



LA CESIÓN DE REMATE POR IMPORTE DISTINTO DEL DE ADJUDICACIÓN EN LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Comentario a la Resolución de 19 de octubre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado

Paula Viu, abogada N.E. - *Diciembre 2017.*

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/11/11/pdfs/BOE-A-2017-13003.pdf>

Recientemente, la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha pronunciado acerca de si es posible, en el marco de un procedimiento de Ejecución Hipotecaria, ceder el remate del bien adjudicado a de la parte ejecutante a favor de un tercero, por un importe inferior al de la adjudicación.

El supuesto de hecho a partir del cual se planteaba el recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, resuelto en fecha 19 de octubre de 2017, partía de la calificación negativa del mandamiento de cancelación de cargas solicitado por el adjudicatario en una ejecución hipotecaria, calificación motivada por la discrepancia existente entre el importe de la adjudicación (67.900 €) y el precio abonado en cesión de remate (25.000 €). El Registro consideraba que debía aclararse si se había abonado o no por el cesionario el precio del remate, entendiéndose que precio que debía recibir el cedente debería ser equivalente al de la adjudicación, esto es, 67.900 €, motivo por el que emitió nota de calificación negativa y suspendió la inscripción del Decreto de Adjudicación dimanante de una ejecución hipotecaria.

La Dirección General de los Registros y del Notariado estimó el recurso interpuesto por la cesionaria contra la calificación negativa del mandamiento de cancelación de cargas, revocando la nota de calificación, y motivando su decisión en tres fundamentos: a) La diferenciación conceptual entre el precio de la adjudicación y el precio del remate; b) la no prohibición expresa ex. Artículo 647 LEC de que el importe fijado entre los dos anteriores conceptos sea diferente; y c) el cumplimiento de los requisitos legalmente

exigidos, limitados a la aceptación del remate por la cesionaria y la acreditación del pago del precio en el plazo temporal determinado por el Letrado de la Administración.

En cuanto al primero de los motivos (a), la Dirección General de los Registros y del Notariado hace una simple pero concisa diferenciación entre la adjudicación y la cesión de remate, entendiendo que la primera consiste en la cantidad que determina el precio del bien ejecutado que pasa a manos del ejecutante (importe que, a su vez, es el que se tendrá en cuenta a efectos de minorar o compensar la deuda del ejecutado para con el ejecutante); y la segunda (la de la cesión del remate) como el precio por el que el adjudicatario transmite el bien objeto del procedimiento, haciendo hincapié en que no debe confundirse con el precio de remate (que es el que se corresponde con la puja más alta en una subasta). La transmisión del bien en la cesión del remate para nada afecta a la relación jurídica entre el ejecutado y el adjudicatario-cedente que transmite a favor de un tercero cesionario.

La aludida Resolución de 19 de octubre de 2017, aclara estos conceptos que pueden dar lugar a confusión:

“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 caso de que 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”.

En conclusión, se trata de relaciones jurídicas independientes que afectan a sujetos jurídicos diferentes, a pesar de que la materialización de ambas situaciones se haga en el seno del mismo procedimiento. Lo fundamental es que la cantidad por la que se libera al deudor sea la resultante de la adjudicación del bien, y no la de la cesión de remate, que se fija entre cedente y cesionaria en base a las reglas de libre mercado y en nada debe afectar al deudor. Por lo tanto, no debe cuestionarse si el precio que se abona por ese negocio jurídico es superior, inferior o igual al fijado en el decreto de adjudicación, ya que, como advertíamos, el deudor-ejecutado ve liberada su deuda por el precio fijado para la adjudicación, no por el acordado para la cesión de remate. Y la independencia de ambas relaciones jurídicas no tiene otro fundamento que el de

evitar un fraude de ley, ya que de lo contrario podrían eludirse los porcentajes de adjudicación mínimos regulados legalmente en perjuicio del deudor hipotecario.

El interés del adjudicatario en la ejecución hipotecaria para ceder el remate es, principalmente, de índole fiscal. En la cesión de remate, la adjudicataria ve cobrado su crédito sin llegar a poner el bien a su nombre, que pasa directamente a manos de la cesionaria, por lo que solamente se devengan impuestos por la transmisión para el adjudicatario final del bien (esto es, la cesionaria).

Por otro lado, y en cuanto al segundo de los motivos (b), tal y como advierte la resolución objeto del presente análisis, ninguna prohibición existe en la Ley de Enjuiciamiento Civil para que los precios de adjudicación y de cesión no sean equivalentes. La LEC no establece en ninguno de sus preceptos que no esté permitido llevar a cabo una cesión de remate por un importe distinto al de adjudicación, lo que automáticamente lleva a concluir que no está prohibido.

Recordemos que el artículo 647 de la LEC, aplicable en las ejecuciones hipotecarias ex. artículos 655 y 681 del mismo texto, dispone, en su apartado tercero, que solamente el ejecutante o acreedores posteriores pueden hacer posturas reservándose la facultad de ceder el remate posteriormente, o el ejecutante en caso de adjudicación del bien subastado. Ni esta disposición, ni ninguna otra concordante, hacen referencia alguna a la necesidad de equivalencia de los precios de adjudicación y de cesión de remate, por lo que no está expresamente regulado que el precio de cesión de remate pueda ser inferior (o igual, o superior) al de adjudicación.

Ante la disyuntiva de si, no estando expresamente previsto en la Ley, está permitido o no que los precios de adjudicación y de cesión de remate sean distintos, la Resolución de referencia es categórica, afirmando que *“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”*.

Por lo tanto, respetándose el importe determinado para la adjudicación y no viéndose afectado el deudor hipotecario por la cesión de remate de la adjudicataria a un tercero, aun tratándose de una cesión de remate a pérdida, la Dirección General de los Registros y del Notariado no ve inconveniente alguno en que no coincidan los precios de adjudicación y de cesión de remate, criterio que compartimos por todos los motivos expuestos.

En último lugar, simplemente hacer una breve referencia al tercero de los motivos en los que se sustenta la decisión de la Dirección General de los Registros y del Notariado, consistente en el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos para que pueda materializarse la cesión de remate (c). El anteriormente aludido artículo 647.3 de la LEC impone la necesidad de que la cesión de remate se verifique ante el Letrado de la Administración de Justicia, con la comparecencia de ambas partes cedente y cesionaria, y acreditándose el pago del precio de cesión acordado entre ambas, por lo que cumpliéndose las anteriores premisas, no existe obstáculo para culminar la cesión de remate.