍA DEUDA PENDIENTE 28.073,358

Vemos, por tanto, que la cantidad que se le adeuda al ejecutante por todos los conceptos (240.517,89 euros) equivale casi al 68 % (67,93 %) del valor de subasta.

- Si se adjudicara la finca por el 70% de dicho valor, existiría un sobrante de 7.334 euros.
- Si se la adjudicara por la cantidad que se le debe por todos los conceptos,, que equivale al 67.96 % del valor de subasta) quedaría totalmente saldada la deuda, y no habría ni sobrante ni deuda pendiente.
- Si se la adjudica, como es el caso, por el 60 % del valor de subasta, resulta que sí que hay todavía deuda pendiente, en concreto, 28.073,35 euros.

Una interpretación puramente literal del precepto legal, como la que se ha hecho por el ejecutante, puede producir un resultado no sólo absurdo, e incongruente, sino profundamente injusto y contrario a la equidad, cuando, como es el caso, por el hecho de que la deuda sea ligeramente inferior al 70 % del valor de subasta, se permita al acreedor adjudicarse la finca sólo por el 60 % y seguir existiendo un saldo a su favor, o deuda pendiente a cargo del ejecutado que se ve privado de su vivienda habitual.

Teniendo en cuenta que conforme al artículo 3 del Código Civil, "Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas." y teniendo en cuenta también que " la equidad habrá de ponderarse en la aplicación de las normas", parece claro, que la interpretación del citado precepto legal no puede ser la puramente literal, sino la finalista, atendiendo el espíritu y finalidad de la ley (que fue la de aumentar la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual) y a la equidad, conforme a la cual sería contrario a la equidad que la ley amparara un "error de salto" absurdo, injusto y contrario a la equidad.

En efecto, no sería justo ni equitativo que cuando al acreedor se le debe el 70 % del valor de subasta no pueda adjudicarse la vivienda por menos importe, sino dar carta de pago total de

la deuda, y que en cambio, cuando sólo se le debe el 68 % del valor de subasta (como ocurre en el presente caso), sí que pueda adjudicarse la vivienda habitual por una cantidad muy inferior a la debida (sólo el 60%) y seguir por tanto existiendo una parte de deuda pendiente.

Tampoco puede ignorarse que uno de conceptos o elementos integrantes de la cantidad que se deba al ejecutante es la resultante de la tasación de costas, la cual, antes de ser aprobada por el juzgado, ha de ser propuesta por el ejecutante, y por tanto, queda en manos de éste proponer una tasación tal que, convenientemente calculada, evite que la cantidad total debida ascienda al 70 % del valor de subasta, y así poder acogerse a la opción, injusta, del 60 %. Aunque en el presente caso no puede prejuzgarse que haya ocurrido así efectivamente, sí que hay claros indicios para no descartar al menos tal hipótesis.

Algo parecido podría ocurrir si, haciendo un calculo conveniente para jugar con el error de salto del precepto legal, el ejecutante aceptara algún pago parcial de deuda del ejecutado, o incluso condonara o liquidara a la baja parte de la deuda para conseguir que la cifra final sea ligeramente inferior al 70 % del valor de subasta.

Tales hipótesis, aunque no concurrieran efectivamente en el caso presente, sí que refuerzan la necesidad de interpretar el artículo legal de modo que no se produzca ese injusto "error de salto" que sólo beneficiaría convenientemente al ejecutante en claro y correlativo perjuicio del ejecutado que va a verse privado de su vivienda habitual.

Por todo ello, la interpretación ponderada y razonable de la norma, para evitar un resultado literalista injusto y contrario a la equidad y al espíritu y finalidad de la ley, y evitando el "error de salto" referido, habrá de ser la de que "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 por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta”.

Debe tenerse en cuenta que los mandatos legales sobre interpretación y aplicación de las normas jurídicas no sólo están dirigidos a los jueces, sino también a todas las autoridades públicas que tenga atribuidas funciones y responsabilidades en su aplicación, como ocurre, sin duda alguna, con la calificación de los registradores de la propiedad.

Por todo lo expuesto, en el presente caso, (en el que el total adeudado al ejecutante de vivienda habitual, según la liquidación propuesta por el mismo y aprobada por el juzgado, asciende al 68 % del valor de subasta), y conforme a la interpretación ponderada que aquí se hace del artículo 671 de la LEC (y no meramente literal), se deniega la inscripción de la adjudicación aprobada por tan sólo el 60 % del valor de subasta.

[regispro.es](http://regispro.es)

---

También le puede interesar>>>>

[\*Adjudicación en subasta de la vivienda habitual u otras en garantía de préstamos hipotecarios\*](#)

[\*SUBASTA, ADJUDICACIÓN, EMBARGO, POSESIÓN y LANZAMIENTO de la vivienda en ejecución hipotecaria\*](#)

---