ACTUALIZACIÓN DEL MANUAL DE BUENAS PRÁCTICAS PROCESALES

ACTUALIZACIÓN DEL MANUAL DE BUENAS PRÁCTICAS PROCESALES

"LA OFICINA JUDICIAL Y LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES; ESPECIAL REFERENCIA AL DECRETO DE ADJUDICACIÓN"

PROTOCOLO DE COLABORACIÓN ENTRE EL TSJ DE MURCIA Y EL COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

Registradores DE MURCIA

Decanato Autonómico de la Región de Murcia

TSJ Región de Murcia | TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

oficina judicial

AUTORES:

- José Ramón Sánchez Galindo, Registrador de la Propiedad.
- José Ángel Sánchez Serrano, Registrador de la Propiedad.
- María del Mar González Romero, Letrada de la Administración de Justicia.
- María Fernández Torres, Letrada de la Administración de Justicia.
- María Carolina Álvarez Galindo, Letrada de la Administración de Justicia.
- Griselda Díaz Romero, Registradora de la Propiedad.

COORDINADORES DE LA EDICIÓN:

- Miguel Pasqual del Riquelme Herrero, Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia.
- Carlos Pinilla Peñarrubia, Decano Autonómico de Murcia del Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad, de Bienes Muebles y Mercantiles de España.
- Francisco José García Rivas, Secretario de la Sala de Gobierno del Tribunal Superior de Justicia de Murcia.

© Queda prohibida la reproducción total o parcial de esta obra sin consentimiento del Decanato Autonómico en Murcia del Colegio de Registradores de la Propiedad, de Bienes Muebles y Mercantiles de España.

Depósito Legal: MU-1381-2017

I.S.B.N.: 978-84-697-8154-8

Edita: Decanato Autonómico en Murcia del Colegio de Registradores de la Propiedad, de Bienes Muebles y Mercantiles de España.

Imprime: Tipografía San Francisco.

Actualización adaptada a las reformas operadas en la Ley Hipotecaria y Ley de Enjuiciamiento Civil por las Leyes 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; 4/2.013, de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas; 15/2015, de 2 de julio de Jurisdicción Voluntaria; 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil; 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil; y Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

ÍNDICE

A) CUESTIONES REGISTRALES DE CARÁCTER GENERAL, COMUNES A TODOS LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN. 17

1. CUESTIONES GENERALES DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: 17

1. *TÍTULO: DECRETO EXPEDIDO POR LETRADO IDENTIFICANDO PROCEDIMIENTO, DEMANDANTE, DEMANDADO, FINCA Y CANTIDADES. NO SE PRECISA APORTAR AL REGISTRO EL AUTO DEL JUEZ DESPACHANDO EJECUCIÓN NI QUE DECRETO SEA FIRME, NI ESTÁ RESTRINGIDA LA COMPETENCIA AL JUZGADO DEL LUGAR DONDE RADIQUE LA FINCA.* 17

2. TÍTULO CUANDO EMBARGO PROVIENE DE UN PAÍS EXTRANJERO. POSIBILIDAD DE EMBARGAR CUENTAS EN EL EXTRANJERO. 19

3. OBJETO DEL EMBARGO. 22

4. REQUISITOS FISCALES. 24

5. CIRCUNSTANCIAS QUE HA DE CONTENER EL DECRETO: 27

- En cuanto a la finca 29
- En cuanto al demandante y demandado 30
- En cuanto a las cantidades 32
- En cuanto a la no necesidad de firmeza 33
- En cuanto a las formalidades extrínsecas (sello firma manuscrita o CSV) 34

6. TRACTO SUCESIVO. EMBARGO DE MUEBLES VEHÍCULOS MOTOR. 38

7. NOTIFICACIONES: 43

- Embargo de bienes gananciales. 43
- Embargo de vivienda habitual. 46
- Embargo de bienes privativos por confesión. 46
- Embargo de bienes privativos, antes gananciales. 47
- Embargo de bienes sujetos a prohibición de disponer. 48
- Embargo de bienes de personas sujetas a un régimen económico matrimonial extranjero. 54
- Deudas del heredero. 54
- Embargo de bienes del concursado. 56

8. CANCELACIÓN. 58

2. TERCER POSEEDOR EN ENJ Y ETJ. 64

3. HERENCIA YACENTE. 65

4. PRÓRROGA DE EMBARGO EN LA TRANSFORMACIÓN DE PROCEDIMIENTOS CON ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO. (JCB A ETJ, ORD A ETJ, EJP A ETJ) 75

5. AMPLIACIÓN DE EJECUCIÓN POR CANTIDADES LIQUIDADAS CON POSTERIORIDAD A LA PRESENTACIÓN DE DEMANDA. 79

6. ACUMULACIÓN DE EJECUCIONES: SU REFLEJO REGISTRAL, REQUISITOS. 82

7. EJECUCIÓN ORDINARIA DE TÍTULO HIPOTECARIO, CUESTIONES REGISTRALES QUE PLANTEA. 85

8. SUCESIONES PROCESALES EN LAS EJECUCIONES Y SU INSCRIPCIÓN. 87

9. NOTIFICACIONES A EXTRANJEROS Y RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL. 88

10. CERTIFICACIÓN CONTINUADA DE CARGAS. 89

B) ESPECIALIDADES EJECUCIÓN HIPOTECARIA 93

1. ACUMULACIÓN EN LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA. 93

2. SUCESIÓN PROCESAL EN LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA. 94

3. DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO, A DEUDOR, A HIPOTECANTE NO DEUDOR Y A TERCER POSEEDOR DE LOS BIENES HIPOTECADOS. 99

4. CERTIFICACIÓN DE CARGAS CON TERCER POSEEDOR. ANÁLISIS DEL MOMENTO PROCESAL. 110

5. INFORMACIÓN DE FECHA DE COMIENZO Y FINALIZACIÓN DE LA SUBASTA. 110

6. CONCILIACIÓN EN EJH. 119

7. DACIÓN EN PAGO. 122

8. REHABILITACIÓN DE PRÉSTAMO CON INDICACIÓN DE CANCELACIÓN DE NOTA MARGINAL DE CERTIFICACIÓN DE CARGAS. 124

C) CALIFICACIÓN DEL DECRETO DE ADJUDICACIÓN 127

Referencias obligadas para su inscripción después de las últimas reformas legislativas:

• **REQUISITOS FORMALES:**

1. REQUISITOS FISCALES. 127

2. TÍTULO INSCRIBIBLE. 127

3. FIRMEZA. 131

4. COMPETENCIA TERRITORIAL. 133

• **CONTENIDO DEL DECRETO:**

5. CIRCUNSTANCIAS PERSONALES. 135

6. IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA. 136

7. CONSTANCIA DEL CARÁCTER DE VIVIENDA HABITUAL. 140

8. DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO. 144

9. CONSTANCIA DE LA NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE CARGAS. 151

10. NOTIFICACIÓN A TITULARES POSTERIORES. 152

11. DESGLOSE DE CANTIDADES ENTRE LOS CONCEPTOS GARANTIZADOS. 155

12. IMPORTE DE LA ADJUDICACIÓN Y SOBRANTE. 159

13. ESPECIALIDADES DE LA VIVIENDA FAMILIAR. 168

14. IMPUTACIÓN DE PAGOS. 174

15. EXAMEN DEL ART. 654.4 LEC: MOMENTO DE EXPEDIR LA CERTIFICACIÓN. 178

16. CLAÚSULAS ABUSIVAS E INCIDENTE DE OPOSICIÓN. . 181

17. DECLARACIÓN DE ARRENDAMIENTOS. 185

18. REQUISITOS ADICIONALES DE DETERMINADAS CLASE DE HIPOTECAS. 188

• **OTRAS CUESTIONES DE INTERÉS:**

19. NULIDAD DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA. 194

20. EXTREMOS NO CALIFICABLES. 197

21. QUIEBRA DE LA SUBASTA. 198

22. LA SUBASTA EN LA LEY DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA. 199

23. VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO. 200

D) ESQUEMAS PRÁCTICOS 211

E) MODELOS PRÁCTICOS 225

PRÓLOGO

Allá por el año 2010 se inició una fructífera relación entre el Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia y los Registradores de la Propiedad y Mercantiles murcianos con el objetivo fundamental de trabajar en la necesaria coordinación entre la Oficina Judicial y los Registros de la Propiedad y Mercantiles, en aras de la prestación de un mejor servicio público que redunde en beneficio del ciudadano.

Como resultado de tan estrecha colaboración son tres los manuales que a fin de unificar criterios de interpretación y aplicación de las normas jurídicas han visto ya la luz.

En todos los casos parten de una premisa básica: la calificación de los documentos judiciales a que está obligado el Registrador de la Propiedad y Mercantil, a tenor de lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario y de lo establecido por reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo y doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Si ya de por si lo expuesto justifica el trabajo realizado, la profunda crisis económica que ha padecido España en los últimos tiempos ha hecho que se incremente sobremanera el número de documentos judiciales que tratan de acceder al Registro, así como la problemática derivada de ellos como consecuencia de las numerosas reformas legislativas acaecidas hasta la fecha, lo que ha hecho más imperiosa y necesaria, si cabe, la colaboración entre ambas instituciones.

Ahora bien, la pretensiones de este manual son modestas pues no van más allá de sugerir soluciones teórico – prácticas encaminadas a encontrar consensos y fijar los requisitos necesarios para el acceso al Registro de la Propiedad de los documentos judiciales resultantes de los procedimientos de ejecución ordinaria e hipotecaria, siguiendo siempre para ello los pronunciamientos del Tribunal Supremo y de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre el particular.

De este modo se ha estructurado el Manual en tres partes:

- Un estudio teórico de las cuestiones más destacadas de las ejecuciones ordinaria e hipotecaria;
- Posteriormente un breve resumen o esquema práctico del mismo dada la longitud de los aspectos teóricos;
- Y por último unos modelos prácticos de las resoluciones que han de dictar los Letrados de la Administración de Justicia.

Dentro de las cuestiones teóricas, igualmente por razones sistemáticas, se ha tratado de dividir el Manual en tres partes bien diferenciadas:

- Una relativa a la ejecución ordinaria,
- Otra referente a ciertas especialidades de la ejecución hipotecaria que por su importancia o dificultad merecen un tratamiento específico.
- Y finalmente, como no podía ser de otro modo, un estudio detallado de todos los requisitos del contenido del decreto de ejecución hipotecaria, toda vez que por una parte es uno de uno de los documentos judiciales que con más frecuencia pretende acceder al Registro de la Propiedad, pero por otra dicho acceso se ha visto dificultado en los últimos tiempos por la necesidad de dar cumplimiento a las últimas reformas legislativas.

Pero el manual que el lector tiene entre sus manos analiza además otras posibles incidencias relacionadas con la ejecución ordinaria e hipotecaria, tales como la dación en pago, la rehabilitación del préstamo hipotecario, la conciliación en la ejecución hipotecaria o la posible nulidad de la misma, determinadas singularidades de hipotecas especiales, la quiebra de la subasta…, todo ello con el propósito de erigirse en libro de consulta no sólo para Jueces, Letrados o Registradores, sino también para todos aquéllos operadores jurídicos que puedan verse afectados por esta materia en el desarrollo de su actividad profesional.

Estas y otras interesantes aportaciones se contienen en las páginas que siguen a continuación.

Pero lo capital, lo verdaderamente esencial de este trabajo, es estrechar los lazos entre los Jueces, Magistrados, Letrados de la Administración de Justicia y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, pues en el adecuado entendimiento entre ellos, en la indispensable colaboración en el ámbito de sus respectivas competencias, reside algo tan importante como la seguridad jurídica y la tutela judicial efectiva de los derechos de los ciudadanos.

Si a ello contribuyen estas páginas, en cualquier medida, el trabajo realizado se dará por bien empleado. Júzguelo usted mismo querido lector.

Pero antes, permítanos hacer público nuestro sincero agradecimiento a quienes han hecho posible este libro. Sin ellos, sin los autores de los que se da cuenta algunas páginas atrás, no hubiéramos alcanzado el fin último que perseguimos con esta colaboración y que no es otro que contribuir a una justicia más ágil y eficaz. A todos ellos, nuestra profunda gratitud.

Miguel Pasqual del Riquelme Herrero, Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia y Carlos Pinilla Peñarrubia, Decano Autonómico de la Región de Murcia del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España.

INTRODUCCIÓN

Nada peor en el seno de cualquier organización que los tiempos muertos que, por su inutilidad, no hacen sino dilatar la eficacia en el servicio que en los mismos se presta.

Desde la óptica de la Administración de Justicia, los criterios de agilidad y eficacia que se postulan de la Nueva Oficina Judicial así como del resto de órganos que la integran aconsejan, como servicio público que es, que dichos lapsos se eliminen o al menos se minimicen al máximo para prestar una justicia de calidad al ciudadano que la demanda.

En este marco, y con este planteamiento, la identificación conjunta de los requisitos que deben conformar los documentos que itineran entre las oficinas judiciales y los registros de la propiedad, para evitar criterios discordantes, solicitud de adiciones, etc, hace necesario actualizar el primer manual de buenas prácticas procesales entre oficinas judiciales y registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles editado hace ya más de un lustro.

En efecto, era necesaria una actualización tras las reformas operadas tanto en la Ley Hipotecaria como en la Ley de Enjuiciamiento Civil o de Jurisdicción Voluntaria, y ello al amparo también de las nuevas doctrinas que emanaban del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Bajo esa perspectiva y fruto del compromiso adquirido de potenciar la seguridad jurídica para los distintos operadores en aras a beneficiar en definitiva al justiciable, se firmó un acuerdo el pasado 23 de Noviembre de 2015 entre el Tribunal Superior de Justicia de Murcia y el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles, del que surge un grupo de trabajo incardinado en la Agenda Estratégica del TSJ, formado por tres Registradores y tres Letrados de la Administración de Justicia, al objeto de identificar y solventar los escollos que pudieran ralentizar la

óptima y fluida información a contener en los documentos que itineran entre oficinas y registros, abordándose cuestiones generales respecto a la anotación preventiva de embargo, especialidades de la ejecución hipotecaria o concretos requisitos a contener en el decreto de adjudicación cuyo testimonio sirve de título a la inscripción registral (ahora innecesario). La obra se cierra con unos modelos normalizados de resoluciones procesales y mandamientos y unos esquemas prácticos de gran utilidad.

La colaboración entre instituciones, fundamental para que sea el ciudadano quien se beneficie del consenso frente a la discrepancia de criterios entre las mismas, aportará- fruto del manual obtenido- pautas unificadas en el desarrollo de la ejecución procesal que evitarán esos tiempos muertos que contradicen el postulado y el derecho a un proceso sin dilaciones indebidas.

Y nada más; en la seguridad que este es el camino a seguir, quede mi profundo agradecimiento al grupo de trabajo por el tiempo extra dedicado y mi enhorabuena por la tarea conseguida.

Gracias.

Francisco José García Rivas.

Secretario de la sala de Gobierno del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia.

A) CUESTIONES REGISTRALES DE CARÁCTER GENERAL, COMUNES A TODOS LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN

1.- CUESTIONES GENERALES DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO

1. TÍTULO: DECRETO EXPEDIDO POR LETRADO IDENTIFICANDO PROCEDIMIENTO, DEMANDANTE, DEMANDADO, FINCA Y CANTIDADES. NO SE PRECISA APORTAR AL REGISTRO EL AUTO DEL JUEZ DESPACHANDO EJECUCIÓN NI QUE DECRETO SEA FIRME, NI ESTÁ RESTRINGIDA LA COMPETENCIA AL JUZGADO DEL LUGAR DONDE RADIQUE LA FINCA.

La medida cautelar que supone un embargo, tiene frecuentemente su consiguiente reflejo registral a través de la anotación preventiva de embargo prevista en el art. 42.1 LH.

Para que tal afección de determinados bienes a un procedimiento pueda hacerse constar en el Registro de la Propiedad a través de la pertinente anotación preventiva de embargo, se requiere que el Juez dicte Auto general despachando ejecución; y tras ello debe ser el Letrado de la Administración de Justicia el que concrete esa ejecución decretando entonces el embargo de determinados bienes que puedan constar inscritos en el Registro de la Propiedad a favor del deudor del procedimiento.

No puede el registrador exigir que se aporte al Registro de la Propiedad el Auto despachando ejecución, sino que será título suficiente para practicar la anotación

preventiva de embargo el Decreto dictado por el Letrado de la Administración de Justicia; y ello porque es el Letrado quien tiene la potestad de decretar ejecución sobre bienes concretos del deudor, de acuerdo con el artículo 551 LEC, que se refiere a este aspecto en sus apartados 1º y 3º:

> 1.º *Presentada la demanda ejecutiva, el Tribunal, siempre que concurran los presupuestos y requisitos procesales, el título ejecutivo no adolezca de ninguna irregularidad formal y los actos de ejecución que se solicitan sean conformes con la naturaleza y contenido del título, dictará auto conteniendo la orden general de ejecución y despachando la misma.*
>
> 3.º *Dictado el auto por el Juez o Magistrado, el Secretario judicial responsable de la ejecución, en el mismo día o en el siguiente día hábil a aquél en que hubiera sido dictado el auto despachando ejecución, dictará decreto en el que se contendrán: 1.º Las medidas ejecutivas concretas que resultaren procedentes, incluido si fuera posible el embargo de bienes.*

La DGRYN ha zanjado la cuestión en la R de 16 de noviembre de 2015: La Ley de Enjuiciamiento Civil (en su redacción dada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre), prevé que en los procedimientos de ejecución y una vez que el juez competente haya adoptado el auto que contenga la orden general de ejecución y despacho de la misma (artículo 545.1), *corresponderá al Secretario judicial la concreción de los bienes del ejecutado a los que ha de extenderse el despacho de la ejecución*, adoptando *la forma de decreto las resoluciones del Secretario judicial que determinen los bienes del ejecutado a los que ha de extenderse el despacho de la ejecución*.

Por su parte el artículo 587.1 de la Ley procesal dispone que: *1. El embargo se entenderá hecho desde que se decrete por el Secretario judicial o se reseñe la descripción de un bien en el acta de la diligencia de embargo, aunque no se hayan adoptado aún medidas de garantía o publicidad de la traba. El Secretario judicial adoptará inmediatamente dichas medidas de garantía y publicidad, expidiendo de oficio los despachos precisos, de los que, en su caso, se hará entrega al procurador del ejecutante que así lo hubiera solicitado*.

El artículo 629, añade a lo anterior en su apartado primero que: *Cuando el embargo recaiga sobre bienes inmuebles u otros bienes o derechos susceptibles de inscripción registral, el Secretario judicial encargado de la ejecución, a instancia del ejecutante, librará mandamiento para que se haga anotación preventiva de embargo en el Registro de la Propiedad o anotación de equivalente eficacia en el registro que corresponda.…*

El artículo 149 por su parte establece que: *Los actos procesales de comunicación serán:… 5.º Mandamientos, para ordenar el libramiento de certificaciones o testimonios y la práctica de cualquier actuación cuya ejecución corresponda a los Registradores de la Propiedad, Mercantiles, de Buques, de ventas a plazos de bienes muebles…*

Finalmente dispone el artículo 451 de la propia norma de procedimiento: *1. Contra las diligencias de ordenación y decretos no definitivos cabrá recurso de reposición ante el Secretario judicial que dictó la resolución recurrida,… 3. La interposición del recurso de reposición no tendrá efectos suspensivos respecto de la resolución recurrida*.

De la regulación procesal resulta por tanto que una vez dictada por el juez competente la orden general de ejecución corresponde al secretario judicial (hoy, y desde el 1 de octubre de 2015, letrado de la Administración de Justicia), acordar mediante decreto qué bienes concretos son objeto de embargo quedando desde ese momento los bienes afectos a las resultas del procedimiento por ser su acuerdo directamente ejecutivo aun cuando sea objeto de recurso. El mismo efecto se predica cuando los bienes embargados son bienes inmuebles sin perjuicio de los efectos protectores del Registro cuando el acto de comunicación del decreto de embargo, el mandamiento, acceda o no a sus libros, no puede ser opuesto a tercero de buena fe (vid. artículo 587.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

En definitiva, el embargo sobre bienes inmuebles existe desde que es acordado por el secretario judicial sin perjuicio de su comunicación mediante mandamiento al Registro de la Propiedad competente para su debida anotación.

2. TÍTULO CUANDO EMBARGO PROVIENE DE UN PAÍS EXTRANJERO

Tradicionalmente cuando un documento judicial provenía de un país extranjero, se exigía la legalización o apostilla recogida en el art. 36 RH, así como el exequátur o reconocimiento judicial exigido en los arts. 4 LH y 38 RH; éste reconocimiento judicial se regulaba a su vez en los arts. 951 y ss. de la LEC de 1.881, hoy los arts. 41 y ss. de la Ley de Cooperación Jurídica Internacional de 30 de julio de 2015.

Art. 38 RH*: Las resoluciones judiciales o laudos arbitrales dados en el extranjero serán inscribibles cuando hayan sido reconocidos por Tribunal o Autoridad competente, con arreglo a las leyes y convenios internacionales*.

Art. 59 Ley Cooperación Jurídica Internacional:

1. No se requerirá procedimiento especial para la inscripción en los Registros españoles de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles de las resoluciones judiciales extranjeras que no admitan recurso con arreglo a su legislación, ya se trate de resoluciones judiciales firmes o de resoluciones de jurisdicción voluntaria definitivas. Si no fueren firmes o definitivas, solo podrán ser objeto de anotación preventiva.

2. Para la inscripción de las resoluciones judiciales extranjeras a que se refiere el apartado anterior, con carácter previo a la calificación del título inscribible, el registrador verificará la regularidad y la autenticidad formal de los documentos presentados y la inexistencia de las causas de denegación de reconocimiento previstas en el capítulo II

del presente título, debiendo notificar su decisión, por correo, telegrama o cualquier otro medio técnico que permita dejar constancia de la recepción, de su fecha y del contenido de lo comunicado al presentante y a la parte frente a la que se pretende hacer valer la resolución extranjera, en el domicilio que conste en el Registro o en la resolución presentada, quienes en el plazo de veinte días podrán oponerse a tal decisión.

Cuando no hubiere podido practicarse la notificación en los domicilios indicados y, en todo caso, cuando el registrador adoptare una decisión contraria al reconocimiento incidental, se suspenderá la inscripción solicitada y el registrador remitirá a las partes al juez que haya de entender del procedimiento de reconocimiento a título principal regulado en este título; a instancia del presentante podrá extenderse anotación de suspensión del asiento solicitado.

3. Queda siempre a salvo la posibilidad de que el interesado recurra al proceso de exequátur previsto en este título".

Pues bien, en el ámbito de la UE, para tratar de agilizar trámites y simplificar tal procedimiento de exequátur y alcanzar así el objetivo de la libre circulación de las resoluciones judiciales en materia civil y mercantil, se dictó un primer Convenio de Bruselas de 27 de septiembre de 1968 sobre la competencia judicial y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil , en vigor para los Estados firmantes desde el 1 de febrero de 1973 hasta el 1 de marzo de 2002 , en que entró en vigor y fue sustituido por el Reglamento, conocido coloquialmente como "Bruselas I", el Reglamento 44/2001 del Consejo, de 22 de diciembre de 2000; y finalmente se ha dictado, sustituyendo al anterior **y entrando en vigor el 10 de enero de 2015, el conocido como "Bruselas I bis", el Reglamento 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012**.

Por lo tanto, siendo la regla general la legalización o apostilla y el exequátur, podemos encontrarnos con:

• Procedimientos a los que no sea de aplicación ni el Convenio de Bruselas de 1968, ni el Reglamento de Bruselas I ni el Reglamento de Bruselas I bis por tratarse de resolución dictada por un Estado no firmante de estos convenios o reglamentos.

En estos casos para que el título pueda tener constancia en los registros españoles, deberá llevarse a cabo el **procedimiento de exequátur regulado en los arts. 41 y ss de la Ley de Cooperación Jurídica Internacional**. Sucintamente tan sólo reseñar que tal reconocimiento corresponderá al Juez de primera Instancia del domicilio de la parte demandada, salvo que estuviere sujeto a algún proceso concursal, en cuyo caso corresponderá al Juez del concurso; además tendrá intervención el Ministerio Fiscal, y culminará mediante Auto recurrible en apelación.

• Procedimientos a los que sea de aplicación el Convenio de Bruselas, el Reglamento de Bruselas I, o el Reglamento de Bruselas I Bis.

Cada uno de estos convenios o reglamentos sólo será de aplicación a los Estados firmantes, y a procedimientos iniciados a partir de su entrada en vigor; así el Convenio de Bruselas de 1968 será aplicable a resoluciones recaídas en procedimientos iniciados a partir de 1 de febrero de 1973; el Reglamento Bruselas I a los iniciados a partir 1 de marzo de 2002; y el Reglamento de Bruselas I Bis a los comenzados a partir de la fecha 10 de enero de 2015. Destacar que este último Reglamento de Bruselas I Bis suprime definitivamente el procedimiento de exequátur; ahora bien, es necesario conforme al art. 42 que se presente una **copia auténtica de la resolución judicial extranjera en unión a un certificado uniformizado (tal y como se detalla en el art. 53 y en el Anexo I del Reglamento) emitido por el órgano judicial competente, en el que se resuman los hechos más importantes del proceso originario**. La traducción de dichos documentos al español no es en principio obligatoria, pero las autoridades judiciales españolas pueden exigir dicha traducción "si no puede continuar sus diligencias sin ella" (Art. 42.3 y 4 Reglamento 1215/2012). Y este mismo derecho se le reconoce al ejecutado, quien puede pedir la suspensión de la ejecución, no así de las medidas cautelares, hasta que no se le entregue dicha traducción (Art. 43.2 Reglamento 1215/2012). **Además por lo que respecta a la anotación de embargo, pues se encuadraría dentro de lo que se denominan mediadas cautelares, requerirá que conste claramente que la parte demandada fue citada a comparecer, salvo que conste la notificación de la demanda antes de la ejecución**. En resumen será necesario que el Certificado que acompañe a la resolución judicial describa específicamente la medida y acredite que el órgano judicial que dictó la medida es competente en cuanto al fondo del asunto y que la resolución tiene fuerza ejecutiva en el Estado miembro de origen. Igualmente en caso de que la medida se haya ordenado sin que se citara a comparecer al demandado, deberá acreditarse el haberse efectuado la notificación de la resolución (art. 42.2 del Reglamento 1215/2012).

• Posibilidad de embargar cuentas en el extranjero.

El Reglamento (UE) nº 665/2014 de 15 de mayo del Parlamento Europeo y del Consejo ha aprobado un procedimiento novedoso consistente en simplificar el cobro transfronterizo dentro de la Unión Europea de deudas en materia civil y mercantil (Orden Intraeuropea de Retención de Cuentas).

Este nuevo procedimiento vinculante y directamente aplicable en todos los Estados miembros entró en vigor el 18 de enero de 2017.

Establece un procedimiento mediante el cual se permite a un acreedor obtener una orden europea de retención de cuentas, en una cuenta bancaria mantenida en un

Estado miembro. Concierne exclusivamente a las deudas pecuniarias en materia civil y mercantil, en asuntos transfronterizos. Se entiende que el asunto es transfronterizo cuando el órgano que conoce de la solicitud de la orden de retención se encuentre en un Estado miembro y la cuenta bancaria afectada por dicha orden se tenga en otro Estado miembro o bien cuando el acreedor esté domiciliado en un Estado miembro y el órgano judicial y la cuenta bancaria que haya de ser objeto de retención estén situados en otro Estado miembro.

La competencia para dictar la orden corresponde: si efectúa como una medida cautelar antes de o durante la tramitación del procedimiento principal, a los órganos jurisdiccionales del Estado miembro que sean competentes para resolver sobre el fondo del asunto, a excepción de que el deudor sea un consumidor que haya celebrado un contrato con el acreedor con un fin que pueda considerarse ajeno a la actividad o profesión del deudor, en cuyo caso los órganos competentes para dictar la orden de retención serán los órganos jurisdiccionales del Estado miembro en que esté domiciliado el deudor.

En el supuesto de que la orden de retención sea solicitada cuando el acreedor haya obtenido previamente una resolución judicial o una transacción judicial, entonces serán competentes los órganos jurisdiccionales del Estado miembro en el que se haya dictado la referida resolución o se haya aprobado o concluido dicha transacción judicial.

La orden de retención dictada por un Estado miembro será reconocida en el resto de los Estados miembros sin necesidad de procedimiento alguno y tendrá fuerza ejecutiva en dichos Estados sin que tampoco sea necesaria declaración alguna al respecto.

3. OBJETO DEL EMBARGO

El objeto de la anotación preventiva de embargo debe ser en todo caso la reclamación de una cantidad, y recaer sobre un derecho real, pues tal constituye también así el objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad; y por la propia naturaleza de la medida que implica la anotación preventiva de embargo, que pretende la afección de unos bienes a unas cantidades para que en caso de insatisfacción del acreedor puedan ejecutarse en pública subasta tales bienes embargados y con el producto de la venta dar satisfacción al acreedor embargante, necesariamente la traba ha de referirse al cobro de una cantidad de dinero y ha de recaer sobre un derecho real susceptible de realización.

• **En cuanto a la reclamación de cantidad.**

No podrán por tanto reflejarse en el Registro de la Propiedad reclamaciones tendentes a otros fines distintos, que podrán tener acceso al Registro en su caso a través de otros asientos como pudiera ser la anotación de demanda.

Así, la Resolución de 13 de junio de 1986 no consideró por ej. que pudiera ser objeto de anotación de embargo la pretensión de un ex -cónyuge frente al otro del pago de pensiones futuras al amparo del art. 97 Cc; pues la anotación preventiva de embargo por su propia naturaleza presupone un obligación vencida líquida y exigible; tal pretensión de cumplimiento de pensiones futuras podría no obstante ser objeto de aseguramiento a través de hipoteca en garantía de rentas por ej.

• **En cuanto a recaer sobre un derecho real susceptible de realización.**

Frecuentemente se tratará de una o varias fincas, que se acomodan perfectamente a la finalidad pretendida con la anotación de embargo.

Ahora bien, podría no obstante embargarse cualquier derecho real inscrito susceptible de realización; así por ej. la DGRYN ha admitido el embargo del crédito hipotecario, o de un derecho de opción de compra, ello siempre que tales derechos consten expresamente inscritos a favor del deudor del procedimiento; y que no se trate de derechos personalísimos o inembargables.

No se ha admitido sin embargo por la DGRYN a tenor de estas premisas, el embargo de derechos de crédito, tales como el embargo del crédito que ya aparece reflejado en otra anotación de embargo, o del derecho del permutante de suelo por obra futura a adjudicarse determinadas fincas una vez finalizada la obra si tal derecho se configuró de modo meramente personal.

Así, a modo de ej. se puede **citar la Resolución de 23 de abril de 1996, que entendió que las tercerías de mejor derecho no pueden provocar asiento alguno en el Registro**, pues sólo determinan una preferencia de cobro entre los créditos en litigio, cuestión ésta de carácter personal que queda fuera del Registro. Se basa el Centro Directivo en que el embargo es un acto procesal cuyo objetivo no es el de constituir una garantía directa y exclusiva en favor del crédito que lo motiva, sino el de asegurar el buen fin de la ejecución en curso mediante la afección erga omnes del bien trabado al procedimiento en el que se decreta, sin prejuzgar el orden en que se repartirá el precio obtenido con la venta de aquél; lo cual, unido a que a su vez el objeto exclusivo de la tercería de mejor derecho es precisamente la determinación de ese orden, sin que de ello pueda deducirse una alteración de la prioridad respectiva entre los embargos que en sus respectivos procedimientos hubieran sido decretados a instancia de los acreedores que luego concurrieron en uno de éllos, hace que, una vez obtenida sentencia estimatoria en la tercería de mejor derecho, sea innecesaria

la inversión del rango entre los embargos trabados. Sin perjuicio de todo lo cual, y en aras de la mejora y plenitud de la publicidad registral y de una más completa información tabular de la situación jurídica de cada finca, termina la Dirección recomendando la conveniencia de que la sentencia estimatoria de la tercería de mejor derecho sea reflejada en el Registro mediante nota al margen de la anotación de embargo ordenada en el procedimiento en que se interpuso la tercería.

La Resolución de 24 de junio de 2009 consideró No anotable el embargo recayente sobre el derecho del cedente del solar a recibir dos viviendas de la futura edificación, si este derecho se configuró como meramente personal.- Dado que, al pactar la permuta, el derecho del cedente se configuró con carácter meramente personal (no con carácter real, lo que hubiera supuesto la entrega o tradición instrumental de las dos viviendas; ver ap. anterior), y que los componentes a entregar están inscritos a favor del cesionario, el cedente no ostenta ningún derecho real sobre tales componentes (sólo un derecho personal, o si se quiere, un ius ad rem), por lo que el embargo no es anotable.

La Resolución de 15 de octubre de 2012, en esta misma línea**, no entiende posible anotar el embargo trabado sobre un derecho de crédito** (el que ostenta el deudor, por los pagos pendientes, contra quien le compró una finca con precio aplazado no asegurado especialmente), pues para anotar un embargo en el Registro es de esencia que lo embargado sea un derecho real recayente sobre un bien inmueble, y en el caso entablado el derecho embargado ni es real ni grava inmueble alguno.

Sin embargo habría que mencionar la posibilidad de embargo de aquéllos derechos cuya naturaleza personal o real es discutida, pero que si está previsto legalmente su acceso al Registro, tales como el arrendamiento. Respecto al arrendamiento, la Resolución de 18 de octubre de 2005, en el caso concreto no admitió el embargo de un derecho de arrendamiento, pero debido a su falta de inscripción previa, por lo que dio a entender que una vez inscrito nada se opondría a su posible embargo.

4. REQUISITOS FISCALES

Muy discutida había sido la cuestión de si debe o no cerrarse el Registro a un mandamiento de embargo que llegue al Registro sin liquidar fiscalmente; pues a pesar de la letra del art. 254 LH, sin embargo, puesto que de acuerdo con el Texto Refundido regulador del impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados el hecho imponible es la propia anotación, se podría entender que sólo una vez hecha la anotación sería procedente la pertinente liquidación fiscal, y no antes; con lo que siguiendo este criterio podría despacharse un mandamiento de embargo sin la previa liquidación fiscal.

Sin embargo no ha sido ésta la solución seguida por la DGRYN. Al contrario, ha entendido que falta de liquidación fiscal del documento judicial cerrará el Registro suspendiéndose la calificación, tal como resulta del texto del art. 254 LH. Así , **la Resolución de 28 de agosto de 2015,** señaló que considerando que "*Establece el artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria que «ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieren por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir». Este precepto no es sino la reproducción en el ámbito de la legislación registral de lo dispuesto con carácter general en el artículo 54 del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, conforme al cual «1. Ningún documento que contenga actos o contratos sujetos a este impuesto se admitirá ni surtirá efecto en Oficina o Registro Público sin que se justifique el pago de la deuda tributaria a favor de la Administración Tributaria competente para exigirlo, conste declarada la exención por la misma o cuando menos la presentación en ella del referido documento… La justificación del pago o en su caso de la presentación del referido documento se hará mediante la aportación en cualquier soporte del original acreditativo del mismo o de copia de dicho original». Esta última disposición se desarrolla por los artículos 122 y 123 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, y en el último de tales preceptos reglamentarios se deja a «salvo lo previsto en la legislación hipotecaria», lo que supone que será posible sin necesidad de tal justificación la práctica del asiento de presentación tal como previene expresamente el artículo 255 de la Ley Hipotecaria.*

La doctrina mantenida por este Centro Directivo sobre el cumplimiento de tales requisitos tributarios (vid. a modo de ejemplo, la Resolución de 5 de mayo de 1994) puede resumirse del siguiente modo: el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la Administración tributaria ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquél consideró aplicable, de modo que el registrador, al solo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral.

Ahora bien, no concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa no sujeción al Impuesto (apartados 2. a 4.

del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal –como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (Resolución de 23 de abril de 2007)–, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en la escritura supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida (vid., por todas, las recientes Resoluciones de 3 y 10 de octubre y 27 de noviembre de 2014).

Esta cierta flexibilización del rigor normativo descansa, por tanto, en el conocimiento, aceptación y asunción por parte de registrador del supuesto de no sujeción al impuesto correspondiente, sin perjuicio de que, en caso de duda o cuando no se aprecien dichas circunstancias se impida el despacho del título si no se han cumplido con los deberes de declaración o autoliquidación por parte del sujeto pasivo previstos en la legislación tributaria aplicable a cada caso.

En este punto , cuando el documento calificado es un mandamiento por el que se ordena la práctica de una anotación preventiva de embargo; según el artículo 40.2 del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, están sujetas «las anotaciones preventivas que se practiquen en los Registros públicos, cuando tengan por objeto un derecho o interés valuable y no vengan ordenadas de oficio por la autoridad judicial o administrativa competente». Resulta así que en puridad el hecho imponible de tal impuesto no está constituido por el documento que sirve de título para la inscripción sino, en sí misma, la anotación practicada.

Sin embargo, esta apreciación no puede desvirtuar el principio básico antes señalado en los artículos 254 de la Ley Hipotecaria y 54 del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que imponen un cierre absoluto a los documentos que incluyan actos o negocios jurídicos que supongan una de las variedades de hechos imponibles previstos en la ley impositiva mencionada, con la ya prevista excepción de la extensión del asiento de presentación.

El artículo 122 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, expresamente impone la obligación de la previa presentación para practicar anotaciones preventivas en el Registro de la Propiedad. Efectivamente, dispone este precepto que «los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de la Propiedad Industrial no admitirán, para su inscripción o anotación, ningún documento que contenga acto o contrato sujeto al impuesto, sin que se justifique el pago de la liquidación correspondiente, su exención o no sujeción».

Y, es que en estos supuestos podemos diferenciar la obligación formal de la obligación material. La obligación formal impone al registrador, como regla general como ha quedado expuesto, exigir la previa presentación del documento en la oficina liquidadora competente, aunque el devengo no se haya producido todavía, o como en el supuesto del presente caso de anotaciones de embargo en que el hecho imponible se produce precisamente en el momento de practicarse la anotación, pero para cuya práctica de la anotación se exige la previa presentación. Ciertamente podrá presentarse el documento en la correspondiente oficina liquidadora sin ingresar cuota, alegando no sujeción, exención en su caso, o falta de devengo del impuesto, pero el registrador debe dar cumplimiento al mandato expreso contenido en el artículo 122 del Reglamento del impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

Como se ha señalado, en los casos en que, a juicio del registrador, sea evidente la no sujeción o la exención, podrá, bajo su responsabilidad permitir el despacho del título sin acreditar la debida autoliquidación o declaración, pero la existencia de esta facultad no supone el levantamiento automático del cierre registral cuando la misma no sea ejercitada y asumida por el registrador en su debido control en el ámbito fiscal de los documentos presentados.

Además, deberá acreditarse la liquidación del impuesto en la Oficina territorialmente competente; en los casos de anotaciones de embargo, la Oficina correspondiente al lugar en que radique la finca; si fueren varias radicantes en distintas Comunidades Autónomas, la Oficina de cualquiera de ellas.

5. CIRCUNSTANCIAS QUE HA DE CONTENER EL DECRETO ART. 551 LEC.

La RDGRYN 16 noviembre 2.015 añade también que "*El mandamiento, en cuanto documento de comunicación al Registro, debe reunir los requisitos precisos para la práctica de la anotación ordenada de acuerdo a las exigencias de la legislación hipotecaria (artículos 21.1, 72, 73 y 257 de la Ley Hipotecaria), correspondiendo al registrador de la Propiedad la determinación, mediante su calificación, de si procede o no la alteración del contenido del Registro (artículos 18, 40 y 74 de la Ley Hipotecaria).*

En este sentido, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en desarrollo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, dispone que la calificación del registrador se «limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro». Con arreglo al artículo 98 del Reglamento Hipotecario, el registrador debe considerar como «faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos».

En esta materia hay que partir por tanto de la regulación legal contenida en los art. 551 LEC, 21.1., 72, 73 Y 257 LH, y 165 y ss RH.

El art.551 LEC se refiere al contenido del Auto del juez despachando ejecución, en el siguiente sentido:

2. El citado auto expresará:

1.º *La persona o personas a cuyo favor se despacha la ejecución y la persona o personas contra quien se despacha ésta.*

2.º *Si la ejecución se despacha en forma mancomunada o solidaria.*

3.º *La cantidad, en su caso, por la que se despacha la ejecución, por todos los conceptos.*

4.º *Las precisiones que resulte necesario realizar respecto de las partes o del contenido de la ejecución, según lo dispuesto en el título ejecutivo, y asimismo respecto de los responsables personales de la deuda o propietarios de bienes especialmente afectos a su pago o a los que ha de extenderse la ejecución, según lo establecido en el artículo 538 de esta ley.*

Lo que se ha de completar fundamentalmente con la legislación hipotecaria y la doctrina emanada de la DGRYN.

Art. 21.2 LH: *Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos*

Art.72.1 LH: *Las anotaciones preventivas contendrán las circunstancias que se exigen para las inscripciones en cuanto resulten de los títulos o documentos presentados para exigir las mismas anotaciones.*

Art.73.1 LH: *Todo mandamiento judicial disponiendo hacer una anotación preventiva expresará las circunstancias que deba ésta contener, según lo prevenido en*

el artículo anterior, si resultasen de los títulos y documentos que se hayan tenido a la vista para dictar la providencia de anotación.

Art. 165 RH: "*Toda anotación preventiva que haya de practicarse por mandato judicial se verificará en virtud de presentación en el Registro del mandamiento del Juez o Tribunal, en el que se insertará literalmente la resolución respectiva con su fecha y se hará constar, en su caso, que es firme*".

En cuanto a la finca

Bastará con la constancia en el documento de sus datos registrales, sin que sea precisa la descripción literaria de la misma. Así la RDGRYN 21 abril 2.010 señaló que los amplios términos en que se expresan los artículos 72, 73 y 75 de la Ley Hipotecaria, conducen a considerar que pueda ser tomada la anotación de embargo con los datos registrales de las fincas objeto de anotación señalados en el mandamiento (número de fincas registrales, Tomo, Folio, Libro y Registro en que se encuentran inscritas las fincas).

La omisión de la finca objeto de la traba impediría al Registrador no ya el despacho del documento, sino ni tan siquiera su presentación al Libro Diario de Operaciones, con los consiguientes efectos perniciosos de pérdida de la prioridad que podría haber ganado el documento frente a acreedores posteriores. Por tanto resulta esencial que la finca que se pretende embargar resulte del documento aunque sea someramente con sus datos registrales sin necesidad de que sea descrita.

La necesaria identificación de la finca no requiere no obstante más que sea posible extender el asiento precisamente sobre la finca a que se haya de referir el embargo; por eso en algunas ocasiones la DGRYN ha **aplicado el principio de subrogación real**; así, la RGDRYN de 27 de abril de 2000, consideró que el título en cuya virtud se solicita una anotación ha de expresar todas las circunstancias que este asiento debe contener (cfr. artículos 21 y 73 de la Ley Hipotecaria) y entre ellas, lógicamente, la identificación de los bienes sobre las que aquélla ha de recaer (cfr. artículos 9.1.° y 7.° de la Ley Hipotecaria). Dividida una finca en varias nuevas e independientes, aquélla ha dejado de existir jurídicamente (sin perjuicio de las particularidades del supuesto específico de división horizontal de un edificio —cfr., especialmente, artículo 218 del Reglamento Hipotecario —). Ahora bien, si se tiene en cuenta la aplicación del principio de subrogación real recogido en el artículo 399 del Código Civil, en cuanto que la parte material que en la división de la cosa común se adjudica a un copropietario ocupa la posición jurídica de la cuota respectiva, no podrá rechazarse la anotación del embargo sobre esa porción material adjudicada al antiguo condominio so pretexto de que el mandamiento identifique al objeto de la traba tal como era antes de la división, máxime si se tiene en cuenta la idéntica naturaleza inmobiliaria

de uno y otro (cfr. artículo 334.10 del Código Civil en relación con lo previsto en el artículo 1.447 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Así también, se ha considerado posible anotar, sobre las fincas resultantes de un expediente de reparcelación, el embargo decretado sobre las fincas de origen. Y ello por aplicación del principio de subrogación real de las antiguas fincas por las nuevas, que hace que las actuaciones decretadas sobre aquéllas deban extenderse sobre éstas, siempre que esté clara la correspondencia entre unas y otras. (**Resoluciones de 3 de octubre de 2008, de 10 de julio de 2014 y de 28 de mayo de 2015).**

En cuanto al demandante y demandado

Es imprescindible que se consignen los datos identificativos de los mismos en los términos de los arts. 9 LH y 51 RH; señaladamente nombre y apellidos, el N.I.F. y el domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones.

Ha sido terminante al respecto la DGRYN:

La antedicha Resolución de 21 de abril de 2010 declaró que el artículo 254 de la Ley Hipotecaria establece -incluyendo los gravámenes- la necesidad de que consten los números de identificación fiscal de los que intervengan en los títulos inscribibles (entendiendo la inscripción en sentido amplio y por tanto no sólo comprensiva de las inscripciones propiamente dichas, sino también de las anotaciones preventivas).

Si bien la cuestión quedaba clara en cuanto a la necesaria identificación del deudor, pues de otro modo no podría comprobar el Registrador el tracto sucesivo ni procederse a la constancia registral de la medida; se discutió si puesto que la anotación de embargo es sólo un asiento de carácter provisional, resultaba también necesaria la perfecta identificación del embargante ya desde el primer momento en que el documento va a acceder al Registro, o posteriormente sólo si realmente llegaba a adquirir la finca por ejecución, que sería el momento de practicarse el asiento propiamente de inscripción de carácter definitivo; inclinándose por la solución de consignación desde inicio también de las circunstancias identificativas del embargante en el mandamiento de embargo la DGRYN; así en la Resolución de 11 de julio de 2011 prescribió que "una interpretación literal de la norma del art. 254 LH pone de manifiesto que la exigencia de la constancia del número de identificación fiscal lo es para cualquier «título» con trascendencia tributaria, por lo tanto no sólo respecto a los documentos notariales sino también respecto a los de naturaleza judicial o administrativa

Por lo tanto, atendiendo tanto a la literalidad del propio artículo como a su finalidad –prevención del fraude fiscal– la constancia del número de identificación fiscal del demandante se hace precisa en los mandamientos en virtud de los cuales haya de practicarse algún asiento en el Registro de la Propiedad. Por tanto se trata

de una circunstancia que se debe reflejar en la inscripción y consecuentemente con ello el registrador, dentro de las competencias que le corresponden para calificar los documentos judiciales, puede apreciar como un requisito o formalidad dicha falta en los términos de los artículos 9, 18, 72 y 75 de la Ley Hipotecaria y 51, 98 y 166 de su Reglamento".

La omisión de tales datos sin embargo, a diferencia de lo que ocurría con la finca, no impediría la presentación al Libro Diario de Operaciones del documento; el documento sería presentado ganando prioridad, mas sería suspendido por adolecer de un defecto en principio subsanable, siempre que posteriormente mediante diligencia se pudieran hacer constar los datos identificativos de las partes del proceso entablado.

No será necesario en caso de ser varios los demandantes, fijar una cuota a cada uno de ellos. La R de 9 de diciembre de 2010 entiende que siendo varios los acreedores, no es necesario especificar la cuota de cada uno de ellos en la cantidad reclamada, máxime si, como en el caso debatido, dichos acreedores son solidarios. Y ello porque, como tiene reiteradamente declarado la Dirección General, el embargo no tiene naturaleza real, y su anotación supone una afección de la finca al juicio en que ha sido decretado -y no al crédito que lo motiva-.

Y puede admitirse la inscripción de una adjudicación a favor de una comunidad de propietarios, con carácter meramente instrumental cuando también la traba se hubiera tomado a favor de dicha comunidad de propietarios; en este sentido, la Resolución de la DGRYN de 26 de julio de 2017 establece que *"si la comunidad de propietarios en régimen de comunidad horizontal ostenta un crédito contra un propietario del propio régimen o contra un tercero, le asiste la facultad de instar judicialmente su cumplimiento y, en vía de apremio, de instar la traba de cualesquiera bienes del deudor, así como su enajenación vía subasta e, incidentalmente, su adjudicación e inscripción en el Registro de la Propiedad (artículos 670 y 673 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).*

No existe motivo alguno para hacer de peor condición al acreedor comunidad en régimen de propiedad horizontal que a cualquier otro si, como ocurre en el supuesto de hecho, en la subasta de los bienes trabados no existe postura alguna que supere la cantidad a que se refiere el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (y su disposición adicional sexta). Para dicha situación la ley procedimental prevé (si el deudor no presenta persona que mejore la postura), la posibilidad de que el actor reclame la adjudicación del lote sin hacer distinción alguna.

Y todo ello sin variar el hecho de que el régimen en propiedad horizontal carece de personalidad jurídica ni la afirmación de que la inscripción practicada a su favor haya de considerarse una excepción a las consecuencias que de tal circunstancia se derivan, como razonó este Centro Directivo en la Resolución parcialmente transcrita (con la evidente matización de que si el bien adjudicado no está integrado como

elemento independiente en la propia comunidad horizontal, la situación no puede resolverse en su modificación a elemento común)."

En cuanto a las cantidades

El documento judicial que accede al Registro debe contener entre otros extremos, las cantidades por las que se despacha ejecución; esto es , la cantidad derivada del pleito que se pretende asegurar a través de la traba de embargo en el Registro de la Propiedad, más en su caso los intereses y costas que igualmente se pretenden asegurar con la afección de esos bienes que se embargan a esas cantidades.

Los aumentos o reducciones de cantidades se irán comunicando al Registro de que se trate a medida que se a necesario tomar razón de tales vicisitudes. Así, **art. 612 LEC:** ***"1. Además de lo dispuesto en los artículos 598 y 604 para los casos de admisión y estimación, respectivamente, de una tercería de dominio, el ejecutante podrá pedir la mejora o la modificación del embargo o de las medidas de garantía adoptadas cuando un cambio de las circunstancias permita dudar de la suficiencia de los bienes embargados en relación con la exacción de la responsabilidad del ejecutado. También el ejecutado podrá solicitar la reducción o la modificación del embargo y de sus garantías, cuando aquél o éstas pueden ser variadas sin peligro para los fines de la ejecución, conforme a los criterios establecidos en el artículo 584 de esta Ley.***

El tribunal proveerá mediante providencia sobre estas peticiones según su criterio, sin ulterior recurso.

> 2. *El Secretario judicial resolverá mediante decreto sobre estas peticiones. Contra dicho decreto cabrá recurso directo de revisión que no producirá efectos suspensivos.*
>
> 3. *Podrá acordarse también la mejora del embargo en los casos previstos en el apartado cuarto del artículo siguiente.*

Este extremo es ineludible que conste en el mandamiento y en el Decreto, sin que además existan contradicciones, para que se pueda practicar la anotación preventiva de embargo en el Registro de la Propiedad. Es decir, la cantidad que conste en el mandamiento deberá coincidir con la cantidad que arroje igualmente el Decreto, pues de lo contrario el principio de legalidad y claridad propio del sistema hipotecario, exigirá la rectificación del mandamiento o del Decreto, en orden a hacer coincidir ambas cantidades.

De no constar las cantidades por las que se despacha ejecución, o bien de haberse consignado cifras distintas en el mandamiento y en el Decreto, entonces deberá suspenderse el despacho del documento en el Registro de la Propiedad, por

el defecto subsanable de no constar en modo alguno, o de no constar claramente, las cantidades por las que se toma el embargo.

Así lo ha determinado la DGRYN, entre otras en la Resolución de 22 de enero de 2011, en que entiende que la competencia del Registrador para exigir que se exprese en los documentos judiciales los datos que exige la Ley para extender los asientos en el Registro (artículos 72 de la Ley Hipotecaria, y 100 y 166 de su Reglamento) debe bastar para justificar la calificación en cuanto a este extremo, debiendo rectificarse el mandamiento por ser el título en cuya virtud se extenderá, en su caso, la anotación (artículo 3 de la Ley Hipotecaria). En este mismo sentido, la R de 16 de noviembre de 2015, en caso de contradicción entre el Decreto ordenando el embargo y el mandamiento remitido al Registro (en cuanto a qué fincas son las embargadas), considera que el Registrador ha de actuar con suma cautela, sin entrar a valorar cuál haya podido ser la causa de la contradicción o cuál de los dos documentos refleja adecuadamente las fincas sobre las que se ha de anotar el embargo. Puede, señala la Dirección General, que la contradicción se deba a un simple error mecanográfico, pero también puede ocurrir que las discrepancias se deban a vicisitudes procesales no conocidas por el registrador; por lo que, en definitiva, la contradicción solo puede ser salvada aportando la correspondiente rectificación operada por el Juzgado.

Lo que no se requiere en absoluto para el embargo de varias fincas en el Registro de la Propiedad, es la distribución de cantidades entre las distintas fincas, como sí ocurre en la hipoteca que se constituye sobre varias fincas. Ello deriva de la inexistencia en materia de embargo de una norma similar al art. 119 LH, que en sede de constitución de hipoteca voluntaria sí exige la distribución de la total responsabilidad entre las distintas fincas hipotecadas. Sin embargo, en sede de anotación de embargo, rige el **art. 216 RH***: "No se inscribirá ninguna hipoteca sobre varias fincas, derechos reales o porciones ideales de unas y otros, afectos a una misma obligación, sin que por convenio entre las partes, o por mandato judicial, en su caso, se determine previamente la cantidad de que cada finca, porción o derecho deba responder. Los interesados podrán acordar la distribución en el mismo título inscribible o en otro documento público, o en solicitud dirigida al Registrador firmada o ratificada ante él, o cuyas firmas estén legitimadas. La misma norma se aplicará a las inscripciones de censos y anticresis.* ***Lo dispuesto anteriormente no será aplicable a las anotaciones preventivas."***

En cuanto a la NO necesidad de firmeza

La anotación preventiva de embargo constituye una medida provisional, en aras del aseguramiento del resultado final de un pleito; y es por ello mismo que se refleja en el Registro de la Propiedad precisamente a través del asiento de anotación, que tiene carácter provisional.

Todo ello hace que no sea preciso exigir la firmeza del Auto despachando ejecución ni del Decreto ordenando la medida cautelar, pues no estamos ante un resolución definitiva que a su vez podría producir una mutación jurídico - real inmobiliaria en el Registro de la Propiedad, y a las que se refiere el art. 524 LEC cuando exige su firmeza, al igual que al DGRYN.

En cuanto a las formalidades extrínsecas (sello y firma manuscrita o CSV)

El mandamiento comprensivo del Decreto de anotación de embargo se considera título auténtico en la medida en que ha sido dictado por el funcionario competente en el ejercicio de sus funciones, tal como se deriva del art. 1.217 del Código Civil, y concordantes de la LEC, 551 entre otros.

Lo que implica una serie de formalidades extrínsecas, como son el sello del Juzgado y la firma del Letrado.

La Resolución de la DGRYN de 6 de junio de 2006 señaló que "*Según el artículo 587 de la Ley de Enjuiciamiento Civil el embargo se entiende hecho «desde que se decrete por resolución judicial o se reseñe la descripción de un bien en el acta de diligencia de embargo, aunque no se hayan adoptado aún medidas de garantía o publicidad de la traba». Ello viene a significar que explícitamente el embargo se entiende realizado mediante «resolución judicial», y que implícitamente cabe también mediante la descripción de un bien en el acta de diligencia de embargo. El artículo 587 habla aquí deliberadamente de «resolución judicial», a diferencia de otros preceptos en que se especifica la forma concreta que se debe adoptar. Se prevé con ello la eventualidad de que dicha resolución pueda ser tanto un auto como una providencia. En el momento en que se despacha ejecución se utiliza la forma de auto, mientras que en momentos posteriores debe entenderse que basta providencia.*

En este sentido, el apartado primero del artículo 545.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que, en los procesos de ejecución, la resolución del tribunal que ordene el embargo o su alzamiento, adoptará la forma de auto. Ahora bien, dentro ya del proceso de ejecución, la resolución que ordene la mejora, reducción o modificación del embargo, debe adoptar la forma de providencia por establecerlo así de manera específica el apartado segundo del artículo 613.1.

Según el artículo 629.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando el embargo recaiga sobre bienes inmuebles, el tribunal, a instancia del ejecutante, librará mandamiento para que se haga anotación preventiva de embargo en el Registro de la Propiedad. Con ello se entra ya en el ámbito de las diligencias de ordenación, cuya competencia corresponde a los Secretarios Judiciales (artículos 223 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y 456 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). Conforme al apartado segundo del artículo 545.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el tribunal decidirá por

medio de providencia en los supuestos en que así expresamente se señale, y en los demás casos, las resoluciones que procedan se dictarán por el Secretario Judicial a través de diligencias de ordenación.

Propiamente, el mandamiento no es una resolución judicial, sino un acto de comunicación. Así se desprende del art. 149.5 Ley de Enjuiciamiento Civil, conforme al cual los actos procesales de comunicación del tribunal serán «mandamientos, para ordenar el libramiento de certificaciones o testimonios y la práctica de cualquier actuación cuya ejecución corresponda a los registradores de la propiedad». Así pues, los mandamientos, además de tener la consideración de actos de comunicación (no resoluciones judiciales), son competencia del Secretario Judicial. Por lo que se refiere a su forma, el artículo 152.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina que «los actos de comunicación se realizarán bajo la dirección del Secretario Judicial, que será el responsable de la adecuada organización del servicio». En el caso de mandamientos ordenando una anotación preventiva de embargo deben estar firmados, por el propio Secretario Judicial, al no ser actos encomendados al Cuerpo de Auxilio Judicial por el artículo 478.a) de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Partiendo de esta premisa, cuando el Tribunal decreta que se libre un mandamiento para la práctica de la anotación de un embargo, o de una mejora de embargo, no estamos más que ante la proyección extraprocesal de un acto procesal, como es la afectación del bien. Por lo tanto no se exige una resolución judicial expresa ni distinta de la que decretó la traba, pues lo que no tiene sentido es que la Ley se conforme con una providencia para decretar una mejora del embargo, y que haya que dictar una resolución posterior para acordar el libramiento de un mandamiento dirigido precisamente a garantizar esa mejora. La providencia es inmediatamente ejecutiva (cfr. art. 451 Ley de Enjuiciamiento Civil) y se puede comunicar directamente (es un acto de comunicación posterior). Claramente, por tanto, el artículo 612 Ley de Enjuiciamiento Civil modaliza la regla general del artículo 206 Ley de Enjuiciamiento Civil para el proceso de ejecución y concretamente para ese acto. Exigir en un proceso que, aun cuando sea posible decretar un embargo por medio de providencia, se imponga dictar un auto para decretar la anotación, es privar de carácter ejecutivo a la providencia que ordenó la traba y añadir un requisito que, no sólo no exige la Ley de Enjuiciamiento Civil, sino que ninguna garantía adicional supone a la orden del tribunal.

Este es el sentido en que se expresó la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000, en su apartado X, en el que se afirma: «La nueva Ley de Enjuiciamiento Civil atribuye competencia a los Secretarios Judiciales en materia de actos procesales de comunicación, entre los que figuran los mandamientos para ordenar el libramiento de certificaciones, testimonios y cualquier actuación cuya ejecución corresponda a los Registradores de la Propiedad,

Mercantiles, de Buques, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, Notarios o Agentes de Juzgado o Tribunal artículos 149 y 152), entre las cuales deben entenderse incluidas las anotaciones preventivas y sus prórrogas. El mandamiento podrá ser expedido por el Oficial del Juzgado en quien haya delegado el Secretario, de conformidad con el artículo 485 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. En tal mandamiento deberá constar la fecha de la resolución por la cual se ha acordado la práctica de la anotación, que podrá ser adoptada por diligencia de ordenación o propuesta de providencia o auto a instancia del mismo Secretario Judicial o por auto judicial». (si bien la reforma de la LOPJ por Ley 19/2003 suprimió esa posibilidad de delegación)

- **En la actualidad , hay que tener en cuenta la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil**, cuya Disposición Adicional Primera prevé, a partir del 1 de enero de 2016, de la obligatoriedad para todos los profesionales de la justicia y órganos y oficinas judiciales y fiscales, que aún no lo hagan, de emplear los sistemas telemáticos existentes en la Administración de Justicia para la presentación de escritos y documentos y la realización de actos de comunicación procesal en los términos de la ley procesal y de la Ley 18/2011, respecto de los procedimientos que se inicien a partir de esta fecha; el **Real Decreto 1065/2015, de 27 de noviembre, sobre comunicaciones electrónicas en la Administración de Justicia en el ámbito territorial del Ministerio de Justicia y por el que se regula el sistema LexNET,** que desarrolla la Ley 18/2011, en vigor desde el día 1 de enero de 2016 ; y la **Resolución de 15 de diciembre de 2015, de la Secretaría General de la Administración de Justicia**, aprueba el modelo de formulario normalizado previsto en el Real Decreto 1065/2015, de 27 de noviembre, sobre comunicaciones electrónicas en la Administración de Justicia en el ámbito territorial del Ministerio de Justicia y por el que se regula el sistema LexNET.
- **Lo que conlleva la posibilidad de remisión electrónica del documento, que se considera auténtico, no por la constancia de un sello y firma manuscrita, sino por la existencia de un Código Seguro de Verificación (CSV), comprobable a través del enlace correspondiente de la página web del Ministerio de Justicia**.

Así lo ha reconocido la **DGRYN**, entre otras en la **Resolución de 23 de marzo de 2017,** admitiendo incluso que generado electrónicamente un mandamiento de judicial y remitido del mismo modo al procurador de la parte actora, este proceda a su traslado a soporte papel y a su presentación en el Registro de la propiedad, siempre que el documento presentado refleje al pie en cada una de sus tres hojas su código seguro de verificación (Csv), la advertencia de que permite la verificación de la integridad de la copia del documento electrónico en determinada dirección, la afirmación de que el documento incorpora firma electrónica reconocida de con-

formidad con la L. 59/2013, de 19 de diciembre, de firma electrónica, así como la identidad del firmante, fecha y hora.

Señala el Centro Directivo que *"el código generado electrónicamente permite contrastar la autenticidad del documento, de conformidad con el art. 30.5 de la L. 11/2007. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 30.5 de la L. 11/2007, las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos administrativos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración pública, órgano o entidad emisora». En la actualidad dicha previsión referida a documentos administrativos se recoge en la letra c) del apartado 3 del art. 27 de la L. 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas. En base a tales consideraciones esta dirección general consideró en la R. 1-10-2015 que incluso los asientos del registro pueden autorizarse con firma electrónica, surtiendo esta los mismos efectos jurídicos que la firma manuscrita y debiendo trasladarse el contenido firmado electrónicamente con el correspondiente código que permita su verificación a los libros del registro llevados en la forma dispuesta por los arts. 238 a 240 de la L.H., sin necesidad de que tengan que firmarse los asientos adicionalmente en forma manuscrita.*

El Registrador, en el ámbito de su competencia, está obligado a llevar a cabo la verificación de la autenticidad del documento presentado mediante el acceso a la sede electrónica correspondiente mediante el código seguro de verificación incorporado al propio documento. Las consideraciones anteriores son de plena aplicación al supuesto de los documentos judiciales generados electrónicamente y dotados de código seguro de verificación. Así resulta del art. 230 de la L.E.C. y de la L. 18/2011, de 5 de julio, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia ".

- Finalmente señalar que para el supuesto de utilizar el cauce procedimental tradicional de remisión del documento en formato papel, será necesaria la expedición por parte del Letrado de la Administración de Justicia de tres duplicados.

Así resulta claramente del **art. 257 LH**: "***Para que en virtud de resolución judicial pueda hacerse cualquier asiento en el Registro, expedirá el Juez, Tribunal o Secretario judicial, por duplicado, el mandamiento correspondiente, excepto cuando se trate de ejecutorias".***

Deberán por tanto aportarse al Registro de la Propiedad dos duplicados, uno para su archivo y otro para su devolución al interesado con la nota de despacho o de calificación desfavorable en su caso. Lo indica también así el **art. 257.2º LH*: " El Registrador devolverá uno de los ejemplares al mismo Juez, Tribunal o Secretario***

judicial que lo haya expedido o al interesado que lo haya presentado, con nota firmada expresiva de quedar cumplido en la forma que proceda; y conservará el otro en su oficina, extendiendo en él una nota rubricada igual a la que hubiere puesto en el ejemplar devuelto" .

A estos dos ejemplares que han de presentarse en el Registro de la Propiedad, el Letrado de la Administración de Justicia deberá añadir un tercer ejemplar para el interesado (uno para el interesado , otro para Administración , y otro para el Registro de la Propiedad).

No obstante, destacar que existe doctrina de la DGRYN que considera que NO constituye defecto que impida el despacho del documento la falta de duplicado, pues el Registrador ha de tener los medios electrónicos adecuados que permitan la reproducción del ejemplar presentado, para su archivo en el legajo que ha de conservar el Registro.

6. TRACTO SUCESIVO

El principio de tracto sucesivo del Registro de la propiedad consagrado en los arts. 20 LH con carácter general, y 140 RH en materia específica de anotación de embargo, no es sino corolario lógico de la tutela judicial efectiva que proyecta nuestro Estado de Derecho a partir del art. 24 CE, pues impedirá que nadie pueda ser embargado sin ser parte del procedimiento que se dirige contra él.

De ahí deriva la vital importancia de tal principio, pues no sólo se trata de un principio hipotecario o requisito de acceso al Registro, sino que tiene implicaciones más trascendentes.

Es doctrina reiterada del Centro Directivo que no es anotable el embargo si, cuando se presenta en el Registro el oportuno mandamiento, la finca aparece inscrita a favor de persona distinta del demandado. Igualmente (vid., entre otras muchas, la Resolución de 10 de octubre de 2012), el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad, calificar los fundamentos, ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan, si bien, no obstante, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento, debiendo en conse-

cuencia alcanzar la calificación registral en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento.

En este sentido no se podrá tomar anotación preventiva de embargo si la demanda se ha dirigido contra persona que no es el titular registral, por mucho que el interesado alegue que el demandado es el titular real de la finca por haberla adquirido en documento privado del titular registral, y que éste fue notificado de la existencia del procedimiento judicial; o si el procedimiento se ha seguido contra una persona física y la finca embargada se encuentra inscrita a nombre de una mercantil.

Sin perjuicio de tener en cuenta la novedad introducida por en el **art. 20 *in fine* LH, como excepción a esta regla general y con las debidas matizaciones**:

"No podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento. En los procedimientos criminales y en los de decomiso podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el encausado, haciéndolo constar así en el mandamiento."

Teniendo en cuenta que para que resulte aplicable el último párrafo del art. 20 LH no basta con que el juez diga que la finca es "propiedad 100% del acusado", sino que el juez debe hacer constar en el mandamiento cuáles son los indicios racionales que le llevan a hacer tal afirmación. (Sentencia 20-2-2014 del JPI nº 100 de Madrid, dictada en juicio verbal entablado directamente contra calificación negativa del registrador.)

No existen en el ámbito judicial, más excepciones al principio de tracto sucesivo que la señalada. Téngase en cuenta no obstante en el ámbito administrativo el art. 170 .6 LGT, así como el art. 194 LH, respecto al que se ha pronunciado la DGRYN en Resolución de 11 de julio de 2017: " *El artículo 194 de la Ley Hipotecaria determina que «el Estado, las Provincias o los Pueblos tendrán preferencia sobre cualquier otro acreedor y sobre el tercer adquirente, aunque hayan inscrito sus derechos en el Registro, para el cobro de la anualidad corriente y de la última vencida y no satisfecha de las contribuciones o impuestos que graven a los bienes inmuebles. A los efectos del párrafo anterior, se entenderá por anualidad vencida la constituida por los cuatro trimestres del ejercicio económico anterior al corriente, sea cualquiera la fecha y periodicidad de la obligación fiscal de pago. Para tener igual preferencia por mayor suma que la correspondiente a dichas dos anualidades, podrán exigir el Estado, las Provincias o los Pueblos la constitución de una hipoteca especial, en la forma que determinen los Reglamentos administrativos. Esta hipoteca no surtirá efecto sino desde la fecha en que quede inscrita».*

Por su parte, el artículo 78 de la Ley General Tributaria señala que «en los tributos que graven periódicamente los bienes o derechos inscribibles en un registro público o sus productos directos, ciertos o presuntos, el Estado, las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales tendrán preferencia sobre cualquier otro acreedor o adquirente, aunque estos hayan inscrito sus derechos, para el cobro de las deudas devengadas y no satisfechas correspondientes al año natural en que se exija el pago y al inmediato anterior».

En cuanto a su naturaleza jurídica, la generalidad de la doctrina la configuran como hipoteca legal tácita, de afección de bienes con garantía real de eficacia «erga omnes» sin necesidad de inscripción registral, si bien referida únicamente al tributo que periódicamente grave el inmueble en cuestión, no otros, y respecto de determinados períodos impositivos.

El artículo 65 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, dispone: «Hipoteca legal tácita. 1. A efectos de lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, se entiende que se exige el pago cuando se inicia el procedimiento de recaudación en periodo voluntario de los débitos correspondientes al ejercicio en que se haya inscrito en el registro el derecho o efectuado la transmisión de los bienes o derechos de que se trate. 2. Tanto el acreedor hipotecario como el tercero adquirente tienen derecho a exigir la segregación de cuotas de los bienes que les interesen, cuando se hallen englobadas en un solo recibo con otras del mismo obligado al pago. 3. En orden a la ejecución de la hipoteca legal tácita se aplicará el artículo 74.4».

Este artículo 74, en sus apartados 3 y 4, señala que: «3. Si la garantía consiste en hipoteca, prenda u otra de carácter real constituida por o sobre bienes o derechos del obligado al pago susceptibles de enajenación forzosa, se procederá a enajenarlos por el procedimiento establecido en este reglamento para la enajenación de bienes embargados de naturaleza igual o similar. 4. Si la garantía está constituida por o sobre bienes o derechos de persona o entidad distinta del obligado al pago, se comunicará a dicha persona o entidad el impago del importe garantizado, requiriéndole para que, en el plazo establecido en el artículo 62.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, ponga dichos bienes o derechos a disposición del órgano de recaudación competente, salvo que pague la cuantía debida. Transcurrido dicho plazo sin que se haya producido el pago o la entrega de los bienes o derechos, se procederá a enajenarlos de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior».

En materia de capacidad, destacar que corresponderá al Juzgador apreciar la capacidad del demandado y la validez de la relación procesal entablada; no obstante lo cual el Registrador también ha de calificar tales extremos de resultar del propio Registro, pues tales cuestiones quedarían incluídas en los obstáculos que resulten del Registro, extremo sujeto a calificación de acuerdo con el art. 100 RH. V.gr., en el

supuesto de embargo de persona incapacitada deberían acreditarse tales circunstancias ante el Registro, y demandarse a este incapacitado en la persona de su representación legal. Si la incapacidad deviniera durante la tramitación del procedimiento, deberá entonces suspenderse el mismo por parte del Letrado para nombrar a un representante legal.

De forma distinta considera la Dirección General de Registros y del Notariado la cuestión referente a la legitimación procesal parar ser parte demandante y demandada, pues en materia de legitimación sí ha reiterado el centro Directivo que esta cuestión debe ser apreciada por el Juzgador, escapando así a la calificación registral. Así resolución de 7 de noviembre de 2016 referida a la sucesión procesal: "*Constituye el objeto del recurso la posibilidad de practicar la prórroga de una anotación preventiva de embargo, alegando el registrador como defecto que no se ha hecho constar en el Registro de la Propiedad la cesión del crédito del acreedor embargante a favor de la nueva titular, incumpliendo con ello el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.*

Para resolver la cuestión debe partirse de que por medio de la anotación preventiva de embargo, lo que accede al Registro no es el crédito que motivó el embargo, sino el embargo mismo, la medida cautelar, y tiene por objeto preservar el buen fin de la ejecución, impidiendo que adquirentes posteriores al embargo puedan hallarse protegidos por la fe pública registral cuando la adjudicación se realice.

La anotación de embargo no es constitutiva ni supone la afección de un bien al pago de un determinado crédito, sino que publica frente a terceros la afección de la finca al resultado del procedimiento de ejecución (cfr. Resolución 21 de noviembre de 2006).

Corresponde al juez apreciar la sucesión procesal del demandante (artículo 540 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), por lo que no debe haber obstáculo para practicar la prórroga de la anotación de embargo, por cuanto, como ha quedado expresado, lo que accede al Registro es la medida cautelar ordenada en el proceso de ejecución, esto es, cuando la personalidad del acreedor ha sido reconocida judicialmente, esa legitimación no puede ser calificada por el registrador, aunque no coincida con el titular registral de la anotación.

Todo ello se entiende sin perjuicio de que la sucesión procesal en la posición de anotante, apreciada judicialmente, pueda ser objeto de nota marginal en la anotación de embargo, pues dicha nota puede tener la consecuencia, en la hipótesis de ejecución de una carga con rango preferente, de precisar la comunicación en la expedición de certificación de cargas y gravámenes al nuevo titular de la anotación.

Esta es una diferencia sustancial entre un procedimiento de ejecución ordinario y un procedimiento de ejecución directa contra bienes hipotecados, pues en este caso sólo puede ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base

de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria).

Por ello, esta Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse reiteradamente respecto a la exigencia de la previa inscripción a favor del acreedor hipotecario ejecutante en relación con la inscripción del decreto judicial de adjudicación en el procedimiento de ejecución directa hipotecaria. Sin embargo, esta doctrina no es directamente aplicable respecto de las anotaciones preventivas de embargo, dadas las diferencias estructurales existentes entre quien es titular de un crédito hipotecario y quien es titular de una anotación preventiva de embargo, como ha quedado anteriormente expresado."

EMBARGO DE BIENES MUEBLES VEHÍCULOS DE MOTOR

La **DGRN en la RESOLUCIÓN DE 27 DE ABRIL de 2017** recuerda que "el 10 de mayo de 2000 se suscribió un Convenio entre la Dirección General y la Dirección General de Tráfico sobre **interconexión informática** del Registro de Vehículos y el Registro de Bienes Muebles, en el que, reconociendo las distintas finalidades de ambos Registros, se les dotó de la función de realizar consultas y actualizaciones recíprocas. Consultas que deben tener como principal objetivo el evitar dobles inmatriculaciones y la constitución de cargas sobre bienes no pertenecientes a la persona contra la que se dirige la demanda o que constituye el gravamen cuya inscripción pretende".

Por su parte la "Instrucción de 3 de diciembre de 2002, cuya finalidad declarada es resolver dudas respecto de determinados aspectos del funcionamiento del Registro de Bienes Muebles, así como dar contenido a la facultad atribuida a los registradores Mercantiles para utilizar como instrumento auxiliar en su calificación el citado sistema de interconexión informática habida cuenta de las particularidades que presenta el tráfico jurídico de los vehículos" …"para el supuesto de que se pretenda la inscripción de un bien o una carga sobre un vehículo no inmatriculado dispone dicha Instrucción en su número 14" que el registrador "podrá fundar la suspensión de la inscripción o anotación preventiva en la **existencia de titularidades contradictorias** obrantes en el Registro de Vehículos, siempre teniendo en cuenta que la presunción de existencia y titularidad del derecho sólo deriva de los asientos del Registro de Bienes Muebles".

En relación con bienes inmatriculados, pero respecto de los que exista una interrupción de tracto, dispone la Instrucción en su número 7 que si el bien aparece inscrito a favor de persona distinta del transmitente "podrá practicarse la cancelación del asiento contradictorio y la nueva inscripción a favor del adquirente, siempre que se acompañe certificación del Registro de Vehículos de la Dirección General de Tráfico acreditativa de que en el mismo aparece como titular vigente

el transmitente, y haya transcurrido el plazo de un mes sin que el titular registral se haya opuesto".

Por todo ello, basta que "exista coincidencia entre la titularidad administrativa que resulta del Registro de la Dirección General de Tráfico y la persona del transmitente vendedor" para despachar un documento, desde este punto de vista, aunque no coincida la titularidad en el Registro de Bienes Muebles.

Una vez practicada la inscripción existirá una discordancia **entre el RBM y los archivos de la DGT, pero dicha discordancia quedará subsanada en el momento en que, desde el Registro Central de Bienes Muebles, se le comunique a Tráfico la nueva titularidad del vehículo en cuestión**. Con dicha notificación telemática, Tráfico no podrá cambiar la titularidad administrativa, pero queda constancia en su base de datos de que la misma ya se ha producido.

7. NOTIFICACIONES

Además de estas circunstancias generales de todo mandamiento ordenando la práctica de anotación preventiva de embargo, que como se ha dicho insertará el Decreto en que se acordó tal medida; en ocasiones debe hacerse constar también que se han practicado determinadas notificaciones.

Hay que destacar que el hecho de haberse practicado las mismas es cuestión que debe calificar el Registrador, pues la ausencia de tales notificaciones se considera integrada dentro de los obstáculos que surgen del Registro a que aluden los arts. 18 LH y 100 RH; notificaciones que quedan por tanto dentro del control de legalidad que realiza el Registrador, a tenor de dichos arts. 18 LH en sede de calificación en general, y 100 RH en concreto en la esfera de calificación de los documentos judiciales.

Por tanto cuando la Ley exija que ha debido notificarse la existencia del procedimiento a determinados destinatarios, la ausencia de su constancia en el Decreto o en el mandamiento, dará lugar a la suspensión del despacho del documento, aquejado así del defecto subsanable de no haberse practicado las pertinentes notificaciones caso de ser necesarias.

Podemos señalar los siguientes supuestos:

Embargo de bienes gananciales

Debe notificarse el procedimiento al cónyuge del deudor, tal como se deriva de los art. 1.373 CC, 144.1 RH, y 541 LEC. Así lo reitera claramente la RDGRYN de 1 de octubre de 2002.

No basta con señalar que ha sido notificado el cónyuge del deudor, sino que hay de expresar el nombre del mismo, como han exigido Resoluciones de 5 de octubre de 2001 y de 23 de febrero de 2015.

Durante la vigencia de la sociedad de gananciales, no cabe el embargo de los derechos que puedan corresponder al deudor; sólo cabe el embargo del bien en su totalidad notificando el procedimiento al cónyuge, haciéndolo así constar en el mandamiento, con expresión como se ha dicho de nombre y apellidos también de este cónyuge. Así lo aclaró la DGRYN en Resoluciones de 30 de junio de 2003 y de 6 de noviembre de 2009, sentando que en vida de ambos cónyuges, no ostenta cada uno de ellos una cuota indivisa sobre cada bien ganancial, sino que la participación de ambos se predica respecto de todo el patrimonio común, sujeto a un especial régimen de gestión, administración y disposición

Esta regla no admite excepciones. Ahora bien, podemos señalar algunos supuestos especiales:

Sociedad de gananciales disuelta y no liquidada. Es decir, estando el bien inscrito con carácter ganancial a favor de ambos cónyuges, resulta haberse disuelto la sociedad de gananciales - por divorcio, fallecimiento de uno de los cónyuges, o por cualesquiera otra de las causas previstas en los arts. 1.392 y ss Cc - sin que se haya liquidado en el sentido de adjudicarse bienes concretos - sea por herencia, divorcio, u otra causa.

En estos casos el embargo de bienes concretos de la sociedad ganancial en liquidación requiere que la demanda se haya dirigido contra todos los titulares de acuerdo con el art. 20 LH, o contra uno de ellos y notificado el otro, de acuerdo con los arts. 144 RH y 541 LEC; fallecido uno de los cónyuges, contra el sobreviviente y los herederos del premuerto, o contra uno de ellos y notificados los otros; divorciados ambos cónyuges, habrá de dirigirse igualmente el procedimiento contra ellos o contra uno de ellos y ser notificado el otro.

No se puede proceder al embargo de una mitad indivisa que pueda corresponder a uno de los cónyuges mientras el bien figure inscrito con carácter ganancial a favor de ambos sin haberse liquidado la sociedad de gananciales; pues como dice la Resolución de 24 de octubre de 2014, la sociedad de gananciales se caracteriza por la inexistencia de cuotas ideales pertenecientes a cada uno de los cónyuges sobre cada concreto bien ganancial. Es más, aun cuando se hubiese disuelto la sociedad ganancial, en tanto no se liquide sólo cabrá el embargo de la cuota que al cónyuge deudor corresponda en esa masa pendiente de liquidación, embargo que se anotará "sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor"

En síntesis, disuelta y no liquidada la sociedad de gananciales, sólo cabe el embargo de la totalidad del bien dirigiéndose el procedimiento contra la totalidad de la llamada comunidad "post ganancial" o contra una de las partes y notificada la otra parte - integrada por ambos ex cónyuges en caso de divorcio, o bien por el cónyuge sobreviviente y los herederos del premuerto en caso de fallecimiento de uno de los cónyuges.

No cabe el embargo de mitades indivisas u otras cuotas concretas sin previa liquidación y adjudicación en su caso al deudor de tal mitad indivisa o cuota concreta que pretende ser embargada.

Ahora bien, **sí pueden embargarse los derechos que puedan corresponder al deudor una vez practicada la liquidación de la sociedad conyugal**; sin especificar sobre ese bien concreto. En estos casos, no obstante, hay que tener en cuenta que **será anotable el embargo, pero la ejecución que sí concretaría la adjudicación del bien concreto al acreedor no podrá inscribirse en tanto no se liquide la sociedad de gananciales y el bien sea efectivamente adjudicado el deudor. Así la Resolución de la DGRYN de 23 de diciembre de 2002**, vuelve a incidir en que en los supuestos en que se embargue estando disuelta y no liquidada la sociedad de gananciales, la traba ha de recaer sólo sobre la cuota abstracta, no sobre bienes concretos, de tal manera que dicho embargo lo que ha de provocar es la liquidación y adjudicación de bienes del deudor, pero no se puede enajenar forzosamente la cuota embargada.

Si se ejecuta la cuota trabada, ello no significa que el rematante suceda al deudor en su posición en aquel patrimonio: el remate no es traslativo, sino que el rematante sólo adquiere un derecho a la entrega de los bienes que se adjudiquen al deudor embargado.

«En resumen: respecto de la sociedad de gananciales disuelta es posible embargar la cuota abstracta de un cónyuge, pero no subastarla, pues la traba está llamada a ser sustituida por los bienes que se adjudiquen al deudor, que serán objeto de ejecución específica (...); y si se subasta la cuota, el adquirente sólo recibe un derecho imperfecto, dependiente de una situación respecto de la que es tercero: la liquidación, que no efectúa él sino los cónyuges o sus herederos".

La DG en R de 17 de agosto de 2010 establece que si del Registro o del Mandamiento resulta que la sociedad de gananciales está disuelta, no cabe anotar un embargo sobre bienes gananciales concretos, sino sobre la parte que le corresponda al demandado en la liquidación de la sociedad. Pero hallándose vigente el régimen de gananciales, no hay obstáculo para anotar el embargo trabado en un proceso seguido por uno de los esposos frente al otro, por deudas privativas de aquél. "*La autonomía de los patrimonios privativos respecto del patrimonio ganancial; el reconocimiento en nuestro Derecho de la posibilidad de los cónyuges de contratar entre sí y, por tanto, deberse y responder, entre ellos; la naturaleza de la anotación de*

*embargo –concebida no como un derecho real en cosa ajena sino como una medida cautelar en orden a garantizar el resultado de un proceso–; y la propia naturaleza de la sociedad de gananciales –que, si bien carece de personalidad jurídica propia, se considera, no obstante, como una comunidad germánica o en mano común sin atribución de cuotas ni facultad de pedir la división material mientras dure la sociedad–, determinan la posibilidad de que créditos privativos puedan hacerse efectivos sobre el patrimonio consorcial, y hacen que no exista obstáculo para la anotación pretendida***".**

Embargo de vivienda habitual

El art. 144.5 RH establece que "*Cuando la Ley aplicable exija el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de derechos sobre la vivienda habitual de la familia, y este carácter constare en el Registro, será necesario para la anotación del embargo de vivienda perteneciente a uno solo de los cónyuges que del mandamiento resulte que la vivienda no tiene aquél carácter o que el embargo ha sido notificado al cónyuge del titular embargado*".

Y a este respecto, la DGRYN ha manifestado en Resolución de 19 de septiembre de 2013, que para que, conforme al art. 144.5 RH, el registrador pueda exigir, para anotar un embargo sobre vivienda privativa del deudor, que por ser vivienda familiar sea notificado el cónyuge, es preciso que dicho carácter de vivienda habitual conste de manera clara indubitada en el Registro (por ej., por manifestación expresa del deudor, o por la previa inscripción de algún acto, como la constitución de hipoteca, del que así resulte). **RDGRYN 14 junio 2.017, para un supuesto en que consta tal carácter claramente en el Registro, y aún a pesar de ser el demandado en el proceso divorciado**, considera que ha de ser la Autoridad Judicial la que se manifieste sobre el carácter o no habitual de la vivienda que se pretende embargar, confirmando así el criterio del registrador que exigió la notificación o la aclaración de no constituir ya la finca a embargar, vivienda habitual.

Embargo de bienes inscritos con carácter privativo por confesión

El art. 144.2 RH, establece que "cuando se trate de bienes inscritos conforme al art. 95.4 RH el embargo será anotable si la demanda se hubiera dirigido contra el cónyuge a cuyo favor aparezcan inscritos los bienes, sea o no el cónyuge deudor".

En estos casos basta con que la demanda se dirija contra el titular registral del bien; es decir, el cónyuge favorecido por la confesión.

Es frecuente sin embargo que el deudor sea precisamente el cónyuge confesante, que ya no es titular registral del bien; en estos casos no puede el procedimiento dirigirse contra este cónyuge no titular registral y ser notificado el titular registral. Es necesario siempre que el titular registral sea demandado; por tanto en caso de que el

deudor sea el cónyuge confesante no titular registral (y no el favorecido por la confesión que sí es titular registral), la demanda ha de dirigirse contra ambos cónyuges.

La Resolución de 28 de julio de 2015 resume esta doctrina estableciendo que, no puede dejar de reconocerse que ante la indeterminación que se produce en la titularidad del bien confesadamente privativo, lo más respetuoso con el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses, con los principios registrales de tracto y salvaguarda judicial de los asientos del Registro de la Propiedad, y con las exigencias de seguridad del tráfico, sería adoptar la solución que garantizara suficientemente los derechos de todos los interesados tanto si el bien es efectivamente privativo como ganancial, lo que por otra parte aseguraría una posición inatacable de la ejecución. Las consideraciones precedentes ponen de manifiesto que no es suficiente la mera notificación del embargo al cónyuge del deudor para poder trabar el bien confesadamente privativo en procedimiento seguido exclusivamente contra el confesante por deudas que contrajo unilateralmente. Por el contrario, debe demandarse a ambos cónyuges, dirigiendo contra cada uno pretensiones distintas, tal y como posibilita el artículo 538.2.3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y en línea con la solución adoptada por el artículo 144.2 del Reglamento Hipotecario, según el cual «cuando se trate de bienes inscritos conforme al número 4 del artículo 95 el embargo será anotable si la demanda se hubiera dirigido contra el cónyuge a cuyo favor aparezcan inscritos los bienes, sea o no el cónyuge deudor».

Embargo de bienes privativos, anteriormente gananciales

Para el caso de que consten inscritos en el Registro de la Propiedad bienes con carácter ganancial, y posteriormente se inscriba la liquidación de la sociedad conyugal, inscribiéndose así el bien a nombre de uno sólo de los cónyuges con carácter privativo; **si se pretenden embargar estos bienes por deudas de aquél cónyuge que no se ha adjudicado el bien, no será anotable el embargo**; pues si bien es cierto que los bienes gananciales han de responder de las deudas de cada uno de los cónyuges, sin embargo, si para cuando se decretó el embargo la finca ya aparece inscrita a favor de persona distinta del demandado, el principio de tracto sucesivo impide la práctica de la anotación, además de que el bien ya no es ganancial y no ha de responder de esas deudas. Siempre que la liquidación de gananciales haya producido todos sus efectos por haberse inscrito en el Registro Civil antes de que se decrete la traba.

No obsta a ello el hecho de que el bien hubiese sido anteriormente ganancial, pues, razona el Centro Directivo en Resolución de 18 de febrero de 2002: 1) no existe en nuestro Derecho una presunción de ganancialidad de las deudas; 2) cuando se ordena la traba y ésta se notifica al cónyuge no deudor titular registral, la sociedad ganancial estaba ya disuelta, y tal disolución, al estar ya inscrita en el Registro Civil, había producido efectos frente a terceros, por lo que no cabía el recurso de acudir a la

vía del art. 1373 CC para embargar bienes comunes (pues la finca ya no era tal) por deudas de uno de los cónyuges; 3) el hecho de que el mandamiento señale que "los bienes sobre los que se decreta el embargo mantienen su responsabilidad como bienes gananciales" no permite acudir a la posibilidad que permite el párrafo segundo del ap. 4 del art. 144 RH, pues, disuelta la sociedad ganancial, cualquier declaración judicial sobre responsabilidad de bienes anteriormente comunes por deudas del cónyuge no adjudicatario ha de provenir de un juicio declarativo seguido contra ambos esposos; 4) es evidente que el término "aquélla" con que concluye el citado párrafo segundo del art. 144.4 RH hay que referirlo a la liquidación de la sociedad ganancial, y no a la ejecución, pues, aparte de ser ésta la interpretación gramatical y sistemáticamente más correcta, el precepto ha de entenderse en congruencia con la doctrina de la Dirección General de los Registros, que, como se ha visto, impide anotar el embargo sobre finca inscrita favor de uno de los cónyuges si la traba se ordenó para cuando la disolución de la sociedad conyugal ya había producido efectos frente a terceros.

Embargo de bienes sujetos a prohibición de disponer

Las prohibiciones de disponer están admitidas en nuestro Ordenamiento Jurídico, y pueden tener acceso al Registro en los términos de los arts. 26 y 27 LH.

En el caso de que hayan accedido al Registro de la Propiedad tales prohibiciones, se plantean tres cuestiones prácticas fundamentales:

- si tras la prohibición puede anotarse un embargo;
- en el supuesto afirmativo, si en caso de ejecución de tal embargo, podrá o no cancelarse la prohibición;
- y finalmente el régimen de inscripción de los actos dispositivos posteriores pero basados en títulos anteriores.

1. El hecho de que conste sobre un determinado bien una prohibición de disponer - ya sea de carácter voluntario por haberse ordenado en una previa disposición a título gratuito, ya sea de origen judicial o administrativo por haberse decretado en un procedimiento como medida cautelar – no impide en absoluto que si se generan deudas por parte del titular registral, pueda el bien ser embargado y anotarse tal embargo en el Registro de la Propiedad.

Lo contrario supondría un grave quebranto de los legítimos intereses de los acreedores, que verían menoscabadas sus expectativas de cobro y vulnerado el principio de responsabilidad patrimonial universal del art. 1.911 del Código Civil.

Por tanto podrá extenderse anotación preventiva de embargo tras la prohibición de disponer.

2. Será en el momento de la ejecución del embargo cuando si se trata de una prohibición de origen voluntario se **cancelará** tal prohibición con la ejecución, pues se entiende tal prohibición impuesta por el donante o testador como personalísima de quien adquirió por tal título de donación o mortis causa, que no debe afectar a quien legítimamente adquiere en ejecución forzosa derivada de ejecución.

Sin embargo si se trata de una prohibición de origen administrativo o judicial, se podrá despachar la ejecución pero habrá de arrastrarse la prohibición, que permanecerá por tanto en el Registro impidiendo que quien adquirió en la ejecución forzosa pueda realizar actos de disposición voluntaria, hasta tanto la misma Autoridad Judicial o Administrativa que ordenó la prohibición de disponer, ordene también su cancelación.

3. **Respecto de los actos de disposición otorgados con posterioridad a la constancia registral de la prohibición de disponer**, se denegará su acceso al Registro en todos los casos, como consecuencia precisamente de la constancia registral de la prohibición.

Respecto de los actos de disposición otorgados con posterioridad a la constancia registral de la prohibición de disponer, pero basados en títulos de fecha anterior, así como respecto de los otorgados claramente con anterioridad, habrá que distinguir:

Si la prohibición de disponer es voluntaria o judicial civil, entonces se podrá despachar el acto.

En caso de prohibiciones de disponer judicial penal o administrativa, ni siquiera podrá despacharse el documento, debido al superior interés público protegido.

Este criterio deriva de la RDGRYN 28 ENERO de 2016: *Las anotaciones preventivas de prohibición de disponer voluntarias tienen su régimen jurídico en la Ley Hipotecaria (artículos 26, 27 y 42.4.º) y en el Reglamento Hipotecario (artículo 145, pues aunque la dicción literal del precepto se refiera sólo a las anotaciones preventivas y no a las inscripciones, la doctrina y este Centro Directivo extienden el régimen del precepto a las prohibiciones voluntarias), nada se dice de ellas en el Código Civil.*

Fundamentalmente de estos preceptos cabe deducir: que respecto de los actos dispositivos posteriores a la inscripción de la prohibición de disponer, es claro el cierre registral producido por la prohibición de disponer, excepcionando así lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley Hipotecaria (Resoluciones de 27 y 28 de septiembre de 1926, 7 de enero de 1928, 30 de enero de 1931 y 8 de mayo de 1943), con alguna excepción a favor de las ejecuciones judiciales y otras debidas a las particularidades del caso concreto (vid. Resolución de 8 de mayo de 1943).

En este último sentido, como ha señalado la doctrina de este Centro Directivo en Resolución de 31 de enero de 2013, debe tenerse en cuenta que la prohibición de disponer sólo impide las enajenaciones voluntarias del titular registral. En este sentido la Resolución de 13 de abril de 2012 dice así: «La responsabilidad universal patrimonial tiene una evidente función estimuladora del cumplimiento voluntario y de garantía «a priori», en cuanto que advierte al deudor y asegura al acreedor que su satisfacción se procurará a costa de cualquier bien de aquél, salvo los estrictamente excluidos por la Ley misma. Esta función quedaría eliminada si se admitiese la inejecutabilidad de los bienes sujetos a prohibición de disponer. En este sentido, hay que recordar que la subasta judicial en el ámbito de los procesos de ejecución pertenece al campo del Derecho procesal y no al del Derecho privado, toda vez que suele reputarse la subasta judicial como acto procesal de ejecución consistente en una declaración de voluntad del juez, transmitiendo coactivamente al rematante o adjudicatario, en virtud de su potestad jurisdiccional, determinados bienes afectos a la ejecución».

En cuanto a los actos dispositivos anteriores a la inscripción de la prohibición de disponer debe estarse a lo dispuesto en el artículo 145 del Reglamento Hipotecario punto en el que debe tenerse en cuenta que la prohibición de disponer no excluye la validez sustantiva de las enajenaciones anteriores a la prohibición, motivo por el cual hay Resoluciones (6, 7, 8 y 18 de abril de 2005) que sostienen que el «efecto de cierre registral viene claramente determinado por el tenor del artículo 145 del Reglamento Hipotecario, que lo restringe a los actos dispositivos que se hayan realizado con posterioridad a la práctica de la misma anotación; no respecto de los anteriores». Sin embargo esta posición no ha sido unívoca y en Resoluciones de 8 de mayo de 1943 ó 28 de noviembre de 2008 se aplica con rigurosidad el principio de prioridad y el artículo 17 de la Ley Hipotecaria vedando el acceso a todos los actos que intenten acceder al Registro con posterioridad a la inscripción o anotación de la prohibición de disponer.

En las prohibiciones voluntarias prevalece la finalidad de evitar el acceso al Registro del acto dispositivo realizado por quien carece de poder de disposición para ello al no habérsele transmitido la facultad dispositiva. Si cuando otorgó el acto afectado por la prohibición de disponer no tenía limitada su poder de disposición el acto fue válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad de la prohibición de disponer, aunque se entiende que la inscripción del acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibición de disponer, sino que ésta debe arrastrarse (vid. las Resoluciones de 8 de junio de 2010 y 3 de agosto de 2011). Esta es la doctrina de este Centro Directivo (Resolución de 2010, citada) al acoger una solución que podríamos denominar ecléctica, en el sentido de que, por un lado, se entiende que, en la medida en que el artículo 145 del Reglamento Hipotecario impide el acceso registral de los actos dispositivos realizados posteriormente (salvo los que traen causa

de asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación), ello presupone, «a sensu contrario», que no impide los realizados con anterioridad -conclusión que resulta también, como se ha indicado, de la aplicación de la regla general que para las anotaciones dicta el artículo 71 de la propia Ley Hipotecaria-, sin embargo, por otro lado, se estima que tal inscripción no ha de comportar la cancelación de la propia anotación preventiva de prohibición, sino que ésta se arrastrará.

Aunque ha de tenerse en cuenta que, como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 22 de febrero de 1989, haciéndose eco de las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 1912 y 22 de marzo de 1943 y Resoluciones de este Centro Directivo de 7 de enero de 1928 y 7 de febrero de 1929 el rigor normativo, sin embargo, ha sido objeto de matización cuando se trata de actos de disposición o enajenación posteriores a la prohibición pero extraños a la voluntad del titular afectado por la anotación, es decir cuando vienen impuestos en procedimientos judiciales o administrativos de apremio u otros que impongan una condena o conducta sobre el bien o derecho sometido a la prohibición de disponer o enajenar. Así se estableció en la Resolución de este Centro Directivo de 22 de febrero de 1989, al considerar en el supuesto de solicitud de anotación de embargo, constando inscrita una prohibición de disponer, que «por todo lo anterior ha de concluirse que la seguridad económica del deudor no puede mantenerse a costa de tan considerables quebrantos para la organización jurídica de la, colectividad, debiendo restringirse al efecto de las prohibiciones de disponer a una pura exclusión de la facultad de disponer libre y voluntariamente del derecho en cuestión pues aun implicando una relativa amortización, contra el principio general de libre tráfico de los bienes, sólo compromete el interés particular del titular sin repercusión directa y apreciable sobre el orden público y sin que quepa estimar la alegación de que con tal interpretación resultan aquéllas fácilmente burladas e inoperantes por la vía de la simulación de deudas y de las connivencias procesales, pues las normas no deben ser interpretadas desde la exclusiva perspectiva de su eventual incumplimiento (artículo 3 del Código Civil), no pueden desconocerse los remedios jurídicamente arbitrados a tal efecto (artículos 6 y 7 del Código Civil), ni pueden menospreciarse los intereses generales en aras de la consecución de fines particulares (artículo 1255 del Código Civil)» (Resolución de 28 de octubre de 2015).

Las prohibiciones de disponer judiciales ordenadas en procesos civiles tienen su régimen jurídico en los mimos preceptos que las voluntarias, pero han de añadirse las normas procedimentales de la Ley de Enjuiciamiento Civil (fundamentalmente los artículos 726 y 727). La prohibición de disponer pasa a ser una medida cautelar más, con mayor eficacia que la acción de rescisión, por la limitación de facultad dispositiva que supone para el deudor (vid. número 11 de la Resolución de este Centro Directivo de 8 de junio de 2010).

Su regulación es la misma que corresponde a las prohibiciones de disponer voluntarias. Tampoco en éstas cabe la cancelación de oficio de la anotación preventiva, tanto porque la inscripción posterior del título anterior no priva de su eficacia a la anotación, cuanto porque solo el juez puede ordenar la cancelación (artículo 83 Ley Hipotecaria).

No obstante no debe olvidarse que, como puso de relieve la Resolución de este Centro de Directivo de 24 de octubre de 2012, la anotación preventiva decretada por el órgano judicial es una medida cautelar que tiene por finalidad garantizar la efectividad de una eventual sentencia estimatoria, teniendo el órgano judicial amplia libertad para determinar su alcance y contenido, conforme al artículo 735.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, correspondiendo al órgano judicial determinar el alcance la medida cautelar. Repárese, como decía la tantas veces citada Resolución de 8 de junio de 2010, en que las medidas cautelares enumeradas en el artículo 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil son una enunciación no exhaustiva de las posibles, pues éstas no constituyen un supuesto de «numerus clausus», antes al contrario. Por ello, junto con las medidas específicas enumeradas en los diez apartados de dicho precepto, hay otras innominadas, sujetas en su admisibilidad exclusivamente al cumplimiento de los requisitos del artículo 726. Y entre estas, también como supuesto subsumible en el número 6 del artículo 727 (relativo a «otras anotaciones registrales, en casos en que la publicidad registral sea útil para el buen fin de la ejecución») pueden incluirse la de la prohibición de inscribir, pues no es lo mismo prohibir disponer que prohibir inscribir, en cuyo último caso es claro que la consecuencia será el del cierre del Registro también para los actos dispositivos anteriores a la anotación.

En las prohibiciones de disponer decretadas en procesos penales y en expedientes administrativos se aplica por este Centro Directivo el principio de prioridad establecido en el artículo 17 frente a la interpretación más o menos literal y laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición.

No cabe duda que tanto en las prohibiciones decretadas en procedimientos penales como en las administrativas existe cierto componente de orden público que no puede ser pasado por alto pues la seguridad económica de los deudores no debe prevalecer sobre superiores intereses de los ciudadanos como pueden ser los penales o los urbanísticos.

También ha de tenerse en cuenta la distinta finalidad que cumple la prohibición de disponer en cuanto a la tutela de intereses públicos y privados. Así, la prohibición de disponer voluntaria puede cumplir funciones de garantía (vid. Ley 482 del Fuero Nuevo de Navarra), de tutela (hasta que los hijos lleguen a determinada edad), para lograr la plena satisfacción de la voluntad del beneficiario de la prohibición, garan-

tizar el resultado de un procedimiento o la caución del mismo, etc. En todos estos supuestos cabe prescindir de la prohibición de disponer por voluntad de quien la estableció y, sobre todo, no se puede eludir la responsabilidad patrimonial universal de quien impuso la prohibición mediante la misma. Por ello la prohibición de disponer no obsta para el embargo posterior a la inscripción de la prohibición de disponer incluso para la adjudicación derivada de la ejecución del mismo (vid. Resoluciones de este Centro Directivo de 29 de diciembre de 1977 y 22 de febrero de 1989; más restrictiva la de 5 de septiembre de 1974).

En los procedimientos penales y administrativos (vid. Resoluciones de 7, 8 y 18 de abril de 2005 y 28 de octubre de 2015) lo que quiere garantizarse es el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar.

En los primeros supuestos (prohibiciones voluntarias) el legislador y quienes aplican la ley pueden ser más permisivos admitiendo el acceso al Registro de derechos derivados de otros inscritos o anotados antes de la prohibición de disponer, mientras que en los segundos (prohibiciones judiciales en garantía de intereses públicos), la más alta preponderancia y consideración de su finalidad inducen a una mayor rigidez traducida en el cierre registral. Y es que en estas últimas la prohibición de disponer no trata de impedir la disponibilidad del derecho por parte de su titular, desgajando la facultad dispositiva del mismo, cual ocurre con las voluntarias, sino que tiende a asegurar el estricto cumplimiento de la legalidad administrativa o el resultado del proceso penal.

La anotación preventiva de prohibición de disponer sustituye con ventaja en ocasiones a la anotación de querella y es a través de esta prohibición como pueden garantizarse las responsabilidades pecuniarias del procedimiento (artículos 589 y 590 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal) al amparo del generosamente interpretado artículo 13 de la Ley procedimental penal para conseguir la tutela efectiva del artículo 24 de la Constitución Española. Ello se consigue exclusivamente a través del cierre registral absoluto propiciado por el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, pues de otra forma no podría detenerse el alzamiento de bienes, cuya reparación civil no se consigue a través de indemnización de daños y perjuicios, sino por medio de la restitución de la cosa. Del mismo modo, sin cierre registral, mal podría llevarse a cabo en supuestos como el presente la realización de efectos judiciales que previenen los artículos 367 bis y 367 quater de la Ley de Enjuiciamiento Criminal.

Si la prohibición de disponer ocasionara grandes perjuicios al perjudicado por ella, siempre le cabrá al afectado la posibilidad de solicitar del juez el alzamiento de la media y su cancelación, mientras que si quiere alzar bienes o impedir la realización de efectos judiciales y no se encuentra con la prohibición de disponer, al juzgado y

al interés público les será harto inconveniente atraer al proceso los bienes de los que el imputado no debió disponer.

Y es que se halla también justificada la postura que se mantiene por la fundamental razón de que la orden prohibitiva del juez más bien va dirigida en estos casos a evitar el acto ilegal o ilícito que a decretar su nulidad, y por la conveniencia de negar la entrada en los libros hipotecarios a las enajenaciones del imputado.

Abunda sostener el criterio de la registradora el hecho de que al tiempo de la firma de la escritura cuyo acceso al Registro se deniega, ya estuviera iniciado el procedimiento penal contra el enajenante, sin que conste en el expediente la fecha de la resolución judicial ordenando la prohibición de disponer y la tardanza en la presentación de la escritura de venta (casi ocho meses). No se olvide que el Registro (artículo 32 de la Ley Hipotecaria) sólo protege a quienes acuden a él y el adquirente soslayó la diligencia en la inscripción que habría excluido los problemas que ahora habrá de resolver, probablemente, en sede judicial.

Reiterando el mismo criterio la RDGYN 9 JUNIO 2.017, para poner de manifiesto "que en el caso de anotaciones de prohibiciones de disponer decretadas en procesos penales y en expedientes administrativos no cabe duda que tanto en las prohibiciones decretadas en procedimientos penales como en las administrativas existe cierto componente de orden público que no puede ser pasado por alto pues la seguridad económica de los deudores no debe prevalecer sobre superiores intereses de los ciudadanos como pueden ser los penales o los urbanísticos."

En materia de ayudas públicas, R 13 abril 2.012 prescribe que la prohibición de disponer impuesta por la percepción de ayudas oficiales para la compra de una vivienda de promoción pública no impide la inscripción del auto de adjudicación en procedimiento de ejecución de una hipoteca constituida con posterioridad a dicha prohibición. Ahora bien, la prohibición seguirá vigente mientras no se cumplan los requisitos legales que posibiliten su cancelación.

• Embargo de bienes inscritos a favor de personas sujetas a un régimen económico matrimonial extranjero

Lo estudiaremos a continuación por razones sistemáticas, siguiendo el índice.

• Embargo de bienes del causante por deudas del heredero del titular registral

La materia referente a la herencia yacente y a su posible embargo la estudiaremos igualmente en un epígrafe específico de este Manual, debido a su importancia práctica y a la reiterada doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado a considerar.

No obstante podemos señalar aquí como un supuesto específico, la posibilidad también de embargar bienes de un causante por deudas del propio heredero, debiendo distinguirse

- Si el heredero éste está determinado, en cuyo caso además de acreditarse ante el Registro el fallecimiento del causante y la cualidad de heredero, habrá de dirigirse el procedimiento contra este heredero;
- Si el heredero está indeterminado, en cuyo caso se aplicará la doctrina relativa a la herencia yacente (demanda a alguno de los posibles herederos , Abogado del Estado, o en última instancia nombramiento de administrador judicial).

A este respecto hemos de partir del **art. 166 RH*: Las anotaciones preventivas se practicarán en la misma forma que las inscripciones y contendrán las circunstancias determinadas en general para éstas, haciendo constar, además, las siguientes:***

> 1.ª *Si se pidiese anotación preventiva de embargo en procedimientos seguidos contra herederos indeterminados del deudor, por responsabilidades del mismo, se expresará la fecha del fallecimiento de éste. Cuando el procedimiento se hubiese dirigido contra herederos ciertos y determinados del deudor, también por obligaciones de éste, se consignarán, además, las circunstancias personales de aquéllos.*
>
> *Si las acciones se hubieren ejercitado contra persona en quien concurra el carácter de heredero o legatario del titular, según el Registro, por deudas propias del demandado, se harán constar las circunstancias del testamento o declaración de herederos y de los certificados del Registro General de Actos de Ultima Voluntad y de defunción del causante. La anotación se practicará sobre los inmuebles o derechos que especifique el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho hereditario del deudor.*

Destacando aquí la doctrina de la **Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 11 de octubre de 2016**, en el siguiente sentido : "***Como señalo la Resolución de 9 de julio de 2011, convendría a este respecto recordar que la calificación del registrador del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) será distinta en cada uno de los supuestos siguientes: a) procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido antes o durante el procedimiento; b) procesos ejecutivos por deudas de los herederos ciertos y determinados del titular registral, y c) procesos ejecutivos por deudas de herederos indeterminados –herencia yacente– del titular registral.***

A) Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido

la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de aquél, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales (artículo 166.1.ª, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario), sin que proceda en este caso aportar los títulos sucesorios. Si los herederos fueran indeterminados se abordará posteriormente la circunstancia relativa a la herencia yacente.

B) Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes del iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de herederos ciertos y determinados, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador que la demanda se ha dirigido contra éstos, indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (artículo 166.1.ª, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario). En definitiva deberá acreditarse su condición de herederos del titular registral.

C) En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de éstos herederos indeterminados -herencia yacente-, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, o bien que se acredite en el mandamiento que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia, o bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente".

Embargo de bienes del concursado

No nos extenderemos en esta materia, dado que ya existe un Manual específico al respecto.

Simplemente recordar por su importancia, que en cuanto a la toma de la medida cautelar, no se podrá despachar salvo **procedimientos administrativos de ejecución en los que se hubiera dictado diligencia de embargo y las ejecuciones laborales en las que se hubieran embargado bienes del concursado, todo ello con anterioridad a la fecha de declaración del concurso, siempre que los bienes objeto de embargo no resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor, que deberá acreditarse con Auto del Juez del concurso; como resulta claramente del art. 55 de la Ley Concursal, y de la doctrina de la DGRYN.**

Se podrán despachar sin embargo prórrogas de embargos ya tomados con anterioridad, de conformidad con la resolución e 21 de junio de 2013, que prescribe que la prórroga de la anotación de embargo no es acto ejecutivo propiamente dicho ni legitima la ejecución separada si no se dan los demás requisitos, y sin embargo

de no practicarse impediría al ejecutante intentar llevar a cabo la ejecución dentro del concurso o al margen de él, si se dieran las circunstancias necesarias. La circunstancia de quedar prorrogado el asiento de anotación preventiva no significa que quede excluida, para proseguir la ejecución, la necesidad de acreditación de los demás requisitos legales para poder llevarse a cabo de forma separada al concurso.

Por lo que respecta a la expedición de certificación del art. 656 LEC, ocurrirá igualmente que no procederá despacharla, pues las ejecuciones singulares quedan en suspenso, salvo declaración en tal sentido del Juez del concurso.

Finalmente aprobado el convenio, y en tanto no resulte del mismo ninguna limitación, que en ningún caso pueda suponer exclusión del principio de responsabilidad patrimonial universal del deudor (cfr. artículo 1.911 del Código Civil), debe entenderse que es posible la práctica de anotaciones preventivas de embargo, ordenadas por juzgados o Administraciones distintos del juzgado de lo Mercantil que lo estuviera conociendo, por cuanto, como proclama el artículo 133 de la Ley Concursal desde la eficacia del convenio cesan todos los efectos de la declaración de concurso; como declaró la Resolución de de abril de 2013.

La RDGRYN 10 ENERO 2.017 ha aclarado esta materia en los siguientes términos: "*1ª. Desde la declaración de concurso, los titulares de esos derechos, cuando recaen sobre bienes necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado, no pueden iniciar la ejecución. 2ª. Desde la declaración de concurso, las ejecuciones ya iniciadas sobre cualesquiera bienes (sean o no necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado) quedarán suspendidas, aunque ya estuviesen publicados los anuncios de subasta. 3ª. Cuando los derechos reales de garantía recaigan sobre bienes no necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado, podrá, ante el juez civil que corresponda, iniciarse la ejecución (o levantarse la suspensión previamente decretada) si se obtiene resolución del juez concursal acreditativa de que los bienes no están afectos a la continuidad de la actividad (resolución que, en caso de que hubiesen cambiado las circunstancias, también puede obtenerse aunque previamente el propio juez de lo concursal hubiese declarado la afección). 4ª. Las ejecuciones sobre cualesquiera bienes (estén o no afectos a la actividad del concursado) podrán iniciarse (o reanudarse, si hubieran sido suspendidas) desde la fecha de un convenio que no impida el ejercicio de una ejecución separada, o desde que hubiera transcurrido un año desde la declaración de concurso sin que hubiera tenido lugar la apertura de la fase de liquidación. Y 5ª. La apertura de la fase de liquidación provocará la pérdida del derecho a iniciar la ejecución separada (si la ejecución estuviese suspendida, se acumulará al concurso como pieza separada), siendo indiferente que el bien gravado con el derecho de garantía real sea o no necesario para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado".*

8. CANCELACIÓN

La cancelación de la anotación de embargo puede tener lugar por su simple **CADUCIDAD**, transcurridos cuatro años desde la fecha de la propia anotación si no se ha presentado durante esta vigencia mandamiento de prórroga, en cuyo caso el registrador, de oficio, al practicar cualquier asiento relativo a la finca o expedir certificación, de acuerdo con los art.353.3 RH y 86 LH, procederá a la cancelación de la anotación por caducidad.

También podrá procederse a su cancelación como consecuencia **de SU PROPIA EJECUCIÓN y presentación del Decreto de adjudicación**, que se estudiará con motivo de la ejecución.

Es además causa de cancelación la EJECUCIÓN DE UNA CARGA PREFERENTE que lleve consigo la PURGA DE CARGAS POSTERIORES, señaladamente una hipoteca u otro embargo anterior. No ofrece duda al respecto el régimen jurídico derivado de los siguientes preceptos:

Art. 674 LEC: *A instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación.*

Asimismo, el Secretario judicial mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados.

También se expresarán en el mandamiento las demás circunstancias que la legislación hipotecaria exija para la inscripción de la cancelación.

A instancia de parte, el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se remitirán electrónicamente al Registro o Registros de la Propiedad correspondientes.

Art. 175.2 RH: *Cuando, en virtud del procedimiento de apremio contra bienes inmuebles se enajene judicialmente la finca o derecho embargado, se cancelarán las inscripciones y anotaciones posteriores a la correspondiente anotación de embargo aunque se refieran a enajenaciones o gravámenes anteriores y siempre que no estén basadas en derechos inscritos o anotados con anterioridad a la anotación del embargo y no afectados por ésta.*

La cancelación se practicará a instancia del que resulte ser dueño de la finca o derecho, con sólo presentar mandamiento ordenando la cancelación, expedido de acuerdo con lo previsto en el artículo 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Teniendo en cuenta que en el supuesto de ejecución de carga preferente, sin embargo si la carga preferente que motiva la ejecución consiste en una ANOTACIÓN DE EMBARGO QUE HUBIERA CADUCADO cuando llega al Registro tal ejecución, entones pierde su virtualidad cancelatoria; esto es , en este caso, cuando la anotación preferente que motiva una ejecución ha caducado en el momento de presentarse en el Registro de la Propiedad el testimonio de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas derivado de esa anotación, NO SE PUEDE PROCEDER A CANCELAR CARGAS POSTERIORES. Así, Resoluciones de 19 ,20 y 24 de julio de 2017 , entiende que *Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.ª del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. Resoluciones de 28 de noviembre de 2001 y 11 de abril de 2002). De otro modo: caducada la anotación, como acontece en el caso, no es posible obtener el trasvase de prioridad en detrimento de las cargas posteriores, debiendo la registradora denegar la inscripción del mandamiento en que dicha cancelación se pretenda. El artículo 175 del Reglamento Hipotecario prevé la posibilidad de cancelación, como consecuencia de la ejecución del embargo trabado, si bien dicha virtualidad cancelatoria sólo surte sus efectos mientras dicha anotación conste vigente (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de octubre de 2010 y artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).*

Aunque a la fecha de adjudicación estuviese vigente la anotación, la resolución judicial no implica prórroga del plazo de vigencia de la anotación y debe estarse a la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad, según resulta de los preceptos citados en los precedentes vistos. En ningún caso, pueden contarse los efectos derivados del principio de prioridad registral, desde la fecha de los documentos, sino desde la de su presentación en el Registro de la Propiedad (artículos 24 y 32 de la Ley Hipotecaria).

Registralmente operan los principios de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria) y tracto (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), por lo que habiendo perdido la anotación, como ha quedado expuesto, su efecto respecto a terceros posteriores inscritos, surge un obstáculo registral que impedirá la cancelación de los asientos posteriores al devenir registralmente inexistente la anotación de la que trae causa.

Caducada la anotación, debe actuar el registrador a estos efectos como si nunca se hubiera practicado la citada anotación, en cuyo caso la inscripción de la adjudicación de la finca como consecuencia de la ejecución, como se ha señalado reiteradamente por este Centro Directivo, dependerá de que el deudor siga conservando la titularidad de la misma y en caso de existir cargas posteriores no podrán ser objeto de cancelación registral."

Para el supuesto de que la cancelación tenga lugar consecuencia de la terminación del procedimiento sin haber culminado la adjudicación o realización del bien, sea por satisfacción extraprocesal o cualquier otra causa de las reguladas en el art. 22 LEC relativo a la **SATISFACCIÓN EXTRAPROCESAL O CARENCIA SOBREVENIDA DEL OBJETO, el Letrado de la Administración de Justicia dictará Decreto en tal sentido y librará mandamiento al Registro de la Propiedad haciendo constar que la resolución ordenando alzar el embargo es firme**. **Art. 22 LEC:** *" Cuando, por circunstancias sobrevenidas a la demanda y a la reconvención, dejare de haber interés legítimo en obtener la tutela judicial pretendida, porque se hayan satisfecho, fuera del proceso, las pretensiones del actor y, en su caso, del demandado reconviniente o por cualquier otra causa, se pondrá de manifiesto esta circunstancia y, si hubiere acuerdo de las partes, se decretará por el Secretario judicial la terminación del proceso, sin que proceda condena en costas ".*

En la EJECUCIÓN ORDINARIA también podrá el Letrado de la Administración de Justicia NO CONVOCAR LA SUBASTA cuando de la valoración de los bienes sea previsible que con su realización no se obtenga ni tan siquiera cantidad suficiente a cubrir los gastos originados por la subasta , y ello a pesar de la voluntad contraria del acreedor. Son preceptos que así lo prescriben los arts. 634 LEC para los bienes muebles, y art. 643 LEC para los bienes inmuebles, siempre en sede de la ejecución ordinaria:

EJECUCIÓN ORDINARIA BIENES MUEBLES. Art. 634 LEC:

1. *El Secretario judicial responsable de la ejecución entregará directamente al ejecutante, por su valor nominal, los bienes embargados que sean:*

1. Dinero efectivo.
2. Saldos de cuentas corrientes y de otras de inmediata disposición.
3. Divisas convertibles, previa conversión, en su caso.
4. Cualquier otro bien cuyo valor nominal coincida con su valor de mercado, o que, aunque inferior, el acreedor acepte la entrega del bien por su valor nominal.

2. *Cuando se trate de saldos favorables en cuenta, con vencimiento diferido, el propio Secretario judicial adoptará las medidas oportunas para lograr su cobro, pudiendo designar un administrador cuando fuere conveniente o necesario para su realización.*

3. *En la ejecución de sentencias que condenen al pago de las cantidades debidas por incumplimiento de contratos de venta a plazos de bienes muebles, si el ejecutante lo solicita, el Secretario judicial le hará entrega inmediata del bien o bienes muebles vendidos o financiados a plazos por el valor que resulte de las tablas o índices referenciales de depreciación que se hubieran establecido en el contrato.*

EJECUCIÓN ORDINARIA BIENES INMUEBLES. Art. 643.2º LEC: "*No se convocará subasta de bienes o lotes de bienes cuando, según su tasación o valoración definitiva, sea previsible que con su realización no se obtendrá una cantidad de dinero que supere, cuando menos, los gastos originados por la misma subasta.*"

ESTA POSIBILIDAD DE NO CONVOCAR LA SUBASTA POR HABERSE VALORADO LOS BIENES COMO INSUFICIENTES NO ES APLICABLE EN SEDE DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA.

Ello se debe a que en la ejecución hipotecaria el valor a considerar en la subasta del bien será la tasación que conste inscrita en el Registro de la Propiedad, sin que pueda procederse por parte del Letrado a la valoración teniendo en cuenta las cargas que recaigan sobre la finca a subastar. Así resulta del art. 666.2º LEC:

Art. 666.2º LEC: *"Si el valor de las cargas o gravámenes iguala o excede del determinado para el bien, el Secretario judicial dejará en suspenso la ejecución sobre ese bien*".

Una vez celebrada la subasta, si el importe de la adjudicación no alcanza a cubrir la cantidad por la que deba aprobarse la adjudicación, el Letrado no puede adjudicar, sino que debe suspender el procedimiento, en cuyo caso librará mandamiento de cancelación de la nota marginal de haberse iniciado la ejecución. Mas sólo de tal nota, en modo alguna de la hipoteca, que seguiría subsistente, pues no en vano el acreedor ante esta situación podrá pedir la adjudicación del bien en una nueva subasta, durante el plazo preclusivo de 20 días.

Pero no puede el Letrado en esta situación proceder al archivo de las actuaciones como sí en la ejecución ordinaria, pues no está tal archivo previsto legalmente, además de que el poder de disposición aquí corresponde al acreedor.

En estas situaciones habrá que estar al art. 671 LEC:

Art. 671 LEC: *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 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. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Secretario judicial, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo."

En todos los casos de cancelación de anotación de embargo sí es INDISPENSABLE que la resolución que la ordena haya ganado FIRMEZA, pues se va a provocar en el Registro un asiento de carácter definitivo. No puede admitirse la expresión firme a efectos registrales, ni resolución inmediatamente ejecutiva o cualquier otra dicción parecida, pues como ha reiterado la Dirección General de Registros y del Notariado el concepto de firmeza es único. En este sentido, la Resolución de 20 de octubre de 2016: "*Tal y como señala el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, toda resolución que pretenda cancelar un asiento practicado en el registro, dado el carácter definitivo de los efectos producidos por la cancelación, debe venir impuesta en un pronunciamiento que goce del carácter de firme.*

El artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina que *mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos.*

La firmeza, de los pronunciamientos judiciales, tal y como viene señalando este Centro Directivo de manera continuada no puede diseccionarse en cuanto a una posible diferente eficacia una para «efectos registrales» y otra a «restantes o plenos efectos», debiendo la misma ser única para todos los efectos posibles, por lo que la expresión firme «a efectos registrales» no resulta viable en el sistema procesal e hipotecario español, debiendo ser una firmeza a únicos efectos, por lo que la especificación de efectos en la firmeza no puede ser aceptada.

En cuanto a la CAUSA, si bien es deseable su constancia, dado el carácter eminentemente causalista de nuestro sistema registral, no obstante la DGRYN entendió que tal apreciación queda a juicio de la Autoridad Judicial, con lo que la mera orden de alzar el embargo se entiende comprende ya la causa de su cancelación. Así, desde la Resolución de 29 de julio de 1988 se entendió que en un mandamiento judicial para su cancelación debe constar la causa, pero la expresión contenida en el mismo de que "se deja sin efecto" se refiere al embargo mismo, de modo que ha de entenderse cumplida en el mandamiento calificado la exigencia de la expresión de la causa de la cancelación que se ordena.

En cuanto al TÍTULO, la forma que ha de adoptar la resolución dictada por el Letrado es la de DECRETO, no bastando una mera diligencia de ordenación (art. 570 LEC, en relación con el art. 206.2 LEC.)

Como especialidad podemos destacar la posibilidad de cancelación ordenada por Letrado que conoce de una EJECUCIÓN POSTERIOR, siempre que el acreedor cuyo embargo va a cancelarse haya tenido intervención en los términos del art. 657 LEC , del siguiente tenor literal: *El Secretario judicial responsable de la ejecución se dirigirá de oficio a los titulares de los créditos anteriores que sean preferentes al que sirvió para el despacho de la ejecución y al ejecutado para que informen sobre la subsistencia actual del crédito garantizado y su actual cuantía. Aquéllos a quienes se reclame esta información deberán indicar con la mayor precisión si el crédito subsiste o se ha extinguido por cualquier causa y, en caso de subsistir, qué cantidad resta pendiente de pago, la fecha de vencimiento y, en su caso, los plazos y condiciones en que el pago deba efectuarse. Si el crédito estuviera vencido y no pagado, se informará también de los intereses moratorios vencidos y de la cantidad a la que asciendan los intereses que se devenguen por cada día de retraso. Cuando la preferencia resulte de una anotación de embargo anterior, se expresarán la cantidad pendiente de pago por principal e intereses vencidos a la fecha en que se produzca la información, así como la cantidad a que asciendan los intereses moratorios que se devenguen por cada día que transcurra sin que se efectúe el pago al acreedor y la previsión de costas.*

Los oficios que se expidan en virtud de lo dispuesto en el párrafo anterior se entregarán al procurador del ejecutante para que se encargue de su cumplimiento.

2. *A la vista de lo que el ejecutado y los acreedores a que se refiere el apartado anterior declaren sobre la subsistencia y cuantía actual de los créditos, si hubiera conformidad sobre ello, el Secretario judicial encargado de la ejecución, a instancia del ejecutante, expedirá los mandamientos que procedan a los efectos previstos en el artículo 144 de la Ley Hipotecaria. De existir disconformidad les convocará a una vista ante el Tribunal, que deberá celebrarse dentro de los tres días siguientes, resolviéndose mediante auto, no susceptible de recurso, en los cinco días siguientes.*

3. *Transcurridos diez días desde el requerimiento al ejecutado y a los acreedores sin que ninguno de ellos haya contestado, se entenderá que la carga, a los solos efectos de la ejecución, se encuentra actualizada al momento del requerimiento en los términos fijados en el título preferente*."

Y finalmente destacar que NO podrá cancelarse un embargo por el procedimiento del art. 210 LH, el expediente de liberación de cargas y gravámenes modificado por la reforma de la Ley 13/2.015, de 24 de junio, de la Ley Hipotecaria. Así lo ha manifestado la DGRYN en Resolución de 21 de abril de 2016, estableciendo que *aunque ambos preceptos 82 y 210 LH tienen una redacción ligeramente parecida, existen importantes diferencias entre éllos, que hacen al segundo menos restrictivo que*

el primero. Así: a)mientras que el art. 82 limita la legitimación para pedir la cancelación al "titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada", el art. 210 la extiende a "cualquier interesado"; b)el art. 82 tiene su fundamente en la figura de la prescripción, en concreto de la prescripción legal de las acciones, que puede variar según cuál sea la legislación civil, común o autonómica, aplicable, mientras que el art. 210 regula un auténtico régimen de caducidad legal de los asientos; c)el art. 82 se aplica exclusivamente a condiciones resolutorias en garantía de precio aplazado e hipotecas, mientras que el art. 210 se aplica, además, a cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales (entre las cuales cabe incluir condiciones resolutorias en garantía de obligaciones distintas de la de pagar el precio aplazado de una compraventa); y, en fin, d)el art. 82 presupone que el plazo de cumplimiento de la obligación garantizada consta en el Registro, mientras que el art. 210 presupone que no consta. En resumen, y sin pretender exhaustividad: el art. 82.5 LH se aplicará a las hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del plazo aplazado de una compraventa, cuando el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que haya transcurrido el plazo fijado por la legislación civil para la prescripción de las acciones nacidas de dichas garantías, o el más breve que a estos efectos hubiesen estipulado las partes, y siempre igualmente que dentro del año siguiente no resulte del Registro que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca; por contra, el art. 210.8 LH se aplicará a las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias de todo tipo y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, siempre que hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía".

2. TERCER POSEEDOR EN ENJ y EN ETJ

Distinguimos entre el tercer poseedor en el procedimiento ejecutivo ordinario y en el de ejecución hipotecaria, teniendo en cuenta que el tercer poseedor de bienes embargados no puede asimilarse al tercer poseedor de bienes hipotecados, ya que la anotación preventiva de embargo garantiza una obligación incumplida y conlleva la existencia de un proceso reclamando la misma, por lo que el tercer poseedor de bienes embargados siempre surgirá cuando ya se haya iniciado una actuación judicial contra el deudor, a diferencia del tercer poseedor de bienes hipotecados, el cual puede adquirir su derecho sobre el bien en la fase de pendencia de la hipoteca cuando el incumplimiento todavía no se ha producido. Por consiguiente, salvo el caso de que el proceso de ejecución traiga causa de un juicio declarativo en que se haya acordado como medida cautelar el embargo preventivo del inmueble, en el proceso de ejecución

ordinario —a diferencia del hipotecario— la demanda ejecutiva difícilmente se va a poder dirigir, además de contra el deudor, contra el tercer poseedor.

En el PROCEDIMIENTO EJECUTIVO ORDINARIO no cabe un tercer poseedor inscrito antes de la anotación preventiva de embargo en el Registro de la propiedad, ya que si un tercero adquiere el dominio de una finca e inscribe su adquisición antes de que el acreedor trate de anotar el embargo en el registro el principio de tracto sucesivo impedirá dicha anotación al estar la finca inscrita a favor de persona distinta del deudor contra el que se ha dirigido el procedimiento.

Por lo tanto solo cabe un tercer poseedor que inscriba después de la anotación preventiva de embargo, y respecto de este tercer poseedor hay que distinguir según su título adquisitivo sea anterior o posterior al embargo. En el primer caso una vez inscrito su derecho el tercero podrá obtener el alzamiento del embargo y la consiguiente cancelación de la anotación preventiva mediante la correspondiente tercería de dominio (Art. 604 LEC). En el segundo caso el tercer poseedor deberá soportar el embargo y será notificado por el registrador al expedir la certificación de dominio y cargas prevista en el Art 656 LEC, para que intervenga en el avalúo y subasta de los bienes, pudiendo liberarlos previo pago de las cantidades debidas al acreedor conforme al Art 662.3 LEC. Teniendo en cuenta por último, que si el tercer poseedor inscribe después de la expedición de la certificación no se le practicará notificación alguna, cumpliendo esta función la nota marginal de expedición de la certificación y la nota de despacho al pie del título (Art. 132.2 LH, 143 y 434 RH)

En cuanto al PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA**,** lo estudiaremos más adelante siguiendo la sistemática del índice.

3. HERENCIA YACENTE

Nos referimos aquí a aquellos procedimientos judiciales que afectan a bienes inmuebles cuyo titular registral ha fallecido sin que conste la aceptación de la herencia por sus herederos.

Siguiendo la doctrina de las resoluciones de la DGRN (tanto las dictadas resolviendo recursos contra la calificación de los registradores como respondiendo a la consulta efectuada por el Colegio de Registradores conforme al art. 103 de la ley 24/2001) podemos señalar lo siguiente:

Partimos del principio básico de nuestro sistema registral de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (

artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Es cierto que el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales.

Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones judiciales la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de las mismas, pero sí el de examinar si en el procedimiento en el que se han dictado han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por las mismas, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por el artículo 24 de la Constitución Española, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

Así, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «...debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte» Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 CE) y al proceso con todas las garantías (art. 24.2 CE) del titular registral.

Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento autentico,

haya sido parte o haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador, ni tampoco el cumplimiento de los tramites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en dicho procedimiento.

Por lo tanto, entiende la DGRN que la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino un obstáculo del Registro derivado del tracto sucesivo, conforme a los artículos 18.1 y 20 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento y 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En cuanto a la aplicación de esta doctrina en el ámbito de la herencia yacente, la DGRN inicialmente había exigido para poder considerar cumplido el tracto sucesivo, el nombramiento judicial en todo caso de un administrador de la herencia yacente en procedimientos judiciales seguidos contra herederos indeterminados del titular registral. Partía la DGRN del hecho de que La Ley de Enjuiciamiento Civil, en sus artículos 790 y siguientes exige la adopción de medidas de aseguramiento del caudal hereditario en los procedimientos judiciales de división de herencia –entre ellas el nombramiento de un administrador judicial ex artículo 795 del Código Civil– cuando fallecido el causante no conste la existencia de testamento ni de parientes de aquél. Atribuyendo por tanto –en los supuestos de herencia yacente– gran importancia a la posibilidad o no de intervención de posibles llamados a la herencia.

Con posterioridad se ha aclarado, para adecuar esa doctrina a los pronunciamientos jurisprudenciales en la materia, que la exigencia de nombramiento de un administrador judicial de la herencia yacente no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que la suspensión de la inscripción por falta de tracto sucesivo cuando no se haya verificado tal nombramiento, y por tanto no se haya dirigido contra dicho administrador la demanda, debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico, y obviarse cuando la demanda se ha dirigido contra personas determinadas como posibles herederos, y siempre que de los documentos presentados resulte que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. En este sentido no cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial, (Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008 y 3 de marzo de 2011) en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni su aceptación. Sólo si no se cono-

ciera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial.

Por todo ello parece razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de la calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia (por ejemplo el cónyuge o los hijos del titular registral, e incluso su pareja de hecho. Y ello salvo que conste la renuncia de los mismos a la herencia con anterioridad al inicio del procedimiento, ya que con dicha renuncia desaparecen del círculo de intereses relativo a la defensa del caudal hereditario con efectos desde la muerte del causante, art. 989 CC.) o a personas que tengan un poder de actuación en el proceso en nombre de los herederos ausentes o desconocidos (por ejemplo el albacea), siempre que de los documentos presentados resulte que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. Pudiendo acudirse en caso de renuncia al llamamiento al abogado del Estado.

Ello no obstante, en esta materia precisamente hemos de destacar que el criterio de los autores del presente Manual no ha podido ser pacífico. Si bien los registradores nos inclinamos por la estricta observancia de la doctrina de la DGRYN, sin embargo los Letrados de la Administración de Justicia entienden el nombramiento de administrador judicial como poco ágil, inoperante en la mayor parte de casos pues la parte acreedora que debiera promoverlo suele ser renuente a ello, en suma incluso entienden tal figura como llamada a desempeñar su significado en sede de partición judicial de herencia, más en extraña en sede de ejecución.

Es por ello que desde este texto se recomienda no extremar el celo en la calificación. Así, sin perjuicio del carácter vinculante de las Resoluciones de la DGRYN y del necesario cumplimiento del principio de legalidad, podría relegarse la exigencia tal nombramiento solamente a aquellos casos en que efectivamente ningún heredero haya podido ser determinado ni citado de modo alguno; incluso pudiendo suplirse tal observancia de nombramiento de administrador judicial en última instancia por el llamamiento al Abogado del Estado o notificación edictal.

Parece además que tal es la última orientación del Centro Directivo manifestada en las siguientes Resoluciones:

R 25 de abril de 2017 en sede ejecución ordinaria admite así el llamamiento al abogado del Estado en un supuesto de renuncia por parte de los herederos: *" No cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial, en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. Sólo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión*

por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial.

Por eso parece razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia.

En el presente caso como se acreditó en el procedimiento, los hijos y herederos del titular registral habían renunciado a la herencia. Las personas llamadas a la herencia, al haber renunciado a la misma, desaparecen del círculo de intereses relativo a la defensa del caudal hereditario, con efectos desde la muerte del causante (artículo 989 del Código Civil). Serán otros los llamados, ya sea por sucesión testamentaria, ya por sucesión intestada, a defender esos intereses.

El artículo 956 del Código Civil señala que: «A falta de personas que tengan derecho a heredar conforme a lo dispuesto en las precedentes Secciones, heredará el Estado (…)». En este supuesto, dado que han renunciado a la herencia los hijos y herederos del causante, y que no consta la existencia de otros parientes con derecho a suceder ab intestato, el Estado se convierte en heredero presunto.

El Juzgado, ante esta situación y como se ha dicho anteriormente, acordó mediante diligencia de ordenación dar traslado al abogado del Estado para que pudiera alegar lo que a su derecho convenga.

Como ha reiterado este Centro Directivo, la exigencia del nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa y debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico. Por tanto, habiéndose dado traslado del procedimiento al Estado como posible llamado a la herencia en calidad de heredero intestado, no cabe apreciar una situación de indefensión que justifique la suspensión de la práctica de la anotación de embargo".

R 26 abril 2.017 en sede de ejecución hipotecaria admite una notificación edictal: "*La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en sus artículos 790 y siguientes exige la adopción de medidas de aseguramiento del caudal hereditario en los procedimientos judiciales de división de herencia –entre ellas el nombramiento de un administrador judicial ex artículo 795 del Código Civil– cuando fallecido el causante no conste la existencia de testamento ni de parientes de aquél. Atribuye por tanto –en los supuestos de herencia yacente– gran importancia a la posibilidad o no de intervención de posibles llamados a la herencia. En este sentido no cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial (citada en los «Vistos»), en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación.*

Sólo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial. Por eso parece razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia.

Por otro lado las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impiden la necesidad de procurar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio como paso previo a una posterior declaración en rebeldía; en este sentido el Tribunal Supremo en Sentencia de fecha 3 de marzo de 2011, en un caso en que, como en el que se resuelve en este expediente, se demandó a la herencia yacente o ignorados herederos, si bien en ese supuesto también se demandaron a personas identificadas, recoge la doctrina plasmada en la Sentencia de 4 de marzo de 2005 y señala que la razón de las exigencias impuestas por la Ley de Enjuiciamiento Civil a los actos de comunicación está en que el destinatario del acto tenga oportuna noticia del proceso para que pueda adoptar la conducta procesal que estime convenirle (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 2008), pues la indefensión consiste en la privación o limitación no imputable al justiciable de cualesquiera medios legítimos de defensa de la propia posición dentro del proceso, y la hay siempre que falte una plena posibilidad de contradicción (Sentencias del Tribunal Constitucional números 64/1986, de 21 de mayo, 98/1987, de 10 de junio, 26/1993, de 25 de enero, 101/2001, de 23 de abril, 143/2001, de 18 de junio, etc.).

En el supuesto de este expediente el procedimiento se interpone contra la herencia yacente.

La notificación de la demanda se realizó inicialmente al domicilio designado en la escritura, esto es, en la finca hipotecada, resultando infructuosa.

En diligencia de adición de fecha 30 de junio de 2016 que se acompañó al auto se hace constar «(…) que la presente demanda de ejecución hipotecaria fue dirigida contra la herencia yacente por desconocimiento de la existencia de herederos, existiendo la posibilidad de que, en la notificación de la demanda, el eventual administrador de la misma pudiera comparecer en juicio, con resultado infructuoso de la notificación realizada por procurador en el domicilio que consta en autos levantándose acta detallada del lugar y las circunstancias en la que se hizo la notificación y con firma de dos testigos. Posteriormente, manifestando las partes que desconocían otro posible domicilio de los herederos, y ante el resultado infructuoso de la notificación en el domicilio consignado en escritura pública como establece la ley, se solicitó la comunicación edictal, admitida en derecho en estos supuestos y que se acuerda por resolución ».

Como ha reiterado este Centro Directivo, la exigencia del nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa y debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico.

Cabe recordar que el artículo 130 de la Ley Hipotecaria señala que el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, que es el seguido en este caso, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos del título que se hayan recogido en el asiento respectivo. Lo cual es consecuencia del carácter constitutivo de la inscripción. Así mismo el artículo 682.2.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil cuando regula el citado procedimiento señala como requisito del mismo que en la misma escritura conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones y el artículo 683 regula la posibilidad de que el deudor modifique dicho domicilio, circunstancia esta que no costa haberse producido en este supuesto.

Por tanto, habiendo señalado el juzgado que se ha llevado a cabo la notificación al domicilio fijado en la escritura y desconociéndose el posible domicilio de los herederos, se ha procedido a la notificación edictal, por lo que no cabe apreciar una situación de indefensión que justifique la suspensión de la práctica de los asientos solicitados."

R 22 mayo de 2017 ***sí exige nombramiento de administrador judicial en un supuesto en que en el expediente el llamamiento a los desconocidos herederos es genérico y no consta la forma en que se hayan producido las notificaciones a esos herederos indeterminados, ni si se ha llevado a cabo una investigación razonable***. Insiste en que *"como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha devenir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).*

Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, "no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte"».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venia particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo, impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en sus artículos 790 y siguientes exige la adopción de medidas de aseguramiento del caudal hereditario en los procedimientos judiciales de división de herencia -entre ellas el nombramiento de un administrador judicial ex artículo 795 del Código Civil- cuando fallecido el causante no conste la existencia de testamento ni de parientes de aquél. Atribuye por tanto -en los supuestos de herencia yacente- gran importancia a la posibilidad o no de intervención de posibles llamados a la herencia. En este sentido no cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial (citada en los «Vistos»), en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. Sólo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial. Por eso parece razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia.

Por otro lado las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impide la necesidad de procurar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio como paso previo a una posterior declaración en rebeldía; en este sentido el Tribunal Supremo en Sentencia de fecha 3 de marzo de 2011, en un caso en que, como en el que se resuelve en este expediente, se demandó a la herencia yacente o ignorados herederos si bien en ese supuesto también se demandaron personas identificadas, recoge la doctrina plasmada en la Sentencia de 4 de marzo de 2005 y señala que la razón de las exigencias impuestas por la Ley de Enjuiciamiento Civil a los actos de comunicación está en que el destinatario del acto tenga oportuna noticia del proceso para que pueda adoptar la conducta procesal que estime convenirle (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 2008), pues

la indefensión consiste en la privación o limitación no imputable al justiciable de cualesquiera medios legítimos de defensa de la propia posición dentro del proceso, y la hay siempre que falte una plena posibilidad de contradicción (Sentencias del Tribunal Constitucional números 64/1986,de 21 de mayo, 98/1987, de 10 de junio, 26/1993, de 25 de enero, 101/2001, de 23 de abril, 143/2001, de 14 de junio, etc.)

El nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en un trámite excesivamente gravoso debiendo limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente".

**Finalmente R 7 junio 2.017 considera adecuadamente entablado el procedimiento un supuesto de demanda interpuesta contra herederos desconocidos, si no obstante lo cual , consta la personación de alguno de ellos con posterioridad: "*No cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. Sólo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial*".

Y por lo que respecta a los requisitos formales del mandamiento de embargo para el supuesto de deudas propias del heredero, tener en cuenta como ha recordado la RDGRYN 10 julio 2.017, que de acuerdo con el art. 166.2 RH, es ineludible la aportación del título sucesorio: *Tratándose de deudas propias del heredero demandado, el artículo 166.1.ª2.º del Reglamento Hipotecario posibilita que se tome anotación preventiva únicamente en la parte que corresponda el derecho hereditario del deudor, sin que esa anotación preventiva pueda hacerse extensible al derecho hereditario que pueda corresponder a otros posibles herederos, cuya existencia no queda excluida con la documentación presentada. Por ello, es imprescindible conocer el derecho hereditario correspondiente al heredero deudor demandado pues sólo y exclusivamente ese derecho puede ser objeto de la anotación preventiva de embargo. Y, para ello, será imprescindible aportar el título sucesorio correspondiente, exigiendo el citado artículo 166.1.ª2.º que se hagan constar las circunstancias del testamento o declaración de herederos.*

4. PRÓRROGA DE EMBARGO EN LA TRANSFORMACIÓN DE PROCEDIMIENTOS CON ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO. (JCB a ETJ, ORD a ETJ, EJP a ETJ).

Las anotaciones preventivas de embargo tienen una duración de cuatro años desde la fecha de la extensión de la anotación.

Transcurrido dicho período de tiempo caducan, lo que acarrea la cancelación por caducidad de la anotación, y consecuentemente la pérdida del principio de prioridad para el acreedor que lo había ganado accediendo al Registro, así como la oponibilidad frente a terceros de la existencia de un procedimiento judicial que trata de asegurar las expectativas de un pleito.

Por tanto resulta imprescindible para todos los intereses en juego, la prórroga de tal medida cautelar durante su plazo de cuatro años si no ha culminado aún el proceso.

De acuerdo con el art. 86 LH, las anotaciones preventivas podrán ser prorrogadas y ser objeto de sucesivas ulteriores prórrogas. Es decir, pueden ser prorrogadas tantas veces sea preciso, siempre que el mandamiento de prórroga se presente en el Registro de la Propiedad dentro del plazo de vigencia de los cuatro años de la anotación. Y teniendo en cuenta que **las anotaciones sólo se prorrogan por mandamientos de prórroga**, sin que otras posibles incidencias del procedimiento – como ampliaciones , expedición de certificaciones … etc - equivalgan a la prórroga, y sin perjuicio de lo señalado a continuación para las conversiones. En concreto la DGRYN en Resoluciones de 28 de julio de 2015 y 11 de enero de 2017 ha precisado que no implican prórroga la ampliación de cantidades por nota al margen, la modificación de la inicial anotación preventiva de embargo, ni tampoco la extensión de nota marginal de haberse iniciado ejecución.

Respecto al **TÍTULO HÁBIL PARA LA PRÁCTICA DE LA PRÓRROGA DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA**, si al practicar un embargo el título lo constituye el Decreto acompañado del mandamiento, en este caso el título hábil debe ser **la diligencia de ordenación acompañada del mandamiento**, respetándose así el principio de titulación auténtica y entendiendo el mandamiento como un complemento formal del título que causa inmediatamente el asiento, que sería la diligencia de ordenación. Así además se respetaría el tenor del **art. 165 RH**, que al regular la práctica del embargo, se refiere a la inserción literal de la resolución que lo ordena. Sin embargo**, los Letrados de la Administración de Justicia entienden suficiente el mandamiento de prórroga en orden a la práctica de la misma**. Señalar que si del propio mandamiento se pueden extraer las circunstancias precisas para la identificación de la finca y del

embargo, quedará entonces a la discrecionalidad del Registrador el despacho de tal mandamiento sin inserción de la diligencia de ordenación.

NO CONSTITUYE OBSTÁCULO A LA PRÁCTICA DE UNA PRÓRROGA DE EMBARGO ORDENADA POR UN JUZGADO DE INSTANCIA, QUE CON POSTERIORIDAD A LA MISMA CONSTE ANOTADO UN CONCURSO. La RDGRYN 6 de junio de 2013 aclaró que el hecho de que se declare el concurso no implica que se levanten los embargos preexistentes, sin perjuicio de los efectos que se produzcan sobe dichos procedimientos de ejecución singular. Por ello no hay obstáculo para practicar una anotación de prórroga de otra anotación de embargo anterior a la constancia registral de la declaración de concurso.

Hay que reseñar la excepcionalidad de las ANOTACIONES PREVENTIVAS PRORROGADAS ANTES DE LA ENTREDA EN VIGOR DE LA LEC 1 / 2.000 de 7 de enero, -esto es , antes de 7 de enero de 2001 -, pues fue tal Ley la que modificó el art. 86 LH para introducir la posibilidad de sucesivas ulteriores prórrogas. Con anterioridad a esta redacción, las anotaciones preventivas una vez extendidas tenían una duración indefinida hasta tanto no se ordenara por mandamiento judicial firme su cancelación, a tenor del art. 199.2º RH. Por lo que con relación al Registro de la Propiedad, habrá de tenerse en cuenta que cuando respecto a una anotación de embargo resulte anotada una prórroga con fecha anterior al 7 de enero de 2001, entonces no podrá cancelarse de oficio tal anotación, sino cuando se ordene por la Autoridad Judicial.

Para el supuesto de que la anotación de embargo se encuentre CADUCADA o incluso ya cancelada en el momento de ingresar en el Registro de la Propiedad el decreto de adjudicación derivado de ese embargo, **reseñar que la caducidad o cancelación no impide el despacho del documento siempre que la finca todavía se encuentre inscrita a favor del deudor, demandado; pero sí impedirá la cancelación de cargas posteriores. Así, Resolución 22 diciembre 2.016 y Resoluciones de 19 ,20 y 24 de julio de 2017,** entienden que "*Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.ª del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. Resoluciones de 28 de noviembre*

de 2001 y 11 de abril de 2002). De otro modo: caducada la anotación, como acontece en el caso, no es posible obtener el trasvase de prioridad en detrimento de las cargas posteriores, debiendo la registradora denegar la inscripción del mandamiento en que dicha cancelación se pretenda. El artículo 175 del Reglamento Hipotecario prevé la posibilidad de cancelación, como consecuencia de la ejecución del embargo trabado, si bien dicha virtualidad cancelatoria sólo surte sus efectos mientras dicha anotación conste vigente (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de octubre de 2010 y artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Aunque a la fecha de adjudicación estuviese vigente la anotación, la resolución judicial no implica prórroga del plazo de vigencia de la anotación y debe estarse a la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad, según resulta de los preceptos citados en los precedentes vistos. En ningún caso, pueden contarse los efectos derivados del principio de prioridad registral, desde la fecha de los documentos, sino desde la de su presentación en el Registro de la Propiedad (artículos 24 y 32 de la Ley Hipotecaria).

Registralmente operan los principios de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria) y tracto (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), por lo que habiendo perdido la anotación, como ha quedado expuesto, su efecto respecto a terceros posteriores inscritos, surge un obstáculo registral que impedirá la cancelación de los asientos posteriores al devenir registralmente inexistente la anotación de la que trae causa.

Caducada la anotación, debe actuar el registrador a estos efectos como si nunca se hubiera practicado la citada anotación, en cuyo caso la inscripción de la adjudicación de la finca como consecuencia de la ejecución, como se ha señalado reiteradamente por este Centro Directivo, dependerá de que el deudor siga conservando la titularidad de la misma y en caso de existir cargas posteriores no podrán ser objeto de cancelación registral."

Con la matización de que frente a esta aplicación del principio de prioridad existe jurisprudencia que entiende prevalente el de buena fe, lo que implica que la anotación de embargo, aun caducada, siga desplegando sus efectos frente a los titulares de derechos que, al adquirir éstos, tenían conocimiento de aquélla. Ahora bien, se concluye declarando que la contradicción entre ambos principios registrales (prioridad y buena fe) debe resolverse en juicio declarativo, no en un proceso contra calificación registral negativa. (Sentencia 20-3-2015 del JPI nº 2 de Orense, dictado en juicio verbal planteado directamente contra calificación registral negativa).

Para el supuesto del transmisión del crédito y mandamiento ordenando prórroga con el mismo número de procedimiento pero a instancia de ACREEDOR DISTINTO, no compete al registrador exigir la acreditación de tal cambio de acreedor, pues entiende la DGRYN que tal apreciación de legitimación corresponde y ya habrá sido valorada por el Letrado de la Administración de Justicia.

Así lo ha puntualizado la **R de 1 de octubre de 2014**, señalando que *"para resolver la cuestión debe partirse de que por medio de la anotación preventiva de embargo, lo que accede al registro no es el crédito que motivó el embargo, sino el embargo mismo, la medida cautelar y tiene por objeto preservar el buen fin de la ejecución, impidiendo que adquirentes posteriores al embargo puedan hallarse protegidos por la fe pública registral cuando la adjudicación se realice (cfr. R. 11-9-2006).*

Por ello, corresponde al juez apreciar la sucesión procesal del demandante (art. 540 de la Ley de Enjuiciamiento civil), por lo que no debe haber obstáculo para practicar la prórroga de la anotación de embargo, ni para la expedición de la certificación de dominio y cargas del art. 656 de la Ley de Enjuiciamiento civil, ni para la inscripción del resultado del procedimiento de ejecución aunque la adjudicación se verifique a favor del cesionario, sin necesidad de asiento previo a favor de este, a modo de tracto sucesivo, por cuanto, como ha quedado expresado, lo que accede al registro es la medida cautelar ordenada en el proceso de ejecución" .

CONVERSIÓN. Por último en cuanto a la posibilidad de que los procedimientos iniciales hayan sido modificados por otros, bastará que así se reseñe en el documento presentado para lograr la prórroga, a fin de que el registrador pueda apreciar que se trata del mismo procedimiento

Respecto a la conversión de de procedimientos con anotaciones preventivas de embargo (JCB a ETJ, ORD).

Únicamente será necesario que el mandamiento que se presente en el Registro de la Propiedad - ya sea de ordenación de prórroga, de expedición de certificación, de ampliación o reducción, o de cualquier otra medida que se tome como consecuencia del inicial embargo – se haga constar claramente que tal nuevo procedimiento se designa ahora con el número de referencia de que se trate, más que a su vez que deriva de otro procedimiento de origen reseñado con diferente número que habrá de hacerse también constar.

Ello resulta imprescindible para que el registrador pueda apreciar que se trata de un procedimiento que tuvo origen en el que ya consta anotado, y a partir de ahí realizar las nuevas operaciones registrales solicitadas; de acuerdo con el principio de tracto sucesivo, en su vertiente material o de tracto formal. De otra forma no sería posible tomar razón de las distintas operaciones, pues de principio no se podría identificar la traba sobre la que se ordenan.

Respecto de la conversión de un embargo preventivo en ejecutivo

Es el único supuesto en que a pesar de no ordenarse la prórroga de una anotación de embargo propiamente dicha, el plazo de los 4 años se contará no desde la anotación inicial de embargo preventivo, sino desde la anotación de la conversión. Y

ello aunque la conversión se hubiera praticado mediante nota marginal, insistiendo la DG en que el asiento adecuado lo constituye la anotación.

En estos casos de conversión de embargo preventivo en embargo ejecutivo, si bien no estamos ante una primera anotación de suspensión, sí puede aplicarse analógicamente el mecanismo de conversión de estas últimas que regula la legislación hipotecaria, a fin de recoger correctamente el tránsito del embargo preventivo al embargo ejecutivo manteniendo la prioridad ganada por la toma de razón en el Registro del primero. En consecuencia, los efectos de la anotación de conversión, se retrotraen a la fecha de la anotación del embargo preventivo si bien el plazo de caducidad de esta segunda anotación se computará desde su propia fecha, por aplicación del régimen general de las anotaciones preventivas contenido en el art. 86 de la L.H. Y aunque en un caso concreto se hubiera practicado la conversión por nota marginal, debe aplicarse a esta el mismo régimen, y entender que el plazo de caducidad de la anotación se cuenta desde la fecha de esta nota marginal de conversión en embargo definitivo.

Las R de 28 de enero de 2015 y de 18 de enero de 2016 han especificado que "*en estos casos de conversión de embargo preventivo en embargo ejecutivo, si bien no estamos ante una primera anotación de suspensión, sí puede aplicarse analógicamente el mecanismo de conversión de estas últimas que regula la legislación hipotecaria, a fin de recoger correctamente el tránsito del embargo preventivo al embargo ejecutivo manteniendo la prioridad ganada por la toma de razón en el registro del primero. En consecuencia, los efectos de la anotación de conversión, se retrotraen a la fecha de la anotación del embargo preventivo si bien el plazo de caducidad de esta segunda anotación se computará desde su propia fecha, por aplicación del régimen general de las anotaciones preventivas contenido en el art. 86 de la L.H. aunque en el caso objeto de recurso se practicó la conversión por nota marginal, debe aplicarse a esta el mismo régimen, y entender que el plazo de caducidad de la anotación se cuenta desde la fecha de esta nota marginal de conversión en embargo definitivo*".

5. AMPLIACIÓN DE EJECUCIÓN POR CANTIADADES LIQUIDIDADAS CON POSTERIORIDAD A LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA.

Esta materia se vio importantemente afectada por la promulgación de la LEC, pues si bien antes de dicho texto practicada anotación de embargo, la posterior ampliación en todo caso se entendía como una nueva anotación y se practicaba con posterioridad con rango posterior no siendo oponible frente a acreedores intermedios (posteriores a la anotación inicial pero anteriores a esta ampliación). Sin embargo la LEC introdujo una excepción a esta regla general, cual es la de posibilidad de conser-

var el rango del embargo inicialmente anotado, incluso frente a titulares posteriores, siempre que se trate de ampliaciones por vencimientos de la misma obligación.

Así, **art. 613 LEC**: "***1.*** *El embargo concede al acreedor ejecutante el derecho a percibir el producto de lo que se obtenga de la realización de los bienes embargados a fin de satisfacer el importe de la deuda que conste en el título, los intereses que procedan y las costas de la ejecución.*

2. *Sin estar completamente reintegrado el ejecutante del capital e intereses de su crédito y de todas las costas de la ejecución, no podrán aplicarse las sumas realizadas a ningún otro objeto que no haya sido declarado preferente por sentencia dictada en tercería de mejor derecho.*

3. *Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartado anteriores, cuando los bienes sean de las clases que permiten la anotación preventiva de su embargo, la responsabilidad de los terceros poseedores que hubieran adquirido dichos bienes en otra ejecución, tendrá como límite las cantidades que, para la satisfacción del principal, intereses y costas, aparecieran consignadas en la anotación en la fecha en que aquéllos hubieran inscrito su adquisición.*

4. *El ejecutante podrá pedir que se mande hacer constar en la anotación preventiva de embargo el aumento de la cantidad prevista en concepto de intereses devengados durante la ejecución y de costas de ésta, acreditando que unos y otras han superado la cantidad que, por tales conceptos, constara en la anotación anterior.*"

RDGRYN 26 septiembre 2.003: *La cuestión que surge es determinar si la consignación marginal de estos excesos puede realizarse cuando sobre el bien embargado se han inscrito o anotado posteriormente otros derechos o gravámenes. La respuesta negativa se basaría en que frente a estos terceros, la responsabilidad del bien embargado queda limitada a la cantidad que en el momento de inscribir su adquisición constase en la anotación de aquel. Tal solución, sin embargo, no puede prosperar, y ello por las siguientes consideraciones, alguna de ellas claramente formuladas en el nuevo texto de la Ley de Enjuiciamiento Civil: 1) Que en ningún lugar de la Ley de Enjuiciamiento Civil —salvo en la hipótesis marginal del artículo 613-4 , que luego veremos—, se establece que la cantidad que figura en la anotación de embargo, significa el límite de responsabilidad a que quede afecto al bien embargado, frente a titulares posteriores de derechos sobre dicho bien; antes al contrario, la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil claramente establece, en el artículo 613-1.°, como regla básica, que el embargo atribuye al acreedor el derecho a cobrarse íntegramente con el precio de realización del bien trabado y, en consecuencia, los adquieres posteriores de algún derecho sobre dicho bien, no pueden desconocer legítimamente tal alcance del embargo. 2) Siguiendo la línea del n.° 1 del artículo 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el número 2 de este mismo artículo establece que este derecho al cobro íntegro por el acreedor embargante no puede ser impedido por ningún otro acreedor que no haya sido declarado preferente en tercería*

de mejor derecho. 3) Que, además, el artículo 610 de la Ley, añade, en la misma línea, que el efecto del reembargo queda supeditado a la previa satisfacción del embargante anterior, de modo que ese segundo embargo en modo alguno puede menoscabar ese derecho al íntegro cobro por el acreedor embargante.

Así pues, si los demás acreedores del deudor embargado, en cuanto tales acreedores, no pueden impedir que el actor embargante se cobre íntegramente con cargo al bien trabado, si no interponen y triunfan en la correspondiente tercería de mejor derecho; y si claramente se establece que el reembargo no puede perjudicar de ningún modo al embargante anterior, no hay razón para que la extensión de anotación de embargo posterior impida reflejar en la anotación del primer embargo, ese exceso de lo ya devengado por intereses y costas sobre lo inicialmente previsto en la ejecución en que se acordó, pues, en definitiva se trata de desenvolver registralmente un derecho, el del cobro íntegro de ese primer embargante, que la Ley de Enjuiciamiento Civil le reconoce indubitadamente; y que lo confirma expresamente ante la existencia de otros probables acreedores y de otros posibles embargos posteriores.

La solución anterior es igualmente confirmada por el artículo 613-3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil al que antes habíamos aludido. En efecto, este precepto sí que establece una hipótesis en la que la cantidad que consta en la anotación de embargo opera como límite de responsabilidad del bien trabado; pero en cuanto se formula esa limitación como una excepción a la regla general de los 2 números anteriores del artículo 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en beneficio de un tercero muy concreto, y respecto un momento determinado, viene a confirmarse que para las demás hipótesis la regla es la contraria, esto es, que la cantidad que consta en la anotación de embargo no es limite de responsabilidad del bien trabado, sino que todo él queda afecto por el embargo al íntegro pago del crédito perseguido en el proceso en que se ordena la primera traba, tal como establece la regla señalada, regla que no por casualidad encabeza el propio artículo en que se contiene la excepción que ahora se comenta.

Nótese además que cuando el n.° 3 del artículo 613, habla de que la cantidad que consta en la anotación es limite de responsabilidad del bien trabado, lo hace solamente en beneficio de quién hubiera adquirido el bien trabado en otra ejecución (esto es, quedan excluidos los terceros poseedores que adquieren voluntariamente del deudor embargado); y aun frente a este rematante contemplado en el artículo 613-3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se precisa que el límite de responsabilidad será la cantidad que figure en la anotación al tiempo de la inscripción de tal transmisión forzosa, de modo que antes de esa inscripción (y, por tanto, después de la anotación del reembargo que dará lugar a esa enajenación-judicial), puede todavía consignarse en la anotación del primer embargo las variaciones de aquellas cantidades ahora cuestionadas".

6. ACUMULACIÓN DE EJECUCIONES: SU REFLEJO REGISTRAL, REQUISITOS

La DGRYN ha admitido la acumulación de varios procedimientos de ejecución.

En estos casos, se podrán realizar distintas anotaciones de embargo relacionándolas en el Registro mediante nota marginal.

Para el caso de ejecución, considera el Centro Directivo que las anotaciones posteriormente acumuladas a una inicial tienen preferencia respecto de las posteriores a la primera, aunque las intermedias realmente sean anteriores a las acumuladas.

Frente a la anterior redacción de los artículos 135 LH y 166, 1447 LEC, de los que se desprendía la imposibilidad de acumular un procedimiento de ejecución hipotecario a otro, o con otras ejecuciones ordinarias, singulares o universales, en la actualidad esta materia aparece regulada en los art. 71 a 73 LEC (acumulación de acciones), 74 a 80 (acumulación de procesos), 545 y 579 LEC, preceptos que parecen amparar dicha posibilidad de acumulación, posibilidad expresamente admitida por la jurisprudencia y la DGRN que en Resolución de 10 diciembre 1997 señala que "es indudable que cuando el acreedor hipotecario acude a la vía del juicio ejecutivo ordinario para el cobro de su crédito, puede hacer valer simultáneamente la acción personal inherente al crédito garantizado y consignado en documento con fuerza ejecutiva, y la acción real derivada de la garantía hipotecaria".

No obstante, presupuesta su admisibilidad, no existe acuerdo en la doctrina sobre su mecánica procesal, dado la discusión terminológica existente entre los autores en cuanto al alcance de los términos de acciones, pretensiones, procesos o procedimientos que inciden en la posibilidad de simultanear el ejercicio de ambas vías de satisfacción de los intereses del acreedor, y al respecto podemos señalar básicamente dos posiciones:

1. La de aquellos que entienden que el acreedor debe elegir entre ejercitar la acción real hipotecaria, y en cuanto no cubra el importe total de su crédito, acudir a la posibilidad que articula el art 579 LEC de pedir el embargo por la cantidad que falte y la ejecución continuará con arreglo a las normas ordinarias de ejecución sin necesidad de interponer una nueva demanda, de tal forma, que según esta posición no cabría articular esta acumulación de forma inicial, conforme a la literalidad del 555, que habla de procedimientos de ejecución ya iniciados, lo que presenta el inconveniente de la posible existencia de derechos de terceros entre el embargo y la hipoteca, que tendrán preferencia para el cobro de sus créditos.
2. La de aquellos otros que entienden que es posible simultanear de forma inicial el ejercicio de la acción real hipotecaria, para dirigirse contra los bienes

especialmente hipotecados, conforme a los art. 681 y sg LEC, y la personal, para perseguir otros bienes distintos de los hipotecados o en cuanto exceda del importe del crédito garantizado por la garantía hipotecaria, conforme a las prescripciones del 571 y sg LEC, pudiendo dirigirse en un único procedimiento contra todos los deudores, hipotecarios o no y fiador, en su caso.

Cabe señalar al respecto, que la competencia para decidir la acumulación o no de ejecuciones corresponde en todo caso al Tribunal encargado de la ejecución, de oficio o a instancia de parte conforme a las previsiones de los art. 74 y sg y 555 LEC y dicha decisión no es revisable por el registrador, cuyo ámbito de calificación, tratándose de documentos judiciales, se extiende, conforme a lo dispuesto en el art. 100 R.H., a los extremos en el contenidos (competencia del Tribunal, congruencia del mandato con el procedimiento, formalidades extrínsecas del documento y obstáculos que surjan del Registro) y sólo en la medida en que tenga relación con los mismos podrá ser objeto de denegación o suspensión, pero sin entrar en el fondo de la decisión judicial ni en los trámites esenciales del procedimiento.

Establecida esta doctrina general sobre la posibilidad de acumulación de acciones o procesos, vamos a tratar a continuación los dos supuestos que tienen más relevancia en la práctica: el de la acumulación de ejecuciones hipotecarias, por un lado, y por otro, el de ejercicio de la acción personal para la ejecución de la garantía hipotecaria.

ACUMULACION DE EJECUCIONES HIPOTECARIAS

En este epígrafe nos vamos a centrar en la posibilidad de acumular y ejecutar simultáneamente dos o más hipotecas del mismo acreedor, frente a un mismo deudor y sobre un mismo bien gravado, en garantía de las distintas obligaciones que se reclaman, bien practicadas en un mismo asiento registral, con o sin igualdad de rango, o bien en asientos distintos, uno anterior y otro posterior.

Esta posibilidad parece desprenderse del art 555.4 LEC que establece que "cuando la ejecución se dirija exclusivamente sobre bienes especialmente hipotecados, sólo podrá acordarse la acumulación a otros procedimientos de ejecución cuando estos últimos se sigan para hacer efectivas otras garantías hipotecarias sobre los mismos bienes", y ha sido admitida judicialmente (sentencias 19-11-2012 del JPI nº 5 de Valencia y la de 21-1-2014 del JPI nº 15 de Valladolid).

Desde el punto de vista de la mecánica registral, esta posibilidad de realización simultánea de ejecuciones hipotecarias plantea serios problemas derivados de la existencia de dos garantías hipotecarias independientes, cada una con su propio rango, su respectiva garantía hipotecaria y su valor de tasación.

Y así, los principios registrales de especialidad, determinación y claridad de los asientos, dentro del ámbito de calificación establecido por los art. 130, 132, 133 y 134 L.H. determinan que en el momento de la solicitud de la expedición de cargas deba expresarse en el mandamiento de forma indubitada cual es la hipoteca objeto de ejecución, debiendo en otro caso, suspenderse la expedición de la misma, y ello es así porque la incidencia de las actuaciones posteriores estará condicionada por tal declaración en cuanto a la práctica de la nota al margen de la inscripción de hipoteca objeto de ejecución y las notificaciones a practicar a los titulares de cargas posteriores.

Del mismo modo, la acumulación de ejecuciones hipotecarias vulneraría normas sustantivas y procesales imperativas, dado el carácter estrictamente registral del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, en extremos como el domicilio a efectos de notificaciones, tasación para subasta, importe de la deuda por el que se despacha ejecución a efectos de requerimiento de pago , el importe de las respectivas coberturas hipotecarias que actuarán como límite de la adjudicación al ejecutante, influyendo en la existencia o no de sobrante y su posible consignación, ya que estos aspectos son propios de cada hipoteca y vendrán determinados por lo que conste en su respetiva escritura de constitución, son aspectos calificables y tienen el carácter de esenciales para la admisión del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados debiendo resultar de la propia inscripción. (Art. 682 LEC).

Finalmente, también tiene incidencia en la cancelación de las cargas posteriores a la hipoteca objeto de ejecución, que variarán según sea una u otra la hipoteca ejecutada y que revestirá especial gravedad en el supuesto de existir cargas intermedias entre ambas, ya que operará como tope el límite de responsabilidad hipotecaria señalado para cada una de las partidas, ya que tal acumulación de ejecuciones no implica que las distintas obligaciones garantizadas con cada hipoteca se fusionen y pierdan su individualidad, ya que cada una tendrá su propio cobertura por capital, intereses y costas, conforme a la determinaciones de su respectiva escritura de constitución.

A efectos prácticos, en el caso de que no hayan asientos posteriores a favor de otros acreedores o la finca no haya pasado a tercer poseedor, si desaparecerían algunos de estos inconvenientes en lo referente al exceso respecto de los límites de responsabilidad hipotecaria por cada uno de los conceptos garantizados, al tener el acreedor derecho a cobrar la totalidad del importe de su crédito, conforme al art. 692 LEC.

7. EJECUCIÓN ORDINARIA DEL TÍTULO HIPOTECARIO, CUESTIONES REGISTRALES QUE PLANTEA

Si, para la ejecución de la hipoteca, se opta por el procedimiento ejecutivo ordinario, es preciso que se decrete el embargo de la finca, con su correspondiente reflejo registral mediante anotación preventiva, para que, cuando expida la certificación de dominio y cargas, pueda el registrador extender al margen de la anotación de embargo la nota prevista en el art. 656 LEC. Recuerda la Dirección General en Resolución de 14 de diciembre de 2015, las innegables diferencias entre el procedimiento de ejecución ordinaria y el de ejecución hipotecaria directa, pues mientras en aquél deben cumplirse trámites tan esenciales como el del embargo (arts. 584 y ss LEC) y la valoración de los bienes embargados (arts. 637 y ss. LEC), en éste dichos trámites no son necesarios (como se deduce de la remisión que el art. 579.1 LEC hace a los arts. 681 y ss.). Específicamente, añade, la necesidad de practicar embargo cuando se ejecuta la hipoteca por el procedimiento de ejecución ordinaria se desprende del art. 127 LH; y, en fin, la imposibilidad de extender nota marginal de expedición de certificación de cargas por ejecución de hipoteca si previamente no se ha anotado el embargo decretado en ésta resulta con claridad del art. 143 RH; recordando que al expedir la certificación, el registrador deberá notificar no solo a los titulares posteriores a la anotación de embargo, sino también a los posteriores a la hipoteca ejecutada.

EJECUCION ORDINARIA DEL CREDITO HIPOTECARIO

Esta posibilidad parecen admitirla los art. 126 y 127 L.H., ya que por distintos motivos al acreedor puede interesarle simultanear el ejercicio de ambos tipos de acciones. Ello plantea una serie de cuestiones que vamos a pasar a analizar:

COMPETENCIA JUDICIAL: El art. 127 L.H. último párrafo establece que será Juez o Tribunal competente el que lo sea respecto al deudor, no obstante, debe tenerse en cuenta que el art. 545 L.E.C., tratándose de bienes hipotecados, se remite al art. 684 L.E.C., correspondiéndole también la competencia al mismo juez ante el que se haya seguido la ejecución hipotecaria en el supuesto contemplado en el 579 L.E.C. Cuando la ejecución se dirija además contra otros bienes no sujetos a la hipoteca, quedará sujeta en cuanto a éstos a las normas establecidas para la ejecución de títulos no judiciales (art. 545.3 LEC).

EMBARGO Y SU ANOTACION- Será necesario cuando la ejecución se dirija, además, contra otros bienes del deudor no hipotecados o en el caso de reclamar una cantidad superior a la garantizada por la hipoteca, si hay tercer poseedor.

Para estos supuestos, a fin de lograr la coordinación entre procedimiento y registro y evitar supuestos de desvinculación entre ambos, es aconsejable la práctica de la anotación del embargo decretado.

En cuanto a los requisitos para practicar dicha anotación, debemos distinguir según exista o no tercer poseedor. En el primer caso, estando la finca inscrita a nombre del deudor, no habrá problemas para su anotación, evitando el surgimiento posterior de un titular posterior, al estar advertido de la existencia de la ejecución por la práctica de la anotación. En otro caso, existiendo tercer poseedor, cuando se expida el mandamiento será preciso, para poder anotarlo, que se le haya requerido de pago al amparo del art.126 y 127 L.H, ya que en otro caso la anotación se denegará por falta de tracto, siendo tal requerimiento trámite previo para que el acreedor pueda dirigirse contra los bienes hipotecados (Res. 3 febrero 1992).

Por otro lado, si se practica la anotación es conveniente que quede constancia de la conexión entre la anotación de embargo practicado y la ejecución de la hipoteca. Para ello debe constar en el mandamiento que decreta la anotación que a través de ella se está ejecutando la hipoteca de la inscripción que corresponda y el registrador expedirá nota de relación al margen de la inscripción de la misma. Así lo consideró igualmente la Resolución de 23 de julio de 1999 que afirmó la necesidad de hacer constar, por nota al margen de la hipoteca ejecutada, su relación con la posterior anotación de embargo. En base a ello podíamos distinguir las siguientes situaciones:

1. Que se haya practicado anotación de embargo, quedando claramente reflejada la conexión entre la misma y la inscripción de hipoteca ejecutada. En este caso, el registrador notificará la existencia de la ejecución a todos los titulares de cargas posteriores, no solo a los de la anotación de embargo, sino también a los posteriores a los de la inscripción de la hipoteca ejecutada, al expedir la certificación de cargas y practicar su correspondiente nota conforme al 143 R.H.

En este supuesto, la inscripción del decreto de adjudicación no plantea problemas, ya que han sido notificados todos los interesados, si bien, en el caso de existir cargas intermedias, solo con preferencia en cuanto a las cantidades garantizadas con la hipoteca, teniendo la anotación de embargo su propio rango en cuanto exceda de la responsabilidad hipotecaria (Resolución DGRN de 14 de diciembre de 2015).

2. Que se haya practicado la anotación de embargo, pero sin conectarla con la inscripción de hipoteca. En este caso, se producirán problemas para la cancelación de cargas posteriores, ya que al no resultar del mandamiento la conexión entre ambas, el registrador no notificará la ejecución a los titulares posteriores a la hipoteca y anteriores al embargo, por lo que sus asientos no podrán ser cancelados, al no haber podido tener la debida intervención, provocando su indefensión.

Como resulta de la Resolución de 10 de diciembre de 1997, si entre la inscripción de la hipoteca y la anotación de embargo practicada por el ejercicio de la acción ejecutiva ordinaria, resultan cargas intermedias, su cancelación devendría imposible, si dichos titulares no tuvieron en el procedimiento la posición jurídica prevista en el ordenamiento, al ignorar que la ejecución que se llevaba a cabo afectaba a la hipoteca inscrita con anterioridad a sus derechos.

3. Que no se haya practicado la anotación de embargo, en cuyo caso no procederá la extensión de la certificación ni de la nota marginal que previene el art. 656 LEC, de conformidad con lo dispuesto en el art. 143 R.H.

Respecto a la necesidad de practicar embargo cuando se ejecuta la hipoteca por el procedimiento de ejecución ordinaria, así lo presupone el artículo 127 de la Ley Hipotecaria, cuando en relación a los terceros poseedores se establece que «cada uno de los terceros poseedores, si se opusiere, será considerado como parte en el procedimiento respecto de los bienes hipotecados que posea, y se entenderán siempre con el mismo y el deudor todas las diligencias relativas al embargo y venta de dichos bienes…»(Resoluciones de 10 de diciembre de 1997, 23 de julio de 1999 y 14 diciembre 2015).

8.SUCESIONES PROCESALES EN LAS EJECUCIONES Y SU INSCRIPCIÓN

Como ya se señaló anteriormente, por medio de la anotación preventiva de embargo, lo que accede al Registro no es el crédito que motivó el embargo, sino el embargo mismo, la medida cautelar, y tiene por objeto preservar el buen fin de la ejecución. Corresponde al juez apreciar la sucesión procesal del demandante (art. 540 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), por lo que no debe haber obstáculo para practicar la prórroga de la anotación de embargo, por cuanto, como ha quedado expresado, lo que accede al Registro es la medida cautelar ordenada en el proceso de ejecución, esto es, cuando la personalidad del acreedor ha sido reconocida judicialmente, esa legitimación no puede ser calificada por el registrador, aunque no coincida con el titular registral de la anotación. Esta es una diferencia sustancial entre un procedimiento de ejecución ordinario y un procedimiento de ejecución directa contra bienes hipotecados.

9. NOTIFICACIONES A EXTRANJEROS Y RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL

La cuestión ha sido resuelta una vez que la Ley 13/2.012 introdujo un párrafo sexto al art. 144 RH; de modo que en todo caso, cuando se trate de embargar bienes inscritos a favor de personas sujetas a un régimen económico matrimonial extranjero; con independencia de cuál pudiera ser ese régimen o de los requisitos según el mismo, será indispensable demandar al cónyuge deudor y notificar al otro cónyuge, mas sin necesidad de probar entonces el derecho extranjero ni ningún requisito adicional.

Deriva así la cuestión claramente tras la antedicha reforma del vigente art. 144.6º RH, así como de copiosas resoluciones de la DGRYN, entre otras la de **10 de diciembre de 2014**: *Como ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 26 de febrero de 2008) si bien el Registro, con carácter general, debe expresar el régimen jurídico de lo que se adquiere, y, en este sentido, la regla del artículo 51 del Reglamento Hipotecario exige que se haga constar el régimen económico matrimonial, la práctica y la doctrina de este Centro Directivo primero, y el artículo 92 del Reglamento Hipotecario desde la reforma de 1982 después, entendieron que lo más práctico, en el caso de adquirentes casados cuyo régimen económico matrimonial estuviera sometido a una legislación extranjera, era entender no necesario expresar el régimen en la inscripción («con indicación de éste si constare» expresa la disposición in fine de ese precepto reglamentario), en el momento en que el bien adquirido con sujeción a un régimen económico matrimonial extranjero sea objeto de un acto de disposición no es posible mantener la indeterminación y en consecuencia debe acreditarse el contenido y la vigencia del Derecho extranjero concreto aplicable al caso. Como ya ha indicado este Centro Directivo en diversas Resoluciones (cfr. Resoluciones de 3 de enero de 2003, 26 de febrero de 2008 y 15 de julio de 2011) el singular régimen de constancia del régimen económico matrimonial de los cónyuges extranjeros en la inscripción de los bienes y derechos que adquieren, previsto en el artículo 92 del Reglamento Hipotecario difiere el problema para el momento de la enajenación posterior, pues en tal momento es preciso el conocimiento del Derecho aplicable al caso concreto, en cuanto a las reglas que disciplinan el régimen de disposición del bien y requisitos que el mismo impone. Dicho régimen no se aplicará, según el criterio sentado en las citadas Resoluciones, si la enajenación o el gravamen se realizan contando con el consentimiento de ambos cónyuges (enajenación voluntaria), o demandando a los dos o notificando (enajenación forzosa).*

Cuando se inscribe un bien perteneciente a persona casada extranjera, «con sujeción a su régimen económico matrimonial» (artículo 92 del Reglamento Hipotecario), se está haciendo remisión a la legislación extranjera; y, entre los diferentes supuestos que pueden concurrir en dicha legislación, cabe la posibilidad de que exista un régimen de comunidad.

Con anterioridad a la Ley de 26 de diciembre de 2012, los supuestos de embargo de bienes inscritos a nombre de ciudadanos extranjeros, con arreglo a su régimen económico matrimonial, planteaban el problema de si era necesaria la demanda o, al menos la notificación al cónyuge, y este Centro Directivo entendió que era preciso dicho requisito, en Resoluciones como las de 28 de agosto de 2008 y 21 de enero de 2011, citadas en los precedentes vistos.

La Ley de 26 de diciembre de 2012, introduce el apartado 6 del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, que se refiere al embargo de bienes de estos ciudadanos extranjeros, cuando aparezcan inscritos a su favor con sujeción a su régimen económico matrimonial, y exige que en tales casos el cónyuge del titular sea demandado, o al menos que se le notifique el embargo.

No cabe oponer a este precepto el hecho de que la publicidad registral no identifique al cónyuge, pues aunque así fuere, sí publica su existencia y régimen jurídico, y sólo por ello, justifica la aplicabilidad del artículo 144.6 del Reglamento Hipotecario. La regla general de nuestro sistema registral, proclamada como manifestación del principio de especialidad registral, exige que esté claramente determinada la extensión de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad (artículo 51.6 del Reglamento Hipotecario). Esta regla está ciertamente flexibilizada para los supuestos de inscripción de bienes a favor de adquirentes casados sometidos a legislación extranjera, donde no se precisa la acreditación «a priori» del régimen económico-matrimonial, bastando que la inscripción se practique a favor del adquirente o adquirentes casados, haciéndose constar en la inscripción que se verificará con sujeción a su régimen matrimonial, con indicación de éste si constare (artículo 92 del Reglamento Hipotecario). Lo cierto es que la legitimación registral no se extiende a cuál sea el régimen matrimonial aplicable en los casos de inscripciones practicadas conforme al régimen resultante del citado precepto reglamentario. Esto obliga a una acreditación «a posteriori» del Derecho extranjero y, en particular, de la capacidad y poder de disposición de los cónyuges de nacionalidad extranjera para realizar los actos dispositivos sobre los bienes o derechos inscritos en tal forma".

10. CERTIFICACIÓN CONTINUADA DE CARGAS

Art. 656 LEC:

1.-Cuando el objeto de la subasta esté comprendido en el ámbito de esta Sección, el Secretario judicial responsable de la ejecución librará mandamiento al registrador a cuyo cargo se encuentre el Registro de que se trate para que remita al juzgado certificación en la que consten los siguientes extremos:

1. La titularidad del dominio y demás derechos reales del bien o derecho gravado.

2. Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien registrable embargado, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas.

En todo caso, la certificación se expedirá en formato electrónico y dispondrá de información con contenido estructurado.

2. *El registrador hará constar por nota marginal la expedición de la certificación a que se refiere el apartado anterior, expresando la fecha y el procedimiento a que se refiera.*

El registrador notificará, inmediatamente y de forma telemática, al Secretario judicial y al Portal de Subastas el hecho de haberse presentado otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial a los efectos del artículo 667.

El Portal de Subastas recogerá la información proporcionada por el Registro de modo inmediato para su traslado a los que consulten su contenido.

3. *Sin perjuicio de lo anterior, el Procurador de la parte ejecutante, debidamente facultado por el Secretario judicial y una vez anotado el embargo, podrá solicitar la certificación a la que se refiere el apartado 1 de este precepto, cuya expedición será igualmente objeto de nota marginal. En todo caso, la certificación se expedirá en formato electrónico y con contenido estructurado*.

La Ley 19/2.015 modificó el art. 656 LEC para introducir como novedad en los procedimientos de ejecución ordinaria que la certificación que debe expedir el registrador se remita electrónicamente, tenga un formato estructurado, pueda ser solicitada por el Procurador autorizado por el Letrado; **pero sobre todo y fundamentalmente que sea de información continuada; en el sentido de que los títulos posteriormente presentados deban ser objeto de notificación al Letrado y al Portal de Subastas.**

Posteriormente y antes de su entrada en vigor volvió a modificarse la redacción del precepto por la ley 42/2.015, para eliminar la denominación de " información continuada", debido a que la certificación de información continuada está regulada en el art. 354 del RH, con una obligación por parte del registrador de remitir información durante un período de 30 días naturales; y sin embargo en esta certificación de los procedimientos ejecutivos, la finalidad perseguida sería la remisión de esta información de presentación de títulos referentes a la finca embargada durante todo el tiempo de duración de la subasta, por lo que se estimó que debía suprimirse la denominación de certificación de información continuada para que la remisión da la información no estuviera limitada en el tiempo. No obstante, por lo demás, en esencia se trata de una certificación de información continuada en el sentido de que una vez expedida, la obligación más importante del registrador será remitir al Letrado y al Portal de Subastas información referente a títulos presentados con posterioridad.

Constituye una novedad introducida por la reforma de la LEC en este precepto que pueda el Procurador solicitar la certificación de dominio y cargas aportando el mandamiento del Letrado; incluso solicitarla directamente sin mandamiento alguno, con una habilitación del Letrado (certificación del art. 454 LOPJ).

Además todo mandamiento relativo a la solicitud de una certificación de dominio y cargas del art. 656.1 LEC presentado a partir del 15 de octubre por vía telemática a través del Punto Neutro Judicial puede ser despachado de forma electrónica, y tramitada toda la información continuada igualmente de forma electrónica y automatizada a través de la correspondiente aplicación informática de gestión del Registro.

Las novedades de la certificación en caso de subasta electrónica (arts. 656 y 688) son por tanto las siguientes:

- Será certificación **con información continuada**
- En formato electrónico
- Con contenido estructurado
- El **registrador notificará, inmediatamente y de forma telemática**, al Secretario judicial y al Portal de Subastas el hecho de haberse **presentado otro u otros títulos** que afecten o modifiquen la información inicial a los efectos del artículo 667.
- Para las ejecuciones hipotecarias, la certificación será **literal** (art. 688)
- El **Procurador**, facultado por el Secretario judicial podrá pedir la certificación también en ejecuciones hipotecarias.
- Las **comunicaciones** que realice, de ser infructuosas, supletoriamente las hará a través del BOE (art. 660).

No existe Jurisprudencia al respecto ni apenas práctica en la materia, dada la reciente entrada en vigor de la Ley.

Se puede ya apuntar no obstante que si bien la duración de la subasta está prevista en el art. 648 LEC por un plazo de 20 días naturales; sin embargo puede ser objeto de suspensión y reanudación, y además no se ha previsto en la Ley comunicación alguna al Registro de la Propiedad en la que se dé conocimiento ni de su comienzo ni de su finalización, lo que supondrá en la práctica que el registrador, desde que expida la certificación, tendrá que seguir remitiendo información al Letrado y al Portal de Subastas hasta que de algún modo tenga conocimiento del fin de la subasta; ya sea por la presentación del Decreto de ejecución, ya sea por la presentación de algún documento del que derive el archivo del procedimiento.(por desistimiento, allanamiento, satisfacción extraprocesal, etc).

Distinta de esta certificación, es la información actualizada de la finca que el registrador debe tener en todo momento disponible para el Portal de Subastas, a modo de ***nota simple on line***, de acuerdo con los siguientes preceptos:

Art. 667.2 LEC: ***El Portal de Subastas se comunicará, a través de los sistemas del Colegio de Registradores, con el Registro correspondiente a fin de que este confeccione y expida una información registral electrónica referida a la finca o fincas subastadas que se mantendrá permanentemente actualizada hasta el término de la subasta, y será servida a través del Portal de Subastas. De la misma manera, si la finca estuviera identificada en bases gráficas, se dispondrá la información de las mismas. En el caso de que dicha información no pudiera ser emitida por cualquier causa transcurridas cuarenta y ocho horas desde la publicación del anuncio, se expresará así y se comenzará la subasta, sin perjuicio de su posterior incorporación al Portal de Subastas antes de la finalización de la subasta.***

Art. 668.3 LEC: ***La certificación registral, en su caso, podrá consultarse a través del Portal de Subastas. De toda finca objeto de licitación se facilitará desde el Registro correspondiente, a través del Portal de Subastas, la certificación que se hubiera expedido para dar comienzo al procedimiento, así como la información registral actualizada a que se refiere el artículo 667, la referencia catastral si estuviera incorporada a la finca e información gráfica, urbanística o medioambiental asociada a la finca en los términos legalmente previstos, si ello fuera posible.***

Finalmente destacar que no obstante, **la DGRYN en reiteradas Resoluciones, entre ellas la de 27 de octubre de 2015, ha establecido que en el procedimiento ejecutivo no es imprescindible la expedición de la certificación de cargas, y la subsiguiente nota avisando de su expedición al margen de la anotación de embargo**.- A diferencia de la ejecución hipotecaria, en la que es necesaria la expedición de certificación de cargas y la subsiguiente notificación a los titulares de cargas posteriores (pues la suerte de éstas depende de la ejecución de aquélla, ejecución de la que se tiene noticia precisamente al expedirse la certificación), en un procedimiento ejecutivo no puede considerarse trámite imprescindible la expedición de la certificación de cargas, sin que por ello pueda entenderse que los titulares de cargas posteriores sufran indefensión, pues la propia anotación del embargo ya les anunciaba la inminencia del apremio, y es por consiguiente a ellos a quienes incumbe estar alerta para intervenir en las actuaciones de ejecución.

B) ESPECIALIDADES DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

1. ACUMULACION DE EJECUCIONES HIPOTECARIAS

En este epígrafe nos vamos a centrar en la posibilidad de acumular y ejecutar simultáneamente dos o más hipotecas del mismo acreedor, frente a un mismo deudor y sobre un mismo bien gravado, en garantía de las distintas obligaciones que se reclaman, bien practicadas en un mismo asiento registral, con o sin igualdad de rango, o bien en asientos distintos, uno anterior y otro posterior.

Esta posibilidad parece desprenderse del art 555.4 LEC que establece que "cuando la ejecución se dirija exclusivamente sobre bienes especialmente hipotecados, sólo podrá acordarse la acumulación a otros procedimientos de ejecución cuando estos últimos se sigan para hacer efectivas otras garantías hipotecarias sobre los mismos bienes", y ha sido admitida judicialmente (sentencias 19-11-2012 del JPI nº 5 de Valencia y la de 21-1-2014 del JPI nº 15 de Valladolid).

Desde el punto de vista de la mecánica registral, esta posibilidad de realización simultánea de ejecuciones hipotecarias plantea serios problemas derivados de la existencia de dos garantías hipotecarias independientes, cada una con su propio rango, su respectiva garantía hipotecaria y su valor de tasación.

Y así, los principios registrales de especialidad, determinación y claridad de los asientos, dentro del ámbito de calificación establecido por los art. 130, 132, 133 y 134 L.H. determinan que en el momento de la solicitud de la expedición de cargas deba expresarse en el mandamiento de forma indubitada cual es la hipoteca objeto de ejecución, debiendo en otro caso, suspenderse la expedición de la misma, y ello

es así porque la incidencia de las actuaciones posteriores estará condicionada por tal declaración en cuanto a la práctica de la nota al margen de la inscripción de hipoteca objeto de ejecución y las notificaciones a practicar a los titulares de cargas posteriores.

Del mismo modo, la acumulación de ejecuciones hipotecarias vulneraría normas sustantivas y procesales imperativas, dado el carácter estrictamente registral del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, en extremos como el domicilio a efectos de notificaciones, tasación para subasta, importe de la deuda por el que se despacha ejecución a efectos de requerimiento de pago, el importe de las respectivas coberturas hipotecarias que actuarán como límite de la adjudicación al ejecutante, influyendo en la existencia o no de sobrante y su posible consignación, ya que estos aspectos son propios de cada hipoteca y vendrán determinados por lo que conste en su respetiva escritura de constitución, son aspectos calificables y tienen el carácter de esenciales para la admisión del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados debiendo resultar de la propia inscripción. (Art. 682 LEC).

Finalmente, también tiene incidencia en la cancelación de las cargas posteriores a la hipoteca objeto de ejecución, que variarán según sea una u otra la hipoteca ejecutada y que revestirá especial gravedad en el supuesto de existir cargas intermedias entre ambas, ya que operará como tope el límite de responsabilidad hipotecaria señalado para cada una de las partidas, ya que tal acumulación de ejecuciones no implica que las distintas obligaciones garantizadas con cada hipoteca se fusionen y pierdan su individualidad, ya que cada una tendrá su propio cobertura por capital, intereses y costas, conforme a la determinaciones de su respectiva escritura de constitución.

A efectos prácticos, en el caso de que no hayan asientos posteriores a favor de otros acreedores o la finca no haya pasado a tercer poseedor, si desaparecerían algunos de estos inconvenientes en lo referente al exceso respecto de los límites de responsabilidad hipotecaria por cada uno de los conceptos garantizados, al tener el acreedor derecho a cobrar la totalidad del importe de su crédito, conforme al art. 692 LEC.

2. SUCESION PROCESAL EN LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

1. POSIBILIDAD DE EXPEDIR CERTIFICACIÓN DE CARGAS NO CONSTANDO LA HIPOTECA INSCRITA A FAVOR DEL ACREEDOR Y EXTENSIÓN DE LA CORRESPONDIENTE NOTA MARGINAL -NO ES PRECISO LA PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DE LA EJECUTANTE.

La DGRN permite expedir la certificación de cargas (res. de 19 y 21 de marzo, 11 de octubre de 2013 y 11 de julio de 2016), en el ámbito de la ejecución judicial,

por cuanto la expedición de la certificación de cargas en la ejecución directa judicial no es más que un trámite procesal que todavía no conlleva el expresado cambio en la titularidad de la hipoteca o de la finca como consecuencia de la ejecución. El hecho de que sea solicitada por el causahabiente del titular registral no debe impedir que se expida la certificación, sin perjuicio de que el registrador advierta de esta circunstancia en la certificación al expedirla, con la finalidad de que el solicitante conozca la necesidad de practicar la inscripción a su nombre, previa o simultáneamente, a la inscripción del decreto de adjudicación, ya que la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria, cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento, ya que la relevancia de este asiento excede con mucho de constituir una mera publicidad noticia, alcanzando valor de notificación formal y consecuentemente función sustitutiva de notificaciones individualizadas respecto de los titulares posteriores a la misma conforme a lo dispuesto en los artículos 132.2.º y 134.1.º de la Ley Hipotecaria, hasta el punto de que la expedición de la certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria y las consiguientes notificaciones a los titulares de cargas posteriores individualmente o a través de la extensión de la nota marginal cuando se trata de cargas posteriores a esta última constituyen por esta razón requisito esencial del procedimiento, suponiendo esta característica una diferencia sustancial respecto del valor de la certificación de dominio y cargas y la expedición de nota marginal prevista en el procedimiento ejecutivo general en relación a la anotación preventiva de embargo ya tomada, como ha señalado esta Dirección General (Resolución de 25 de noviembre de 2002). La nota practicada al margen de la hipoteca es la única forma de tener conocimiento para aquél que consulta los libros del Registro o accede con posterioridad de la apertura de la fase ejecutiva de la garantía real constituida en fase de yacencia, a diferencia del ámbito de la anotación preventiva de embargo, cuya sola existencia ya advierte a quien consulta o accede al registro después de la muy probable e inminente ejecución y fragilidad de su derecho. Todo ello sin olvidar labor interruptiva de la prescripción de la acción hipotecaria que estas notas marginales de expedición de certificación de dominio y cargas presentan conforme a lo dispuesto por el artículo 1.973 del Código Civil, impidiendo con su constancia el juego de la cancelación de hipoteca por caducidad a que alude el último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria (Resolución de 8 de marzo de 2005).

No obstante, esta posibilidad de expedir la certificación de cargas no excluye la necesaria inscripción, en la forma determinada en el artículo 16 de la Ley Hipotecaria de la titularidad sobre el crédito hipotecario a favor del ejecutante o de su sucesor, pudiendo hacerse esa inscripción de la nueva titularidad bien con anterioridad a la inscripción de la vicisitud procesal o simultáneamente a esta, pero sin que la

legitimación registral derivada de la inscripción pueda ser suplida, en el ámbito del propio Registro, por la legitimación procesal en el procedimiento, legitimación que está sujeta a requisitos diferentes, y que es generadora de efectos también distintos.

Artículos 1, 9, 18, 20, 65, 132, 134 y 322 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, de saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de mayo y 7 de septiembre de 2012, y 8 de marzo y 5 y 8 de julio de 2013.

2. **POSIBILIDAD DE INSCRIBIR EL DECRETO DE ADJUDICACIÓN.** *EL DECRETO DE ADJUDICACIÓN NO PODRÁ INSCRIBIRSE SIN LA PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL CAUSAHABIENTE DEL TITULAR REGISTRAL DE LA HIPOTECA QUE SE SUBROGA EN LA POSICIÓN DE DEMANDANTE, SIN QUE EL DECRETO TENIENDO POR ACREDITADA LA SUCESIÓN PROCESAL SEA TÍTULO ADECUADO PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA TRANSMISIÓN DEL DERECHO REAL DE HIPOTECA.*

El procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente de carácter registral, dado el carácter constitutivo que la inscripción tiene con relación al derecho real de hipoteca (artículos 1875 del Código Civil y 130 y 145 de la Ley Hipotecaria). De esta manera, el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo. Así lo ha destacado también el Tribunal Constitucional desde su Sentencia, del Pleno de este Tribunal, 41/1981, de 18 diciembre (confirmada por las de 17 de mayo de 1985 y 30 de junio de 1993, entre otras).

SUPUESTOS DE MODIFICACIONES ESTRUCTURALES DE SOCIEDADES: Las transformaciones estructurales de las sociedades, a través de las operaciones de fusión, escisión total o parcial o cesión global de activos, producen, en sus respectivos ámbitos, una sucesión universal en un patrimonio, o en partes de patrimonio, de una sociedad por otra. En todos estos supuestos la eficacia de la transformación respectiva se produce con la inscripción en el Registro Mercantil que tiene carácter constitutivo (Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 21 de mayo de 2012) y con ello el efecto legal de la transmisión en bloque de todos los bienes, derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas, extinguidas, y también de las segregadas a favor de las sociedades beneficiarias.

En su traslación al Registro de la Propiedad de estos negocios, resulta aplicable el artículo 16 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «los dueños de bienes inmuebles o derechos reales por testamento u otro título universal o singular, que no los señale y describa individualmente, podrán obtener su inscripción, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir», enlazando con el art. 20 LH, y ha señalado la DGRN (Resolución de 8 de julio de 2013), también en el ámbito de la ejecución judicial será necesario cumplir el requisito del tracto sucesivo en relación a la hipoteca cuando se pretenda inscribir cualquier vicisitud jurídica de trascendencia real en relación a la misma o a la ejecución de la finca derivada de ella (cesión de crédito, pago con subrogación, adjudicación de la finca como consecuencia del procedimiento de ejecución directa, etcétera). De manera que el decreto de adjudicación no podrá inscribirse sin la previa inscripción a favor del causahabiente del titular registral de la hipoteca que se subroga en la posición de demandante, y esa necesaria inscripción, en la forma determinada en el artículo 16 de la Ley Hipotecaria, antes analizado, de la titularidad sobre el crédito hipotecario a favor del ejecutante o de su sucesor, es la que permitirá que puedan tener acceso al Registro las vicisitudes ulteriores del procedimiento, y singularmente el decreto de adjudicación, pudiendo hacerse esa inscripción de la nueva titularidad bien con anterioridad a la inscripción de la vicisitud procesal o simultáneamente a ésta, pero sin que la legitimación registral derivada de la inscripción pueda ser suplida, en el ámbito del propio Registro, por la legitimación procesal en el procedimiento, legitimación que está sujeta a requisitos diferentes, y que es generadora de efectos también distintos (artículo 17 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «versus» artículo 130 de la Ley Hipotecaria), distinción que justifica la doctrina de la DGRN, recaída al interpretar el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, conforme a la cual en cuanto al ámbito de la calificación registral de las actuaciones judiciales, se ha de distinguir con nitidez las cuestiones relativas a la personalidad de la parte actora y a la legitimación procesal, de un lado, que corresponde apreciar al juzgador, y de otro lado, el requisito del tracto sucesivo, que debe ser calificado por el registrador.

CESIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO- La circunstancia de la falta de inscripción registral de la cesión constituye un defecto subsanable, y ello con independencia del carácter constitutivo o declarativo de la inscripción de la cesión de la hipoteca, ni prejuzgar sobre la vigencia o no de la doctrina jurisprudencial resultante de las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 29 de junio de 1989, 23 de noviembre de 1993 y 4 de junio de 2007, todas ellas referidas a supuestos de hecho anteriores a la reforma de la legislación procesal civil operada por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que dio nueva redacción al artículo 130 de la Ley Hipotecaria (cuestión sobre la que, por lo demás, hay división en la jurisprudencia menor de las

Audiencias Provinciales). Adviértase, por otro lado, que tales sentencias se limitan a excluir la necesidad de la inscripción de la cesión del crédito hipotecario en cuanto a su eficacia en el limitado ámbito de las relaciones entre cedente y cesionario, pero no frente a terceros -titulares de cargas posteriores, terceros poseedores, etc.–(cfr. artículos 32, 144 y 149 de la Ley Hipotecaria), así como del hecho de que incluso si se prescinde del carácter constitutivo de la citada inscripción respecto de la cesión del crédito hipotecario, ello no conduce necesariamente a poder prescindir de tal constancia tabular para lograr la mayor efectividad del derecho que resulta de tal acceso al permitir su ejecución mediante la acción real por la vía del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria) y tal suspensión encuentra su fundamento en el principio registral del tracto sucesivo y en la correlativa aplicación de los artículos 20, 38 y 130 de la Ley Hipotecaria, en que se proyectan el citado principio del tracto sucesivo, siquiera sea en su modalidad de abreviado, y el de documentación pública del artículo 3 de la Ley Hipotecaria .y según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible, limitándose el decreto a acreditar haberse estimado la legitimación procesal pero si bien es cierto que en virtud del principio de libertad contractual es posible alcanzar dicho acuerdo tanto dentro como fuera del procedimiento judicial, no lo es menos que el mismo supone una transmisión de un derecho real de hipoteca que material y formalmente habrá de cumplir los requisitos establecidos por el ordenamiento jurídico para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículos 1, 3, 18, 20, 32, 132, 134, 144 y 149 de la Ley Hipotecaria; 1526 y 1875 del Código Civil; 17 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de junio de 1989, 23 de noviembre de 1993 y4 de junio de 2007, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de octubre de 2001, 25 de noviembre de 2002, 20 de mayo de 2005, 6 de junio de 2009, 20 de febrero, 12 de junio y 28 y 29 de noviembre de 2012, 19 y 21 de marzo, 5 de julio y 10 y 17 de octubre de 2013 y 5 de mayo de 2014

3. DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL DEUDOR, AL HIPOTECANTE NO DEUDOR Y AL TERCER POSEEDOR DE LOS BIENES HIPOTECADOS

Partimos aquí del art. 132.1 de la LH que extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados entre otros extremos, a «que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tenga inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse la certificación de cargas en el procedimiento». Por su parte, el art. 685 de la L.E.C. prevé que la demanda ejecutiva se dirija frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que éste último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes, y el art. 686 regula el requerimiento estableciendo que «en el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro».

En cuanto al **deudor** está claro que hay que demandarle y requerirle de pago en todo caso, si bien el requerimiento de pago es necesario efectuarlo a todos los deudores cualquiera que sea la relación de mancomunidad o solidaridad que mantengan respecto al crédito, mientras que la demanda, si son solidarios, basta con que se dirija solo contra uno de ellos, (art. 542.3 de la L.E.C.) siempre que se trate de deudores que no sean no dueños del bien hipotecado, ("deudor no hipotecante") ya que si lo fuesen la demanda a todos ellos sería imprescindible por exigencias del principio de tracto sucesivo (Res. DGRN 25/01/2016 y STS 12/01/2015). Insiste una vez más en esta necesidad de demanda al deudor no hipotecante igualmente la Resolución de 7 de julio de 2017, confirmando que: *"desde el punto de vista registral, la extensión de la calificación al requisito procesal de haberse demandado y requerido de pago al deudor a que se refiere el artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria, en el caso de que el deudor sea dueño de la finca hipotecada, entronca directamente con el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y con el principio constitucional de proscripción de la indefensión del artículo 24 de la Constitución, pues se trata del titular registral contra el que ha de dirigirse un procedimiento que desemboca en la adjudicación de la finca a la persona que resulte de la subasta o de la adjudicación en caso de falta de postores que señala la ley. Lo mismo ocurre con la necesidad de demandar al hipotecante no deudor, pues se trata igualmente del dueño de la finca afectada por el procedimiento de ejecución.*

Por lo que se refiere al deudor no hipotecante, o sea el que no es dueño de la finca contra la que se dirige la acción real hipotecaria, el fundamento de la extensión

de la calificación registral al requisito de haberse demandado y requerido de pago al deudor, no puede radicar en el principio de tracto sucesivo, puesto que no es titular registral, pero existen importantes conexiones entre la obligación del deudor y la garantía real hipotecaria que podrían explicar que el legislador exija que la acción se dirija también contra el deudor aunque no sea dueño de la finca.

Bien es cierto que conforme al artículo 129 de la Ley Hipotecaria se persiguen directamente los bienes hipotecados ya que se está ejercitando una acción real, de forma que lo que se pretende con la demanda es la realización de los bienes afectos siendo por tanto necesario siempre dirigirse contra el propietario de dichos bienes sea o no deudor y que además en el caso de que los deudores, como en este supuesto, sean solidarios es de aplicación la norma general del artículo 542.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone que: «Cuando en el título ejecutivo aparezcan varios deudores solidarios, puede pedirse que se despache ejecución, por el importe total de la deuda, más intereses y costas, frente a uno o algunos de esos deudores o frente a todos ellos». Pero, aparte de las incidencias que pueden producirse a lo largo del procedimiento, en cuanto a la posibilidad de que el deudor demandado pague y pueda participar en la subasta elevando las pujas de la misma, existe una razón fundamental para que aun no siendo demandado sea necesaria la intervención del deudor no hipotecante y es que dentro del mismo procedimiento de ejecución se prevé que si la enajenación de la finca fuera insuficiente para el pago de la obligación, se permite al acreedor que continúe el procedimiento con el embargo de otros bienes del deudor para la satisfacción de la parte que ha quedado sin pagar. Precisamente esta previsión legal implica que aun cuando no se dirija contra él la demanda sea necesario que se le requiera de pago a fin de que pueda evitar la realización del bien.

En definitiva, el requerimiento de pago es necesario efectuarlo a todos los deudores, además de al hipotecante no deudor y tercer poseedor si los hubiere, cualquiera que sea la relación de mancomunidad o solidaridad que mantengan respecto al crédito, sin perjuicio de que en este último caso la demanda pueda interponerse contra cualquiera de ellos según el artículo 542.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil antes citado.

En este sentido se pronuncia el Tribunal Supremo en la reciente Sentencia de 12 de enero de 2015, que, si bien refiriéndose a una ejecución sujeta al antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria resulta de aplicación a este expediente, en su fundamento tercero dispone: «(…) con apoyo en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria vigente en ese momento, se ha de tener en cuenta que mediante este proceso de ejecución se está ejercitando una acción real hipotecaria, de forma que lo que se pretende con la demanda es la realización de los bienes afectos y, de ahí, que deba dirigirse contra el propietario de dichos bienes independientemente de que éste fuera o no deudor de la obligación insatisfecha. Aunque doctrinalmente al interpretarse los preceptos que

regulaban este procedimiento se tendía a comprender bajo el concepto de deudor no solo al obligado al pago personal sino también al tercer adquirente y al hipotecante, agrupando a todos como parte pasiva del mismo, sin embargo, por la naturaleza de la acción ejercitada, solo lo será el hipotecante de los bienes. Ello no empece para que el obligado principal al pago de la deuda sea requerido de pago necesariamente en este procedimiento, a fin de que evite con el cumplimiento de aquél la realización de los bienes afectos. Pero la demanda que persigue la realización de estos no tiene por qué dirigirse contra el mismo y sí solo contra el propietario registral, por ser el sujeto pasivo de la obligación garantizada por este especial derecho real».

La citada Sentencia en su fundamento sexto, después de analizar la evolución jurisprudencial respecto de la nulidad del procedimiento por falta del oportuno requerimiento al deudor, partiendo de una primera fase en que la jurisprudencia fue muy rigurosa con el cumplimiento de los requisitos formales como contrapartida a la extraordinaria fuerza ejecutiva del título hipotecario para matizarse luego exigiendo en determinadas circunstancias que concurriese la indefensión material para declarar la nulidad, además de la irregularidad procesal con fundamento en el conocimiento extraprocesal que tenía del procedimiento el no requerido, de acuerdo también con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, señala: «A la hora de valorar tales circunstancias se ha de obrar con cautela, pues si solo se atiende a la efectiva indefensión con relevancia constitucional, relegando los defectos de forma en los actos procesales, se corre el riesgo de tolerar una sistemática violación de las normas procesales por trasladar plenamente la doctrina constitucional a la de la jurisdicción ordinaria».

En el caso enjuiciado concluye que se produjo «(...) efectiva indefensión porque –el no requerido– no era hipotecante pero sí deudor y no le eran indiferentes las incidencias del procedimiento en cuanto su resultado influye en su deuda. La Sentencia de 29 de junio de 1992 decretó la nulidad de un procedimiento por haberse omitido el requerimiento de pago al deudor y entenderse la diligencia exclusivamente con el tercer poseedor, pues recogía que «el deudor, como obligado principal, era un destinatario imprescindible del requerimiento previo a la ejecución»».

Por lo tanto la falta de demanda contra el deudor y en cualquier caso la ausencia del requerimiento de pago al mismo supone la infracción de un trámite esencial del procedimiento que podría dar lugar a su nulidad, teniendo en cuenta la rigidez de los trámites del mismo y la necesidad de cumplir los requisitos de requerimiento y notificaciones previstas en la Ley y en consecuencia es obligación del registrador apreciar su cumplimiento. En cuanto al requerimiento de pago, además, si no se acredita su realización al presentar la demanda, en el mismo auto en el que se despache la ejecución se ordenará que se requiera de pago al deudor y en su caso al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quien se hubiere dirigido la demanda, en el

domicilio que resulte vigente en el Registro, conforme el artículo 686.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil."

Además, deben ser demandados y requeridos de pago el hipotecante no deudor y el tercer poseedor si los hubiere.

En cuanto **al hipotecante no deudor** teniendo en cuenta que por definición, y a diferencia del tercer poseedor, siempre tendrá inscrito su derecho en el registro en el momento de interposición de la demanda (por exigencias del principio de tracto sucesivo dicho hipotecante tiene que ser titular registral de la finca hipotecada para que pueda haberse inscrito la hipoteca que se ejecuta sobre ella y que constituyó en garantía de deuda ajena) es claro también que habrá de ser demandado y requerido de pago en cualquier caso como establecen los artículos 132.1 LH, 685 y 686 LEC.

Por lo que se refiere al **tercer poseedor** (aquel que adquiere el dominio de la finca hipotecada sin subrogarse en la deuda garantizada) sin embargo puede que inscriba su derecho antes o después de la interposición de la demanda.

En relación a la necesidad o no de demandar y requerir de pago al tercer poseedor, partiendo del artículo 132 de la ley hipotecaria y según la doctrina de la DGRN, y de la Comisión de Consultas Doctrinales del Colegio de Registradores hemos de distinguir tres supuestos:

1. EL TERCER POSEEDOR QUE HAYA INSCRITO SU ADQUISICIÓN ANTES DE LA INTERPOSICIÓN DE LA DEMANDA

La primera situación se refiere a aquellos casos en los que el tercer poseedor inscribe la adquisición de los bienes hipotecados antes del inicio del procedimiento de ejecución, es decir, antes de la interposición de la demanda ejecutiva. En este caso, y conforme al tenor literal del artículo 685.1 y 686.1 LEC, el tercer poseedor deberá ser demandado y requerido de pago. Así, el artículo 685 prevé que la demanda ejecutiva se dirija "frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes" y, al tratar del requerimiento de pago, el artículo 686 establece que "en el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro".

Dicho extremo cae dentro de la calificación por parte del registrador al amparo del artículo 132.1 LH en la medida en que se trata de una consecuencia del principio de legitimación registral y de tracto sucesivo, los cuales impiden que la ejecución pueda desenvolverse a espaldas de quien figura como propietario en el Registro.

Por lo tanto, y como ha reconocido la DGRN, entre otras, en las resoluciones de 4, 14 y 18 de febrero y de 7 de marzo de 2014, en tanto no resulte acreditado que la inscripción en el Registro a favor del tercer poseedor se verificó con posterioridad a la interposición de la demanda de ejecución, será necesario que tanto ésta como el requerimiento de pago se hayan dirigido contra tal tercer poseedor.

Así la sentencia del Tribunal Constitucional 79/2013 de 8 de abril sienta «doctrina sobre la proyección que desde la perspectiva del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 C.E.) tiene la inscripción registral y su publicidad» en un procedimiento de ejecución hipotecaria y en especial «la cuestión relativa a la constitución de la relación jurídico procesal» en este tipo de procedimientos «en relación con el titular de la finca que ha inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad». De conformidad, pues, con esta doctrina constitucional el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (art. 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada.

Cabe destacar que nos encontramos ante dos requisitos cumulativos: demanda y requerimiento de pago. En la legislación anterior a la LEC sólo se exigía el requerimiento de pago al tercer poseedor (artículo 131.3a LH antes de su reforma por la LEC 1/2000), mientras que en la regulación actual del procedimiento se exige, además, que la demanda se dirija frente al tercer poseedor ex artículo 685.1 LEC, imponiendo al registrador el artículo 132.1 LH, en su redacción vigente, la obligación de comprobar que se han cumplido los dos requisitos: demanda y requerimiento de pago.

Además la DGRN (**R. 18-2-2014**) entiende que el hecho de que el titular registral no demandado haya adquirido la finca por herencia, y por tanto no sea propiamente un tercer poseedor (art. 659 y 651 C.Civil), no desdice la doctrina dicha, pues la exigencia de la demanda y requerimiento contra él viene impuesta por el principio procesal de tutela judicial efectiva y por el registral del tracto sucesivo.

En aquellos casos en los que el titular registral de la finca no haya tenido parte alguna en el procedimiento -pues no se le demandó ni requirió de pago (artículos 685 y 686 LEC) -, pero, una vez iniciado el procedimiento judicial, es notificado por la vía prevista en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se plantea la cuestión de si puede la notificación posterior a la demanda suplir la falta de demanda y requerimiento de pago. La respuesta debe ser negativa ya que dicha notificación tiene sólo el efecto de avisar de la iniciación de la ejecución y permitir a los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la ejecución de la hipoteca el pagar y subrogarse en la posición del acreedor, pero no sustituye los trámites procesales más rigurosos y con distinta finalidad contemplados en la Ley. En efecto, como ha reconocido la DGRN, por todas, resolución de 10 de abril de 2014:"...de los documentos presentados se

desprende claramente que el titular registral de la finca no ha tenido parte alguna en el procedimiento, ya que ni se le demandó ni se le requirió debidamente de pago (artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y, aunque, con posterioridad a la demanda se le notificara dicho procedimiento, no consta su consentimiento ni la pertinente sentencia firme en procedimiento declarativo entablado directamente contra los mismos, como exigen los artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria para rectificar o cancelar los asientos registrales, que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales". Doctrina reiterada en **R. 27-6-2016** en la que, ante la alegación del recurrente de que debería haber medidado un intervención activa del tercer poseedor, comunicando al acreedor la inscripción de su dominio, objate la Dirección General que, si bien ese era igualmente el criterio jurisprudencial (STS 3-6-2004 y 28-9-2009), tal posición no puede mantenerse tras la doctrina sentada por el TC en su sentencia de 8-4-2013.

La consecuencia derivada de la falta de requerimiento de pago es la nulidad del procedimiento sin que pueda suplirse con una providencia de subsanación realizada posteriormente al correspondiente trámite procesal, dado el rigor formal del procedimiento de ejecución hipotecaria y ello conforme a los artículos 225.3, 227 LEC y 238.3, 240.2 y 241 LOPJ. No se trata de que no se haya expresado haber cumplido con dichos requisitos en el mandamiento de cancelación de cargas o en el decreto de adjudicación sino de que éstos no se han realizado. La sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004, que, si bien dictada de acuerdo con la legislación anterior, es perfectamente aplicable a la actual, ha sostenido que la falta de requerimiento de pago determina la nulidad del procedimiento, sin que pueda suplirse con una providencia de subsanación realizada posteriormente al trámite, dado el rigor formal del procedimiento de ejecución hipotecaria. La DGRN, entre otras, en la resolución de 13 de septiembre de 2012 o en la más reciente de 10 de abril de 2014 ha entendido que este criterio es aplicable con mayor razón al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, tal y como se regula después de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000.(Si bien cabe destacar que en la R. 11-9-2015 da a entender la Dirección General que si, a la vista de la calificación registral negativa por no haberse dirigido la demanda contra el tercer poseedor, el juez, previa convocatoria de las partes, dicta auto declarando no haber lugar a la nulidad de actuaciones, el decreto de adjudicación sería inscribible).

En cuanto a la expedición o no de la certificación registral en estos casos caben, sin perjuicio de lo que estudiamos en el siguiente epígrafe, adelantar que caben dos opciones:

1. Si resulta claramente que el tercer poseedor inscribió su adquisición antes de la interposición de la demanda y no ha sido demandado ni requerido de

pago cabría denegar la expedición de la certificación para evitar que siga adelante un procedimiento aquejado de causa de nulidad.

2. Si los extremos anteriores no resultan con claridad de la documentación aportada se puede expedir la certificación haciendo las advertencias oportunas de la no inscripción del ulterior decreto de adjudicación si no se aclaran debidamente tales extremos.

Finalizar reiterando que insiste en el criterio de demanda y requerimiento de pago la DG en **Resolución de 22 de mayo de 2017**, señalando que: *el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada.*

Y, en el mismo sentido, dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de enero de 2015 -cuyos razonamientos, aunque referidos a la ejecución del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria, resultan plenamente aplicables en la actualidad-, «con apoyo en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria vigente en ese momento, se ha de tener en cuenta que mediante este proceso de ejecución se está ejercitando una acción real hipotecaria, de forma que lo que se pretende con la demanda es la realización de los bienes afectos y, de ahí, que deba dirigirse contra el propietario de dichos bienes independientemente de que éste fuera o no deudor de la obligación insatisfecha. Aunque doctrinalmente», dice el Tribunal, «al interpretarse los preceptos que regulaban este procedimiento se tendía a comprender bajo el concepto de deudor no solo al obligado al pago personal sino también al tercer adquirente y al hipotecante, agrupando a todos como parte pasiva del mismo, sin embargo, por la naturaleza de la acción ejercitada, solo lo será el hipotecante de los bienes». Una necesaria demanda frente al propietario de los bienes que, sin embargo, no obscurece la posición que corresponde al deudor, dentro del procedimiento. Pues, dice el Tribunal, «ello no empece para que el obligado principal al pago de la deuda sea requerido de pago necesariamente en este procedimiento, a fin de que evite con el cumplimiento de aquél la realización de los bienes afectos. Pero la demanda que persigue la realización de estos no tiene por qué dirigirse contra el mismo y si solo contra el propietario registral, por ser el sujeto pasivo de la obligación garantizada por este especial derecho real».

La notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se le haya podido realizar no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago. Es cierto que según el artículo 132.2.º de la Ley Hipotecaria, la calificación del registrador se extenderá al hecho de «que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas...», y, conforme al artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento

Civil «si de la certificación registral apareciere que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio no ha sido requerido de pago en ninguna de las formas notarial o judicial, previstas en los artículos anteriores, se notificara la existencia del procedimiento a aquella persona, en el domicilio que conste en el Registro, para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662, o satisfacer antes del remate el importe del crédito y los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca».

Pero, como se ha señalado, el tercer poseedor ha de ser demandado y requerido de pago de conformidad con lo dispuesto en los artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si bien, en los casos en que no se hubiere acreditado al acreedor la adquisición de los bienes hipotecados -ni se hubiera inscrito- en el momento de formular la demanda sino que hubiera inscrito su derecho posteriormente de modo que aparezca en la certificación registral, debe ser entonces (tras la expedición de dicha certificación para el proceso) cuando se le deberá notificar la existencia del procedimiento."

La RDRYN en R 7 y 10 julio 2.017 vuelve a insistir en este mismo criterio: *Según la doctrina del Tribunal Constitucional –reiterada por la citada Sentencia– «el procedimiento de ejecución hipotecaria se caracteriza como un procedimiento de realización del valor de la finca hipotecada, que carece de una fase de cognición y cuya estructura resulta lógica a partir de la naturaleza del título, donde se limita extraordinariamente la contradicción procesal, si bien ello no significa que se produzca indefensión por el carácter no definitivo del procedimiento, puesto que las cuestiones de fondo quedan intactas y pueden discutirse después con toda amplitud (en el mismo sentido, STC 158/1997, de 2 de octubre, FJ 6, y ATC 113/2011, de 19 de julio, FJ 4, en relación con el procedimiento especial de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil)».*

Sin embargo, como añade la reiterada Sentencia, «la validez global de la estructura procedimental de la ejecución hipotecaria en modo alguno admite excepciones al derecho de defensa de los interesados, no siendo admisibles lecturas restrictivas de la intervención de quienes son titulares de derechos e intereses legítimos, entre los que figuran los denominados legalmente como "terceros poseedores" y el propietario de los bienes que no se ha subrogado en el contenido obligacional garantizado con la hipoteca (…) Desde la estricta perspectiva constitucional, una línea constante y uniforme de este Tribunal en materia de acceso al proceso en general (art. 24.1 CE), y al procedimiento de ejecución hipotecaria en particular, ha promovido la defensa, dando la oportunidad de participar, contradictoriamente, en la fase de ejecución de este procedimiento especial, al existir una posición privilegiada del acreedor derivada de la fuerza ejecutiva del título. En este sentido, el art. 685 LEC establece que la demanda debe dirigirse frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados "siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes", precepto

este que entendido según el art. 24 CE nos lleva a la conclusión de que la situación de litis consorcio necesario se produce en todo caso respecto de quien tiene inscrito su título adquisitivo, pues el procedimiento de ejecución hipotecaria no puede desarrollarse a espaldas del titular registral, como aquí ha sucedido, al serlo con anterioridad al inicio del proceso de ejecución hipotecaria. En efecto, la inscripción en el Registro produce la protección del titular derivada de la publicidad registral, con efectos erga omnes, por lo que debe entenderse acreditada ante el acreedor la adquisición desde el momento en que este conoce el contenido de la titularidad publicada, que está amparada por la presunción de exactitud registral. Esta solución resulta reforzada por lo dispuesto en el art. 538.1.3 LEC, de aplicación al proceso especial de ejecución hipotecaria ex art. 681.1 LEC, donde se reconoce la condición de parte al titular de los bienes especialmente afectos al pago de la deuda, así como por lo dispuesto en el art. 132 de la Ley Hipotecaria, que exige al registrador, a la hora de realizar la calificación del título, que constate si se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y "terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento"».

De conformidad, pues, con esta doctrina constitucional el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada."

2. TERCER POSEEDOR QUE INSCRIBE SU ADQUISICIÓN DESPUÉS DE LA INTERPOSICIÓN DE LA DEMANDA EJECUTIVA PERO ANTES DE LA EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN REGISTRAL DE DOMINIO Y CARGAS.

La situación procesal es distinta cuando el tercer poseedor inscribe su adquisición después de la interposición de la demanda ejecutiva pero antes de la expedición de certificación registral de dominio y cargas, ya que no habrá podido ser demandado ni requerido de pago al iniciarse el procedimiento, de tal modo que, para evitar su indefensión, deberá ser notificado de la existencia del proceso de ejecución conforme a lo previsto en el artículo 689 LEC, siendo este extremo calificable por el registrador al amparo del artículo 132.2 LH.

En efecto, el primer apartado del artículo 689 contempla la notificación al tercer poseedor que no ha sido requerido de pago ni judicial ni extrajudicialmente mientras que el apartado segundo del citado precepto se refiere a las comunicaciones que se deben practicar a los titulares de cargas o derechos reales posteriores a la inscripción de hipoteca. Señala el artículo 689 que, "1. Si de la certificación registral apareciere que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio no

ha sido requerido de pago en ninguna de las formas notarial o judicial, previstas en los artículos anteriores, se notificará la existencia del procedimiento a aquella persona, en el domicilio que conste en el Registro, para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662, o satisfacer antes del remate el importe del crédito y los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca. 2. Cuando existan cargas o derechos reales constituidos con posterioridad a la hipoteca que garantiza el crédito del actor, se aplicará lo dispuesto en el artículo 659".

La expresión "se notificará" empleada en el artículo 689 plantea la duda sobre si esta notificación debe ser efectuada por el juzgado o por el registrador. No cabe desconocer que existen argumentos para atribuir esta competencia a la autoridad judicial que está conociendo del procedimiento y es que en el apartado primero del artículo 689, a diferencia de lo previsto en el apartado segundo para los titulares de cargas o derechos reales posteriores a la hipoteca, no hay remisión al artículo 659–precepto éste que expresamente atribuye el registrador la competencia para efectuar la comunicación de la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que aparezcan en asientos posteriores al del derecho del ejecutante–. El tenor literal del precepto, que comienza señalando que "si de la certificación registral apareciera..." muestra que se trata de una norma dirigida a la autoridad judicial careciendo el registrador de medios para conocer si "la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio" ha sido o no requerida de pago, circunstancia ésta que sin embargo, sí podrá conocer la autoridad judicial por lo que resulte de los autos. Además, dado que la práctica de esta notificación es uno de los elementos sujetos a la calificación registral ex artículo 132.2 LH, podría pensarse que carece de sentido que el propio registrador califique su propia actuación; y la consecuencia –absurda- sería la denegación del decreto de adjudicación por no haber realizado el propio registrador en su momento las comunicaciones que impone el precepto ahora comentado.

Sin embargo, hay que tener en cuenta que la resolución de 23 de julio de 2011, ha atribuido, con fundamento en los artículos 659, 662 y 689 LEC esta competencia al registrador.Así, la citada resolución dispone que: "Esta conclusión es coherente con el principio general de notificación por el registrador que corresponde con la regla que para las ejecuciones ordinarias prevé el propio artículo 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ya que la ejecución directa sobre bienes hipotecados participa de las mismas reglas que la ejecución ordinaria salvo las especialidades que expresamente se prevén para ella. Esta conclusión no es incompatible con la separación de apartados que contiene el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por cuanto ésta se explica suficientemente con la facultad de intervención concedida al tercer poseedor en el artículo 662, que no prevé para los titulares de cargas o derechos reales a que refiere el artículo 689.2. Es compatible también con lo dispuesto en el

artículo 132.2 de la Ley Hipotecaria, de suerte que, si el registrador ha de calificar las notificaciones que él mismo debe realizar a titulares de cargas posteriores, debe poder también calificar las notificaciones que él –o su antecesor en el Registro– haya realizado a los terceros poseedores de la finca hipotecada".

Por lo tanto en este segundo supuesto el registrador expedirá la certificación y practicará la notificación al tercer poseedor.

3 TERCER POSEEDOR QUE INSCRIBE SU ADQUISICIÓN DESPUÉS DE LA EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN REGISTRAL DE DOMINIO Y CARGAS DEL ARTÍCULO 688 LEC.

La tercera y última situación que puede darse es aquella en la que el tercer poseedor inscribe su adquisición una vez el registrador expide la certificación de dominio y cargas del artículo 688 LEC y hace constar por nota marginal en la inscripción de hipoteca que se ha expedido dicha certificación expresando su fecha y la existencia del procedimiento a que se refiere. En estos casos, no es necesaria comunicación alguna, ni judicial ni registral, dada la función notificadora que lleva consigo la nota marginal. En efecto, dispone el artículo 659.2 LEC que, "2. A los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas no se les realizará comunicación alguna, pero, acreditando al Secretario judicial responsable de la ejecución la inscripción de su derecho, se les dará intervención en el avalúo y en las demás actuaciones del procedimiento que les afecten".

La función de esta nota marginal ha sido objeto de consideración en múltiples ocasiones por la DGRN, entre otras, la resolución de 11 de octubre de 2013 afirma que "...la relevancia de este asiento excede con mucho de constituir una mera publicidad noticia, alcanzando valor de notificación formal y consecuentemente función sustitutiva de notificaciones individualizadas respecto de los titulares posteriores a la misma... La nota practicada al margen de la hipoteca es la única forma de tener conocimiento para aquél que consulta los libros del Registro o accede con posterioridad de la apertura de la fase ejecutiva de la garantía real constituida en fase de yacencia, a diferencia del ámbito de la anotación preventiva de embargo, cuya sola existencia ya advierte a quien consulta o accede al registro después de la muy probable e inminente ejecución y fragilidad de su derecho. Todo ello sin olvidar labor interruptiva de la prescripción de la acción hipotecaria que estas notas marginales de expedición de certificación de dominio y cargas presentan conforme a lo dispuesto por el artículo 1.973 del Código Civil.

Esto nos lleva al estudio del siguiente epígrafe.

4. CERTIFICACIÓN DE CARGAS CON TERCER POSEEDOR. ANÁLISIS DEL MOMENTO PROCESAL

Nos referimos aquí al supuesto del tercer poseedor que inscribe su dominio antes de interpuesta la demanda de ejecución y antes de expedirse la certificación de dominio y cargas.

Puesto que se ha tratado anteriormente, reiterar a modo de síntesis que si consta en el mandamiento que el tercer poseedor ha sido debidamente demandado y requerido de pago, el registrador expedirá la certificación conforme al Art. 688.1 y lo hará constar mediante nota al margen de la inscripción de hipoteca que se ejecuta, y la remitirá al juzgado competente.

El problema se plantea ni no se le ha demandado ni requerido de pago. En tal supuesto caben dos posturas. Entender que como estamos ante un supuesto de nulidad es mejor denegar la expedición de la certificación y evitar así que siga adelante un procedimiento aquejado de nulidad que puede desembocar en un decreto de adjudicación que no se va a inscribir en el registro, con el consiguiente perjuicio para el acreedor ejecutante y el adjudicatario de la finca. O bien expedir la certificación advirtiendo expresamente en la misma de dicha circunstancia.

5. INFORMACIÓN DE FECHA DE COMIENZO Y FINALIZACIÓN DE LA SUBASTA

Una de las formas de realización del bien hipotecado y la más frecuente será la ejecución del mismo mediante la celebración de subasta pública electrónica.

El desarrollo de la subasta ha sufrido importantes modificaciones en las últimas reformas legislativas operadas como consecuencia de las leyes 19 / 2.015 y 42 / 2.015 que han dado la redacción actual a los preceptos correlativos de la LEC dedicados a esta materia – el Título Cuarto, en sus capítulos III, IV y V-.

La novedad fundamental introducida por tales Leyes de reforma consiste en la regulación de la celebración de la subasta electrónica como forma ordinaria de realización del bien hipotecado, así como en la implantación generalizada de una forma de relacionarse con la Administración de Justicia por medios electrónicos, y la consolidación en el reconocimiento de la figura del Procurador como colaborador de la Administración de Justicia.

Centrándonos ahora en la regulación de la subasta electrónica , como reza la Exposición de Motivos de la Ley 19 / 2.015, ya La Ley 1/2013, de 14 de mayo, modificó el artículo 129 de la Ley Hipotecaria entre otros aspectos, para introducir la forma electrónica única para la subasta notarial derivada de la venta forzosa extrajudicial

que tal artículo regula; no pareciendo lógico que la forma electrónica se reservara para las subastas notariales y no se aplicara a las subastas judiciales derivadas de procedimientos de ejecución.

Así la reforma operada incide en la totalidad del procedimiento de subasta, tanto para bienes muebles como para inmuebles, adaptando el mismo al sistema electrónico y fundamentándose en los criterios de publicidad, seguridad y disponibilidad. Especial interés se presta a la publicidad, pues se comienza con su anuncio en el «Boletín Oficial del Estado», que tiene en la esencia de su función la publicación oficial en España; también se publicitará en el Portal de la Administración de Justicia y posteriormente en el Portal de Subastas. Para cada una de ellas, se encontrará la publicidad registral de los bienes y de los datos complementarios, como planos, fotografías, licencias u otros elementos que, a juicio del deudor, del acreedor o del Secretario judicial, puedan contribuir a la venta del bien. En el mismo afán de transparencia y publicidad puede enmarcarse la novedad introducida en las notificaciones y comunicaciones que debe realizar el Registrador de la Propiedad a los titulares registrales de derechos posteriores a la carga que se ejecuta, sustituyéndose la publicación de aquellas que hubieran resultado infructuosas en el tablón de anuncios del Registro, de limitada efectividad, por su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», dentro de la actuación del servicio público registral.

Como responsable de la dirección de la Oficina judicial, el Secretario judicial asume un papel primordial en la celebración de subastas judiciales, con el objetivo de favorecer su transparencia. A él corresponde el inicio de la subasta, ordenar su publicación con remisión de los datos necesarios, así como su suspensión o reanudación, manteniendo un control continuado durante su desarrollo hasta su término, a través de una relación electrónica privilegiada con el Portal de Subastas. Y terminada la subasta, el Portal de Subastas remitirá información certificada al Secretario judicial en la que indicará ordenadamente las pujas, encabezadas por la que hubiera resultado vencedora. (En Murcia existe una Unidad especial de subastas electrónicas, siendo el Letrado Director de esta Unidad quien asume estas funciones).

Pues bien, son preceptos a tener en cuenta en cuanto a la actuación que ha de desarrollar el Registrador de la Propiedad en el desenvolvimiento de la subasta electrónica, en colaboración con la Administración de Justicia, los siguientes:

ANTES DEL INCIO DE LA SUBASTA

ART. 688 LEC:

1. *Cuando la ejecución se siga sobre bienes hipotecados, se reclamará del Registrador certificación en la que consten los extremos a que se refiere el apartado 1 del artículo 656, así como inserción literal de la inscripción de hipoteca que se haya de ejecutar,*

expresándose que la hipoteca en favor del ejecutante se halla subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieren en el Registro. En todo caso, será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 656.

2. *El registrador hará constar por nota marginal en la inscripción de hipoteca que se ha expedido la certificación de dominio y cargas, expresando su fecha y la existencia del procedimiento a que se refiere.*

En tanto no se cancele por mandamiento del Secretario judicial dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución.

3. *Si de la certificación resultare que la hipoteca en la que el ejecutante funda su reclamación no existe o ha sido cancelada, el Secretario judicial dictará decreto poniendo fin a la ejecución.*

ART. 689 LEC:

1. *Si de la certificación registral apareciere que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio no ha sido requerido de pago en ninguna de las formas notarial o judicial, previstas en los artículos anteriores, se notificará la existencia del procedimiento a aquella persona, en el domicilio que conste en el Registro, para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662, o satisfacer antes del remate el importe del crédito y los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca.*

2. *Cuando existan cargas o derechos reales constituidos con posterioridad a la hipoteca que garantiza el crédito del actor, se aplicará lo dispuesto en el artículo 659.*

ART. 656 LEC:

1. *Cuando el objeto de la subasta esté comprendido en el ámbito de esta Sección, el Secretario judicial responsable de la ejecución librará mandamiento al registrador a cuyo cargo se encuentre el Registro de que se trate para que remita al juzgado certificación en la que consten los siguientes extremos:*

1.º La titularidad del dominio y demás derechos reales del bien o derecho gravado.

2.º Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien registrable embargado, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas.

En todo caso, la certificación se expedirá en formato electrónico y dispondrá de información con contenido estructurado.

2. *El registrador hará constar por nota marginal la expedición de la certificación a que se refiere el apartado anterior, expresando la fecha y el procedimiento a que se refiera.*

El registrador notificará, inmediatamente y de forma telemática, al Secretario judicial y al Portal de Subastas el hecho de haberse presentado otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial a los efectos del artículo 667.

El Portal de Subastas recogerá la información proporcionada por el Registro de modo inmediato para su traslado a los que consulten su contenido.

3. *Sin perjuicio de lo anterior, el Procurador de la parte ejecutante, debidamente facultado por el Secretario judicial y una vez anotado el embargo, podrá solicitar la certificación a la que se refiere el apartado 1 de este precepto, cuya expedición será igualmente objeto de nota marginal. En todo caso, la certificación se expedirá en formato electrónico y con contenido estructurado.*

Como ya se expuso anteriormente para la ejecución ordinaria, constituye una novedad introducida por la reforma de la LEC en este precepto que pueda el Procurador solicitar la certificación de dominio y cargas aportando el mandamiento del Letrado; incluso solicitarla directamente sin mandamiento alguno, con una habilitación del Letrado (certificación del art. 454 LOPJ).

Además todo mandamiento relativo a la solicitud de una certificación de dominio y cargas del art. 656.1 LEC presentado a partir del 15 de octubre por vía telemática a través del Punto Neutro Judicial puede ser despachado de forma electrónica, y tramitada toda la información continuada igualmente de forma electrónica y automatizada a través de la correspondiente aplicación informática de gestión del Registro

RESOLUCIÓN 31 ENERO 2.017 se ha referido a esta posibilidad admitiéndola plenamente: ***"****El registrador, en el ámbito de su competencia, está obligado a llevar a cabo la verificación de la autenticidad del documento presentado mediante el acceso a la sede electrónica correspondiente mediante el código seguro de verificación incorporado al propio documento. Esta obligación es plenamente coherente con la general que impone al registrador calificar la autenticidad y vigencia de la firma electrónica de un documento presentado mediante la oportuna consulta al correspondiente prestador de servicios de certificación o, la calificación de autenticidad de una carta de pago electrónica, o de cualquier otro documento remitido de forma telemática al Registro.*

Como ha reiterado esta Dirección General (por todas, Resolución 17 de julio de 2015), el registrador de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles puede consultar aquellas bases de datos a las que tiene acceso por razón de su cargo con el fin de emitir una calificación certera evitando dilaciones o trámites innecesarios en el curso del procedimiento registral. La actuación de consulta es incluso obligatoria en aquellos supuestos en que su toma en consideración directa por el registrador viene exigida en cumplimiento estricto de los deberes que resultan de la Constitución y que obligan, desde su publicación a todas las Administraciones Públicas. Y ello no solo cuando se busca depurar datos confusos sino también para asegurarse, a la vista

de la documentación presentada, de la legalidad de los asientos cuya inscripción se pide (vid. Resolución de 14 de diciembre de 2016).

Las consideraciones anteriores son de plena aplicación al supuesto de los documentos judiciales generados electrónicamente y dotados de código seguro de verificación. Dispone el artículo 230 de la Ley Orgánica del Poder Judicial: «1. Los Juzgados y Tribunales y las Fiscalías están obligados a utilizar cualesquiera medios técnicos, electrónicos, informáticos y telemáticos, puestos a su disposición para el desarrollo de su actividad y ejercicio de sus funciones, (…) 2. Los documentos emitidos por los medios anteriores, cualquiera que sea su soporte, gozarán de la validez y eficacia de un documento original siempre que quede garantizada su autenticidad, integridad y el cumplimiento de los requisitos exigidos por las leyes procesales». Por su parte la Ley 18/2011, de 5 de julio, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia, reitera dicha obligación en sus artículos 1.2, 6.3 y 8, garantizando el derecho tanto de los particulares como de los profesionales que se relacionan con la Administración de Justicia (artículos 4.2 y 6.2 de la propia ley), a obtener copias electrónicas de los documentos electrónicos que formen parte del expediente y a su conservación igualmente electrónica. La utilización del sistema informático, se lleva a cabo por medio de la sede electrónica correspondiente (artículo 7), a través de la que deben llevarse a cabo todas las actuaciones que requieran de autenticación (artículo 10), incluida la «comprobación de la autenticidad e integridad de los documentos emitidos por los órganos u organismos públicos que abarca la sede que hayan sido autenticados mediante código seguro de verificación» (artículo 11.2.h).

Los documentos generados electrónicamente en el sistema de gestión procesal tienen la consideración de documentos judiciales y tendrán el carácter de documentos públicos siempre que hayan sido firmados con firma electrónica reconocida del secretario (hoy, letrado de la Administración de Justicia), y reúnan los requisitos de competencia y forma exigidos por la ley (artículo 27). Por último, establece la ley que «las copias realizadas en soporte papel de documentos judiciales electrónicos y firmados electrónicamente por el secretario judicial tendrán la consideración de copias auténticas, siempre que incluyan la impresión de un código seguro de verificación que permita contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la oficina judicial emisora» (artículo 28.5)".

ART. 659 LEC:

1. ***El registrador comunicará la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuren en la certificación*** *de cargas y que aparezcan en asientos posteriores al del derecho del ejecutante, siempre que su domicilio conste en el Registro.*

2. *A los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas no se les realizará comunicación alguna, pero, acreditando*

al Secretario judicial responsable de la ejecución la inscripción de su derecho, se les dará intervención en el avalúo y en las demás actuaciones del procedimiento que les afecten.

DURANTE LA CELEBRACIÓN DE LA SUBASTA

ART.648 LEC

La subasta electrónica se realizará con sujeción a las siguientes reglas:

*(…) 2.ª **La subasta se abrirá transcurridas, al menos, veinticuatro horas desde la publicación del anuncio** en el "Boletín Oficial del Estado", cuando haya sido remitida al Portal de Subastas la información necesaria para el comienzo de la misma.*

3.ª Una vez abierta la subasta solamente se podrán realizar pujas electrónicas con sujeción a las normas de esta Ley en cuanto a tipos de subasta, consignaciones y demás reglas que le fueren aplicables. En todo caso el Portal de Subastas informará durante su celebración de la existencia y cuantía de las pujas.

*(…) 6.ª **Las pujas se enviarán telemáticam**ente a través de sistemas seguros de comunicaciones al Portal de Subastas, que devolverá un acuse técnico, con inclusión de un sello de tiempo, del momento exacto de la recepción de la postura y de su cuantía. En ese instante publicará electrónicamente la puja. El postor deberá también indicar si consiente o no la reserva a que se refiere el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 652 y si puja en nombre propio o en nombre de un tercero. **Serán admisibles posturas por importe superior, igual o inferior a la más alta ya realizada**, entendiéndose en los dos últimos supuestos que consienten desde ese momento la reserva de consignación y serán tenidas en cuenta para el supuesto de que el licitador que haya realizado la puja igual o más alta no consigne finalmente el resto del precio de adquisición. En el caso de que existan posturas por el mismo importe, se preferirá la anterior en el tiempo.*

ART.649 LEC:

***La subasta admitirá posturas durante un plazo de veinte días naturales desde su apertura. La subasta no se cerrará hasta transcurrida una hora desde la realización de la última postura**, aunque ello conlleve la ampliación del plazo inicial de veinte días a que se refiere este artículo por un máximo de 24 horas.*

En el caso de que el Secretario judicial tenga conocimiento de la declaración de concurso del deudor, suspenderá mediante decreto la ejecución y procederá a dejar sin efecto la subasta, aunque ésta ya se hubiera iniciado. Tal circunstancia se comunicará inmediatamente al Portal de Subastas.

La suspensión de la subasta por un periodo superior a quince días llevará consigo la devolución de las consignaciones, retrotrayendo la situación al momento inmediatamente anterior a la publicación del anuncio. La reanudación de la subasta

se realizará mediante una nueva publicación del anuncio como si de una nueva subasta se tratase.

En la fecha del cierre de la subasta y a continuación del mismo, el Portal de Subastas remitirá al Secretario judicial información certificada de la postura telemática que hubiera resultado vencedora, así como, por orden decreciente de importe y cronológico en el caso de ser este idéntico, de todas las demás que hubieran optado por la reserva de postura a que se refiere el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 652, con el nombre, apellidos y dirección electrónica de los licitadores.

Terminada la subasta y recibida la información, el Secretario judicial dejará constancia de la misma, expresando el nombre de quienes hubieran participado y de las posturas que formularon.

ART.667.2 LEC: *2. El Portal de Subastas se comunicará, a través de los sistemas del Colegio de Registradores, con el Registro correspondiente a fin de que este confeccione y expida una* ***información registral electrónica*** *referida a la finca o fincas subastadas que se mantendrá permanentemente actualizada hasta el término de la subasta, y será servida a través del Portal de Subastas. De la misma manera, si la finca estuviera identificada en* ***bases gráficas****, se dispondrá la información de las mismas. En el caso de que dicha información no pudiera ser emitida por cualquier causa transcurridas cuarenta y ocho horas desde la publicación del anuncio, se expresará así y se comenzará la subasta, sin perjuicio de su posterior incorporación al Portal de Subastas antes de la finalización de la subasta.*

ART.668.3 LEC*: 3. La certificación registral, en su caso, podrá consultarse a través del Portal de Subastas. De toda finca objeto de licitación se facilitará desde el Registro correspondiente, a través del Portal de Subastas, la certificación que se hubiera expedido para dar comienzo al procedimiento, así como la información registral actualizada a que se refiere el artículo 667, la referencia catastral si estuviera incorporada a la finca e* ***información gráfica, urbanística o medioambiental asociada*** *a la finca en los términos legalmente previstos, si ello fuera posible.*

CIERRE DE LA SUBASTA:

ART. 649 LEC: *En la fecha del cierre de la subasta y a continuación del mismo,* ***el Portal de Subastas remitirá al Secretario judicial información certifica****da de la postura telemática que hubiera resultado vencedora, así como, por orden decreciente de importe y cronológico en el caso de ser este idéntico, de todas las demás que hubieran optado por la reserva de postura a que se refiere el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 652, con el nombre, apellidos y dirección electrónica de los licitadores.*

Terminada la subasta y recibida la información, ***el Secretario judicial dejará constancia de la misma****, expresando el nombre de quienes hubieran participado y de las posturas que formularon.*

Del examen conjunto de todos estos preceptos resulta que son dos las actuaciones fundamentales que ha de prestar el Registro de la Propiedad antes y durante la celebración de la subasta, hasta el cierre de la misma:

- Una vez expedida la certificación de dominio y cargas en forma electrónica y con formato estructurado, remitir inmediatamente y de forma telemática, información relativa a títulos presentados con relación a la finca de que se trate que afecten o modifiquen la información inicial.
- Mantener permanente actualizada información registral electrónica relativa a la finca subastada, incluyendo incluso la identificación mediante bases gráficas, urbanística o medioambiental, de ser posible.

Dichas dos obligaciones fundamentales de información vienen referidas a un plazo de tiempo concreto, cual es, desde el inicio de la subasta hasta el término de la subasta.

El momento de inicio de cumplimiento de estas obligaciones no debe plantear problema; con independencia de la fecha de efectiva iniciación de la subasta que tampoco queda clara en la LEC, pues el art .648.2 LEC establece que ***2.ª*** *La subasta se abrirá transcurridas, al menos, veinticuatro horas desde la publicación del anuncio en el "Boletín Oficial del Estado", cuando haya sido remitida al Portal de Subastas la información necesaria para el comienzo de la misma*. Es decir, establece que la subasta se abrirá transcurridas al menos 24 h desde su anuncio en el BO.E., pero no dice expresamente que deba ser exactamente en ese lapso de tiempo de 24 horas . No obstante, y puesto que por tanto no existe un plazo estricto de 24 h para el inicio de la subasta, **parece prudente que el Registrador considere como *" dies a quo*" de remisión de títulos presentados referentes a la finca que se ejecute, así como de mantenimiento de información permanentemente actualizada de la finca, el momento de expedición de certificación de dominio y cargas – primer momento en que el Registrador tiene conocimiento de haberse iniciado una ejecución hipotecaria.**

No tan claro resulta sin embargo el momento final de cumplimiento de estas obligaciones; pues si bien es cierto que ello se producirá con el cierre de la subasta, no obstante las vicisitudes posteriores de la misma, que puede alargar su plazo por presentación de posturas en las últimas 24 horas , así como su posible interrupción o suspensión por parte del Letrado de la Administración de Justicia; conllevarán sin duda alguna que no quede claro para el Registrador cuándo ha de finalizar las obligaciones de remisión de títulos presentados y de mantenimiento

de información ya señaladas, al Letrado de la Administración de Justicia y al Portal de Subastas.

La primera tesis que podría ocurrirse sería la de remisión de títulos presentados y mantenimiento de información durante 20 días naturales – plazo previsto para las pujas –. Esta tesis ha de ser rechazada de plano, ya que como hemos visto son posibles ampliaciones de plazo, suspensiones o interrupciones de la celebración de la subasta.

Así que parecería que no quedaría otra opción que la consulta del B.O.E. a efectos obtener la información concreta de en qué día tuvo lugar el cierre de la subasta y con ello el fin de la obligación de remisión de títulos presentados y de mantenimiento de información de la finca que se ejecutó. No se ha previsto en la LEC un sistema de alertas entre el Registro competente y el B.O.E., que sí se reguló sin embargo por ejemplo con ocasión de la modificación de la LEC en materia de procedimientos de coordinación del Registro con la realidad extrarregistral operada por la Ley 13 / 2.015 de 24 de junio.

Por tanto, desde aquí se propone en cuanto a la determinación del día final de remisión de títulos presentados y de mantenimiento de información relativa a la finca; que sin perjuicio de la literalidad de los preceptos de la LEC, que nos llevarían a la necesidad de consulta exhaustiva del B.O.E. que sí advierte de la fecha de conclusión prevista, pero no definitiva; quizás las mayores garantías de inmediatez y publicidad que requieren y vienen impuestas precisamente por el legislador al regular la tramitación telemática de la ejecución hipotecaria a través de la subasta electrónica, así como su obligada también coordinación y comunicación telemática con el Registro de la Propiedad, puedan hacernos entender que se impone la conveniencia de un conocimiento de la fecha de cierre de la subasta también de forma inmediata por parte del Registro de la Propiedad competente, proponiéndose dos soluciones:

la creación de este sistema de alertas entre el B.O.E y el Registro competente, a efectos de conocer de inmediato y sin dilaciones la fecha de cierre de la subasta.

la incorporación a este procedimiento de un ulterior acto de comunicación telemática entre el Letrado de la Administración de Justicia y el Registro de la Propiedad competente, consistente precisamente en la remisión del dato de haberse producido el cierre de la subasta.

Tras un debate sobre ambas opciones, resulta extremadamente dificultoso al Letrado tal comunicación, además de no estar prevista legalmente. Por todo ello parecerá lo más sensato y adecuado el correspondiente cauce informático que agilice el procedimiento.

6. CONCILIACIÓN EN EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Hay que partir aquí del Artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, de conformidad con la redacción dada por la disposición final duodécima de la ley 15/2015, de 2 de julio, de Jurisdicción voluntaria, que dispone que: «*1. Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial. La conciliación por estas controversias puede también celebrarse, a elección de los interesados, ante Notario o Secretario judicial. Las cuestiones previstas en la Ley Concursal no podrán conciliarse siguiendo este trámite. 2. Celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia*».

Dicho artículo, realmente novedoso, es muy escueto en cuanto a la regulación de la figura de la conciliación registral. Dicha parquedad ha tratado de solucionarse por el Colegio de Registradores de la Propiedad mediante la aprobación el 25 de enero de 2017 por su Asamblea de Decanos Autonómicos y Territoriales, de unas normas de régimen interior sobre conciliación registral. Dichas normas no obstante tienen un carácter meramente orientativo en cuanto afecten a materias susceptibles de calificación por parte de los registradores, y siempre dejando a salvo su compatibilidad con cualquier norma de carácter imperativo que resulte aplicable.

Podemos definir la conciliación registral, siguiendo a Almagro Nosete como el medio extraprocesal de evitación de conflictos, análogo a la mediación, de la que no obstante se diferencia porque el conciliador más que proponer soluciones, lo que hace es, previa consideración de los hechos y de las consideraciones jurídicas atinentes y en diálogo permanente con las partes, aproximar las posiciones de los interesados para conseguir que lleguen a un acuerdo, cuyos puntos fundamentales también sugiere en muchas ocasiones.

Por lo tanto, aunque próximas, las figuras de la mediación y conciliación son distintas. Así la mediación está regulada por la Ley 5/2012, de 6 de julio de la que resulta que la misma tiene que estar basada en el previo pacto de las partes de someterse a ella, mientras que la conciliación la puede instar una de las partes de forma espontánea. Además el registrador aunque podrá actuar como mediador (si reúne los requisitos previstos en la Ley 5/2012 y en el RD 980/2013, de 13 de diciembre, que la desarrolla), lo hará siempre en calidad de profesional formado en técnicas de negociación y no como funcionario público, a diferencia de que ocurre en la conciliación.

Tampoco debe de confundirse la conciliación con el arbitraje, regulado por la ley 60/2003 de 23 de diciembre, que también tiene su origen en un acuerdo previo

de ambas partes, el cual una vez pactado es obligatorio para las mismas (pudiendo hacerse valer dicho pacto, al igual que en la mediación, incluso en un eventual procedimiento judicial por medio de una declinatoria), y acaba con un laudo arbitral que produce efecto de cosa juzgada. Siendo el arbitraje un procedimiento en el que las partes tratan de convencer al árbitro con alegaciones y pruebas, pero será éste el que dicte el laudo según su propio criterio, y con la misma independencia que un juez dicta una sentencia. Mientras que en la conciliación son las partes las que tienen que llegar a un acuerdo, sin que el conciliador pueda sustituir dicho acuerdo con una decisión propia. Por lo demás pueden los registradores actuar como árbitros pero, a diferencia de lo que ocurre con la conciliación, cuando un registrador actúa en calidad de árbitro lo hace como profesional del derecho, y no como funcionario público.

Cabe plantearse si la figura de la conciliación registral podría ser de aplicación en el ámbito de las ejecuciones ordinarias o hipotecarias estudiadas en este manual, si bien hay que advertir que es discutido si cabe conciliación sobre controversias objeto de un procedimiento judicial ya iniciado. Así aunque el artículo 103 bis de la LH no lo prohíbe, el artículo 1.3 de las citadas normas de régimen interior aprobadas por el Colegio de registradores establece que "La conciliación prevista en estas normas no se podrá desarrollar cuando la controversia esté siendo objeto de un proceso judicial, salvo que las partes acuerden en el marco de dicho proceso la suspensión del mismo para intentar una conciliación, o bien, cuando sin mediar dicho acuerdo previo, el Juez o Tribunal invite a las partes en litigio, en la audiencia previa prevista en el artículo 415 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a intentar una conciliación ante el Registrador y aquellas acepten".

Añadiendo su apartado 4 que la conciliación tampoco podrá desarrollarse cuando las partes estén incursas en un procedimiento arbitral o de mediación, lo cual confirma que se trata de figuras afines pero distintas, tal y como antes hemos visto.

Por lo que atañe al contenido del acuerdo conciliatorio en materia de ejecuciones puede ser muy variado (quitas, esperas, dación en pago, novaciones...)

En cuanto a la eventual inscripción del acuerdo conciliatorio, decir que la conciliación acabará en caso de avenencia con levantamiento de un acta de la que certificará el registrador. Certificación que tendría naturaleza de documento público inscribible en el registro de la propiedad, tal y como resulta del Artículo 317.4 LEC y 1216 del Código Civil. Y así lo contemplan las normas de régimen interior aprobadas por el Colegio de registradores, cuyo artículo 20.3 establece que la certificación del acuerdo conciliatorio realizada por el Registrador será título formal para posibilitar la inscripción en el Registro, en los términos y con los requisitos sustantivos previstos en la legislación hipotecaria o registral correspondiente.

Por último, en relación con la ejecutoriedad del acuerdo conciliatorio registral, hay que advertir que la ley guarda silencio, a diferencia de la conciliación ante notario

o ante el letrado de la administración de justicia o juez de paz (artículos 83 de la ley del notariado y 147 de la ley de jurisdicción voluntaria).

Ante dicha falta de reconocimiento del acuerdo conciliatorio registral como título ejecutivo, el artículo 21 de las normas de régimen interior aprobadas por el Colegio de registradores establece que hasta que se reconozca por ley el carácter ejecutivo del acuerdo conciliatorio, y sin perjuicio de su carácter inscribible, el Centro de Conciliación Registral del Colegio de Registradores establecerá un procedimiento arbitral sumario para que las partes puedan alcanzar un laudo arbitral en el que se incluya todo o parte del acuerdo conciliatorio para garantizar su eficacia ejecutiva. A tales efectos podrá actuar como árbitro el mismo registrador que conoció el procedimiento de conciliación o un tercero designado por los interesados.

Respecto a la Región de Murcia, **Ley 10/2016, de 7 de junio, de Reforma de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia, y de la Ley 4/1996, de 14 de junio, del Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Región de Murcia,** introdujo en sus arts. 10 y 11 mecanismos destinados a resolver las situaciones de sobreendeudamiento de personas físicas y de familias, por causas sobrevenidas, especialmente en lo relativo a las deudas derivadas de la vivienda habitual, mediante un procedimiento de mediación extrajudicial que asumirá la consejería competente en materia de vivienda por medio de su Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda. Sin embargo el Pleno del Tribunal Constitucional, por Providencia de 25 de abril de 2017, ha acordado admitir a trámite el **recurso de inconstitucionalidad número 1302-2017**, contra dichos artículos, sobre la base de una posible vulneración del el artículo 149.1 de la Constitución que atribuye al Estado sobre legislación procesal, legislación civil, bases de la ordenación del crédito, banca y seguros y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Ello no obstante, **en el art. 55 de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia, 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia, se prevé coordinación- colaboración de AYUNTAMIENTOS, Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y el TSJ MURCIA**

Los procedimientos de mediación para la resolución de situaciones de sobreendeudamiento serán gestionados por **COMISIONES DE SOBREENDEUDAMIENTO**, que actuarán con sujeción al procedimiento administrativo, **con amplias facultades de decisión, incluida la capacidad de establecer un plan de pagos o un plan de reestructuración de la deuda**.

Las resoluciones de las comisiones de sobreendeudamiento serán creadas y se regirán por el correspondiente desarrollo reglamentario de la presente ley y **quedarán sujetas a la revisión del juez competente**.

Se puede destacar que el 14 de julio 2015 se publicó en el Boletín Oficial de la Región de Murcia el "**Convenio de colaboración** entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, a través de la Consejería de Fomento, Obras Públicas y Ordenación del Territorio y las Entidades Financieras: **Banco Mare Nostrum, Banco Sabadell y Cajamar Cajarural**, para la participación en el Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda. Las entidades financieras se comprometen así a mantener la interlocución con el Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria a los efectos de buscar salidas negociadas que permitan, en la medida de lo posible, una resolución alternativa al procedimiento de ejecución hipotecaria, y en su caso, al lanzamiento del ejecutado**.**

7. DACION EN PAGO

La dación en pago en lo que aquí nos interesa supone la extinción total o parcial de la deuda hipotecaria mediante la cesión por el deudor o por un tercero del dominio de los bienes hipotecados (o de otros) al acreedor en pago de la deuda garantizada con la hipoteca.

LA DACIÓN PUEDE SER CONVENCIONAL O FORZOSA

En cuanto a la convencional es una figura no regulada en el Código Civil, pero que doctrina y jurisprudencia asimilan a la compraventa, cuyas normas le aplican por analogía, en cuya virtud el deudor, o un tercero (Art. 1158 CCv) trasmite el bien hipotecado, u otro bien de su propiedad, al acreedor en pago total o parcial de su crédito. Se trata así de evitar el procedimiento de ejecución y subasta de la finca hipotecada con los costes económicos y temporales que conlleva. Dicha transmisión se reflejará en la correspondiente escritura pública que se inscribirá en el registro y que supondrá la cancelación de la hipoteca bien mediante confusión de derechos conforme al Art 190 RH (si se transmite la finca hipotecada) bien mediante escritura de carta de pago y cancelación (si se trasmite otro bien distinto del hipotecado). En ambos casos si la hipoteca estaba ya en ejecución y se había expedido la certificación y reflejado en el registro mediante nota marginal, será preciso para la cancelación de la hipoteca cancelar previamente dicha nota marginal mediante el oportuno mandamiento (Art. 688.2 LEC 131 LH y doctrina de la DGRN).

No hay que confundir, aunque algún autor las asemeja, la dación en pago convencional con la posibilidad, muy poco usada en la práctica, de pactar en la propia escritura de hipoteca conforme al Art 140 de la LH, que la responsabilidad del deudor quede limitada al importe del bien hipotecado sin alcanzar al resto de su patrimonio (En este caso hay ejecución hipotecaria con subasta del bien que culmina con

la adjudicación del mismo al acreedor o a un tercero y extinción total de la deuda, cosa que no ocurre en la dación en pago propiamente dicha que precisamente trata de evitar dicha subasta y adjudicación y en la que la extinción de la deuda puede ser total o parcial según acuerden las partes en función del valor dado a la finca)

En cuanto a la dación en pago forzosa (es decir impuesta al acreedor) es excepcional en nuestro ordenamiento jurídico ya que rige el principio de responsabilidad patrimonial universal del Art. 1911 del código Civil, y aunque como señala al Art. 104 LH la hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida, aclara el Art. 105 LH que la hipoteca no altera la responsabilidad personal ilimitada del deudor que establece el artículo mil novecientos once del Código Civil.

Por tanto como decimos dicha dación en pago forzosa es excepcional y está reservada a la vivienda habitual de los deudores que se encuentran en el umbral de exclusión conforme al Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Así el código de buenas prácticas aprobado por dicho real decreto establece:

a) En el plazo de doce meses desde la solicitud de la reestructuración, los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, para los que la reestructuración y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables conforme a lo establecido en el apartado 2, podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual en los términos previstos en este apartado. En estos casos la entidad estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o tercero que ésta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.

b) La dación en pago supondrá la cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la entidad por razón de la misma deuda.

c) El deudor, si así lo solicitara en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer durante un plazo de dos años en la vivienda en concepto de arrendatario, satisfaciendo una renta anual del 3 por cien del importe total de la deuda en el momento de la dación. Durante dicho plazo el impago de la renta devengará un interés de demora del 10 por cien.

d) Las entidades podrán pactar con los deudores la cesión de una parte de la plusvalía generada por la enajenación de la vivienda, en contraprestación por la colaboración que éste pueda prestar en dicha transmisión.

e) Esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que ya se haya anunciado la subasta, o en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

El **Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social** ha regulado la ampliación, por un plazo adicional de tres años, **hasta mayo del año 2020**, de la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables contenido en la Ley 1/2013.

8. REHABILITACIÓN DEL PRÉSTAMO. CANCELACIÓN DE LA NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN

Nos referimos al supuesto contemplado en el artículo 693.3 de la LEC que establece:

"En el caso a que se refiere el apartado anterior, el acreedor podrá solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, antes de que se cierre la subasta, podrá liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 578.

Si el bien hipotecado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá, aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior.

Liberado un bien por primera vez, podrá liberarse en segunda o ulteriores ocasiones siempre que, al menos, medien tres años entre la fecha de la liberación y la del requerimiento de pago judicial o extrajudicial efectuada por el acreedor.

Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en los apartados anteriores, se tasarán las costas, que se calcularán sobre la cuantía de las cuotas atrasadas abonadas, con el límite previsto en el artículo 575.1 bis y, una vez satisfechas éstas, el Secretario judicial dictará decreto liberando el bien y declarando terminado

el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante".

Por lo tanto en el caso de que se paguen las cantidades adeudadas y se rehabilite el préstamo, es preciso que se dicte decreto liberando el bien y declarando terminado el procedimiento, y aunque el artículo no lo diga expresamente, ordenando la cancelación de la nota marginal de expedición de la certificación. Cancelación que supone el reflejo registral de dicha rehabilitación, logrando así la deseada concordancia entre el registro y la realidad extrarregistral (Art. 40 LH), y que allana el camino a una eventual novacion del préstamo y en su día a la cancelación total por pago. Novación y cancelación que se documentarán en sendas escrituras públicas, las cuales no podrían inscribirse en el registro sin dicha previa cancelación de la nota marginal (Art. 688.2 LEC, 131 LH y Res. DGRN 15/07/2013)

Por lo demás en cuanto al ámbito subjetivo del precepto si bien hay quien defiende su aplicación estricta al deudor, la mayoría de la doctrina lo extiende también al hipotecante no deudor y al tercer poseedor.

C) CALIFICACIÓN DEL DECRETO DE ADJUDICACIÓN

REQUISITOS FORMALES

1. REQUISITOS FISCALES

Se aplica la regla general del art. 254 y 155 LH, por lo que la falta de acreditación de la liquidación fiscal por el impuesto de TPO conllevará la suspensión de la calificación.

Tratándose de finca urbana, habrá también que justificarse la comunicación al Ayuntamiento respectivo por el Impuesto de IVTNU.

2. TITULO INSCRIBIBLE

De conformidad con el art. 133 L.H. "El testimonio expedido por el Secretario judicial comprensivo del decreto de remate o adjudicación y del que resulte la consignación, en su caso, del precio, será título bastante para practicar la inscripción de la finca o derecho adjudicado a favor del rematante o adjudicatario, siempre que se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas a que se refiere el art. 674 L.E.C.. El mandamiento de cancelación de cargas y el testimonio del decreto de remate o adjudicación podrán constar en un solo documento en el que se consignará, en todo caso, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior y las demás circunstancias que sean necesarias para practicar la inscripción y la cancelación"; añadiendo el 134 que "El testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento

de cancelación de cargas, determinarán la inscripción de la finca o derecho a favor del adjudicatario y la cancelación de la hipoteca que motivó la ejecución, así como la de todas las cargas, gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ellas, sin excepción, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento. Tan sólo subsistirán las declaraciones de obras nuevas y divisiones horizontales posteriores, cuando de la inscripción de la hipoteca resulte que ésta se extiende por ley o por pacto a las nuevas edificaciones".

De estos preceptos podemos señalar:

A - La diferente función que cumplen el testimonio del decreto de adjudicación, incluyendo, en su caso, el testimonio del decreto de adjudicación en los casos de persona o entidad especializa, que constituye el titulo inscribible del rematante o adjudicatario, y el mandamiento, cuyo objeto es la cancelación de las cargas que gravan las finca.

B - Ambos deben presentarse y calificarse conjuntamente, bien en un solo documento o por separado, a fin de evitar situaciones discordantes y eventuales peligros para el adjudicatario que cancela cargas sin inscribir su adjudicación. Como resalta la res. DGRN de 13 de septiembre de 2012, al señalar que "en cuanto a la necesidad de que –tratándose de procedimientos de ejecución directa sobre bienes hipotecados, se presenten simultáneamente el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, pudiendo constar en un mismo documento, resulta claramente de lo establecido en los artículos 133 y 134 de la Ley Hipotecaria, de manera que uno y otro conjuntamente determinan la inscripción a favor del adjudicatario de la finca y la cancelación de la hipoteca que motiva la ejecución y de las cargas posteriores; y así, mientras que el de ejecución ordinaria se articula registralmente por la anotación de embargo, medida registral que refleja la afección de unos bienes a un procedimiento judicial, que no constituye garantía real a favor de su titular y cuya calificación se mueve en ámbitos distintos y por artículos diferentes a los del procedimiento de ejecución judicial directa sobre bienes hipotecados, lo que se resuelve en la existencia de un ámbito de calificación distinto en materia de notificaciones, sucesión procesal, importe y limites de las cantidades entregadas, sobrante y su destino o posibilidad de inscripción del decreto sin necesidad de la inscripción simultánea y conjunta del mandamiento de cancelación de cargas. También la Resolución de la DGRYN de 24 de julio de 2017 *confirma el criterio sostenido por la registradora en su nota de calificación respecto a la obligación de presentar el oportuno mandamiento judicial, para poder proceder a la cancelación de la anotación de embargo ordenada en el curso de procedimiento de ejecución, y la de las posibles cargas que hayan ingresado en el Registro con posterioridad. Así se desprende con absoluta nitidez de lo dispuesto en el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «A instancia*

del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación. Asimismo, el Secretario judicial mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados. También se expresarán en el mandamiento las demás circunstancias que la legislación hipotecaria exija para la inscripción de la cancelación. A instancia de parte, el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se remitirán electrónicamente al Registro o Registros de la Propiedad correspondientes.

C -Deben cumplir los requisitos establecidos, no sólo en el art. 132 L.H.,y que examinaremos a continuación, sino también los demás necesarias para practicar la inscripción y la cancelación, entre ellos los necesarios para poder considerar al documento como público y autentico a los efectos del art. 3 L.H. (así la DGRN en res. de 11 de julio de 2011 considera que la ausencia del sello del juzgado o tribunal constituye una formalidad extrínseca del documento que genera dudas sobre la autenticidad del mismo y por lo tanto calificable por el registrador; la de 22 de marzo de 2010, que es defecto la no constancia del nombre y apellidos del Secretario Judicial; y la de 30 de octubre de 2015 que no considera que la firmeza no resulta acreditada ya que un sello sin firma, sin identificación del firmante y manifestando la firmeza de forma manuscrita y con bolígrafo en la parte superior del documento, no permite acreditar la autenticidad del documento, ni la identidad y competencia del que expresa la firmeza).

D -La resolución que acuerde la cancelación de cargas e inscripciones posteriores, que deberá presentarse por duplicado, debe revestir la forma de decreto, porque exige previamente un acto de valoración por la autoridad judicial, ya que no sólo trata de dar a los autos el curso que la ley establece, sino que, yendo más allá, ha de contener una motivación, no actuando de forma automática (res. DGRN 22 de octubre de 2011). No es preciso, en cambio, que el mandamiento de cancelación de cargas, relacione de forma individualizada las cargas a cancelar, bastante una referencia genérica a la cancelación de todas ellas.

TRANSMISIÓN DEL DOMINIO EN SUBASTA JUDICIAL

La determinación del momento en el cual tiene lugar la transmisión del dominio en una subasta judicial, esto es, cuándo opera realmente la mutación jurídico real inmobiliaria; constituye una cuestión controvertida, pues no tiene una respuesta clara en el Ordenamiento Jurídico.

De hecho, no ha sido tampoco cuestión pacífica a lo largo de la evolución legislativa.

Bajo la vigencia de la LEC de 1881 (antes de la reforma operada en 1992) la controversia sobre el momento traslativo de la subasta judicial no se suscitaba a nivel jurisprudencial en la medida en que el legislador aportaba una solución expresa al respecto (por mucho que estemos o no de acuerdo con ella): la transmisión de la propiedad, se decía, tenía lugar el instante en que se consumara la venta judicial por el otorgamiento de escritura pública en el caso de los inmuebles o por la entrega en el caso de los muebles (cfr. arts. 1514 y 1533. 2 LEC 1881). Así se ha afirmado con clara rotundidad en las SSTS de 5 de enero de 1899113, 28 de junio de 1949 (RJ 1949, 736), 17 de febrero de 1956 (RJ 1956, 1497), 29 de febrero de 1960 (RJ 1960, 943), 20 de febrero de 1975 (RJ 1975, 662), 16 de julio de 1982 (RJ 1982, 4246), 10 de diciembre de 1991 (RJ 1991, 8928), 1 de septiembre de 1997 (RJ 1997, 6376), y 6 de abril de 1999 (RJ 1999, 2654).

Posteriormente la Ley 10/1992, 30 abril (BOE de 5 mayo), de Medidas Urgentes de Reforma Procesal; que da nueva redacción a los artículos 1503 y 1514 de la LEC de 1881, suprime la necesidad de otorgar escritura pública, por lo que la escritura pública deja definitivamente de ser un acto procesal integrante de la tramitación procedimental de la subasta.

A la vista del panorama jurisprudencial que empieza a proliferar a partir de la reforma de 1992, en que se abandona por completo la idea de conectar la transmisión de la propiedad de la subasta al otorgamiento de la escritura pública de venta en un evidente afán por adelantar lo posible el momento transmisivo en cuestión; la jurisprudencia da un giro de tuerca a su doctrina sobre el momento traslativo de la subasta a partir de la reforma procesal de 1992, acogiendo dos posturas sobre el particular:

una primera, que conecta la transmisión de la propiedad mediante subasta con la expedición del testimonio del auto de aprobación del remate;

y una segunda postura, que cifra como momento traslativo de la subasta de bienes inmuebles lo que viene a denominarse como «adjudicación» (sin que se sepa muy bien , a qué concreto acto procesal se refiere con ello la jurisprudencia).

En cuanto a la segunda postura jurisprudencial, el momento traslativo de la subasta se identifica con lo que viene a rubricarse sencillamente como «adjudicación», sin que se sepa realmente a qué concreto acto procesal de la tramitación procedimental de la subasta se está haciendo referencia con tal expresión.

Pues del examen de los preceptos 133 LH y 674 LEC expuestos, puede advertirse que los tres momentos fundamentales en la tramitación procesal de la subasta judicial, a saber: el de la aprobación del remate (la mejor postura), el del pago del precio del

remate, y el del título hábil para efectuar la inscripción del derecho adquirido por el adjudicatario mediante la subasta.

Por ello, pese a las sentencias vacilantes del Alto Tribunal, se puede afirmar que con carácter general esta segunda postura no es la mayoritariamente seguida.

Así, en la actualidad es posición dominante en la doctrina y la Jurisprudencia que la transmisión del dominio en Derecho español se produce en virtud de título y modo (causa o negocio traslativo y entrega de posesión), como resulta claramente de los arts. 609 y 1.095 del Código Civil. Lo que trasladado a la subasta judicial impone entender que la transmisión del domino se produce en virtud del Decreto de adjudicación o de aprobación de remate (título) y de la expedición del testimonio del mismo (modo); que funcionaría en el mismo sentido que la escritura pública en sede de compraventa voluntaria, de acuerdo con la *traditio instrumental* a que hace referencia el art. 1.462 Código Civil, y en esta materia los arts. 131 y 133 LH, y 674 y 692 LEC. Por todas, STS 21 enero 2.014, entiende consumada la venta en el momento de dictarse el decreto de adjudicación.

Por tanto a efectos prácticos, se entiende trasmitida la propiedad de forma definitiva con la expedición del testimonio del Decreto de adjudicación o de aprobación de remate. Así lo concluye la STS 6 mayo 2.015: "*La expedición del testimonio en el que se documenta la venta judicial produce la tradición simbólica prevista en el art. 1462.2 CC análogamente a como sucedía anteriormente cuando se documentaba mediante escritura pública. Los cambios introducidos por la reforma no han alterado el momento de perfeccionamiento y tradición. La venta se perfecciona con la aprobación del remate y se produce la tradición con la plasmación de la venta en un documento público que antes era una escritura notarial y ahora es un testimonio expedido por el secretario.*"

3. FIRMEZA

A - Debe constar la firmeza de la resolución judicial, conforme al art. 83.1 de la Ley Hipotecaria, que establece que "las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria", es decir, resolución firme por no hallarse pendiente ningún recurso (art. 174.3 y 207.1 R.H.), por lo que si no resulta la firmeza, no cabe practicar asiento de inscripción o cancelación, dado su carácter definitivo, pudiendo practicarse unicamente el asiento de anotación preventiva de sentencias no firmes o en que quepa todavía el recurso de rescisión del rebelde (art. 207.2 y 524.4. L.E.C).

En estos mismos términos se manifiesta la Resolución de la DGRYN de 24 de julio de 2017: *Nuestro ordenamiento jurídico no ha concebido el Registro de la Propiedad como un mero instrumento para la publicidad de relaciones jurídicas inmobiliarias*

plenamente conformadas en el ámbito civil. Muy al contrario, a la inscripción de los derechos reales en el Registro se le han ligado toda una serie de efectos tan intensos que transforman cualitativamente el derecho que se inscribe.

Aun manteniendo como norma general el carácter voluntario y declarativo de la inscripción, nuestra legislación ha previsto que el reconocimiento que el Estado hace a través de la inscripción respecto de un derecho real, implica que, con independencia de lo que ocurra en el ámbito extrarregistral, dicho derecho inscrito goza de prioridad frente a otros derechos reales que en el futuro pretendan el acceso al Registro (artículo 17 de la Ley Hipotecaria); que, mientras no se declare lo contrario por los Tribunales, se presumirá que el derecho real inscrito existe y pertenece a su titular en la forma establecida por el propio asiento (artículos 1.3.º y 38 de la Ley Hipotecaria); que ningún otro título no inscrito será oponible a la titularidad registral (artículo 32 de la Ley Hipotecaria); o que aquel que adquiera a título oneroso y de buena fe confiando en los pronunciamientos del Registro, sea mantenido en su adquisición aunque después se anule o resuelva el derecho de su otorgante por causas que no constasen en el Registro (artículo 34 de la Ley Hipotecaria).

Dada la trascendencia que se reconoce a la inscripción, nuestro legislador, ya desde la primera Ley Hipotecaria de 1861, se preocupó especialmente por garantizar el control de legalidad de los títulos que accedían al Registro. Para ello dispuso dos filtros. Por un lado, encomendó a los registradores de la propiedad la realización de un exhaustivo análisis de la legalidad del documento que se presentaba a inscripción. Y, por otro, estableció la necesidad de que, con carácter general, solo pudieran ingresar en el Registro documentos públicos. A este respecto, el actual artículo 3 de la Ley Hipotecaria dispone: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos».

Tratándose de documentos judiciales, el concepto de «ejecutoria», interpretado a la luz de lo establecido en el artículo 517.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, conduce necesariamente a la idea de resolución judicial firme. De hecho, el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil señala: «mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos». Conforme al artículo 207.2 de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil, «son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado». Además, es también reiterada la doctrina de este Centro Directivo sobre la necesidad de

firmeza de los documentos judiciales para que puedan dar lugar a la práctica en el Registro de la Propiedad, de asientos de inscripción o cancelación, dado el carácter definitivo de los mismos."

B - No es suficiente a estos efectos la expresión "firme a efectos registrales" o ejecutable", ya que el concepto de firmeza es unitario, unívoco, para todo el ordenamiento jurídico y viene claramente fijado en el art. 207.2 LEC: es firme aquella resolución judicial contra la que no cabe recurso alguno, bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente establecido sin que ninguna de las partes lo haya interpuesto; de ahí que no sea admisible una "firmeza a efectos registrales" distinta de la firmeza procesal "strictu sensu' (Res. DGRN 2 de octubre de 2015).

C - Deben tenerse en cuenta, además, que habiendo trascurrido los **plazos preclusivos** introducidos en las Disposiciones Transitorias cuartas de la Ley 1/2013 (plazo de un mes que venció el 16 de junio de 2013), del Real Decreto-ley 11/2014 (plazo de un mes que terminó el 7 de octubre de 2014), y de la Ley 9/2015 (plazo de dos meses que finalizó el 28 de julio de 2015) se estima suficiente la declaración de firmeza, sin exigir mayores aclaraciones de los posibles incidentes procesales que hayan podido tener lugar en el procedimiento (Res. DGRN de 28 de julio de 2015), debiendo acreditarse únicamente para la inscripción de decretos anteriores a 29 de julio de 2015 o bien: 1) Que a la fecha en que entró en vigor el Real Decreto-ley 11/2014 (7 de septiembre) se había puesto en posesión del inmueble al adquirente; o 2) Que no se ha planteado la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.º del artículo 557.1 y en el apartado 4.º del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil o bien, en su caso, 3), que interpuesto que fuera tal recurso de apelación contra la desestimación de la oposición, este también hubiera sido desestimado por Auto firme.

4 COMPETENCIA TERRITORIAL

El art. 684 LEC establece que, en el caso de hipoteca inmobiliaria, será competente el juez de 1ª instancia del partido donde está situada la finca y en base a ello la DGRN, en res. de 24 de mayo de 2007, señala que de acuerdo con los arts. 18 y 100 LH, y 100 RH, la calificación de los documentos judiciales alcanza la competencia de Juez o Tribunal, y la de 09 de mayo de 2014, que el art. 684 LEC es una norma imperativa, apreciable de oficio, ante la que no cabe sumisión expresa o tácita de las partes, y dictada no solo en defensa de los intereses de las partes personadas en el procedimiento, sino también de los posibles titulares de derechos posteriores a la hipoteca, de modo que impide inscribir el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas recaídos en un procedimiento de ejecución

hipotecaria cuando no se ha seguido aquel ante el Juez competente por razón del territorio.

Dispone, además el art. 684 que " en el caso de que la finca radicare en más de un partido judicial, lo mismo que si fueren varias y radicaren en diferentes partidos, será competente el Juzgado de Primera Instancia de cualquiera de ellos, a elección del demandante, sin que sean aplicables en este caso las normas sobre sumisión expresa o tácita contenidas en la presente Ley", por lo que en estos supuestos puede requerir alguna aclaración la competencia territorial al tramitarse el procedimiento por juez distinto al de situación de la finca.

En caso de **Concurso**, las normas de competencia territorial se ven afectadas por la declaración contenida en el art. 8 de la Ley Concursal, que atribuye competencia para la ejecución al juez del concurso, debiendo distinguir a estos efectos, según se trate o no de bienes necesarios para la continuidad de la actividad del concursado, declaración que corresponde realizar al juez mercantil no pudiendo el registrador llevar a cabo ninguna actuación relacionada con la ejecución, sea la expedición de la certificación de cargas y la extensión de la correspondiente nota marginal, sea la inscripción del decreto de adjudicación que se haya dictado, en tanto no se acredite el pronunciamiento expreso del juez concursal (Res. DGRN 6 noviembre 2012, 25 julio 2014).

Los bienes no necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial no están sujetos a limitación en cuanto al inicio o continuación del proceso de ejecución ,con la salvedad del art. 57 una vez abierta la fase de liquidación, por cuanto la paralización de ejecuciones de garantías reales a que se refiere el art. 56 se refiere únicamente a los bienes necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial, pudiendo continuar la ejecución de estos bienes cuya ejecución haya sido suspendida/paralizada, una vez que se apruebe un convenio cuyo contenido no afecte a la ejecución de estos bienes o haya trascurrido un año desde la declaración de concurso sin abrirse la fase de liquidación.

Finalmente, el art. 57 señala que "abierta la fase de liquidación, los acreedores que antes de la declaración de concurso no hubieran ejercitado estas acciones perderán el derecho de hacerlo en procedimiento separado. Las actuaciones que hubieran quedado suspendidas como consecuencia de la declaración de concurso se reanudarán, acumulándose al procedimiento de ejecución colectiva como pieza separada».

Tener en cuenta que según el art. 56.4 LC, "La declaración de concurso no afectará a la ejecución de la garantía cuando el concursado tenga la condición de tercer poseedor del bien objeto de ésta", y que la res. DGRN 15 de octubre de 2014 declaró inscribible un decreto de adjudicación seguido ante el juzgado de 1 instancia contra el hipotecante no deudor, estando el deudor en concurso.

CONTENIDO DEL DECRETO DE EJECUCIÓN

5. CIRSCUSTANCIAS PERSONALES

En cuanto a las circunstancias del adjudicatario, sea persona física o jurídica, es necesario que constan todos los datos exigidos por el art. 9 L.H. y 51.9 del RH, y así se desprende también del último inciso del art. 133 LH, que dispone que también se expresaran en el mandamiento las demás circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria (Res. DGRN 15 de julio de 2010, 29 de octubre de 2015).

En concreto, el art. 51.9 R.H. exige:

- si se trata de personas físicas, *se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar al acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten*; lo cual reviste especial importancia ya que incidirá en la capacidad del adquirente y en la titularidad del bien, según el régimen matrimonial indicado por los adquirentes casados. Además conforme a los art. 21 y 254 L.H., deberá expresarse el NIF.
- y si se trata de personas jurídicas, *se consignarán su clase; su denominación; el número de identificación fiscal; la inscripción, en su caso, en el Registro correspondiente; la nacionalidad, si fuere una entidad extranjera, y el domicilio con las circunstancias que lo concreten*.

El art. 9.e L.H. señala que: "los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido". También el art. 16 Ley 5/2015 establece que "se podrá inscribir en el Registro de la Propiedad el dominio y los demás derechos reales sobre los bienes inmuebles pertenecientes a los fondos de titulización. Igualmente se podrán inscribir la propiedad y otros derechos reales sobre cualesquiera otros bienes pertenecientes a los fondos de titulización en los registros que correspondan"; y la DGRN ha permitido la inscripción de bienes a favor de entes carentes transitoriamente de personalidad, como supuestos de cesiones en pago o adjudicaciones judiciales acordadas en procedimientos de quiebra en que la inscripción se admitió

que pudiese practicarse a favor de una pluralidad de acreedores integrados en el sindicato de acreedores de la quiebra, sin distribución de cuotas a pesar de su falta de su personalidad jurídica, incluso cuando tales titulares estén identificados sólo de forma mediata, como inscripciones con el carácter de inscripciones transitorias, de mero puente.

En el caso de faltar algún extremo de los prevenidos, será necesaria su adición por diligencia complementaria, pudiendo admitirse instancia firmada y ratificada ante el registrador o con firma legitimada notarialmente, de forma similar a la prevista para la declaración de arrendamientos, que después veremos.

Para el supuesto de adjudicarse la finca a distintas personas, deberá determinarse la cuota que a cada uno de ellos corresponde, sin que pueda presumirse la igualdad, de acuerdo con el principio de especialidad hipotecaria consagrado entre otros en el art. 54 RH. Dicha determinación de cuotas deberá realizarla el Letrado al dictar el Decreto. No obstante podría subsanarse también mediante instancia privada firmada ante el Registrador o con firma legitimada notarialmente, siempre que aparezca firmada por todos los adjudicatarios y determine claramente la cuota correspondiente a cada uno de ellos.

6. IDENTIFICACION FINCA

De acuerdo con el principio registral de especialidad, consagrado en materia hipotecaria especialmente en el de determinación hipotecaria, será circunstancia ineludible del Decreto de adjudicación hipotecaria que consigne de forma clara y sin duda alguna la finca a que se ha referido dicho procedimiento de ejecución hipotecaria.

El principio de folio real que rige nuestro sistema hipotecario, determina que será precisamente a partir de la identificación de la finca que podrá el Registrador comenzar a calificar los extremos necesarios; v.g.si consta o no expedida sobre dicha finca la nota marginal de haberse expedido certificación de dominio y cargas , si existe o no un tercer poseedor, …etc.

No ofrecen duda alguna al respecto los siguientes preceptos:

Art. 9 a) LH: "*El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:*

a) *Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les*

fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.

Art. 30 LH: "*Las inscripciones de los títulos expresados en los artículos 2.º y 4.º, serán nulas si en ellas se omite o se expresa con inexactitud sustancial alguna de las circunstancias comprendidas en el artículo 9.º, sin perjuicio de lo establecido en esta Ley sobre rectificación de errores".*

Art. 100 RH: "*La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro".*

La completa descripción coincidente con el Registro sería lo más adecuado.

No obstante, **bastará con la constancia en el documento de sus datos registrales**, sin que sea precisa la descripción literaria de la misma, siempre que como se ha dicho no surjan dudas de cuál es la finca sobre la que se ha tramitado el procedimiento.

Lo que no podrá admitirse sería una referencia a la finca de forma tan somera que pudiera tratarse de cualquiera o varias del mismo Registro. Así hay que recordar, como ha puesto de relieve recientemente **el Tribunal Supremo en su Sentencia de la Sala Primera de 28 de junio de 2013** (dictada en impugnación de la Sentencia que confirmó la Resolución de este Centro Directivo de fecha 6 de junio de 2009**), «no ha de apreciarse extralimitación en la actuación del registrador que tuvo en cuenta los obstáculos nacidos del propio contenido del Registro que impedían llevar a cabo lo interesado por el Juzgado que seguía la ejecución (artículo 100 del Reglamento Hipotecario)».** Sigue afirmando el Alto Tribunal que la Sentencia que confirmó aquella Resolución no puede ser objeto de casación pues «ni se han reconocido al registrador de la Propiedad facultades no previstas en la ley y, en concreto, la de oponerse a dichas resoluciones judiciales. Tampoco se ha sustituido de hecho al juez predeterminado por la ley, con indefensión de la parte recurrente, ni se ha atribuido al registrador el conocimiento del proceso de ejecución en detrimento de las facultades de los jueces y Tribunales, como tampoco se ha admitido la interferencia de un órgano administrativo en el ámbito de competencia de los Tribunales ni se han vulnerado las garantías del proceso».

Aún más recientemente, la Sentencia de la misma Sala de fecha 21 de octubre de 2013, ante un supuesto en que se llevó a cabo la cancelación de un asiento en

ejecución de sentencia sin que el titular hubiera sido parte en el procedimiento afirma: «Antes bien, debía tener en cuenta lo que dispone el artículo 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la Sentencia del Tribunal Supremo número 295/2006, de 21 de marzo, no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte».

Y es que, como ha afirmado reiteradamente la Dirección General de registros y del notariado en Resolución de 6 de octubre de 2016, ***el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria****. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (apoyada como ha quedado acreditado en la de nuestro Tribunal Supremo), que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial, o si el asiento de anotación preventiva que se pretende prorrogar ya está caducado (cfr. Resolución de 17 de septiembre de 2014).*

Así, siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004, 10 y 14 de junio de 2010 y 29 de septiembre de 2011, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos

9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª, del Reglamento Hipotecario). Es cierto que, cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción. Así, la Resolución de 21 de abril de 2010, dados los amplios términos en que se expresan los artículos 72, 73 y 75 de la Ley Hipotecaria, unidos a los demás elementos de identificación de las fincas contenidos en el mandamiento judicial, mantuvo en el caso concreto que puede ser tomada la anotación de embargo con los datos registrales de las fincas objeto de anotación señalados en aquél –número de finca registral, tomo, folio y libro en que se encuentran–, teniendo en cuenta además que no hay dudas de que el titular registral es el deudor. Pero también debe entenderse que, por el contrario, dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite o es afectado por el acto de trascendencia real de que se trate.

Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el que es objeto del correspondiente acto, negocio jurídico o hecho inscribible (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992 y 11 de octubre de 2005). En suma, como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994 «el principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral».

La omisión de la finca objeto de la traba impediría al Registrador no ya el despacho del documento, sino ni tan siquiera su presentación al Libro Diario de Operaciones, con los consiguientes efectos perniciosos de pérdida de la prioridad.

Si se hubiera no obstante presentado a Diario sobre aquélla finca respecto de la cual podría deducirse que se siguiera la ejecución hipotecaria por haberlo así decidido el Registrador en base a la identificación de los autos de ejecución hipotecaria, entonces la falta de claridad respecto de la descripción de la finca ejecutada constituiría un defecto subsanable.

Sin embargo, en este caso no podría admitirse la subsanación mediante mera instancia del adjudicatario o rematante con firma legitimada o ratificada ante el Registrador, sino que debería ser la propia Autoridad Judicial que dictó el Decreto quien procediera a extender diligencia de rectificación en el sentido de aclarar la descripción de la finca sobre la que habría recaído la ejecución; ello de acuerdo con el principio de titulación auténtica recogido en los art. 3 LH y 33 RH, entendiendo que la identificación de la finca forma parte esencial del contenido del documento,

de modo que sólo la propia Autoridad Judicial que lo expide puede completarlo o rectificarlo.

7. CONSTANCIA DEL CARÁCTER DE VIVIENDA HABITUAL

Las recientes reformas operadas en materia hipotecaria y procesal, consecuencia de los devastadores efectos de la crisis inmobiliaria en muchas ocasiones sobre vivienda habitual, llevaron al legislador a iniciar un *iter* de protección de estas situaciones a través de la modificación de determinados preceptos.

Este camino se inició con la Ley 1 /2103 y ha continuado con las Leyes 19/2.015 y 42/2.015, culminando probablemente en una próxima reforma de la Ley Hipotecaria.

Por lo que hace a la actual legislación vigente, es lo cierto que el régimen jurídico de un préstamo hipotecario sobe vivienda habitual difiere sobremanera al de un préstamo sobre una finca que no tenga tal calificación, e igualmente el desenvolvimiento de la ejecución hipotecaria se regirá por parámetros o límites también más rigurosos tratándose de ejecutar una vivienda habitual, que para el caso de no constituir la finca hipotecada vivienda habitual.

Son preceptos que tienen en consideración que la finca a ejecutar sea o no vivienda habitual, entre otros, los siguientes:

Art. 21 LH: *En las escrituras de préstamo hipotecario sobre vivienda deberá constar el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial del inmueble es vivienda habitual si así se hiciera constar en la escritura de constitución.*

Art. 114.3LH*: Los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

Art. 575 1 Bis LEC: ***1 bis.*** *En todo caso, en el supuesto de ejecución de vivienda habitual las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el 5 por cien de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva.*

Art. 579 LEC: 2. *Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, en el supuesto de adjudicación de la vivienda habitual hipotecada, si el remate aprobado fuera insuficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, la ejecución, que no se suspenderá, por la cantidad que reste, se ajustará a las siguientes especialidades:*

a) *El ejecutado quedará liberado si su responsabilidad queda cubierta, en el plazo de cinco años desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación, por el 65 por cien de la cantidad total que entonces quedara pendiente, incrementada exclusivamente en el interés legal del dinero hasta el momento del pago. Quedará liberado en los mismos términos si, no pudiendo satisfacer el 65 por cien dentro del plazo de cinco años, satisficiera el 80 por cien dentro de los diez años. De no concurrir las anteriores circunstancias, podrá el acreedor reclamar la totalidad de lo que se le deba según las estipulaciones contractuales y normas que resulten de aplicación.*

b) *En el supuesto de que se hubiera aprobado el remate o la adjudicación en favor del ejecutante o de aquél a quien le hubiera cedido su derecho y éstos, o cualquier sociedad de su grupo, dentro del plazo de 10 años desde la aprobación, procedieran a la enajenación de la vivienda, la deuda remanente que corresponda pagar al ejecutado en el momento de la enajenación se verá reducida en un 50 por cien de la plusvalía obtenida en tal venta, para cuyo cálculo se deducirán todos los costes que debidamente acredite el ejecutante.*

Si en los plazos antes señalados se produce una ejecución dineraria que exceda del importe por el que el deudor podría quedar liberado según las reglas anteriores, se pondrá a su disposición el remanente. El Secretario judicial encargado de la ejecución hará constar estas circunstancias en el decreto de adjudicación y ordenará practicar el correspondiente asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad en relación con lo previsto en la letra b) anterior.

Art, 654 LEC: ***1.****El precio del remate se entregará al ejecutante a cuenta de la cantidad por la que se hubiere despachado ejecución y, si sobrepasare dicha cantidad, se retendrá el remanente a disposición del tribunal, hasta que se efectúe la liquidación de lo que, finalmente, se deba al ejecutante y del importe de las costas de la ejecución.*

2. *Se entregará al ejecutado el remanente que pudiere existir una vez finalizada la realización forzosa de los bienes, satisfecho plenamente el ejecutante y pagadas las costas.*

3. *En el caso de que la ejecución resultase insuficiente para saldar toda la cantidad por la que se hubiera despachado ejecución más los intereses y costas devengados durante la ejecución, dicha cantidad se imputará por el siguiente orden: intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas. Además el tribunal expedirá certificación acreditativa del precio del remate, y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas.*

Art. 671 LEC: *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 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. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.

Art. 693.3 LEC*: Si el bien hipotecado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá, aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior.*

La determinación del carácter de vivienda habitual o no de la finca hipotecada al tiempo de constituirse el gravamen constituirá por tanto defecto subsanable, mas ello será imputable a la escritura otorgada.

Por lo que respecta al Decreto de ejecución hipotecaria, hay que tener en cuenta que pudiera ocurrir que no constara en el Registro la determinación del carácter de vivienda habitual o no de la finca hipotecada, por ser la inscripción de hipoteca anterior a la reforma operada por la ley 1 / 2.013, que introdujo este nuevo requisito con carácter imperativo; dado que con anterioridad a esta norma, tan sólo constaría en el Registro el carácter de vivienda habitual de la finca hipotecada por aplicación del art 1.320 del Código Civil y 91 del Reglamento Hipotecario, lo cual no siempre ocurría porque no siempre era preciso. Además debe añadirse que incluso constando en el Registro el carácter de vivienda habitual de la finca hipotecada, se considera exigible una determinación de tal carácter en el Decreto de adjudicación, pues este carácter de vivienda habitual de una finca no es fijo e inmutable, sino antes al contrario, es variable, por lo que la constancia en el Registro por haberse hecho manifestación en su caso al constituirse el gravamen no elude la obligación de consignar en el Decreto de adjudicación si la finca que se ha ejecutado constituye o no vivienda habitual.

Todas estas precisiones determinan que será requisito imprescindible que conste en el Decreto de adjudicación el carácter de vivienda habitual o no de la finca hipotecada; y ello porque como se ha dicho este carácter influye en la determinación del régimen jurídico aplicable que ha de calificar el Registrador, fundamentalmente en el examen de los porcentajes de adjudicación y la tasación de costas permitida que ha de realizar el Letrado y después verificar el Registrador.

Su no constancia constituye un defecto subsanable. **Por tanto, la omisión de la circunstancia de constituir la finca hipotecada o no vivienda habitual constituye un defecto subsanable mediante diligencia que aclare tal extremo**. Tampoco se considera aquí que pueda subsanarse esta omisión mediante instancia privada con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el Registrador, por constituir este extremo también contenido esencial del documento y del régimen jurídico aplicable, y de acuerdo con el principio de titulación auténtica del art.3 LH y 33 RH.

A modo de síntesis podemos señalar que

- **La circunstancia de si la finca hipotecada constituye o no vivienda habitual NO seré exigible en caso de ejecución sobre local comercial, garaje, trastero, solar o finca rústica sin edificar**. En estos supuestos podría ocurrir que a pesar de constar esa descripción de la finca en el Registro, sin embargo la finca ejecutada albergara una vivienda que constituyera vivienda habitual aún no habiendo sido declarada formalmente e inscrita. Se entiende que en caso de que a pesar de constar en el Registro la calificación de la finca como local comercial, solar o rústica sin edificación, si en el Decreto de ejecución hipotecaria se hiciera constar que constituye vivienda habitual aclarando que existe una edificación a pesar de su no constancia en el Registro, debería admitirse el documento calificándolo de ejecución sobre vivienda habitual; sin necesidad ni siquiera de exigir declaración de obra; así la Resolución de 6 de febrero de 1986 ya entendió que la cuestión aparece resuelta en el artículo 110-1 de la Ley Hipotecaria que al tratar de la extensión de la hipoteca sólo excluye de su contenido a las nuevas construcciones de edificios donde antes no los hubiere, pero no a las que ya existieran en el momento de constituirse la hipoteca; y que la inscripción de la declaración de obra nueva de la vivienda no constituye un requisito previo a la inscripción de la hipoteca, pues ésta se extenderá a aquélla, aunque no figure la construcción en el Registro ni se hubiere hecho constar en el contrato (artículo 110 de la Ley), lo que no es sino una consecuencia de lo establecido en los artículos 358 y 359 del Código Civil. Sin embargo, lo que no parece exigible en caso de hipoteca sobre garaje, trastero, local comercial, solar o finca rustica, es que en este caso sea exigible una declaración sobre el carácter de la finca. Es decir, si ocurriera que a pesar de estar inscrita la finca como local comercial, finca rústica o solar, constituyera vivienda habitual, debería así expresarse y podría despacharse el documento. Pero salvo ese supuesto**, la ejecución sobre finca que esté descrita como garaje, trastero, local comercial, rústica o solar, NO requiere de ninguna declaración adicional en el Decreto, pues se sobreentiende que NO constituye vivienda habitual.**
- **La circunstancia de constituir la finca ejecutada vivienda habitual o no, TAMPOCO ES EXIGIBLE AL CASO DE PRÉSTAMO CONSTITUÍDO POR HIPOTECANTE PERSONA JURÍDICA; es decir, en caso de estar la finca inscrita a favor de una persona jurídica y seguirse la ejecución contra la misma. La RDGRYN 19 DICIEMBRE 2.013 entiende que la exigencia impuesta por el art. 21.3 LH (tras la modificación en él introducida por la Ley 1/2013, de protección de los deudores hipotecarios) sobre exigencia de que en la escritura de hipoteca de vivienda conste si ésta es o no la habitual del hipotecante NO es aplicable cuando el hipotecante sea una**

sociedad mercantil. Razona la Dirección General que ni la propia finalidad de la Ley 1/2013 (que está dirigida a deudores hipotecarios personas físicas) ni el propio concepto de vivienda habitual (ajeno por completo al ámbito societario y que no ofrece relación alguna con el domicilio de la sociedad), ni los precedentes normativos, permiten sostener que cuando se hipoteca una vivienda perteneciente a una sociedad mercantil deba realizarse manifestación alguna acerca de su carácter de "habitual". Y tampoco sería exigible esta manifestación en el caso de que, siendo una sociedad la hipotecante de la vivienda, el deudor fuera una persona física que tuviera en ella su residencia habitual, pues en tal caso el derecho del deudor a ocupar la vivienda tendría su causa en título que no habría accedido pertinente y previamente al Registro (inoponible por tanto frente a tercero, art. 32 LH), y que no puede tomarse en consideración a efectos de calificación. Por tanto de esta Resolución podemos extrapolar los argumentos para entender que tampoco en la ejecución hipotecaria contra persona jurídica hipotecante, sea necesaria la constancia en el Decreto de si la finca es o no vivienda habitual, pues se entenderá que no puede serlo.

La circunstancia de constituir la finca ejecutada o no vivienda habitual constituye por tanto requisito que ha de consignarse en el Decreto, mas habrá de pasarse por la declaración judicial a tal efecto . Así lo ha manifestado claramente la RGDYN 9 junio 2.017, al establecer que la expresión «no consta en autos que la finca hipotecada constituya vivienda habitual del deudor», reúne la claridad necesaria a estos efectos.

8. DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO

En cuanto al **requerimiento de pago**, tal y como hemos visto en otro epígrafe de este manual hay que partir aquí del artículo 132.1 de la LH que extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados entre otros extremos, a «que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tenga inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse la certificación de cargas en el procedimiento». Por su parte, el Art. 685 de la L.E.C. prevé que la demanda ejecutiva se dirija frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que éste último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes, y el Art. 686 regula el requerimiento estableciendo que «en el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro».

Por lo tanto el decreto de adjudicación tiene que expresar que se ha demandado y requerido de pago al deudor, y si los hubiera al hipotecante no deudor, y al tercer poseedor que hubiera inscrito su adquisición antes de la interposición de la demanda en los términos que se examinan en el citado epígrafe de este manual al que nos remitimos.

La DGRN en múltiples resoluciones afirma que existen poderosas razones para considerar que el requerimiento de pago es un requisito esencial del procedimiento y compete al registrador la calificación de tal extremo, garantizando de tal forma los derechos deudor, del hipotecante o tercer poseedor durante el desarrollo del mismo. En el caso de estos dos últimos es claro que el fundamento de la calificación registral dicho requerimiento radica en el principio de tracto sucesivo, cosa que no ocurre con el deudor no hipotecante, que no es titular registral de la finca objeto del procedimiento. Por ello en este caso la justificación de la calificación hay que buscarla en las importantes conexiones entre la obligación del deudor y la garantía real hipotecaria que podrían explicar que el legislador exija que la acción se dirija también contra el deudor aunque no sea dueño de la finca. Aparte de las incidencias que pueden producirse a lo largo del procedimiento, existe una razón fundamental para la intervención del deudor y es que dentro del mismo procedimiento de ejecución se prevé que si la enajenación de la finca fuera insuficiente para el pago de la obligación, se permite al acreedor que continúe el procedimiento con el embargo de otros bienes del deudor para la satisfacción de la parte que ha quedado sin pagar.

Un caso especial es el de la resolución de 2/08/2016 en la que se trata de un requerimiento de pago al deudor no hipotecante, que es rechazado por el juez. En principio, y conforme a lo visto dicho requerimiento es imprescindible para evitar incurrir en defecto de nulidad del procedimiento. Ahora bien, si el ejecutante incluyó en su demanda al deudor no hipotecante, y el Juzgado dicta resolución firme rechazando que en una ejecución hipotecaria haya de ser demandado, además del titular registral de la finca, el deudor si éste fuera persona distinta, resulta que no nos hallamos ante una omisión en la formulación de la demanda (que podría dar lugar a la nulidad del procedimiento), sino ante una decisión judicial sobre la valoración e interpretación de la normativa aplicable, en cuya fundamentación no puede entrar el registrador. Insiste una vez más en esta necesidad de demanda al deudor no hipotecante igualmente la Resolución de 7 de julio de 2017, confirmando que: *"desde el punto de vista registral, la extensión de la calificación al requisito procesal de haberse demandado y requerido de pago al deudor a que se refiere el artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria, en el caso de que el deudor sea dueño de la finca hipotecada, entronca directamente con el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y con el principio constitucional de proscripción de la indefensión del artículo 24 de la Constitución, pues se trata del titular registral contra el que ha de dirigirse un procedimiento que desemboca en la adjudicación de la finca a la persona que resulte de la*

subasta o de la adjudicación en caso de falta de postores que señala la ley. Lo mismo ocurre con la necesidad de demandar al hipotecante no deudor, pues se trata igualmente del dueño de la finca afectada por el procedimiento de ejecución.

Por lo que se refiere al deudor no hipotecante, o sea el que no es dueño de la finca contra la que se dirige la acción real hipotecaria, el fundamento de la extensión de la calificación registral al requisito de haberse demandado y requerido de pago al deudor, no puede radicar en el principio de tracto sucesivo, puesto que no es titular registral, pero existen importantes conexiones entre la obligación del deudor y la garantía real hipotecaria que podrían explicar que el legislador exija que la acción se dirija también contra el deudor aunque no sea dueño de la finca.

Bien es cierto que conforme al artículo 129 de la Ley Hipotecaria se persiguen directamente los bienes hipotecados ya que se está ejercitando una acción real, de forma que lo que se pretende con la demanda es la realización de los bienes afectos siendo por tanto necesario siempre dirigirse contra el propietario de dichos bienes sea o no deudor y que además en el caso de que los deudores, como en este supuesto, sean solidarios es de aplicación la norma general del artículo 542.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone que: «Cuando en el título ejecutivo aparezcan varios deudores solidarios, puede pedirse que se despache ejecución, por el importe total de la deuda, más intereses y costas, frente a uno o algunos de esos deudores o frente a todos ellos». Pero, aparte de las incidencias que pueden producirse a lo largo del procedimiento, en cuanto a la posibilidad de que el deudor demandado pague y pueda participar en la subasta elevando las pujas de la misma, existe una razón fundamental para que aun no siendo demandado sea necesaria la intervención del deudor no hipotecante y es que dentro del mismo procedimiento de ejecución se prevé que si la enajenación de la finca fuera insuficiente para el pago de la obligación, se permite al acreedor que continúe el procedimiento con el embargo de otros bienes del deudor para la satisfacción de la parte que ha quedado sin pagar. Precisamente esta previsión legal implica que aun cuando no se dirija contra él la demanda sea necesario que se le requiera de pago a fin de que pueda evitar la realización del bien.

En definitiva, el requerimiento de pago es necesario efectuarlo a todos los deudores, además de al hipotecante no deudor y tercer poseedor si los hubiere, cualquiera que sea la relación de mancomunidad o solidaridad que mantengan respecto al crédito, sin perjuicio de que en este último caso la demanda pueda interponerse contra cualquiera de ellos según el artículo 542.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil antes citado.

En este sentido se pronuncia el Tribunal Supremo en la reciente Sentencia de 12 de enero de 2015, que, si bien refiriéndose a una ejecución sujeta al antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria resulta de aplicación a este expediente, en su fundamento tercero dispone: «(…) con apoyo en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria vigente en

ese momento, se ha de tener en cuenta que mediante este proceso de ejecución se está ejercitando una acción real hipotecaria, de forma que lo que se pretende con la demanda es la realización de los bienes afectos y, de ahí, que deba dirigirse contra el propietario de dichos bienes independientemente de que éste fuera o no deudor de la obligación insatisfecha. Aunque doctrinalmente al interpretarse los preceptos que regulaban este procedimiento se tendía a comprender bajo el concepto de deudor no solo al obligado al pago personal sino también al tercer adquirente y al hipotecante, agrupando a todos como parte pasiva del mismo, sin embargo, por la naturaleza de la acción ejercitada, solo lo será el hipotecante de los bienes. Ello no empece para que el obligado principal al pago de la deuda sea requerido de pago necesariamente en este procedimiento, a fin de que evite con el cumplimiento de aquél la realización de los bienes afectos. Pero la demanda que persigue la realización de estos no tiene por qué dirigirse contra el mismo y sí solo contra el propietario registral, por ser el sujeto pasivo de la obligación garantizada por este especial derecho real».

La citada Sentencia en su fundamento sexto, después de analizar la evolución jurisprudencial respecto de la nulidad del procedimiento por falta del oportuno requerimiento al deudor, partiendo de una primera fase en que la jurisprudencia fue muy rigurosa con el cumplimiento de los requisitos formales como contrapartida a la extraordinaria fuerza ejecutiva del título hipotecario para matizarse luego exigiendo en determinadas circunstancias que concurriese la indefensión material para declarar la nulidad, además de la irregularidad procesal con fundamento en el conocimiento extraprocesal que tenía del procedimiento el no requerido, de acuerdo también con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, señala: «A la hora de valorar tales circunstancias se ha de obrar con cautela, pues si solo se atiende a la efectiva indefensión con relevancia constitucional, relegando los defectos de forma en los actos procesales, se corre el riesgo de tolerar una sistemática violación de las normas procesales por trasladar plenamente la doctrina constitucional a la de la jurisdicción ordinaria».

En el caso enjuiciado concluye que se produjo «(...) efectiva indefensión porque –el no requerido– no era hipotecante pero sí deudor y no le eran indiferentes las incidencias del procedimiento en cuanto su resultado influye en su deuda. La Sentencia de 29 de junio de 1992 decretó la nulidad de un procedimiento por haberse omitido el requerimiento de pago al deudor y entenderse la diligencia exclusivamente con el tercer poseedor, pues recogía que «el deudor, como obligado principal, era un destinatario imprescindible del requerimiento previo a la ejecución»».

Por lo tanto la falta de demanda contra el deudor y en cualquier caso la ausencia del requerimiento de pago al mismo supone la infracción de un trámite esencial del procedimiento que podría dar lugar a su nulidad, teniendo en cuenta la rigidez de los trámites del mismo y la necesidad de cumplir los requisitos de requerimiento y notificaciones previstas en la Ley y en consecuencia es obligación del registrador apre-

ciar su cumplimiento. En cuanto al requerimiento de pago, además, si no se acredita su realización al presentar la demanda, en el mismo auto en el que se despache la ejecución se ordenará que se requiera de pago al deudor y en su caso al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quien se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro, conforme el artículo 686.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil".

Por lo que se refiere a las clases de requerimiento de pago el mismo puede ser judicial o extrajudicial.

El judicial es el que realiza el juzgado competente y está regulado en los artículos 161, 686.1 y concordantes de la LEC y es subsidiario del extrajudicial. Este último está regulado en el artículo. 686.2 y 3 LEC que establecen que sin perjuicio de la notificación al deudor del despacho de la ejecución, no se practicará el requerimiento a que se refiere el apartado anterior cuando se acredite haberse efectuado extrajudicialmente el requerimiento o requerimientos, conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 581 (el cual exige acta notarial que acredite haberse requerido de pago al ejecutado con al menos diez días de antelación)

A estos efectos, el requerimiento al deudor y en su caso las notificaciones al tercer poseedor hipotecante no deudor y titulares, en su caso, de derechos inscritos con posterioridad al derecho real de hipoteca que se ejerce, habrá de realizarse en el domicilio que conste consignado por cada uno de ellos en el Registro. El requerimiento o notificación se hará por el Notario, en la forma que resulte de la legislación notarial, en la persona del destinatario, si se encontrare en el domicilio señalado. No hallándose en el domicilio, el Notario llevará a efecto la diligencia con la persona mayor de edad que allí se encontrare y manifieste tener con el requerido relación personal o laboral. El Notario hará constar expresamente la manifestación de dicha persona sobre su consentimiento a hacerse cargo de la cédula y su obligación de hacerla llegar a su destinatario.

No obstante lo anterior, será válido el requerimiento o la notificación realizada fuera del domicilio que conste en el Registro de la Propiedad siempre que se haga en la persona del destinatario y, previa su identificación por el Notario, con su consentimiento, que será expresado en el acta de requerimiento o notificación.

En caso de que el destinatario sea una persona jurídica el Notario entenderá la diligencia con una persona mayor de edad que se encontrare en el domicilio señalado en el Registro y que forme parte del órgano de administración, que acredite ser representante con facultades suficientes o que a juicio del Notario actúe notoriamente como persona encargada por la persona jurídica de recibir requerimientos o notificaciones fehacientes en su interés.

Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, y realizadas por la Oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164.

En conclusión, por los artículos citados, y teniendo en cuenta los principios de tutela judicial efectiva, prohibición de la indefensión y trato sucesivo, es preciso expresar en el decreto de adjudicación la forma, persona y lugar donde se ha llevado a cabo dicho requerimiento para que el registrador lleve a cabo su labor calificadora. Hay que destacar que la DGRN es bastante exigente con el cumplimiento del requisito del requerimiento, y siguiendo doctrina del Tribunal Constitucional (que alude a este sistema de notificación edictal como legal pero último, ficticio y subsidiario) exige agotar las posibilidades de notificación personal antes de acudir a la edictal que es siempre residual.Ahora bien, consideramos adecuada la fórmula en que se señale haberse realizado el requerimiento de pago conforme establece el art. 686.3 LEC: "***Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, y realizadas por la Oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164".*** **(es decir, se puede admitir el requerimiento edictal pero siempre y cuando previamente se hayan agotado los intentos que exige al LEC).**

Así en la resolución de 9/07/2015, y citando las sentencias del Tribunal Supremo de 30/05/1947 y 24/07/1991, establece que en aquellos casos en que el requerimiento en el domicilio fijado en la escritura resulta imposible por ser este erróneo o inexistente (en el caso de la resolución una finca rústica sin construcción alguna) antes de acudir a la notificación por edictos admite el requerimiento efectuado en el domicilio real (en el caso de la resolución el domicilio social de la mercantil deudora hipotecante)

Esto nos lleva a analizar la cuestión del **domicilio.** En este tema, aparte de lo ya dicho, hay que estar a los artículos 682 y 683 LEC. Del primero de ellos resulta, por lo que aquí interesa, que cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones relativas a la ejecución directa hipotecaria se aplicarán siempre que en la escritura de hipoteca conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones. También podrá fijarse, además, una dirección electrónica a los efectos de recibir las correspondientes notificaciones electrónicas, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 660.

En la hipoteca sobre establecimientos mercantiles se tendrá necesariamente por domicilio el local en que estuviere instalado el establecimiento que se hipoteca. Y el registrador hará constar en la inscripción de la hipoteca dichas circunstancias.

La exigencia de la fijación de un domicilio trata de conjugar la agilidad del procedimiento facilitando al acreedor el requerimiento al deudor con la tutela judicial efectiva del mismo evitando su indefensión Este domicilio, que la doctrina califica de electivo, no tiene por qué coincidir con el domicilio legal o real, ni determina la competencia judicial territorial del artículo 684 de la LEC. Ello se explica porque es un domicilio a los solos efectos de requerimientos y notificaciones.

La DGRN en los casos en que deudor e hipotecante no deudor son personas distintas no admite que se fije un domicilio solo para el deudor, sino que ha de fijarse bien un domicilio distinto para cada uno de ellos bien un único domicilio común a ambos (Res. 20/06/2016), ahora bien admite que una misma persona fije dos domicilios distintos con carácter simultáneo o subsidiario (Res. 7/01/2014) Incluso admite que se fije como domicilio un solar (Res. 26/01/2004) Y siendo dos los deudores, no hay inconveniente en que cada uno de ellos fije un domicilio; en cuyo caso, llegado el momento de la ejecución, en ambos deberán efectuarse las notificaciones. (Res**.** 20-6-2016)

Por su parte el artículo 683 regula el cambio de domicilio estableciendo que:

1. El deudor y el hipotecante no deudor podrán cambiar el domicilio que hubieren designado para la práctica de requerimientos y notificaciones, sujetándose a las reglas siguientes:

> **1.ª** Cuando los bienes hipotecados sean inmuebles, no será necesario el consentimiento del acreedor, siempre que el cambio tenga lugar dentro de la misma población que se hubiere designado en la escritura, o de cualquier otra que esté enclavada en el término en que radiquen las fincas y que sirva para determinar la competencia del Juzgado.
>
> Para cambiar ese domicilio a punto diferente de los expresados será necesaria la conformidad del acreedor.
>
> **2.ª** Cuando se trate de hipoteca mobiliaria, el domicilio no podrá ser cambiado sin consentimiento del acreedor.
>
> **3.ª** En caso de hipoteca naval, bastará con poner en conocimiento del acreedor el cambio de domicilio.

En todo caso, será necesario acreditar la notificación fehaciente al acreedor.

2. Los cambios de domicilio a que hace referencia el apartado anterior se harán constar en el Registro por nota al margen de la inscripción de hipoteca, bien mediante instancia con firma legitimada o ratificada ante el Registrador, bien mediante instancia presentada telemáticamente en el Registro, garantizada con certificado reconocido de firma electrónica, o bien mediante acta notarial.

3. A efectos de requerimientos y notificaciones, el domicilio de los terceros adquirentes de bienes hipotecados será el que aparezca designado en la inscripción de su adquisición. En todo caso será de aplicación la previsión contenida en el apartado 1 del artículo 660.

9.CONSTANCIA DE LA NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CARGAS

Una vez expedida la certificación de cargas que establece el art. 688 LEC, el registrador dejará constancia de ella, practicando una nota al margen de la inscripción de hipoteca. Por ello es fundamental, el caso de que existan varias hipotecas inscritas a favor del mismo acreedor hipotecario, que resulte con toda claridad cuál es la hipoteca que se ejecuta; **deberá identificarse claramente el préstamo que se ejecuta, así como en su caso sus posibles novaciones o modificaciones operadas, de modo que no pueda venirse en dudar del gravamen a ejecutar.**

De la Ley de Enjuiciamiento Civil resulta también, en el aspecto procesal, la necesidad del trámite de expedición de certificación de dominio y cargas dentro del procedimiento de ejecución directa, así como la práctica de la nota al margen de la hipoteca que se ejecuta y las notificaciones por parte del registrador a los titulares de asientos posteriores, conforme establecen los artículos 688 y 689 de la misma. Al propio tiempo, como en toda ejecución, esa certificación es elemento esencial del procedimiento, ya que en el anuncio de la subasta se expresa, conforme al artículo 668 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que la certificación registral está de manifiesto en la oficina judicial, sede del órgano de la ejecución, y que las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes, así como que por el solo hecho de participar en la subasta, el licitador los admite y acepta quedar subrogado en la responsabilidad derivada de aquéllos, si el remate se adjudicare a su favor. Además, según el apartado 3 del artículo 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los titulares de asientos posteriores pueden pagar antes del remate al objeto de obtener la subrogación en la posición del actor ejecutante. Y en línea con todo lo anterior, el artículo 674 de la de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que se consigne el sobrante de la subasta a disposición de los titulares posteriores (en base a estas consideraciones, la res DGRN de 7 de septiembre de 2012 considero no inscribible un decreto de adjudicación al haberse practicado la nota marginal de expedición en una hipoteca distinta de la ejecutada).

La efectiva constancia de esta nota marginal tiene carácter esencial y es calificable por el registrador. Así la DGRN, en resolución de 25 de noviembre de 2002, señala, que, a diferencia de lo que ocurre en la ejecución hipotecaria, en el procedimiento ejecutivo no es esencial la certificación de cargas, pues cuando los titulares posteriores adquirieron su derecho, pudieron conocer perfectamente, por el contenido del

Registro, la concreta situación jurídico-real del bien adquirido (pues la anotación del embargo ya advierte a aquéllos de la muy probable e inminente ejecución y de la fragilidad de su derecho), y es a ellos a quienes incumbe estar alerta para intervenir en las actuaciones de ejecución. Es más, si inscribieron su derecho, conforme al artículo 434.3º del Reglamento Hipotecario, en la nota de despacho de su título se les habrá advertido de la existencia del embargo anotado, por lo que no se produce indefensión; y en resolución de 20 de diciembre de 2010 establece que el Registrador debe calificar que no se ha producido una situación de indefensión. Con este fin, la Ley de Enjuiciamiento Civil contempla el mecanismo de la expedición de certificación como un trámite esencial del procedimiento: conociendo a través de la certificación quién es el titular registral, cabrá notificar al mismo el procedimiento y darle la necesaria intervención. Pues bien, siendo dicha intervención del titular registral uno de los aspectos que pueden y deben ser calificados por el Registrador, y existiendo un mecanismo previsto en la Ley para llevar a cabo tal intervención (artículos 656, 659, 688, 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), la omisión de la certificación de cargas en el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados constituye un defecto que impide la inscripción. Debe señalarse que no se trata de ausencia de las comunicaciones del Registro dentro de la ejecución ordinaria a titulares de cargas posteriores o de defectos de forma de que éstas pudieran adolecer, que no son obstáculo para la inscripción del derecho de quien adquiera el inmueble (artículo 660.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sino de la omisión dentro del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados del trámite de expedición de certificación de titularidad y cargas que permitirá la demanda y requerimiento de pago al deudor, hipotecante no deudor o tercer poseedor, que sí se considera por los preceptos señalados un trámite esencial que el registrador puede y debe calificar.

Además, conforme al art. 688 L.E.C. y 131 L.H. y el principio de prioridad registral, a fin de logra la mayor coordinación entre la realidad jurídica registral y procesal, mientras no se cancele la nota marginal de expedición de cargas, no se podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución, ni novar el préstamo (res. DGRN 15 de julio de 2013), ni tampoco expedir una nueva certificación para un procedimiento de ejecución hipotecaria distinto sobre la misma hipoteca.

10. NOTIFICACION A TITULARES POSTERIORES

De conformidad con el art 132.2 L.H. deberá constar en el Decreto "que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho aparece anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta, anteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas".

A pesar de que dichas notificaciones son realizadas por el registrador, debe manifestarse dicha circunstancia por el letrado a través del correspondiente pronunciamiento sobre este extremo, que sirva para calificar la práctica de las mismas, y así lo determina también el artículo 692.3 LEC que establece que en el mandamiento que se expida para la cancelación de la hipoteca que garantiza el crédito del ejecutante, y en su caso, de las inscripciones y anotaciones posteriores, se expresará que se hicieron las notificaciones a que se refiere el artículo 689 LEC, y el art. 674, al que remite el citado 692, dispone que también se expresarán en el mandamiento las demás cirscustancias que la legislación hipotecaria exija para la inscripción de la cancelación. y ello en base a la doctrina reiterada de la D.G.R.N., sobre la competencia del registrador para calificar, al amparo del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, la existencia de tracto respecto del titular registral a fin de evitar la indefensión del mismo, de modo que el principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Esta es la razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. Por tanto, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciada por el juzgador, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya tenido la intervención legalmente prevista en el procedimiento. Ello explica que en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro.

Abundando en el tema, el artículo 133.2 LH establece que el mandamiento de cancelación de cargas y el testimonio del decreto de adjudicación podrán constar en un solo documento en el que se consignará, en todo caso, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior y las demás circunstancias necesarias para practicar la inscripción y cancelación, y el artículo 134 LH lo considera requisito necesario para poder cancelar todas las cargas, gravámenes e inscripciones posteriores a ella, respecto titulares de derechos comprendidos en la certificación, y ello porque como señala, entre otras la Res. DGRN de 7 de Septiembre de 2012, la notificación a titulares de asientos posteriores es un trámite esencial del procedimiento, ya que permite intervenir en la subasta del bien hipotecado, hacer los cálculos sobre el sobrante, o subrogarse en la acción del acreedor, y ello en base al carácter constitutivo

que para la hipoteca tiene la inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme al artículo 130, 143 y 159 LH y 1875 CC, no sólo en su forma inicial o de garantía, sino también en la de procedimiento, al exigir el artículo 132.2 LH la constancia de la notificación a titulares posteriores a la hipoteca que se ejecuta, ya que la nota marginal de expedición de cargas para la ejecución hipotecaria tiene una importancia fundamental, a diferencia de la anotación de embargo en la ejecución ordinaria, pues la propia publicidad de la anotación de embargo ya revela a los titulares posteriores la existencia de un procedimiento de ejecución en marcha, mientras que en la hipoteca, antes de la nota marginal el Registro sólo publica la constitución de la misma y su fase de garantía.

En base a ello, es también distinto el ámbito de calificación registral en ambos tipos de procedimiento: en el de ejecución judicial directa sobre bienes hipotecados, sus requisitos aparecen contemplados en el artículo 132 LH y son de estricta observancia por el registrador, ocasionando su omisión la imposibilidad de despachar tanto el decreto de adjudicación como el mandamiento de cancelación de cargas, al ser necesaria su inscripción conjunta, tras la nueva redacción del artículo 133 LH.

Complementando esta argumentación, resulta clarificadora la resolución DGRN de 20 de diciembre de 2010 que señala "Debe reiterarse la doctrina de este Centro Directivo sobre la competencia del Registrador para calificar, al amparo del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, la existencia de tracto respecto del titular registral a fin de evitar la indefensión del mismo (por todas, Resoluciones de 21 de enero de 2005 y 30 de abril de 2009), condición de titular registral que no se pierde por el hecho de existir un tercer poseedor no inscrito. La legitimación registral, con sus consecuencias necesarias en el ámbito procesal (cfr. artículo38 de la Ley Hipotecaria), obliga a llamar al procedimiento de ejecución al titular registral, con independencia de que pueda haber además un llamamiento a titulares posteriores que no constan en el Registro. Por tanto, el Registrador puede y debe denegar la inscripción de aquellos Autos de adjudicación en los cuales no conste que se ha seguido el procedimiento contra el titular registral (cfr. artículo 132.1 y.2 antes citado), pues de lo contrario se contravendría su derecho a la tutela judicial efectiva, manifestada en el ámbito registral en el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria)…. El segundo defecto en conexión directa con el primero señalado también debe ser confirmado. El Registrador debe calificar que no se ha producido una situación de indefensión. Con este fin, la Ley de Enjuiciamiento Civil contempla el mecanismo de la expedición de certificación como un trámite esencial del procedimiento: conociendo a través de la certificación quién es el titular registral, cabrá notificar al mismo el procedimiento y darle la necesaria intervención. Pues bien, siendo dicha intervención del titular registral uno de los aspectos que pueden y deben ser calificados por el Registrador, y existiendo un mecanismo previsto en la Ley para llevar a cabo tal intervención (artículos 656, 659, 688, 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), la

omisión de la certificación de cargas en el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados constituye un defecto que impide la inscripción.", y en esta línea, la resolución de 23 de julio de 2011 establece que" la ausencia de notificaciones al tercero no hubiera sido causa que impidiere el despacho del decreto de adjudicación por aplicación de lo dispuesto en el artículo 660.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debe señalarse que este precepto carece de aplicación en el ámbito de la ejecución directa sobre bienes hipotecados que presenta en este aspecto diferencias respecto al procedimiento ordinario general de ejecución por las siguientes razones: el propio artículo 132 de la Ley Hipotecaria impone al registrador la necesidad de calificar las notificaciones; la remisión realizada en el artículo 689 lo es al artículo 659 y no al 660; y sobre todo, la diferencia sustancial entre anotación de embargo e hipoteca, en cuanto que en la hipoteca los terceros, ya sean adquirentes o titulares de derechos o cargas, sólo pueden conocer la apertura de la fase de ejecución mediante la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas, mientras que en la ejecución ordinaria basta para este conocimiento la práctica de la anotación preventiva 4. Como ya se planteó en la resolución de 20 de diciembre de 2010, el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados sólo puede ejecutarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo (art. 130 de la Ley Hipotecaria). El carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca y el juego de los principios de inoponibilidad y fe pública a favor de los adquirentes en el remate (art. 32 y 34 de la Ley Hipotecaria), aplicables como en cualquier otro derecho real inscrito, determina la necesidad de ajustarse claramente a los pronunciamientos registrales en el desenvolvimiento de la ejecución hipotecaria. Por tanto la omisión de las notificaciones hubiera impedido la inscripción y cancelación pretendidas".

11. DESGLOSE DE CANTIDADES ENTRE LOS CONCEPTOS GARANTIZADOS

Otro extremo sujeto a calificación, con forme al art. 132 .3 L.H., es el de la constancia en el decreto de la distribución de las cantidades entre los distintos conceptos garantizados. Dispone el citado precepto: "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… Que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria". (Art 132.3 L.H.) y el art. 692 LEC añade que "El precio del remate se destinará, sin dilación, a pagar al actor el principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas, sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria; el exceso, si lo hubiere, se depositará a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o

anotados sobre el bien hipotecado. Satisfechos, en su caso, los acreedores posteriores, se entregará el remanente al propietario del bien hipotecado."

En base a dichos preceptos podemos señalar lo siguiente:

a. El procedimiento de ejecución directa permite que el acreedor reclame al deudor por todo lo que le deba**,** incluso por encima de la cifra de responsabilidad hipotecaria. Pero, para los terceros registrales posteriores, la cifra de responsabilidad hipotecaria actúa como límite en su perjuicio, por lo que no existiendo dichos terceros, el ejecutante podrá percibir íntegro el importe de su crédito (Res. 7 de marzo de 2012).

b. Debe desglosarse la cobertura correspondiente a cada uno de los conceptos garantizados, debiendo comprenderse también otros conceptos susceptibles de cobertura y no comprendidos en el precepto (comisiones, prestaciones accesorias, primas de seguro...), y tratándose de dos o más fincas adjudicadas, debe especificarse la correspondiente a cada una de ellas, y ello porque el procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente registral, y por tanto sólo puede ejecutarse la hipoteca en los términos que se haya inscrito. (Resolución de 18 de noviembre de 2013).

Debe señalarse que no es posible englobar las cantidades correspondientes a intereses ordinarios y de demora en una única partida, sino que deben desglosarse entre ellos, ya que cada uno de los conceptos garantizados actúa con total independencia del otro.

c. Respecto a la posibilidad de utilizar el exceso de cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro distinto, la DGRN ha manifestado que el registrador debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada, pues la cantidad sobrante o por conceptos no asegurados específicamente (p.e. comisiones no garantizadas por la hipoteca) ha de ponerse a disposición de los titulares de asientos posteriores (res. DGRN de 9 de febrero y de junio 2016).

No obstante, en el caso en que el valor por el que se ha adjudicado la finca es inferior a la responsabilidad hipotecaria por principal, no es necesario que en el decreto de adjudicación se desglose por conceptos las demás cantidades reclamadas, dada la insuficiencia del mismo para hacer efectivas las restantes cantidades garantizadas, teniendo en cuenta el orden de imputación fijado por la propia L.E.C. (Res. DGRN 28 de julio de 2015).

d. La práctica de la nota marginal del art. 657 LEC, sobre reducción por pago de la cantidad garantizada por la hipoteca anterior en caso de ejecución de una hipoteca posterior, impide reclamar mayores cantidades que las consignadas en dicha

nota (Res. 7 de marzo de 2012). Al respecto la res. de 21 de junio de 2005 establece que para que pueda hacerse articularse y hacerse efectivo registralmente dicho mecanismo del 657 han de observarse todas las garantías que establece la Ley a favor de los titulares de los derechos inscritos, pues la cancelación parcial de su derecho o la constancia de la nota marginal del art. 240 R.H. exige la debida intervención de su titular en la forma prevista por el ordenamiento, ya que las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (art. 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución (res. 24 de octubre de 2016).

e. Tratándose de dos fincas hipotecadas con distribución de responsabilidad entre ellas, no cabe la subasta en un mismo lote y por precio conjunto, dado que tales fincas fueron hipotecadas como diferentes, como tales deben ser ejecutadas (Res. DGRN 24 Octubre 2000).

Cuando sean varias las fincas hipotecadas, no es necesario que el actor haga constar en la demanda la cantidad reclamada por cada concepto y por cada finca, sino que le basta con señalar el importe total adeudado por cada uno de los diferentes conceptos, siendo en la adjudicación cuando deba calificarse que no se supera en ninguno de ellos. En esta línea, la res. DGRN de 17 de junio de 2016 en un procedimiento de ejecución hipotecaria sobre varias fincas destaca que la ejecución hipotecaria puede desarrollarse en un solo procedimiento y por tanto el requerimiento de pago, o las notificaciones son únicas, no dependen del número de fincas, incluso la certificación de dominio y cargas es una, aunque comprensiva de todas las fincas, si bien las comunicaciones derivadas del contenido de la misma dependerán de la existencia o no de ulteriores acreedores inscritos o anotados. En resumen, su tramitación puede ser unitaria hasta el momento de la subasta, pero a partir de este momento y hasta el remate cobra protagonismo cada finca considerada de un modo individualizado. De hecho, puede el acreedor solicitar la subasta solamente respecto de una o varias de las fincas hipotecadas y no de su totalidad.

f. Para calificar este punto también debe tenerse en cuanta, en el caso de haberse producido, las incidencias que las modificaciones del préstamo hayan podido tener sobre el rango hipotecario ya que en los supuestos, que según la DGRN (res. 14 de mayo de 2015), implican perdida de rango, como son los de las ampliaciones del

préstamo hipotecario con incremento de responsabilidad hipotecaria y/o simultanea ampliación de plazo, impone la necesidad de que el acreedor titular de los mismos preste su consentimiento al mantenimiento de la prioridad de la hipoteca inicial también para las cantidades a que se extienda la misma como consecuencia de la novación pactada, por exigencia de los principios de prioridad y de indivisibilidad de la hipoteca y de las normas imperativas sobre concurrencia y prelación de créditos, de tal forma, que si no consta tal consentimiento, deberán considerarse como dos hipotecas distintas, la inicial y la ampliada, cada uno con su rango, a los efectos del computo de las distintas cantidades garantizadas (Resolución de 8 de abril de 2015). Al respecto, la DGRN, en res. 17 de enero de 2002 y reiterada en otras, señala que "la ampliación de hipoteca ha de asimilarse a efectos prácticos a la constitución de una nueva. Sus efectos vendrían a ser los mismos que la mejora de embargo a que se refiere el artículo 578.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Centrándonos tan sólo en el supuesto que puede ser más dudoso, el de ampliación sobre la misma finca ya hipotecada con anterioridad, resultaría que caso de existir cargas intermedias la pretendida ampliación no puede perjudicarlas, pero la garantía hipotecaria preferente no tiene por que posponerse a ellas. Por tanto, la ejecución de esa carga intermedia determinará la cancelación de la llamada ampliación cual hipoteca de rango posterior que es (artículo 134 de la Ley Hipotecaria), pero no la de la hipoteca inicial. Caso de ejecutarse la hipoteca ampliada, su titular tan sólo tendrá preferencia para el cobro con cargo el precio de realización por las cantidades inicialmente garantizadas pues en cuanto al exceso serán preferentes para de cobro los titulares de aquellas cargas intermedias y tan sólo en la medida en que aún quede sobrante, la parte del crédito ampliado y posteriormente garantizado. Sus efectos, en definitiva, son los mismos que si hubiera dos hipotecas, cada una con su rango, por lo que pretender que exista una sola con dos responsabilidades distintas, cada una con su propia preferencia, contradice la indivisibilidad legal y exigencia de prioridad única, con la consiguiente confusión al dar la apariencia de que la ampliación del crédito original goza de una garantía de igual rango al que tenía inicialmente. En conclusión, ningún obstáculo existe para inscribir en el Registro de la Propiedad la ampliación de una hipoteca que tenga por objeto garantizar las nuevas responsabilidades derivadas de la ampliación del crédito que hasta entonces lo estaba siempre que se determine con precisión cuáles sean esas nuevas responsabilidades objeto garantía (artículo 12 de la Ley Hipotecaria), pero los efectos de tal inscripción son los que legalmente se deriven de su propio objeto y rango, pues éste viene determinado por la Ley (artículo 24 de la Ley Hipotecaria) y no por la voluntad de las partes .

En el caso de no haber acreedores intermedios entre la hipoteca y la ampliación no existirán tales problemas, al haberse establecido un único y uniforme régimen jurídico contractual para la obligación resultante y lleva a admitir que la hipoteca procesalmente actuará de forma unitaria, debiendo el acreedor presentar para la

ejecución de la hipoteca además de la copia de la escritura de concesión del crédito original, la copia de su modificación, constituyendo ambas el título ejecutivo.

12. IMPORTE DE LA ADJUDICACION Y SOBRANTE

También deberá consignarse, conforme al art 132.4 L.H.: "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".

En base a ello podemos señalar:

a- Para poder cancelar las cargas posteriores al gravamen que se ejecuta, cuando existan asientos posteriores y anteriores a la nota marginal de expedición de la certificación de cargas, debe constar la expresión individualizada de lo entregado o adjudicado al actor por los diferentes conceptos garantizados (principal, intereses ordinarios, intereses moratorios y costas y gastos) a fin de poder calificar, que lo entregado al acreedor por cada uno de ellos, no excede el límite de su respectiva cobertura hipotecaria, no pudiendo practicar la cancelación si solo se indica en el mandamiento la cantidad reclamada por cada concepto y no la efectivamente entregada al acreedor, o si señalada, la misma supera en algún concepto su cobertura hipotecaria, sin que puedan ser compensados unos conceptos por otros, si existen cargas posteriores, a fin de que el sobrante, si lo hubiere, quede depositado a favor de los acreedores posteriores.

De conformidad con la res. DGRN de 27 de Julio de 1998, entra en la calificación registral el examen de compatibilidad con la situación registral, ya que solo la parte del crédito del actor que esté garantizada en la hipoteca ejecutada puede ser pagada con cargo al precio del remate. El resto deberá obtenerlo el acreedor por la vía oportuna, pero en ningún caso, con cargo al sobrante, y ello por así exigirlo los principios registrales de especialidad y determinación, en base al carácter constitutivo de la inscripción de hipoteca.

b- Con relación al sobrante, sólo tienen derecho al mismo los titulares de derechos posteriores al que se ejecuta y que constan en el procedimiento, bien por la certificación de cargas, bien porque, advertidos por la nota de expedición de esta última, han comparecido por su propia iniciativa para hacer valer sus derechos sobre el eventual sobrante; por tanto, no habiendo derechos posteriores al ejecutado según la certificación registral y no habiendo comparecido en el proceso los titulares de derechos inscritos después de la nota de expedición de certificación de cargas, el Juez actúa correctamente entregando el sobrante al ejecutado, pues, de lo contrario, se obligaría a aquél a una actitud inquisitiva entorpecedora de dicho procedimiento, que va en contra de las reglas generales del sistema al no estar prevista una nueva

certificación registral expedida al tiempo de repartir el sobrante (res. DGRN 23 de septiembre de 2002).

Cuando no exista interés protegible, no se puede rechazar la inscripción, como ocurre en aquellos supuestos en que habiendo sobrante no es preciso depositarlo a favor de acreedores porque éstos no existen o existiendo, son posteriores a la nota marginal de expedición de certificación a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y no se han personado en el procedimiento (Resoluciones de 12 de abril de 2000 y 20 de febrero y 23 de septiembre de 2002). A igual conclusión hay que llegar en este supuesto en que el acreedor posterior es el propio adjudicatario, aun cuando ceda el remate, pues no puede alegar indefensión ya que su interés es precisamente el protegido (Res. DGRN de 8 de abril de 2015).

Así también la DGRYN en Resolución de 9 de marzo de 2017, obvia el requisito cuando de la certificación de cargas aportada al proceso no resulta la existencia de titulares de cargas posteriores a la hipoteca. La única carga posterior a la hipoteca es una anotación de embargo practicada después de la nota marginal de expedición de la certificación de cargas. Tampoco consta que el titular de dicha anotación haya comparecido o se haya personado en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

Es por ello que la letrada de la Administración de Justicia, considerando que la finca pertenece al deudor, y cumpliendo lo establecido en el artículo 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, hace constar en el decreto que no procede consignar cantidad alguna, por ser superior la deuda a la cantidad por la que se adjudican cada una de las fincas. El propio concepto de sobrante está ligado a la existencia de acreedores posteriores que consten como tales en el procedimiento. Si en el proceso de ejecución no se conoce la existencia de tales acreedores posteriores, y siendo el propio deudor el titular de la finca, no cabe hablar de sobrante, sino que lo procedente es satisfacer al acreedor ejecutante la totalidad de lo reclamado, aunque exceda de los límites de la responsabilidad hipotecaria por los diferentes conceptos .

Existiendo sobrante, debe resultar del mandamiento el destino del mismo, de conformidad con los artículos 132.4 LH y 692.1 y 2 LEC. La sentencia de 23 de julio de 2004, entiende que corresponde satisfacerlo por el orden resultante del principio de prioridad registral, conforme resulta del art. 672.1 L.E.C., correspondiendo a quién tenga su derecho inscrito o anotado. No obstante, en caso de concurso, en base al art. 568 L.E.C. podríamos distinguir: a) Si hubiera hipotecas posteriores, el sobrante se destinará al pago de los créditos hipotecarios. Si el sobrante fuera insuficiente, lo que quedara por pagar de los créditos hipotecarios tendrá la consideración de crédito ordinario. b) Si hubiere embargos posteriores, el sobrante no se destinará al pago de los créditos asegurados con anotación, sino que se integrará en la masa pasiva, para satisfacción de los acreedores con privilegio general, de los acreedores ordinarios, e incluso de los acreedores subordinados.

La DGRN, en res. de 25 de marzo de 1998, señalo que esta exigencia queda cubierta con la sola afirmación del juez de la efectiva existencia de sobrante y de su depósito genérico en establecimiento adecuado, escapando a la decisión registral las posteriores decisiones judiciales sobre la efectiva distribución del mismo.

Puede admitirse la simple fórmula de que existiendo sobrante se ha dado al mismo el destino previsto en el art. 692 LEC desde el punto de vista del Registro.

Desde el punto de vista de las actuaciones que ha de realizar el Letrado, no será objeto de calificación, mas tener en cuenta que el Letrado de existir sobrante y varios acreedores, deberá requerir a éstos en la forma determinada por el art. 672 LEC, y dictar Decreto ordenando el destino del sobrante. Destacar no obstante que en modo alguno puede el Registrador exigir la acreditación de tales extremos, bastando la afirmación genérica de estar consignado el sobrante o habérsele dado el destino previsto legamente.

(**Art. 672 LEC:** *Por el Secretario judicial se dará al precio del remate el destino previsto en el apartado 1 del artículo 654, pero el remanente, si lo hubiere, se retendrá para el pago de quienes tengan su derecho inscrito o anotado con posterioridad al del ejecutante. Si satisfechos estos acreedores, aún existiere sobrante, se entregará al ejecutado o al tercer poseedor.*

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio del destino que deba darse al remanente cuando se hubiera ordenado su retención en alguna otra ejecución singular o en cualquier proceso concursal.

2. *El Secretario judicial encargado de la ejecución requerirá a los titulares de créditos posteriores para que, en el plazo de treinta días, acrediten la subsistencia y exigibilidad de sus créditos y presenten liquidación de los mismos.*

De las liquidaciones presentadas se dará traslado por el Secretario judicial a las partes para que aleguen lo que a su derecho convenga y aporten la prueba documental de que dispongan en el plazo de diez días. Transcurrido dicho plazo, el Secretario judicial resolverá por medio de decreto recurrible lo que proceda, a los solos efectos de distribución de las sumas recaudadas en la ejecución y dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder a los acreedores posteriores para hacer valer sus derechos como y contra quien corresponda. El decreto será recurrible solo en reposición y estarán legitimados para su interposición los terceros acreedores que hubieren presentado liquidación").

En cuanto a **la acreditación documental de haberse consignado el precio del remate o haberse cedido el remate**, será necesario su constancia conforme al art. 133 L.H., que establece que "el testimonio expedido por el Secretario judicial comprensivo del decreto de remate o adjudicación y del que resulte la consignación, en su caso, del precio..", y el art. 647.3 L.E.C., que señala para el caso de cesión de remate, que "

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"; preceptos que conjugados con el 21 y 254 L.H. que exigen para los actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, la expresión, además de las circunstancias previstas en el apartado anterior, de la identificación de los medios de pago empleados por las partes, preceptos que si bien dictados para escrituras públicas, se entienden que también deben ser exigibles para documentos judiciales dada la finalidad de la norma que introdujo el citado requisito, que no es otra que la prevención del fraude fiscal (la res. DGRN de 21 de abril de 2010, así lo entendió, en un supuesto donde no se consigno el NIF, al entender que había identidad de razón).Bastará no obstante hacer constar que se ha consignado judicialmente; y sólo para el caso de no consignar sino presentar otro medio de pago, identificar el mismo.

En cuanto a la cesión de remate , debe tenerse en cuenta el art. 670 LEC:

1. *Si la mejor postura fuera igual o superior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, el Secretario judicial responsable de la ejecución, mediante decreto, el mismo día o el día siguiente al del cierre de la subasta, aprobará el remate en favor del mejor postor. En el plazo de cuarenta días, el rematante habrá de consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate.*

2. *Si fuera el ejecutante quien hiciese la mejor postura igual o superior al 70 por 100 del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, aprobado el remate, se procederá por el Secretario Judicial a la liquidación de lo que se deba por principal, intereses y costas y, notificada esta liquidación, el ejecutante consignará la diferencia, si la hubiere.*

3. *Si sólo se hicieren posturas superiores al 70 por 100 del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, pero ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias, del precio aplazado, se harán saber al ejecutante quien, en los veinte días siguientes, podrá pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por 100 del valor de salida. Si el ejecutante no hiciere uso de este derecho, se aprobará el remate en favor de la mejor de aquellas posturas, con las condiciones de pago y garantías ofrecidas en la misma.*

4. *Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 por ciento del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.*

Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70 % de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura.

Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Secretario judicial deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente.

5. *Quien resulte adjudicatario del bien inmueble conforme a lo previsto en los apartados anteriores habrá de aceptar la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere y subrogarse en la responsabilidad derivada de ellos.*

6. *Cuando se le reclame para constituir la hipoteca a que se refiere el número 12.º del artículo 107 de la Ley Hipotecaria, el Secretario judicial expedirá inmediatamente testimonio del decreto de aprobación del remate, aun antes de haberse pagado el precio, haciendo constar la finalidad para la que se expide. La solicitud suspenderá el plazo para pagar el precio del remate, que se reanudará una vez entregado el testimonio al solicitante.*

7. *En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o de la adjudicación al ejecutante, podrá el ejecutado liberar sus bienes pagando íntegramente lo que se deba al ejecutante por principal, intereses y costas. En este supuesto, el Secretario judicial acordará mediante decreto la suspensión de la subasta o dejar sin efecto la misma, y lo comunicará inmediatamente en ambos casos al Portal de Subastas.*

8. *Aprobado el remate y consignado, cuando proceda, en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones, la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate, se dictará decreto de adjudicación en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.*

De este precepto resulta que respecto del tercero que mejora la postura, habrá de consignarse en el Decreto que en cuanto a la diferencia entre el depósito para participar en la subasta y el precio del remate , tal cantidad se ha consignado judicialmente o en caso de admitirse otro medio de pago, que el mismo se ha presentado (cheque). La exigencia de la justificación de los medios de pago en este caso no resulta directamente aplicable del art. 254 LH, pero dada las trascendencia de la materia y la sujeción del registrador a la Ley de Prevención de Blanqueo de Capitales de 28 de abril de 2010 en su art. 19, sería deseable que en los casos de cesión de remate en que no se verifique el pago de la misma mediante consignación judicial, se exprese el medio de pago.

En el supuesto de ofrecimiento de pago a plazos, el art. 670.3 L.H. señala que "si sólo se hicieren posturas superiores al 70 por 100 del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, pero ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias, del precio aplazado, se harán saber al ejecutante quien, en los veinte días siguientes, podrá pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por 100 del valor de salida. Si el ejecutante no hiciere uso de este derecho, se aprobará el remate en favor de la mejor de aquellas posturas, con las condiciones de pago y garantías ofrecidas en la misma".

c- En cuanto a la calificación de la suficiencia del importe de adjudicación

El registrador debe calificar la **suficiencia en cuanto al precio de adjudicación de la finca**, siendo determinante dicho precio para la evaluación acerca de si el valor de lo adjudicado ha sido igual o inferior al importe total del crédito del actor y de la existencia y eventual destino del sobrante, extremos éstos expresamente calificables por el registrador al amparo de lo dispuesto en el art. 132.4 LH, y confiriendo distintos derechos al postor, al ejecutado y al ejecutante en función del porcentaje que la postura obtenida en la puja represente respecto del valor, en los términos recogidos por los arts. 670 y 671 LEC.

Para ello, debemos partir de la calificación del valor de tasación que se haya tomado en el decreto, ya si el tipo de la subasta no coincide con el fijado por los interesados en la escritura, no cabe inscribir la adjudicación derivada de la ejecución hipotecaria, y tal cuestión debe ser calificada por el Registrador. Lo mismo cabe señalar para los supuestos en que no conste en la inscripción el valor de tasación, ya que el precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta constituye –junto con el domicilio fijado por el deudor para la práctica de requerimientos y notificaciones uno de los requisitos esenciales que han de constar en la escritura de constitución de hipoteca (res. DGRN 30 de junio de 2014, 19 y 21 de enero y18 de febrero de 2015).

Podemos distinguir en base a ello:

A - **EXISTIENDO POSTORES**: Para el caso de ejecución de bienes inmuebles existiendo postores, el artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento civil señala que «cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 por ciento del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante. Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70% de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura».

-**Acreedor postor**: El acreedor ejecutante puede concurrir a la subasta como postor cuando existan otros licitadores (artículo 647.2 por remisión del artículo 655.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y ninguna norma excluye de manera expresa al acreedor ejecutante de la posibilidad que concede el artículo 670.4 párrafo tercero al mejor postor, siendo así que las previsiones contenidas en el artículo 671 lo son para el supuesto de subastas sin ningún postor (resolución de 16 de junio de 2014).

B - **NO EXISTIENDO POSTORES**: Para el caso de subasta sin ningún postor, el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción dada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, señala que «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 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» Resolución de 12 de mayo de 2016

En el caso de ser dos o más los adjudicatarios deberá resultar del título inscribible, que es el decreto de adjudicación, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con los artículos 133 y 134 de la Ley Hipotecaria, la proporción en que adquieren los adjudicatarios, en los términos exigidos por el artículo 54 del Reglamento Hipotecario, que dispone "Las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisarán la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente", exigiendo el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que el auto contenga "las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria", y sin que sea suficiente al efecto la manifestación recogida en la instancia

privada de treinta de Junio de dos mil diez que se acompaña, por no ser el título formal adecuado, en los términos exigidos por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

Sí son dos o más las fincas adjudicadas, nada dice la ley en cuanto al criterio a seguir para fijar el valor de adjudicación de dos o más fincas, ni impone que este deba ser unitario, de forma que no hay objeción legal para que, si se ejecuta una hipoteca distribuida entre varias fincas, pueda pedirse la adjudicación por valores fijados siguiendo métodos diferentes, siempre que se cumplan, claro está, los mínimos legales. Concurriendo la vivienda habitual con otras fincas o viviendas que no tienen esa condición, la dicción del artículo 671 impone un trato diferente en orden a la fijación del precio de adjudicación, y así, la res. DGRN de 17 de junio de 2016, contempló el supuesto en que una de las fincas constituye la vivienda habitual de los deudores por lo que el acreedor se la adjudica por el 70% del valor de tasación. En cuanto a la otra finca, un garaje, el acreedor opta por adjudicársela por la cantidad adeudada por todos los conceptos. En cuanto a la cantidad adeudada por todos los conceptos, esta referencia legal señala uno de los parámetros posibles para determinar el valor o precio por el que se adjudica el inmueble, pero no implica, "per se", un pronunciamiento sobre el destino del remate o la subsistencia de la deuda. Se ha procedido a la fijación de los precios de adjudicación, conforme a las normas del artículo 671 que, como se ha dicho, establece distintos tipos de licitación según la diferente naturaleza de las fincas y concede al ejecutante optar por su determinación dentro de los términos establecidos en el propio artículo. Para fijar esta cantidad, referida exclusivamente a una de las fincas, se ha procedido a tasar costas y liquidar intereses (tarea que por otra parte se efectúa en el seno del procedimiento y no queda al arbitrio del acreedor), dada la necesaria determinación de la cantidad cierta que sirva de precio de la adjudicación. Con ese valor habrá de procederse al pago de lo que se le debe al ejecutante, de forma que si no hay acreedores posteriores no habrá sobrante respecto a esa finca, quedando saldada la parte del crédito garantizado con la hipoteca conforme al artículo 1860 del Código Civil, pero la fijación de dicho precio no implica la extinción de la deuda total adeudada, sino únicamente en lo referente a esta finca. Por el contrario, sí queda deuda pendiente en cuanto a la parte del gravamen de que responde la vivienda habitual del deudor tal y como establece el decreto de adjudicación.

En el supuesto de que se ejecuten varias fincas, como se ha dicho, respecto de cada una de ellas será preciso realizar el desglose de cantidades de la cifra de adjudicación, pues cada finca podrá adjudicarse por distinto porcentaje según que se trate o no de vivienda habitual. Es tal el criterio que se desprende del régimen general previsto en los arts. 119 y ss LH para el caso de hipoteca sobre varias fincas en que se ha distribuído la responsabilidad hipotecaria.

Ha de señalarse que es criterio jurisprudencial en Murcia la consideración en toda su unidad del préstamo hipotecario, exigiendo entonces la adjudicación de un mismo préstamo por el mismo porcentaje respecto de cada finca , a pesar de tener distinta naturaleza cada una de ellas, cuando se pretenda la adjudicación por todos los conceptos regulada en el art. 671 LEC. Así el Auto de 31 de enero de 2017 de la Audiencia Provincial de Murcia, Sección 5ª, establece que el art. 671 LEC no prevé una opción a elegir por la parte ejecutante, al referirse al 50 % del valor de tasación o la cantidad que se le deba por todos los conceptos, pues de aceptarse este planteamiento se podría adjudicar una finca por importe inferior al 50 % del valor de tasación y la otra finca por el 50 % del valor de tasación, y quedar la deuda subsistente, a pesar de ser una deuda única, por estar garantizada con dos fincas; conculcando así el espíritu del art. 671 LEC que sólo pretende la adjudicación por todo los conceptos en el caso de extinguirse la deuda.

Lo cual no obstante refleja un criterio jurisprudencial que en principio no vincula al registrador, dado que la legislación hipotecaria entiende existentes tantas hipotecas como fincas en que se haya dividido el préstamo, así como la adjudicación de cada una de ellas por separado, a tenor de los arts. 119 y ss LH. Sin perjuicio de que en el específico supuesto de adjudicación por todos los conceptos del art.671 LEC, parece evidente que caso de ejecutarse varias fincas debería el Registrador rechazar también la adjudicación de una de ellas por todos los conceptos y la otra por porcentaje subsistiendo la deuda, pues en este supuesto con independencia de la dicción de los arts. 119 y ss LH, efectivamente se estaría conculcando el espíritu del art. 671 LEC.

En el caso de haberse realizado el bien mediante Convenio o persona o entidad especializada, el evidente interés de los titulares de cargas posteriores en la realización del bien a ejecutar y, en especial, en la obtención del mejor precio en su remate, dada la afección del remanente que resulte después de pagar al actor, a la satisfacción de sus derechos, **determina la necesaria conformidad de los mismos a los convenios que permitan prescindir de la subasta pública como modo objetivo de realización forzosa de los bienes (cfr. artículo 640-3 párrafo segundo de la Ley de Enjuiciamiento Civil), y, en consecuencia, la omisión de dicha conformidad impedirá la cancelación de los asientos registrales de sus respectivos derechos, en tanto no medie su conformidad o la correspondiente resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra ellos**. Tal es la regla general que en sede de cancelación rige en nuestro sistema registral (artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). La DGRN en res. de 16 de febrero de 2009 señala que el mandamiento emanado del procedimiento seguido solo puede el tener alcance cancelatorio previsto en el artículo 674-2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando en dicho procedimiento se hayan observado los trámites sustanciales previstos en protección de los legítimos intereses de los titulares de derechos que habrán de extinguirse cuando aquel concluya; lo contrario supondría una vulneración flagrante del principio de protección constitucional

de los derechos e intereses legítimos (art. 24 de la Constitución Española), que tiene su reflejo registral en el de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), cuyo cumplimiento habrá de ser calificado por el Registrador, a fin de evitar, en el propio Registro, las consecuencias de la indefensión procesal de los titulares inscritos, sin que la palabra 'conformidad' no puede significar sino prestación de consentimiento de forma expresa, sin que baste con la notificación de que existe un convenio entre el demandante y el ejecutado y la pasividad del tercero para entender que presta su conformidad.

13. ESPECIALIDADES VIVIENDA FAMILIAR.

A- A los efectos de la calificación del importe mínimo de la adjudicación al acreedor ejecutante, desierta la subasta, debe señalarse en el decreto si la vivienda es o no la habitual del deudor.

B- El ejecutante tiene derecho a pedir la adjudicación del inmueble por el 70% del valor de subasta, o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le debe por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de subasta. En consecuencia, constituyendo la vivienda habitual de los deudores, la adjudicación efectuada por el 60% del valor de tasación necesariamente habrá de cubrir la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos garantizados hipotecariamente, como así lo señala también la Res. DGRN 12 de mayo 2016.

Estos límites cuando se trate de vivienda habitual del deudor, pero también del hipotecante no deudor. Así lo entendió la R de 19 de diciembre de 2013 para el supuesto de constitución de hipoteca, doctrina trasladable por tanto en materia de ejecución de esa hipoteca: "*Todo lo dicho conduce a considerar que, conforme al sentido teleológico de la norma, no podrá inscribirse ninguna hipoteca constituida por persona física que grave una vivienda sin que se realice una manifestación expresa acerca del carácter o no de vivienda habitual de la finca gravada que exige el artículo 21.3 de la Ley Hipotecaria, ya lo sea del deudor o, en su caso, del hipotecante no deudor, puesto que en ambos supuestos puede tener transcendencia dicha manifestación, y dado que dicho requisito no se vincula únicamente a la circunstancia de que el préstamo tenga como destino la adquisición de la vivienda habitual, sino que está destinado a la protección de la misma en caso de ejecución hipotecaria, protección que se manifiesta, entre otros efectos, en la posibilidad de suspensión de los lanzamientos prevista en el artículo 1 de la Ley 1/2013, en la determinación de los valores de adjudicación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, o en las limitaciones de la responsabilidad remanente del deudor después de la adjudicación conforme a lo previsto en el artículo 579 de la misma Ley, etc.*

En definitiva es la situación de la persona o personas naturales propietarios o titulares de un derecho que implique uso de una vivienda habitual, y que pueden perder a causa de un procedimiento hipotecario, la que se trata de paliar en la ley con los mecanismos señalados. Lo que conduce a la desestimación del recurso en este extremo".

Insiste nuevamente la DGRYN en esta línea de interpretación ponderada para el caso de vivienda habitual en la Resolución de 5 de julio de 2017, señalando de nuevo que: "*El sistema español de ejecución hipotecaria ha sido objeto de una profunda revisión legislativa materializada a través de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. La referida ley procede a modificar la Ley Hipotecaria, así como la Ley de Enjuiciamiento Civil con el fin de potenciar los derechos y garantías de los deudores hipotecarios.*

Como expresamente se proclama el Preámbulo de la Ley 1/2013, las circunstancias excepcionales que atraviesa nuestro país, motivadas por la crisis económica y financiera que exigen la adopción de medidas que «contribuyan a aliviar la situación de los deudores hipotecarios». La ejecución (hipotecaria u ordinaria) de la vivienda habitual viene a constituir una subespecie del proceso de ejecución inmobiliaria general, dadas las peculiaridades y derechos específicos para el ejecutado que entraña. Así y siguiendo con el Preámbulo de la citada ley señala que «en particular, como medida de gran relevancia, se establece la posibilidad de que si tras la ejecución hipotecaria de una vivienda habitual aún quedara deuda por pagar, durante el procedimiento de ejecución dineraria posterior se podrá condonar parte del pago de la deuda remanente, siempre que se cumpla con ciertas obligaciones de pago. Además, se permite que el deudor participe de la eventual revalorización futura de la vivienda ejecutada. Por otro lado, se facilita el acceso de postores a las subastas y se rebajan los requisitos que se imponen a los licitadores, de modo que, por ejemplo, se disminuye el aval necesario para pujar del 20 al 5 por cien del valor de tasación de los bienes. Asimismo se duplica, en idéntico sentido, el plazo de tiempo para que el rematante de una subasta consigne el precio de la adjudicación. Se introducen determinadas mejoras en el procedimiento de subasta, estableciéndose que el valor de tasación a efectos de la misma no podrá ser inferior al 75 por cien del valor de tasación que sirvió para conceder el préstamo. Anteriormente no existía ningún límite para el tipo de subasta. Además, en caso de que la subasta concluyera sin postor alguno, se incrementan los porcentajes de adjudicación del bien. En concreto, se elevaría del 60 por cien hasta un máximo del 70 por cien, siempre para los supuestos de vivienda habitual».

En concreto, para el caso de ejecución de bienes inmuebles existiendo postores, el artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento civil señala que «cuando la mejor

postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 por ciento del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante. Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70% de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura».

Y para el caso de subasta sin ningún postor, el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción dada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, señala que «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 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».

De la comparación entre los artículos 670.4, párrafo segundo, y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, resultan algunas similitudes, pero también algunas diferencias de redacción, según haya postores o no, en cuanto al importe por el que el ejecutante puede adjudicarse la finca ejecutada.

En base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil que señala que «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» parece, que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado, cuando, como es el caso del presente expediente, por el hecho de que la deuda sea ligeramente inferior al 70% del valor de subasta, se permita al acreedor adjudicarse la finca 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, siendo así que si la deuda fuera del 70% la adjudicación se realizaría por dicho importe, quedando pagada la deuda, mientras que si el saldo de la deuda fuera algo inferior al 70% del valor por el que hubiera salido a subasta, la adjudicación se produciría por el 60%. Por ello, debe también atenderse al espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que fue la de aumentar la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual, así como a los criterios de interpretación

sistemática y contextual, comparando la redacción de los artículos 670 y 671 citados, y concluyendo que la redacción literal del artículo 671 ha de ser interpretada en el mismo sentido que la del artículo 670, es decir, que el ejecutante tiene derecho a pedir la adjudicación del inmueble por el 70% del valor de subasta, o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le debe por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de subasta".

C- Los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el 579 L.E.C. **Esta cuestión sólo compete al Juez incluso de oficio, no siendo calificable por el Registrador.**

D- La tasación de costas no puede superar el 5% de la cantidad reclamada en la demanda, límite aplicable, conforme a la DT 4ª de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, a los procesos iniciados a su entrada en vigor respecto a aquellas actuaciones ejecutivas pendientes de realizar (Res. DGRN 19/05/2016). **Esta cuestión sí es calificable por el Registrador.**

E- La posibilidad de liberar el bien en los términos del art. 693 .3 L.E.C. cuyo ap.1ª establece que: "el acreedor podrá solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, antes de que se cierre la subasta, podrá liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 578.

Si el bien hipotecado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá, aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior.

Liberado un bien por primera vez, podrá liberarse en segunda o ulteriores ocasiones siempre que, al menos, medien tres años entre la fecha de la liberación y la del requerimiento de pago judicial o extrajudicial efectuada por el acreedor.

Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en los apartados anteriores, se tasarán las costas, que se calcularán sobre la cuantía de las cuotas atrasadas abonadas, con el límite previsto en el artículo 575.1 bis y, una vez satisfechas éstas, el Secretario judicial dictará decreto liberando el bien y declarando terminado

el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante".

F- Certificado deuda pendiente. No existiendo sobrante en el procedimiento de ejecución hipotecaria, al decreto de adjudicación debe acompañarse de una certificación del tribunal acreditativa de la deuda pendiente por todos los conceptos, tal y como exige el artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de conformidad con la Resolución de 28 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y ello en base a las siguientes consideraciones:

"La inexistencia de sobrante determina que, tras la adjudicación, quede una parte de deuda pendiente que puede reclamarse al deudor en base a su responsabilidad patrimonial universal (artículo 1911 del Código Civil). En este sentido, conviene recordar el artículo 579.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según el cual: «Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución».

Por su parte, el artículo 654.3 de la propia Ley de Enjuiciamiento Civil establece que: «En el caso de que la ejecución resultase insuficiente para saldar toda la cantidad por la que se hubiera despachado ejecución más los intereses y costas devengados durante la ejecución, dicha cantidad se imputará por el siguiente orden: intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas. Además el tribunal expedirá certificación acreditativa del precio del remate, y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas».

Sin olvidar que el artículo 671.1 de la propia Ley de Enjuiciamiento Civil, aplicable a las ejecuciones hipotecarias por remisión del artículo 681.1, se remite igualmente a la regla del artículo 654.3. Y que la redacción actual de tales preceptos, consecuencia de la reforma operada por la Ley 1/2013, estaba vigente y era aplicable a la fecha en que se dictó el decreto de adjudicación (cfr. las disposiciones transitorias primera y cuarta de la Ley 1/2013, con entrada en vigor el 15 de Mayo de 2013).

Por tanto, confirmada la aplicación al caso concreto del artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el mismo exige para el supuesto de inexistencia de sobrante que se expida una certificación que asegure al deudor ejecutado que pierde el dominio de la finca hipotecada el importe exacto que le queda por pagar a su acreedor y que éste sólo podrá exigirle por otras vías distintas a la ejecución hipotecaria. De este modo, en base a la obligatoriedad de dicha certificación (la Ley de Enjuiciamiento Civil afirma que «el Tribunal expedirá»), si no se acredita su expedición no debe

inscribirse la adjudicación pues la misma no estaría completa, al no acreditarse a las partes cuál es el importe exacto que ha quedado pendiente, importe que no puede quedar al arbitrio de la parte acreedora, con la correlativa indefensión de la parte ejecutada.

A su vez, la importancia de dicha certificación debe ponerse en relación con lo previsto en el apartado segundo del artículo 579 de la propia Ley de Enjuiciamiento Civil que, tras la modificación operada por la Ley 1/2013, establece una serie de reglas especiales, aplicables cuando la ejecución se sigue contra la vivienda habitual del deudor, atribuyendo a éste una posición de especial protección frente a la regla general de la ejecución. Este apartado segundo del artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dispone que « sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, en el supuesto de adjudicación de la vivienda habitual hipotecada, si el remate aprobado fuera insuficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, la ejecución, que no se suspenderá, por la cantidad que reste, se ajustará a las siguientes especialidades: a) El ejecutado quedará liberado si su responsabilidad queda cubierta, en el plazo de cinco años desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación, por el 65 por cien de la cantidad total que entonces quedara pendiente, incrementada exclusivamente en el interés legal del dinero hasta el momento del pago. Quedará liberado en los mismos términos si, no pudiendo satisfacer el 65 por cien dentro del plazo de cinco años, satisficiera el 80 por cien dentro de los diez años. De no concurrir las anteriores circunstancias, podrá el acreedor reclamar la totalidad de lo que se le deba según las estipulaciones contractuales y normas que resulten de aplicación. b) En el supuesto de que se hubiera aprobado el remate o la adjudicación en favor del ejecutante o de aquél a quien le hubiera cedido su derecho y éstos, o cualquier sociedad de su grupo, dentro del plazo de 10 años desde la aprobación, procedieran a la enajenación de la vivienda, la deuda remanente que corresponda pagar al ejecutado en el momento de la enajenación se verá reducida en un 50 por cien de la plusvalía obtenida en tal venta, para cuyo cálculo se deducirán todos los costes que debidamente acredite el ejecutante. Si en los plazos antes señalados se produce una ejecución dineraria que exceda del importe por el que el deudor podría quedar liberado según las reglas anteriores, se pondrá a su disposición el remanente. El Secretario judicial encargado de la ejecución hará constar estas circunstancias en el decreto de adjudicación y ordenará practicar el correspondiente asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad en relación con lo previsto en la letra b) anterior».

La inscripción de la adjudicación, que implica la pérdida del dominio por su titular, debe realizarse cumpliendo estrictamente todas las garantías legalmente establecidas para la protección de sus derechos, entre los cuales se incluyen las previsiones contenidas en el artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que difícilmente podrían tener operatividad, si la certificación de deuda pendiente prevista en el artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no se hiciera constar en la inscripción de la

adjudicación, al objeto de posibilitar calificaciones futuras que permitan acreditar el cumplimiento de las previsiones que en favor del deudor establece el citado artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En cuanto a la actuación del registrador, aunque la cuestión es discutida, no existiendo hasta la fecha pronunciamiento de la DGRN sobre la mecánica registral de este derecho a la plusvalía, parece que debe hacerse constar en la publicidad de la finca, y en el supuesto de cumplirse sus requisitos, el registrador lo comunicara al juzgado.

14. IMPUTACION DE PAGOS

Uno de los extremos que ha de calificar el Registrador en una ejecución hipotecaria consiste de acuerdo con el **ART. 132.4º LH** en " ***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"***.

Su desarrollo correlativo procesal se encuentra contenido en cuanto a las particularidades de ejecución sobre bienes hipotecados en los arts. 672 LEC y en especial en el art. 692 LEC.

ART. 672 LEC "*1.* *Por el Secretario judicial se dará al precio del remate el destino previsto en el apartado 1 del artículo 654, pero el remanente, si lo hubiere, se retendrá para el pago de quienes tengan su derecho inscrito o anotado con posterioridad al del ejecutante. Si satisfechos estos acreedores, aún existiere sobrante, se entregará al ejecutado o al tercer poseedor.*

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio del destino que deba darse al remanente cuando se hubiera ordenado su retención en alguna otra ejecución singular o en cualquier proceso concursal.

2. *El Secretario judicial encargado de la ejecución requerirá a los titulares de créditos posteriores para que, en el plazo de treinta días, acrediten la subsistencia y exigibilidad de sus créditos y presenten liquidación de los mismos.*

De las liquidaciones presentadas se dará traslado por el Secretario judicial a las partes para que aleguen lo que a su derecho convenga y aporten la prueba documental de que dispongan en el plazo de diez días. Transcurrido dicho plazo, el Secretario judicial resolverá por medio de decreto recurrible lo que proceda, a los solos efectos de distribución de las sumas recaudadas en la ejecución y dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder a los acreedores posteriores para hacer valer sus derechos como y contra quien corresponda. El decreto será recurrible solo

en reposición y estarán legitimados para su interposición los terceros acreedores que hubieren presentado liquidación".

ART. 692 LEC:"*1. El precio del remate se destinará, sin dilación, a pagar al actor el principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas, sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria; el exceso, si lo hubiere, se depositará a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado. Satisfechos, en su caso, los acreedores posteriores, se entregará el remanente al propietario del bien hipotecado.*

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el propietario del bien hipotecado fuera el propio deudor, el precio del remate, en la cuantía que exceda del límite de la cobertura hipotecaria, se destinará al pago de la totalidad de lo que se deba al ejecutante por el crédito que sea objeto de la ejecución, una vez satisfechos, en su caso, los créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca y siempre que el deudor no se encuentre en situación de suspensión de pagos, concurso o quiebra.

2. Quien se considere con derecho al remanente que pudiera quedar tras el pago a los acreedores posteriores podrá promover el incidente previsto en el apartado 2 del artículo 672.

Lo dispuesto en este apartado y en el anterior se entiende sin perjuicio del destino que deba darse al remanente cuando se hubiera ordenado su retención en alguna otra ejecución singular o en cualquier proceso concursal.

3. En el mandamiento que se expida para la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito del ejecutante y, en su caso, de las inscripciones y anotaciones posteriores, se expresará, además de lo dispuesto en el artículo 674, que se hicieron las notificaciones a que se refiere el artículo 689."

A su vez como vemos, el art. 672 LEC remite al **ART. 654 LEC**, en sede de ejecución ordinaria, al cual se añadió un párrafo tercero en la reforma operada por la Ley 1 / 2.103, de 14 de mayo de, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, modificando los criterios de imputación de pagos cuando el precio del remate no cubre la totalidad de la cantidad adeudada; que sin embargo consideramos que no se aplica a la ejecución hipotecaria, pues en la misma la norma de imputación de pagos está contenida en el art. 692 LEC, que no fue derogado ni modificado.

ART. 654 LEC: *1. El precio del remate se entregará al ejecutante a cuenta de la cantidad por la que se hubiere despachado ejecución y, si sobrepasare dicha cantidad, se retendrá el remanente a disposición del tribunal, hasta que se efectúe la liquidación de lo que, finalmente, se deba al ejecutante y del importe de las costas de la ejecución.*

2. Se entregará al ejecutado el remanente que pudiere existir una vez finalizada la realización forzosa de los bienes, satisfecho plenamente el ejecutante y pagadas las costas.

3. En el caso de que la ejecución resultase insuficiente para saldar toda la cantidad por la que se hubiera despachado ejecución más los intereses y costas devengados durante la ejecución, dicha cantidad se imputará por el siguiente orden: intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas. Además el tribunal expedirá certificación acreditativa del precio del remate, y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas.

Podemos estudiar estos preceptos 654, 672 y 692 LEC por tanto diferenciando dos situaciones:

El precio de remate excede al importe de la deuda

Se trata del supuesto regulado en el art. 672 y 692 LEC, y en los dos primeros párrafos del art. 654 LEC en las ejecuciones ordinarias.

En la ejecución ordinaria se ordena la entrega del sobrante al ejecutado.

En la ejecución hipotecaria deberá entregarse el sobrante una vez liquidados intereses y costas a los acreedores posteriores, y de existir aún sobrante, al ejecutado o al tercer poseedor. Teniendo además en cuenta el límite de la respectiva cobertura hipotecaria y que caso de haberse embargado el sobrante en alguna ejecución singular, habría que atender a dicha traba con carácter preferente; así como en caso de concurso.

La DG en Resolución de 1 de junio de 2016 considera que esta necesidad de consignación a favor de acreedores posteriores y su expresión en el Decreto de ejecución hipotecaria, es también aplicable al caso del art. 671 LEC, subasta sin postores no tratándose de vivienda habitual y adjudicación por importe superior al de la cobertura hipotecaria. Declara en primer lugar la Dirección General que, siendo el valor de adjudicación superior a la cobertura hipotecaria, el sobrante ha de ponerse a disposición de los acreedores posteriores, pues si bien el art. 671 LEC es aplicable a las subastas de inmuebles hipotecados, según dispone el art. 681.1 LEC, lo es, según dispone este último precepto, "con las especialidades que se establecen en el presente capítulo", de entre las cuales es aquí aplicable la que resulta del art. 692.1 LEC, conforme al cual si hay acreedores posteriores el sobrante se destinará al pago de éstos. Rechaza con ello el Centro Directivo el argumento del recurrente de que cuando el art. 671 LEC permite al acreedor adjudicarse la finca "por la cantidad que se le deba por todos los conceptos", ello significa que nos hallamos ante una suerte de dación en pago convencional, y que por tanto el acreedor ha de ver completamente pagado su crédito. Razona la Dirección General que ello no es así, de un lado porque el va-

lor de adjudicación al acreedor (ya lo sea por el 50% del valor de tasación, ya por el total de lo debido, que son las dos opciones que el art. 671 LEC otorga al acreedor rematante cuando la finca no es la vivienda habitual del deudor) ha de equipararse al precio de remate en una subasta con postores, y de otro porque la dación en pago saldaría la deuda del acreedor ejecutante, pero no la de los acreedores posteriores, pues el acreedor ejecutante recibiría la finca con la carga de esos créditos posteriores.

El precio del remate resulta insuficiente para cubrir el importe de la deuda reclamada

Es entonces cuando entran en juego el art. 654-3 LEC y el at- 692 LEC.

En la ejecución ordinaria, ***dicha cantidad insuficiente se imputará por el siguiente orden: intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas.***

Es decir, la cantidad obtenida debe imputarse en primer lugar a intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas, por este orden.

En la ejecución hipotecaria ***el precio del remate se destinará, a pagar al actor el principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas, sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria.***

Se realiza así la imputación de pagos tradicional más acorde con el art. 1.173 del Çódigo Civil: principal , intereses y costas.

Debemos concluir que el examen de estos extremos queda sujeto a calificación. La Resolución de 7 de junio de 2016 reitera que el Registrador, no sólo puede ,sino que debe comprobar la existencia de sobrante, asegurándose de que la cantidad que ha de entregarse al acreedor por cada uno de los conceptos, principal, intereses y costas no exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria en detrimento de los acreedores posteriores y del dueño de la finca, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares de asientos posteriores.

Constituirá defecto subsanable la no expresión de que no existe sobrante, salvo que quede manifiesto de acuerdo con el relato de cantidades debidas y el importe de la adjudicación que no puede existir.

Así, la Resolución de 28 de julio de 2015 considera que si el valor por el que se ha adjudicado la finca hipotecada es inferior a la responsabilidad hipotecaria por principal, no es necesario que en el decreto de adjudicación se desglose por conceptos (principal, intereses...) las cantidades reclamadas por finca, pues es evidente (dado el valor de adjudicación) que en ningún caso el valor de adjudicación excederá de las respectivas responsabilidades hipotecarias .Igualmente la Resolución de 7 de junio de 2016 establece que si la adjudicación se ha efectuado al actor, ante la falta

de postores, por el 50% del valor de tasación, no es necesario (a los efectos previstos en el art. 132 LH) que en el mandamiento de cancelación de cargas se haga constar que lo entregado al acreedor en pago de su crédito e intereses y costas no excede de la respectiva cobertura hipotecaria; pues, razona la Dirección General, dado el valor de adjudicación, es evidente que éste es inferior a la cantidad reclamada por principal y a la cobertura hipotecaria por este concepto, por lo que no existe sobrante ni posibilidad de calificar la consignación de éstos en beneficio de acreedores posteriores (que en el caso debatido, además no constaba que existieran.

También constituirá defectos subsanable no hacer constar que el sobrante si lo ha habido se ha puesto a disposición de ejecutado o acreedores posteriores según se trate de ejecución ordinaria o hipotecaria respectivamente; salvo que no existan acreedores posteriores o sean posteriores a la nota marginal de haberse expedido certificación de dominio y cargas y no se hayan personado en el procedimiento, como ha señalado la DG en Resolución de 23 DE SEPTIEMBRE de 2002.

Y por último como se estudia en la cuestión referente al desglose de cantidades, igualmente constituiría defecto subsanable caso de existir sobrante o adjudicarse la finca por lo que se deba por todos los conceptos y se entienda subsistente parte de deuda , que no se desglosen las cantidades debidas y que la imputación de pagos no se hubiera realizado conforme exige la LEC - no por la propia imputación de pagos en sí que se entiende que es competencia de la Autoridad Judicial y escaparía a la calificación registral; sino porque de tal imputación de pagos podrá resultar entonces que se haya o no cubierto la deuda, así como que exista o no sobrante y su ulterior entrega a acreedores posteriores; extremos que sí están sujetos a calificación de acuerdo con el art. 132 LH y la doctrina de la DG.

15. EXAMEN DEL ART 654.4 LEC: MOMENTO DE EXPEDIR CERTIFICACIÓN DE CARGAS

Como se expuso anteriormente, la Ley 1 / 2.013, de 14 de mayo de, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, añadió un párrafo tercero al **ART. 654 LEC**, del siguiente tenor literal:

"3.** En el caso de que la ejecución resultase insuficiente para saldar toda la cantidad por la que se hubiera despachado ejecución más los intereses y costas devengados durante la ejecución, dicha cantidad se imputará por el siguiente orden: intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas. **Además el tribunal expedirá certificación acreditativa del precio del remate, y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas."

Precepto que debe ponerse en relación en cuanto a la ejecución hipotecaria de vivienda habitual, con el también reformado por la misma Ley 1 / 2.013, **ART. 579 LEC:**

Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución.

Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, en el supuesto de adjudicación de la vivienda habitual hipotecada, si el remate aprobado fuera insuficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, la ejecución, que no se suspenderá, por la cantidad que reste, se ajustará a las siguientes especialidades:

a) El ejecutado quedará liberado si su responsabilidad queda cubierta, en el plazo de cinco años desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación, por el 65 por cien de la cantidad total que entonces quedara pendiente, incrementada exclusivamente en el interés legal del dinero hasta el momento del pago. Quedará liberado en los mismos términos si, no pudiendo satisfacer el 65 por cien dentro del plazo de cinco años, satisficiera el 80 por cien dentro de los diez años. De no concurrir las anteriores circunstancias, podrá el acreedor reclamar la totalidad de lo que se le deba según las estipulaciones contractuales y normas que resulten de aplicación.

b) En el supuesto de que se hubiera aprobado el remate o la adjudicación en favor del ejecutante o de aquél a quien le hubiera cedido su derecho y éstos, o cualquier sociedad de su grupo, dentro del plazo de 10 años desde la aprobación, procedieran a la enajenación de la vivienda, la deuda remanente que corresponda pagar al ejecutado en el momento de la enajenación se verá reducida en un 50 por cien de la plusvalía obtenida en tal venta, para cuyo cálculo se deducirán todos los costes que debidamente acredite el ejecutante.

Si en los plazos antes señalados se produce una ejecución dineraria que exceda del importe por el que el deudor podría quedar liberado según las reglas anteriores, se pondrá a su disposición el remanente. El Secretario judicial encargado de la ejecución hará constar estas circunstancias en el decreto de adjudicación y ordenará practicar el correspondiente asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad en relación con lo previsto en la letra b) anterior*".*

La DGRYN ha tenido ocasión de pronunciarse al respecto en la **RESOLUCIÓN DE 28 DE JULIO de 2015** con ocasión de la ejecución de una vivienda habitual**,** señalando que "*para el supuesto de inexistencia de sobrante, se expida una certificación que asegure al deudor ejecutado que pierde el dominio de la finca hipotecada el importe*

exacto que le queda por pagar a su acreedor y que éste sólo podrá exigirle por otras vías distintas a la ejecución hipotecaria. De este modo, en base a la obligatoriedad de dicha certificación (la Ley de Enjuiciamiento Civil afirma que «el Tribunal expedirá»), si no se acredita su expedición no debe inscribirse la adjudicación pues la misma no estaría completa, al no acreditarse a las partes cuál es el importe exacto que ha quedado pendiente, importe que no puede quedar al arbitrio de la parte acreedora, con la correlativa indefensión de la parte ejecutada…

La inscripción de la adjudicación, que implica la pérdida del dominio por su titular, debe realizarse cumpliendo estrictamente todas las garantías legalmente establecidas para la protección de sus derechos, entre los cuales se incluyen las previsiones contenidas en el artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que difícilmente podrían tener operatividad, si la certificación de deuda pendiente prevista en el artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no se hiciera constar en la inscripción de la adjudicación, al objeto de posibilitar calificaciones futuras que permitan acreditar el cumplimiento de las previsiones que en favor del deudor establece el citado artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil".

Por tanto, del examen conjunto de ambos preceptos y de la doctrina de la DG debemos concluir que en la inscripción de un Decreto de ejecución hipotecaria seguida contra un deudor persona física en que la finca ejecutada tenga el carácter de vivienda habitual y no exista sobrante por quedar deuda pendiente, constituirá defecto subsanable que no se acompañe junto al Decreto de ejecución la certificación de deuda pendiente por todos los conceptos, distinguiendo las cantidades correspondientes a cada uno de ellos.

Puede resultar discutible su exigencia, pues aparentemente nada añade ni resta al procedimiento, y su calificación no se encuentra expresamente contenida en la letra del art. 132 LH. Sin embargo, en la Resolución citada al DG entiende que tras la modificación operada por la Ley 1/2013, se establecen una serie de reglas especiales aplicables cuando la ejecución se sigue contra la vivienda habitual del deudor, atribuyendo a éste una posición de especial protección frente a la regla general de la ejecución; esta expedición de certificación de deuda pendiente constituye una de esas garantías, pues impedirá su determinación unilateral por el acreedor, con lo que hay que considerar que forma parte del procedimiento y se calificaría por parte del Registrador como un trámite esencial del mismo caso de no cumplirse, con arreglo al art. 100 RH.

Estos argumentos son quizás los que aconsejan que no sea exigible en los demás supuestos de ejecución en que no exista sobrante, cuando no se ejecute una vivienda habitual, pues se entiende que estos supuestos no merecen las mismas garantías que ha querido prever el legislador para el caso de ejecución hipotecaria de vivienda habitual.

En cuanto al momento de su expedición, debe expedirse después de haber adquirido firmeza el Decreto de ejecución hipotecaria, pues al importe total pendiente de pago en el momento de aprobarse la adjudicación o remate, habrá que sumar los intereses de demora y costas que se hayan devengado durante la ejecución.

Respecto a la actuación a seguir por parte del Registrador, deberá expedir nota al margen de la inscripción de ejecución hipotecaria, hasta tanto se produzca la enajenación o transcurran los diez años sin ella; en que debería entenderse que ya no opera esta limitación y debe cancelarse.

Llegada la transmisión dentro de ese plazo de 10 años y existiendo plusvalías podría entenderse que constituye defecto subsanable que no conste notificación al deudor y al Juzgado que conoció la ejecución. Sin embargo esta postura supone una tesis minoritaria que ha de rechazarse, pues en verdad no podría sostenerse que esa falta de notificación viciara de ningún tipo de nulidad o anulabilidad la transmisión del dominio desde el punto de vista sustantivo; y tampoco la LEC se ha referido en tal sentido a la actuación del Registrador. Por ello se entiende prudente que producida la enajenación en los diez años siguientes por un importe que genere plusvalías, bastará que el Registrador notifique tal venta al Juzgado que tramitó la ejecución o en su caso al deudor si pudiera conocer su domicilio.

Es de destacar que la escasa protección que desde el Registro se puede brindar a tal deudor, unida a la dificultad del Letrado de tasar intereses de demora y costas en el momento de la adjudicación pues se entiende que tal cantidad adeudada se modificará consecuencia de la mayor cantidad de intereses de demora que puedan generarse, ha supuesto que en cuanto a este extremo no haya sido pacífico el criterio de expedir tal certificación. Los registradores consideran que en tanto no varíe de criterio la DGRYN están sometidos a sus resoluciones vinculantes por lo que debe exigirse la tasación y expedición de certificación; en tanto que los Letrados manifiestan en general su oposición a este criterio considerando que no puede alegarse como defecto del Decreto de adjudicación, y sólo entendiendo necesaria la tasación y la expedición de certificación cuando continúe la ejecución ordinaria por la cantidad pendiente, de conformidad con el art. 579 LEC.

16. CLAUSULAS ABUSIVAS E INCIDENTE DE OPOSICIÓN

La Ley 1 / 2.013, de 14 de mayo de, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, también culminó la adaptación del Derecho español al Derecho Comunitario; en concreto recogió a través de la reforma de determinados preceptos de la LEC, el pronunciamiento del Tribunal de Justicia de la Unión Europea en la Sentencia de 14 de marzo de 2013, en el asunto Mohamed Aziz vs. Caixa d´Estalvis de Catalunya, Tarragona (Catalunya Banc, S.A) (la STJCE Aziz), que declaró

que la normativa hipotecaria (procesal) española era contraria a la Directiva 93/13/CEE, sobre cláusulas abusivas; y ello porque hasta la reforma operada por esta Ley 1 / 2.013, no se permitía al Juez nacional conocedor de una ejecución hipotecaria la apreciación de oficio del carácter abusivo de una determinada claúsula, así como tampoco la suspensión del procedimiento por tal motivo.

La Ley 1 /2.013 reforma la LEC para incorporar al Derecho español ambas posibilidades. Así, introduce en el art. 552 LEC aplicable a la ejecución hipotecaria de acuerdo con lA remisión del art. 681 LEC, la posibilidad de apreciación de oficio por parte del Juez del carácter abusivo de una determinada claúsula; e igualmente reforma los arts. 557 y 695 LEC para introducir como nueva causa de oposición a la ejecución, el carácter abusivo de una claúsula, que en el caso de ejecución hipotecaria constituya el fundamento de la ejecución o hubiera determinado la cantidad exigible.

ART.552 LEC: "*1.* *Si el tribunal entendiese que no concurren los presupuestos y requisitos legalmente exigidos para el despacho de la ejecución, dictará auto denegando el despacho de la ejecución.*

El tribunal examinará de oficio si alguna de las cláusulas incluidas en un título ejecutivo de los citados en el artículo 557.1 puede ser calificada como abusiva. Cuando apreciare que alguna cláusula puede ser calificada como tal dará audiencia por quince días a las partes. Oídas éstas, acordará lo procedente en el plazo de cinco días hábiles conforme a lo previsto en el artículo 561.1.3.

2. *El auto que deniegue el despacho de la ejecución será directamente apelable, sustanciándose la apelación sólo con el acreedor. También podrá el acreedor, a su elección, intentar recurso de reposición previo al de apelación.*

3. *Una vez firme el auto que deniegue el despacho de la ejecución, el acreedor sólo podrá hacer valer sus derechos en el proceso ordinario correspondiente, si no obsta a éste la cosa juzgada de la sentencia o resolución firme en que se hubiese fundado la demanda de ejecución".*

ART. 557 LEC: "*1.* *Cuando se despache ejecución por los títulos previstos en los números 4.º, 5.º, 6.º y 7.º, así como por otros documentos con fuerza ejecutiva a que se refiere el número 9.º del apartado 2 del artículo 517, el ejecutado sólo podrá oponerse a ella, en el tiempo y en la forma prevista en el artículo anterior, si se funda en alguna de las causas siguientes:*

1.ª Pago, que pueda acreditar documentalmente.

2.ª Compensación de crédito líquido que resulte de documento que tenga fuerza ejecutiva.

3.ª Pluspetición o exceso en la computación a metálico de las deudas en especie.

4.ª Prescripción y caducidad.

5.ª Quita, espera o pacto o promesa de no pedir, que conste documentalmente.

6.ª Transacción, siempre que conste en documento público.

7.ª Que el título contenga cláusulas abusivas.

2.- Si se formulare la oposición prevista en el apartado anterior, el Secretario judicial mediante diligencia de ordenación suspenderá el curso de la ejecución".

ART. 695 LEC: ***1.*** *En los procedimientos a que se refiere este Capítulo sólo se admitirá la oposición del ejecutado cuando se funde en las siguientes causas:*

1.ª *Extinción de la garantía o de la obligación garantizada, siempre que se presente certificación del Registro expresiva de la cancelación de la hipoteca o, en su caso, de la prenda sin desplazamiento, o escritura pública de carta de pago o de cancelación de la garantía.*

2.ª *Error en la determinación de la cantidad exigible, cuando la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado. El ejecutado deberá acompañar su ejemplar de la libreta en la que consten los asientos de la cuenta y sólo se admitirá la oposición cuando el saldo que arroje dicha libreta sea distinto del que resulte de la presentada por el ejecutante.*

No será necesario acompañar libreta cuando el procedimiento se refiera al saldo resultante del cierre de cuentas corrientes u operaciones similares derivadas de contratos mercantiles otorgados por entidades de crédito, ahorro o financiación en los que se hubiere convenido que la cantidad exigible en caso de ejecución será la especificada en certificación expedida por la entidad acreedora, pero el ejecutado deberá expresar con la debida precisión los puntos en que discrepe de la liquidación efectuada por la entidad.

3.ª *En caso de ejecución de bienes muebles hipotecados o sobre los que se haya constituido prenda sin desplazamiento, la sujeción de dichos bienes a otra prenda, hipoteca mobiliaria o inmobiliaria o embargo inscritos con anterioridad al gravamen que motive el procedimiento, lo que habrá de acreditarse mediante la correspondiente certificación registral.*

4.ª *El carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible.*

Formulada la oposición a la que se refiere el apartado anterior, el Secretario judicial suspenderá la ejecución y convocará a las partes a una comparecencia ante el Tribunal que hubiera dictado la orden general de ejecución, debiendo mediar quince días desde la citación, comparecencia en la que el Tribunal oirá a las partes,

admitirá los documentos que se presenten y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro del segundo día.

El auto que estime la oposición basada en las causas 1.ª y 3.ª del apartado 1 de este artículo mandará sobreseer la ejecución; el que estime la oposición basada en la causa 2.ª fijará la cantidad por la que haya de seguirse la ejecución.

De estimarse la causa 4.ª, se acordará el sobreseimiento de la ejecución cuando la cláusula contractual fundamente la ejecución. En otro caso, se continuará la ejecución con la inaplicación de la cláusula abusiva.

Contra el auto que ordene el sobreseimiento de la ejecución, la inaplicación de una cláusula abusiva o la desestimación de la oposición por la causa prevista en el apartado 1.4.º anterior, podrá interponerse recurso de apelación.

Fuera de estos casos, los autos que decidan la oposición a que se refiere este artículo no serán susceptibles de recurso alguno y sus efectos se circunscribirán exclusivamente al proceso de ejecución en que se dicten."

Concretamente hay que tener en cuenta las Disposiciones Transitorias de la ley 1 /2.013, así como el Real Decreto-ley 11/2014, de 5 de septiembre que introduce la posibilidad de apelación en el plazo preclusivo de un mes, y la Ley 9/2015, de 25 de mayo que volvió a introducir un nuevo plazo preclusivo de otros dos meses para formular recurso de apelación.

Este nuevo incidente de oposición previsto en la ejecución hipotecaria implica que cuando se trata de procedimientos iniciados con posterioridad a la entrada en vigor al de la Ley 1 / 2.013 (14 de mayo de 2013), la sola expresión de haber adquirido firmeza el Decreto de ejecución hipotecaria ya no permite su inscripción, sino que debe añadirse que **no se halla pendiente de resolución un posible recurso de apelación contra un eventual Auto desestimatorio de un incidente de oposición** que pudiera haber interpuesto el ejecutado.

Además, cuando se trate de procedimientos iniciados iniciados antes del 7 de septiembre de 2014 (fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 11/2014**), si la fecha del decreto es anterior al 29 de julio de 2015** (fecha de finalización del nuevo plazo preclusivo de dos meses)**, y siempre que se ejecute vivienda habitual, habrá que añadir:**

bien que se puso en posesión del inmueble al adquirente antes del 28 de mayo de 2015,

bien, que no dándose tal circunstancia, no se ha formulado por el ejecutado incidente de oposición por razón de la existencia de tales cláusulas abusivas,

bien que, en el supuesto de que se hubiera formulado en su día oposición, la resolución desestimatoria de la misma no ha sido recurrida una vez transcurrido el nuevo plazo preclusivo de dos meses, o

bien, en su caso, que interpuesto que fuera tal recurso de apelación contra la desestimación de la oposición, este también hubiera sido desestimado por Auto firme.

NO SERÁ NECESARIO QUE CONSTEN ESTAS EXPRESIONES Y BASTARÁ LA EXPRESIÓN DE SER FIRME EL DECRETO si el testimonio de firmeza del decreto de adjudicación se expide transcurrido más de un mes desde la fecha de éste), de acuerdo con la Resolución de 28 de julio de 2015.

17. DECLARACION DE ARRENDAMIENTOS

Tradicionalmente, para poder inscribir el decreto, por tratarse de una transmisión por ejecución forzosa, es preciso que conste la declaración relativa a la existencia o no de arrendamientos sobre la finca adjudicada**,** a los efectos de la posible existencia de derechos de tanteo y retracto. Si la finca estuviere arrendada, deberá, además, acreditarse que se han efectuado las notificaciones exigidas, según el caso, por los arts. 25 y 31 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y 22 de la Ley de Arrendamientos Rústicos.

Al respecto el art. 661 L.E.C. establece que "cuando, por la manifestación de bienes del ejecutado, por indicación del ejecutante o de cualquier otro modo, conste en el procedimiento la existencia e identidad de personas, distintas del ejecutado, que ocupen el inmueble embargado, se les notificará la existencia de la ejecución, para que, en el plazo de diez días, presenten ante el Tribunal los títulos que justifiquen su situación. Esta notificación podrá ser practicada por el procurador de la parte ejecutante que así lo solicite o cuando atendiendo a las circunstancias lo acuerde el Secretario judicial.

En la publicidad de la subasta que se realice en el Portal de Subastas, así como en los medios públicos o privados en su caso, se expresará, con el posible detalle, la situación posesoria del inmueble o que, por el contrario, se encuentra desocupado, si se acreditase cumplidamente esta circunstancia al Secretario judicial responsable de la ejecución.

El ejecutante podrá pedir que, antes de anunciarse la subasta, el Tribunal declare que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en el inmueble, una vez que éste se haya enajenado en la ejecución. La petición se tramitará con arreglo a lo establecido en el apartado 3 del artículo 675 y el Tribunal accederá a ella y hará, por medio de auto no recurrible, la declaración solicitada, cuando el ocupante u ocupantes puedan considerarse de mero hecho o sin título suficiente. En otro caso, declarará, también sin ulterior recurso, que el ocupante u ocupantes tienen derecho a

permanecer en el inmueble, dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder al futuro adquirente para desalojar a aquéllos.

Las declaraciones a que se refiere el párrafo anterior se harán constar en la publicidad de la subasta".

No obstante, si no resulta del decreto esta declaración, podrá efectuarse por el adquirente de la finca, sea el adjudicatario o el cesionario del remate, admitiendo la DGRN (res. 19 de noviembre de 1987 y 05 de noviembre de 1993) que se realice mediante instancia con firma legitimada por Notario o ratificada ante el Registrador, y este requisito es aplicable también a los procedimientos judiciales de ejecución, como ha declarado reiteradamente la DGRN, declaración que se refiere a la transmisión actual que tiene acceso al Registro, en este caso, situación sobre el estado arrendaticio de la finca existente en el momento de dictarse el decreto de adjudicación, sin que sirva al efecto declaración efectuada con motivo de títulos anteriores.

Sin embargo en la actualidad la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994 ha sido modificada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que entre otros aspectos ha modificado la redacción del art.14 LAU en el sentido de que la ejecución forzosa supondrá necesariamente la extinción del arrendamiento . Con base a ello , la DGRYN en Resolución DE 24 DE MARZO de 2017 de ha considerado que ya no es preceptiva esta declaración de arrendamientos, puesto que al extinguirse el arrendamiento no pueden ya tampoco existir derechos de tanteo ni de retracto a favor del arrendatario que pudieran justificar la exigencia de tal declaración: La reforma introducida en la Ley de Arrendamientos urbanos en virtud de la L. 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas («Boletín oficial del Estado» de 5-6-2013; vigencia de 66-2013), debe tenerse en cuenta para resolver la cuestión planteada en el presente recurso. Establece el art. 14.1 que «el adquirente de una finca inscrita en el Registro de la propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el art. 34 de la L.H., solo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito, conforme a lo dispuesto por los arts. 7 y 10 de la presente ley, con anterioridad a la transmisión de la finca». El art. 7.2 establece claramente un principio de inoponibilidad del arrendamiento no inscrito frente a tercero inscrito, cuando dispone que «en todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la propiedad».

El art. 25 de la vigente Ley de Arrendamientos urbanos sigue manteniendo en su apartado 5 un cierre registral en cuanto determina que «para inscribir en el Registro de la propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse

que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público». Sin embargo, respecto de los contratos de arrendamiento concertados con posterioridad a la L. 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas deberá tenerse en cuenta para determinar la existencia del derecho de retracto, si el arrendamiento ha tenido acceso o no al Registro de la propiedad, puesto que de este extremo dependerá la continuación o no del arrendamiento tras la adjudicación de la finca.

De una interpretación conjunta del citado artículo y de lo dispuesto en el art. 7.2 antes transcrito resulta la extinción del contrato de arrendamiento salvo que se hubiese inscrito en el Registro de la propiedad con anterioridad al derecho, en este supuesto la hipoteca, que se ejecuta y que determina la extinción del derecho del arrendador y en consecuencia del propio contrato de arrendamiento y con él sus derechos accesorios como el derecho de retracto. En consecuencia con lo anteriormente expuesto, en el presente caso, enajenada judicial-mente la finca, el derecho del arrendador queda extinguido y con él el contrato de arrendamiento y sus accesorios como el derecho de retracto, y deviene innecesario realizar notificación alguna expresa y especial".

No obstante se entiende prudente que puesto que la modificación operada tuvo lugar el 4 de junio de 2013 y anteriormente se concedía una protección al arrendatario por un plazo de 5 años; en tanto no transcurran los 5 años desde dicha fecha, - hasta 4 de junio de 2018 – habrá que exigir la declaración de no estar arrendada la finca, o en su caso que se manifieste que existe arrendamiento pero que es de fecha posterior al 4 de junio de 201 , fecha en que se modificó la Ley, por tanto sometido a ella en su redacción actual que no otorga protección al arrendatario no inscrito con anterioridad al gravamen hipotecario.

Para el supuesto de arrendamiento inscrito con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta, ninguna notificación ha de exigirse, cancelándose tal arrendamiento por tanto. Así se refiere a ello la RDRYN 20 JUNIO 2.017, con ocasión de un arrendamiento rústico: "*Como ya apuntó la Resolución de este Centro Directivo de 24 de febrero de 2000, no resultaría lógico que la ejecución hipotecaria comportara la extinción de verdaderos derechos reales de goce sobre la cosa, constituidos después de la hipoteca ejecutada, como el usufructo, la enfiteusis o la superficie, y que, en cambio, debieran subsistir derechos a los que no corresponde tal carácter.*

Por todo ello, los arrendamientos rústicos inscritos después de una hipoteca, no pueden constituir una excepción al principio general de purga de titularidades y cargas posteriores, que constituye uno de los pilares esenciales del derecho real de

hipoteca. En consecuencia, el defecto recogido en la nota ha de ser revocado y debe procederse a la cancelación de la inscripción décimo tercera de arrendamiento.

Sentado pues que el arrendamiento inscrito con posterioridad a la hipoteca se extingue como consecuencia de la ejecución de esta, hay que plantearse si será necesario realizar la declaración sobre libertad de arriendos o acreditar las notificaciones pertinentes a los efectos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en los términos previstos en el artículo 22.4 de la Ley de Arrendamientos Rústicos.

Estando el arrendamiento inscrito con posterioridad a la hipoteca, el arrendatario necesariamente va a tener noticia de la ejecución, bien por comunicación del propio registrador al expedirse la certificación de cargas, bien si accede al Registro el arrendamiento con posterioridad a su expedición, por la nota marginal correspondiente que le permite tener conocimiento de la ejecución hipotecaria en curso. Por lo tanto es en sede del procedimiento donde el arrendatario debe hacer valer sus derechos; dicho arrendamiento ha quedado extinguido automáticamente desde el momento en que ha culminado la ejecución de la hipoteca con la correspondiente adjudicación de la finca y así se ha ordenado en el mandamiento de cancelación de cargas".

18. REQUISITOS ADICIONALES DE DETERMINADAS CLASES DE HIPOTECAS

Hipoteca en garantía de letras de cambio. Tratándose de hipoteca constituida en garantía de las mismas, debe resultar del mandamiento, que se han incorporado al procedimiento y que se hayan inutilizado los títulos, conforme al artículo 211 R.H. por existir el riesgo de posible circulación posterior de los mismos y el peligro de eventuales tenedores posteriores, o alternativamente, en su caso, que se ha demandado a todos los titulares futuros de las letras (res. DGRN 16 de abril de 2009, 31 de enero de 2013). Además habrá de tenerse en cuenta que la ejecución de uno o varios sólos de los títulos sí acarreará la cancelación de cargas posteriores, pero no llevará consigo la cancelación de la hipoteca en cuanto a los demás títulos cambiarios.

Hipoteca en garantía de obligaciones al portador. No basta con que se haya dirigido la demanda contra los hipotecantes y contra el primer tenedor de las obligaciones garantizadas, sino que es preciso demandar también al legítimo tenedor de tales obligaciones (res. DGRN.25 de marzo de 1999).

Hipoteca en garantía de obligaciones futuras o condicionales. Exige la constancia de la nota prevista en el art. 238 R.H. para poder iniciar la ejecución, incluyendo dentro de esta modalidad de hipoteca la DGRN, en res. de 17 de mayo de 2000, aquella en la que no consta la íntegra entrega del capital.

Hipoteca unilateral. No se puede iniciar la ejecución mientras no conste la nota de aceptación del art. 141 L.H., aceptación que no puede desprenderse de actos tácitos (res. DGRN 17 de junio de 2013).

Hipoteca sobre la totalidad de los derechos integrantes del dominio (art. 217 R.H.) e hipoteca unitaria sobre la totalidad de los derechos integrantes del dominio (art. 218 R.H.). La ejecución debe dirigirse frente a todos los titulares de los derechos hipotecados.

Hipoteca en que se haya pactado la igualdad de rango. Tiene como especialidad, conforme al art. 227 R.H., que la ejecución de una no lleva consigo la cancelación de las otras constituidas con el mismo rango, lo que puede plantear problemas en caso de instarse ejecuciones en distintos juzgados, con posible perjuicio de aquel que haya promovido la ejecución en primer lugar.

Hipoteca de finca vinculada a participación indivisa de otra. En este supuesto, no es inscribible ningún acto de disposición o gravamen que recaiga sobre la vivienda sin hacerlo simultáneamente sobre la cuota de la finca con que se ha vinculado, ni sobre ésta sin aquélla, ya que vivienda y cuota sólo serán hipotecables conjuntamente, por lo que no es posible la distribución de responsabilidad entre ambas y requieren de una única tasación. (Res. DGRN 29 de noviembre de 2007).

Hipoteca de vivienda de protección oficial sujeta a prohibición de disponer por razón del préstamo cualificado. Es inscribible la enajenación forzosa derivada de un procedimiento de ejecución hipotecaria, no obstante estar vigente la prohibición de disponer del RD 1186/1998, que ha de aplicarse solo a las enajenaciones voluntarias, quedando el adjudicatario quedará sujeto a las prohibiciones hasta tanto se cumplan los citados requisitos legales. (res. DGRN 13 de abril de 2012).

Hipoteca inversa. No le son aplicables los límites establecidos por el art. 114 L.H. (res. DGRN de 1 de octubre de 2010). Además, al ser un crédito y no un préstamo, los intereses se suman al capital, hasta el límite del crédito, sin que ello implique un pacto prohibido de anatocismo (res. DGRN 4 de noviembre de 2010, 11 de enero de 2011).

Hipoteca en garantía de un crédito solidario. El principio general en nuestro ordenamiento jurídico en materia de derechos reales es el de la inadmisión de titularidades solidarias, conforme al artículo 54 del R.H., que exige la determinación de cuotas.

No obstante, se admite que si la obligación principal puede ser a favor de varios titulares solidarios, el mismo carácter debe de poder tener la titularidad de la hipoteca y como tal habrá de inscribirse, de tal forma, que la configuración del crédito garantizado como solidario hace innecesario determinar la cantidad del capital prestado que se ha recibido de cada uno de los que resultan acreedores solidarios, cuestión

que tan sólo tiene relevancia en la relación interna entre ellos y resulta indiferente para el deudor (res. DGRN R. 10 de febrero de 2003), y si ello es posible incluso cuando tales titulares estén identificados sólo de forma mediata, también lo ha de ser en caso de que tales titulares estén plena y perfectamente identificados en el propio título de constitución.

La DGRN lo ha admitido en res. de 30 de enero de 2003 ,10 de septiembre de 2009 o 29 de noviembre de 2012, para supuestos de cesiones en pago o adjudicaciones judiciales acordadas en procedimientos de quiebra, que la inscripción pudiese practicarse a favor de la pluralidad de acreedores integrados en el sindicato de acreedores de la quiebra, sin distribución de cuotas a pesar de la falta de personalidad jurídica de dicho sindicato. Así, de la Resolución de 10 de septiembre de 2009, resulta que las reglas generales sobre determinación del titular registral no impiden la inscripción a favor de una pluralidad de titulares sin distribución de cuotas cuando su titularidad ostente el carácter de «en mano común», siempre que dicha titularidad colectiva esté articulada a través de un órgano legitimado para el ejercicio de los derechos correspondientes, incluyendo las que se constituyen en aseguramiento de emisiones de obligaciones a favor de una pluralidad de titulares, sin especificación de cuotas en la titularidad de la hipoteca, cuando su ejecución se prevea con carácter colectivo a través del sindicato de obligacionistas (res. DGRN DE 8 de junio de 2011).

Hipoteca inscrita a favor de persona extranjera casada con arreglo a su régimen económico matrimonial. Es necesario que el procedimiento se dirija contra ambos cónyuges o que se acredite que con arreglo al Derecho extranjero puede ejecutarse la hipoteca mediante demanda a uno sólo de ellos. La Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 16 de junio de 2014 señala que "En el momento en que el bien adquirido con sujeción a un régimen económico matrimonial extranjero sea objeto de un acto de disposición no es posible mantener la indeterminación y en consecuencia debe acreditarse el contenido y la vigencia del Derecho extranjero concreto aplicable al caso. Como ya ha indicado este Centro Directivo en diversas Resoluciones (cfr. Resoluciones de 3 de enero de 2003, 26 de febrero de 2008 y 15 de julio de 2011) el singular régimen de constancia del régimen económico-matrimonial de los cónyuges extranjeros en la inscripción de los bienes y derechos que adquieren, previsto en el artículo 92 del Reglamento Hipotecario difiere el problema para el momento de la enajenación posterior, pues en tal momento es preciso el conocimiento del Derecho aplicable al caso concreto, en cuanto a las reglas que disciplinan el régimen de disposición del bien y requisitos que el mismo impone. Dicho régimen no se aplicará, según el criterio sentado en las citadas Resoluciones, si la enajenación o el gravamen se realizan contando con el consentimiento de ambos cónyuges (enajenación voluntaria), o demandando a los dos (enajenación forzosa).

Cuando se inscribe, un bien perteneciente a persona casada extranjera, «con sujeción a su régimen económico matrimonial» (artículo 92 del Reglamento Hipotecario), se está haciendo remisión a la legislación extranjera; y, entre los diferentes supuestos que pueden concurrir en dicha legislación, cabe la posibilidad de que exista un régimen de comunidad.

La aplicación al presente supuesto de la legislación marroquí queda sometida necesariamente a su acreditación ante el registrador ya que, al igual que en el ámbito procesal, el Derecho extranjero ha de ser objeto de prueba (cfr. artículo 281.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), también lo ha de ser en el notarial y registral (vid., entre otras, Resoluciones de 17 de enero de 1955, 14 de julio de 1965, 27 de abril de 1999, 1 de marzo de 2005, 20 de enero de 2011, 22 de febrero y 26 de junio de 2012 y 31 de octubre de 2013, entre otras). Es cierto, no obstante, que este Centro Directivo ya ha señalado en diversas ocasiones que la aplicación del Derecho extranjero por autoridad pública que desarrolla funciones no jurisdiccionales se sujeta a reglas especiales que se apartan de la solución general contemplada en el artículo 281 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y que se adaptan a las particularidades inherentes al ámbito extrajudicial. En consecuencia, los preceptos mencionados son subsidiarios para el caso de que las normas especiales sobre aplicación extrajudicial del derecho extranjero no proporcionen una solución. Una de las consecuencias de este tratamiento especial es que si al registrador no le quedase acreditado de forma adecuada el contenido y vigencia del Derecho extranjero en el que se fundamenta el acto cuya inscripción se solicita, deberá suspender ésta. No cabe, en consecuencia, someter la validez del acto a lo dispuesto en el ordenamiento español, tal y como sucede en un proceso judicial.

La normativa aplicable a la acreditación en sede registral del ordenamiento extranjero debe buscarse, en primer término, en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, norma que regula los medios de prueba del Derecho extranjero en relación con la observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto y que, como señala la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2005, resulta también extensible a la acreditación de la validez del acto realizado según la ley que resulte aplicable.

Según este precepto los medios de prueba del Derecho extranjero son «la aseveración o informe de un notario o cónsul español o de diplomático, cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable». El precepto señala además que «Por los mismos medios podrá acreditarse la capacidad civil de los extranjeros que otorguen en territorio español documentos inscribibles». La enumeración expuesta no contiene un «numerus clausus» de medios de prueba ya que el precepto permite que la acreditación del ordenamiento extranjero podrá hacerse «entre otros medios», por los enumerados.

Por otro lado, al igual que en sede judicial se mantiene la exigencia contenida en el artículo 281.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según la cual no sólo es necesario acreditar el contenido del Derecho extranjero sino también su vigencia (vid., entre otras, Sentencias del Tribunal Supremo de 11 de mayo de 1989, 7 de septiembre de 1990 y 25 de enero de 1999, y Resolución de 20 de enero de 2011). Es decir, no basta la cita aislada de textos legales extranjeros sino que, por el contrario, debe probarse el sentido, alcance e interpretación actuales atribuidos por la jurisprudencia del respectivo país. Asimismo, esta Dirección General ha señalado en diferentes ocasiones que las autoridades públicas que desarrollan funciones no jurisdiccionales (cfr. artículos 281 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 168.4 del Reglamento Notarial y 36.2 del Reglamento Hipotecario), pueden realizar bajo su responsabilidad una valoración respecto de la alegación de la ley extranjera aunque no resulte probada por las partes, siempre que posea conocimiento de la misma (vid., entre otras, Resoluciones de 14 de diciembre de 1981 y 5 de febrero y 1 de marzo de 2005). La indagación sobre el contenido del ordenamiento extranjero no constituye en absoluto una obligación del registrador, o del resto de autoridades no judiciales ante las que se inste la aplicación de un ordenamiento extranjero, sino una mera facultad, que podrá ejercerse incluso aunque aquél no sea invocado por las partes. En consecuencia, como señalaron las Resoluciones de 20 de enero y 15 de julio de 2011, el registrador, pese a que quien insta la inscripción no acredite el contenido del ordenamiento extranjero de acuerdo a los imperativos expuestos, podrá aplicar un Derecho extranjero si tiene conocimiento de él o indaga su contenido y vigencia. En caso contrario, deberá suspender la inscripción.

En la nota de calificación recurrida se indica que no ha quedado acreditado el régimen económico matrimonial del ejecutado (artículo 36 del Reglamento Hipotecario), a los efectos de poder calificar si dicho procedimiento debe dirigirse sólo contra el marido o debe dirigirse contra ambos, y en esto debe confirmarse la calificación. No es óbice que conste inscrita sólo la hipoteca por aquél, pues los asientos están bajo la salvaguarda de los tribunales (cfr. artículo 1 Ley Hipotecaria), por lo que no se puede discutir ahora si la hipoteca debió o no estar otorgada por ambos cónyuges. Ahora lo que procede es saber si la ejecución hipotecaria procede sin intervención de la esposa del hipotecante, que figura en la inscripción de la titularidad del inmueble.

Ante la falta de acreditación de lo señalado con anterioridad, la cuestión planteada debe resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 17 de octubre de 2013).

Según dicha doctrina, hay que partir, en primer lugar, del artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria, que extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: «Que se ha demandado y requerido

de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento».

Por su parte, el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que la demanda ejecutiva se dirija «frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que éste último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes». Y el artículo 686 de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil regula el requerimiento de pago estableciendo que «en el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro».

Por tanto, basta tener en cuenta estos preceptos legales para comprobar que es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

El Registro de la Propiedad entre otros muchos efectos atribuye el de la eficacia «erga omnes» de lo inscrito (cfr. artículos 13, 32 y 34 de la Ley Hipotecaria), de manera que no puede la entidad acreedora –que además es parte– desconocer la adquisición efectuada por el tercer poseedor inscrito, cuando además consta en la propia certificación de titularidad y cargas solicitada a su instancia en el procedimiento.

El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento.

Por ello el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral sobre actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. Y este Centro Directivo ha declarado reiteradamente que la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que

no compete al registrador determinar), sino la puesta de manifiesto por éstos de la existencia de un obstáculo registral (cfr. Resoluciones de 18 de junio de 2012 [2.ª] y 13 de septiembre de 2012)".

Subrogación real en los procedimientos urbanísticos. En los supuestos de sustitución de fincas de origen por fincas de resultado, podrá inscribirse la adjudicación siempre que quede claro que la finca subastada fue la finca de reemplazo o de resultado.

OTRAS CUESTIONES DE INTERÉS

19. NULIDAD DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

De acuerdo con la nueva redacción del art. 695 LEC puede plantearse un incidente de oposición a la ejecución hipotecaria, que pudiera derivar en la nulidad de la ejecución hipotecaria ya realizada anteriormente.

En el caso de declararse la nulidad de la ejecución hipotecaria y ordenarse la cancelación de la inscripción de adjudicación y reviviscencia de las cargas canceladas como consecuencia de tal adjudicación hipotecaria, podemos distinguir los siguientes supuestos siguiendo a la COMISIÓN NACIONAL DE CALIFICACIÓN DEL COLEGIO DE REGISTRADORES.

- **Si el dominio está inscrito a favor del ejecutante adjudicatario y no existen cargas posteriores constituidas por el adjudicatario, procede cancelar la inscripción del decreto de adjudicación a favor del ejecutante, de forma que la inscripción de la hipoteca, antes cancelada, recupera su vigencia.** Igualmente se cancelará el asiento de cancelación de la hipoteca y, si las hubiera, de las cargas posteriores a la hipoteca y anteriores a la adjudicación (aunque sus titulares registrales no hubieren sido oídos en el incidente o apelación), los cuales recobrarían su vigencia, en tanto esa cancelación les beneficia ya que el asiento a cancelar no les concedía ningún derecho sino que les privaba de él (art. 40 LH in fine). No obstante, en caso de sobreseimiento del procedimiento de ejecución no debe recuperar su vigencia la nota marginal de expedición de cargas del artículo 688 de la LEC.

El título hábil para llevar a cabo la cancelación de la inscripción del Decreto de adjudicación y del asiento de cancelación de las cargas citadas, será el mandamiento de cancelación, expedido por el letrado AJ del juzgado que hubiere conocido de la ejecución, que incorpore el auto firme que resuelva el incidente de oposición o el decreto de ejecución de la resolución de la Audiencia Provincial, junto con ésta misma.

Tanto en este supuesto como cuando el dominio está inscrito a favor del ejecutante adjudicatario pero existen cargas constituidas por el adjudicatario (segundo supuesto), para que recobren la vigencia tanto la inscripción de hipoteca como las inscripciones o anotaciones de cargas canceladas no sería necesario aportar nuevamente los títulos que las causaron en la medida que el efecto jurídico que se genera es la reviviscencia del asiento cancelado tal y como constaba inscrito. Sin embargo sí se estima necesaria una notificación a sus titulares de la operación registral operada.

Si la carga cancelada como consecuencia del mandamiento de cancelación fuera una anotación preventiva de embargo, se plantean dudas relativas tanto respecto a la posibilidad de su restablecimiento como en cuanto al plazo de duración que deba reconocérsele una vez haya recobrado su vigencia. Debe considerarse que durante el tiempo en que la anotación preventiva estuvo cancelada su plazo de caducidad ha quedado interrumpido.

Así, en cuanto al plazo de vigencia que debe atribuirse a la anotación preventiva revivida, se rechaza tanto la tesis de que éste se reinicia y se vuelve a contar desde el principio el plazo de cuatro años, porque supondría alterar injustificadamente la fecha de inicio del cómputo; como la tesis que sostiene que la anotación sólo subsistiría por el plazo que le queda de vigencia al restaurarse, contado desde la fecha inicial de la anotación, porque ello nos reconduce a la primera postura general expuesta y colocaría en peor situación a los titulares de las anotaciones preventivas respecto de otro tipo de cargas en sentido amplio, sin causa justificativa suficiente.

En todo caso, la reviviscencia de la anotación preventiva deberá ser notificada al Juzgado que la ordenó, de conformidad con lo previsto en el artículo 143 RH, párrafos tercero y cuarto, interpretados a sensu contrario.

Ello le permitirá, en su caso, volver a presentar los mandamientos de prórroga o testimonios de adjudicación que pudieran haber sido denegados durante el período en que la anotación estuvo cancelada o solicitar ahora la correspondiente prórroga.

- **Si el dominio está inscrito a favor del ejecutante adjudicatario y existen cargas constituidas por el adjudicatario**, procederá igualmente la cancelación de la inscripción del decreto de adjudicación y del asiento de cancelación de cargas, recobrando su vigencia tanto la hipoteca como las cargas que habían sido canceladas.

Respecto de las cargas constituidas por el adjudicatario, en su caso, no podrán ser canceladas (aunque se cancele la inscripción de éste) porque el incidente de oposición, no es el procedimiento adecuado para que en el mismo pueda ser ordenada la cancelación de las inscripciones o anotaciones practicadas toda vez que ninguno de ellos ha sido parte en el ese procedimiento, sino que habrá de interponerse contra los titulares de las mismas la correspondiente demanda declarativa en los términos

que se analizan en los puntos siguientes. Así, la resolución de la DGRN de 1 de enero de 2012 admite la cancelación de una inscripción de dominio aun cuando no se puedan cancelar unas cargas posteriores, por no haber sido sus titulares citados en el procedimiento judicial que declaró la nulidad de aquélla.

En caso de existir reviviscencia de cargas canceladas por la ejecución hipotecaria, en los términos que se han indicado en el supuesto anterior, las mismas, y también la propia hipoteca ejecutada, tendrán rango posterior a todas aquellas que hubiere constituido el ejecutante adjudicatario ya que la rectificación del Registro en ningún caso puede perjudicar los derechos adquiridos por terceros de buena fe y a título oneroso durante la vigencia del asiento que se declare inexacto (art. 40 LH), en este caso la cancelación anulada. En apoyo de este solución se pueden citar las resolución de la DGRN de 13 de mayo de 2005, la cual admite la «reviviscencia» de una anotación cancelada, incluso existiendo titulares intermedios (de dominio y/o cargas), porque en caso contrario se dejaría desprotegido al anotante frente a los que, con posterioridad, adquirieran algún derecho sobre la finca embargada. Por ello, concluye la Dirección General, es que debe practicarse el asiento solicitado, pero expresando con toda claridad que no quedan afectados por tal asiento los titulares de derechos posteriores a la cancelación cuya nulidad se hace constar.

- **Si el dominio figura inscrito a favor de un tercero rematante, que acudió a la subasta y que se adjudicó como mejor postor el dominio (supuesto al que hay que asimilar al cesionario del remate por el ejecutante),** el incidente de oposición o la apelación, el incidente de oposición no es el procedimiento adecuado para que en el mismo pueda ser ordenada la cancelación de la inscripción practicada a su favor o de sus causahabientes, a menos que conste expresamente que han intervenido en esos trámites procesales en una posición equiparable a la del ejecutante. Por tanto, la resolución que le ponga fin no podrá, por razón de lo establecido en los artículos 24 de la Constitución española, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria, provocar la rectificación de la inscripción practicada a su favor, ya que ello contravendría los principios de tutela judicial efectiva, proscripción de la indefensión y, como expresión registral de ambos, los de legitimación y tracto sucesivo.

En este caso, la cancelación de la inscripción practicada a favor del rematante no ejecutante, en virtud del decreto de adjudicación declarado ineficaz, precisará que, una vez obtenido el auto estimatorio de la oposición en el que se acuerde el sobreseimiento de la ejecución y, como consecuencia de ello, la ineficacia del decreto de adjudicación; el ejecutado interponga, contra el rematante o sus causahabientes, una demanda de rectificación del Registro por ineficacia del título en cuya virtud se practicó la inscripción, interesando la cancelación de las inscripciones a su favor y la reviviscencia de los asientos cancelados como consecuencia de la ejecución.

Será en el procedimiento declarativo que en virtud de tal demanda se inicia donde se habrá de ventilar: primero, si el titular registral cuya inscripción ha de ser cancelada está protegido frente a la ineficacia del decreto de adjudicación por la fe pública registral y, segundo, en caso de que no lo estuviera, cuál es la cantidad que por razón de la extinción sobrevenida de su derecho ha de serle abonada o consignada a su favor.

- **Si el dominio figura inscrito a favor de adquirentes posteriores al rematante o adjudicatario, en la medida en que no han sido parte en el procedimiento seguido,** no podrá procederse a la cancelación de la inscripción practicada a su favor toda vez que ello resultaría contrario a las exigencias impuestas por los artículos 24 de la Constitución española, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, será necesario que sobre la base del auto que acuerde el sobreseimiento de la ejecución hipotecaria y la rescisión del decreto de adjudicación el deudor ejecutado interponga una demanda por la que se ejercite una acción para la rectificación del Registro, iniciando un procedimiento declarativo que terminará, en su caso, con una sentencia que acuerde la cancelación de los asientos registrales que procedan, si es que procede alguno en este supuesto ya que puede operar la fe pública registral. Sentencia que, en cuanto constitutiva, será directamente inscribible a través del testimonio que la incorpore, una vez firme, a salvo los obstáculos que puedan resultar del Registro (cfr. artículos 521.2 y 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En tal procedimiento podrá interesarse, como medida cautelar, la extensión de la anotación preventiva de demanda, conforme al artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria.

20. EXTREMOS NO CALIFICABLES

De conformidad con el art. 100 R.H., que no incluye "los trámites esenciales del procedimiento" entre los extremos calificables, y los pronunciamientos de la DGRN al respecto (res. 29 de diciembre 1998, 21 de enero de 2005), podemos señalar que no entran en el ámbito de calificación registral:

- La legitimación procesal de las partes.
- La cumplimentación de los trámites del procedimiento, salvo el emplazamiento del titular registral.
- La notificación de la demanda a fiadores o avalistas, a pesar de la dicción del art. 685.5 LEC.
- Los actos de comunicación procesal cuya dirección es competencia del letrado.
- Las fechas acordadas para la celebración de las subastas y las de publicación de los edictos en el B.O.E.

- La notificación al deudor de la fechas acordadas para la celebración de la subasta.
- La fecha en que se celebró la subasta.

21.QUIEBRA DE LA SUBASTA (subasta per saltum)

Nos referimos a las maquinaciones fraudulentas entre dos postores para alterar deliberadamente la licitación, de modo que la subasta quede desierta y así adjudicarse el bien por una oferta muy inferior, a través de la maniobra de ofrecer una puja muy baja seguida de otra inmediata elevadísima que en general no pueda superarse ("*salto de la rana*").

Se trata de una conducta tipificada como delito en el art. 262 Código Penal: *Los que solicitaren dádivas o promesas para no tomar parte en un concurso o subasta pública; los que intentaren alejar de ella a los postores por medio de amenazas, dádivas, promesas o cualquier otro artificio; los que se concertaren entre sí con el fin de alterar el precio del remate, o los que fraudulentamente quebraren o abandonaren la subasta habiendo obtenido la adjudicación, serán castigados con la pena de prisión de uno a tres años y multa de 12 a 24 meses, así como inhabilitación especial para licitar en subastas judiciales entre tres y cinco años. Si se tratare de un concurso o subasta convocados por las Administraciones o entes públicos, se impondrá además al agente y a la persona o empresa por él representada la pena de inhabilitación especial que comprenderá, en todo caso, el derecho a contratar con las Administraciones públicas por un período de tres años a cinco años.*

BROCA MAJADA estudió la cuestión bajo la anterior LEC, denominando subastas per saltum, en el argot de los subasteros o subasta per saltum, aquel supuesto en virtud del cual dos subasteros se confabulaban previamente uno, que cubría el tipo básico de la subasta, los dos tercios, y un vez que este hubiera pujado, el segundo realizaría una puja tan excesiva, que con toda seguridad no sería superada. Para BROCA, la solución que se encuentraba para esta situación, es la del respeto en su integridad al artículo 1500 de la ley, y en especial a que el actor ya se preocupe que se cubra el depósito en caso de la intervención de los postores terceros.

Desafortunadamente estas corruptelas siguen sucediéndose, sin que parezca aconsejable llegar a aprobar la adjudicación por el precio de la puja que finalmente se retira de forma fraudulenta, que no está previsto en la ley y conculcaría los más mínimos principios de la propia regulación de la subasta; habrá en su caso de aprobarse la adjudicación por el importe que resulte del legal desenvolvimiento de la subasta, sin otro cauce que en su caso poner los hechos en conocimiento del Ministerio Fiscal.

22. LA SUBASTA EN LA LEY DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA

La Ley 15/2015, de 2 de julio, de Jurisdicción Voluntaria, introdujo en su Título VII (artículos 108 a 111), el nuevo expediente de subastas voluntarias, que pasa a ser competencia de los Letrados de la Administración de Justicia.

Esta innovación es consecuencia del nuevo papel asignado a los mismos tras la entrada en vigor de la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, que preveía otorgar competencias al Secretario judicial en materia de jurisdicción voluntaria cuando así lo prevean las leyes procesales.

En concreto, dado que tanto los Letrados como los Notarios son titulares de la fe pública judicial o extrajudicial se les atribuye, de forma concurrente, además de la tramitación y resolución de determinados expedientes de sucesiones, la consignación de deudas pecuniarias y también las subastas voluntarias.

Ámbito de aplicación

Este régimen se aplicará a la enajenación en subasta de bienes o derechos determinados, a instancia del propio interesado y fuera de un procedimiento de apremio.

Para la actuación en este expediente no será preceptiva la intervención de Abogado y Procurador.

Competencia

Será competente el Juzgado de Primera Instancia que corresponda al domicilio del titular, y si fueran varios titulares, el correspondiente a cualquiera de ellos. Tratándose de bienes inmuebles será competente el del lugar donde éstos radiquen.

Solicitud

El expediente se iniciará a solicitud del interesado mediante escrito en el que, además de la identificación y estado del bien o derecho a subastar, se deberá acompañar, además de la acreditación de su poder de disposición sobre el objeto o derecho de la subasta, el pliego de condiciones particulares con arreglo a las cuales haya de celebrarse la subasta y en donde se recogerá la valoración de los bienes o derechos a subastar.

Tramitación

Acordada la procedencia de la subasta, esta se llevará a cabo de forma electrónica en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, bajo la responsabilidad del Letrado.

La publicidad y celebración de la subasta se ajustará a lo establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil en todo aquello que no esté previsto en el pliego de condiciones particulares. En los edictos se expresará el pliego de condiciones.

Terminada la subasta, el Letrado, mediante Decreto, aprobará el remate en favor del único o mejor postor, siempre y cuando cubra el tipo mínimo que hubiera fijado el solicitante o no se hubiere reservado expresamente el derecho a aprobarla, en cuyo caso se le dará vista del expediente para que en el término de tres días pida lo que le interese. Igual comunicación se le dará en el caso de que por algún licitador se hiciere la oferta de aceptar el remate modificando algunas de las condiciones.

Si el solicitante aprueba el remate o acepta la proposición, se resolverá teniendo por aprobado el remate en favor del licitador de la misma.

Cuando en la subasta no hubiere ningún postor o el solicitante no hubiera aceptado la proposición, se sobreseerá el expediente.

El Decreto de adjudicación contendrá la descripción del bien o derecho, la identificación de los intervinientes, expresión de las condiciones de la adjudicación y los demás requisitos necesarios, en su caso, para la inscripción registral. Un testimonio de dicha resolución, que se entregará al adjudicatario, será título suficiente para la práctica de las inscripciones registrales que, en su caso, correspondan.

23. VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

La posibilidad de vencer anticipadamente el préstamo hipotecario se entendía pacífica desde su regulación en la LEC 1 / 2.000, de 7 de enero, modificada por las Leyes 1/2.013, y 19/2.015, siempre que se hubiera pactado expresamente.

ART 693 LEC:

1. *Lo dispuesto en este Capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, si vencieren al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses. Así se hará constar por el Notario en la escritura de constitución y por el Registrador en el asiento correspondiente. Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha.*

2. *Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de, al menos, tres*

plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses, y este convenio constase en la escritura de constitución y en el asiento respectivo.

3. *En el caso a que se refiere el apartado anterior, el acreedor podrá solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, antes de que se cierre la subasta, podrá liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 578.*

Si el bien hipotecado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá, aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior.

Liberado un bien por primera vez, podrá liberarse en segunda o ulteriores ocasiones siempre que, al menos, medien tres años entre la fecha de la liberación y la del requerimiento de pago judicial o extrajudicial efectuada por el acreedor.

Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en los apartados anteriores, se tasarán las costas, que se calcularán sobre la cuantía de las cuotas atrasadas abonadas, con el límite previsto en el artículo 575.1 bis y, una vez satisfechas éstas, el Secretario judicial dictará decreto liberando el bien y declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante."

Sin embargo la STJUE 26 ENERO 2.017 ha considerado posible apreciar el carácter abusivo de tales claúsulas, a pesar de haberse pactado, en los siguientes términos: "*Con carácter preliminar debe recordarse que, si bien, con arreglo al art. 1.2 Directiva 93/13, «las cláusulas contractuales que reflejen disposiciones legales o reglamentarias imperativas […] no estarán sometidas a las disposiciones de la presente Directiva», la cláusula del contrato controvertido en el litigio principal, por la que se fijan las condiciones del vencimiento anticipado, a la que se refieren las cuestiones prejudiciales sexta y séptima, no refleja las disposiciones del art. 693.2 LEC. En efecto, dicha cláusula prevé que el prestamista podrá declarar el vencimiento anticipado y exigir la devolución inmediata del capital, de los intereses y de los demás gastos en caso de que se produzca la falta de pago en la fecha convenida de* ***cualquier cantidad*** *adeudada en concepto de principal, intereses o cantidades adelantadas por el banco, y* ***no****, como establece el art. 693.2 LEC, en caso de incumplimiento de la obligación de pago por un período de* ***tres meses****. Asimismo, figuran en dicha cláusula los términos «en los siguientes casos, además de los legales». De esta formulación se deduce que,*

mediante esa cláusula, ***las partes manifestaron su voluntad de no limitar las causas de vencimiento anticipado a la causa prevista en el art. 693.2*** *LEC.*

En consecuencia, ***la citada cláusula está comprendida en el ámbito de aplicación de la Directiva 93/13 y el juez nacional está obligado a apreciar de oficio su eventual carácter abusivo****.*

Por lo que se refiere a las ***consecuencias*** *que deben extraerse del eventual carácter abusivo de una cláusula de esa índole, es preciso recordar que resulta de la redacción del art. 6.1 Directiva 93/13 que el juez nacional está obligado* ***únicamente a dejar sin aplicación*** *una cláusula contractual abusiva para que no surta efectos vinculantes respecto del consumidor, sin que esté facultado para variar su contenido. En efecto, el contrato debe subsistir, en principio, sin otra modificación que la resultante de la supresión de las cláusulas abusivas, en la medida en que, en virtud de las normas del Derecho interno, tal persistencia del contrato sea jurídicamente posible […]*

Asimismo, habida cuenta de la naturaleza y la importancia del ***interés público*** *que constituye la protección de los consumidores —los cuales se encuentran en una situación de inferioridad en relación con los profesionales—, la Directiva 93/13 impone a los Estados miembros, tal como resulta de su art. 7, apartado 1, en relación con su vigésimo cuarto considerando, la obligación de prever* ***medios adecuados y eficaces*** *para que cese el uso de cláusulas abusivas en los contratos celebrados por un profesional con los consumidores […]*

Por consiguiente, y a fin de garantizar el ***efecto disuasorio*** *del art. 7 Directiva 93/13, las* ***prerrogativas*** *del juez nacional que constata la existencia de una cláusula abusiva, en el sentido del art. 3.1 Directiva,* ***no pueden depender del hecho de que esa cláusula se aplique o no en la práctica*** *[…] la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que, cuando el juez nacional haya constatado el carácter «abusivo» —en el sentido del art. 3.1 Directiva— de una cláusula de un contrato celebrado entre un consumidor y un profesional,* ***la circunstancia de que tal cláusula no haya llegado a aplicarse no se opone por sí sola a que el juez nacional deduzca todas las consecuencias*** *oportunas del carácter abusivo de la cláusula en cuestión (véase, en este sentido, el auto de 11 de junio de 2015, apartados 50 y 54).*

Procede responder a las cuestiones prejudiciales sexta y séptima que la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que se opone a una interpretación jurisprudencial de una disposición de Derecho nacional relativa a las cláusulas de vencimiento anticipado de los contratos de préstamo, como el art. 693.2 LEC, ***que prohíbe al juez nacional que ha constatado el carácter abusivo de una cláusula contractual de ese tipo declarar su nulidad y dejarla sin aplicar cuando, en la práctica, el profesional no la ha aplicado, sino que ha observado los requisitos establecidos por la disposición de Derecho nacional****.*"

LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 8 DE FEBRERO DE 2.107 HA PLANTEADO DOS CUESTIONES PREJUDICIALES AÚN NO RESULTAS

Comienza el TS recordando que en el ordenamiento jurídico español se permite la posibilidad de que un acreedor pueda reclamar la totalidad de lo debido, cuando el deudor haya incumplido lo pactado sobre el pago aplazado, en cuyo caso el acreedor puede instar la resolución del contrato, con restitución recíproca de las prestaciones (art. 1124 del Código Civil, ya citado). A su vez, en el ámbito de los préstamos y créditos hipotecarios, tal posibilidad está expresamente contemplada en el art. 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siempre y cuando se haya pactado expresamente. Dice este último precepto: «Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses, y este convenio constase en la escritura de constitución y en el asiento respectivo».

Con carácter general, el Tribunal Supremo había reconocido la validez de las cláusulas que permitían el vencimiento anticipado del contrato de préstamo por incumplimiento del deudor, siempre que estuviera claramente determinado en el contrato en qué supuestos se podría dar lugar a dicho vencimiento, sin que ello pudiera quedar al arbitrio del prestamista

En las sentencias 705/2015, de 23 de diciembre - ECLI:ES:TS:2015: 5618 -, y 79/2016, de 18 de febrero -ECLI:ES:TS :2016:626-, al enjuiciar la validez de cláusulas de vencimiento anticipado incluidas en contratos de préstamo con garantía hipotecaria concertados con consumidores, el Tribunal Supremo declaró que para que este tipo de estipulaciones contractuales pudieran ser válidas deberían modular la gravedad del incumplimiento en función de la duración y cuantía del préstamo, y permitir al consumidor evitar su aplicación mediante una conducta diligente de reparación. No obstante, matizó que podía continuar la ejecución hipotecaria si la facultad de vencimiento se había ejercitado de modo no abusivo, por las ventajas que el proceso especial reportaba al consumidor.

En relación con el antes transcrito art. 693.2 LEC, el Auto del TJUE de 11 de junio de 2015, dijo:«[l]a Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que, cuando el juez nacional haya constatado el carácter «abusivo» -en el sentido del artículo 3, apartado 1, de la propia Directiva 93/13 - de una cláusula de un contrato celebrado entre un consumidor y un profesional, la circunstancia de que tal cláusula no haya llegado a aplicarse no se opone por sí sola a que el juez nacional deduzca todas las consecuencias oportunas del carácter abusivo de la cláusula en cuestión» .

Tanto de la jurisprudencia española, como de los pronunciamientos del TJUE, cabe deducir que, ante el pacto de vencimiento anticipado en un contrato celebrado

con consumidores y siempre que se cumplan las condiciones mínimas establecidas en el art. 693.2 LEC, los tribunales deben valorar, además, en el caso concreto, si el ejercicio de la facultad de vencimiento anticipado por parte del acreedor está justificado, en función de los criterios antes expuestos: esencialidad de la obligación incumplida, gravedad del incumplimiento en relación con la cuantía y duración del contrato de préstamo y posibilidad real del consumidor de evitar esta consecuencia; tal como estableció la ya mencionada STJUE de 14 de marzo de 2013 (caso C-415/11).

Las especialidades previstas a favor del deudor hipotecario consumidor cuando la ejecución tiene lugar por el proceso especial de ejecución hipotecaria no resultan aplicables en el juicio declarativo, ni en la ejecución ordinaria (no hipotecaria) subsiguiente a una sentencia de condena recaída en dicho proceso declarativo.

De ahí que no pueda afirmarse incondicionalmente y en todos los casos que la decisión de proseguir la ejecución hipotecaria sea más perjudicial para el consumidor. Al contrario, sobreseer el procedimiento especial de ejecución hipotecaria para remitir a las partes al juicio declarativo, puede privar a todos los compradores de viviendas mediante préstamos hipotecarios a largo plazo, que contengan cláusulas abusivas de vencimiento anticipado, de una regulación que contempla especiales ventajas, como las de liberación del bien y rehabilitación del contrato, en los términos expresados.

Aparte de la pérdida de estas ventajas, la apertura de un juicio declarativo para declarar vencido o resuelto el préstamo hipotecario por incumplimiento del deudor, conforme al art. 1124 del Código Civil (facultad legal, no contractual), conllevará dos efectos perjudiciales adicionales para el consumidor: la previsible acumulación de condenas al pago de las costas procesales en la fase declarativa y en la ejecutiva, y un incremento de los intereses de demora procesales por el tiempo de duración del procedimiento.

Incluso en el supuesto hipotético de que la entidad acreedora esperase al tiempo completo de amortización pactado y no instase la resolución del contrato, la deuda por intereses de demora del deudor sería extraordinariamente cuantiosa, dados los largos plazos de amortización de estos contratos.

En consecuencia, no es correcta la afirmación de que en la ejecución hipotecaria el prestatario consumidor vaya a perder su vivienda en todo caso, y que la conservaría en caso de que se le reclamara en el juicio declarativo la resolución del contrato o el cumplimiento forzoso del contrato, ya que en estos supuestos también podría acabar perdiéndola, y además, no gozaría de las ventajas que antes se han expuesto que se le conceden en el proceso ejecutivo especial. Es más, no gozaría de la posibilidad de evitar la pérdida de la vivienda pagando solamente las cuotas impagadas, pues en el declarativo no tiene esa facultad, si se allana, y para evitar perder la vivienda, tendría que pagar todo.

Por eso, el sobreseimiento del proceso especial de ejecución hipotecaria en caso de apreciación de abusividad de una cláusula determinante del despacho de ejecución, que se prevé en el art. 695.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no supone en todo caso una mejor solución para el deudor consumidor, que se vería abocado al juicio declarativo, con las consecuencias ya expuestas. Pese a las ventajas que el proceso ejecutivo especial otorga al deudor, los bancos siguen acudiendo masivamente a él antes que optar por el proceso declarativo, porque es más rápido y les libera de tener que provisionar el crédito fallido durante un largo tiempo. Pero los perjuicios que para los bancos supone acudir al declarativo no se traducen en ventajas de un valor equivalente para el consumidor que es deudor en ese caso concreto, y además encarece el crédito, con perjuicio para los consumidores en general.

Es más, en el ordenamiento jurídico español, el derecho de hipoteca no atribuye a su titular únicamente la facultad de promover la enajenación forzosa del bien hipotecado a través de un procedimiento especial de ejecución, sino que le atribuye también un derecho de preferencia sobre el mismo bien (arts. 1923 y 1927 del Código Civil) y un derecho de ejecución separada en caso de concurso (insolvencia judicialmente declarada) del deudor. Es decir, la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado no comporta la desaparición completa

de las facultades del acreedor hipotecario, sino que conlleva la restricción de la facultad esencial del derecho de hipoteca, que es la que atribuye al acreedor el poder de forzar la venta de la cosa hipotecada para satisfacer con su precio el importe debido (art. 1858 del Código Civil).

1.- Como quiera que no toda cláusula de vencimiento anticipado es *per se* abusiva, puesto que incluso tiene amparo en el Derecho español, puede darse el caso de que lo abusivo no sea todo el contenido de la cláusula enjuiciada, sino únicamente parte de la misma, que se refiere, no a la posibilidad general de acordar el vencimiento anticipado por incumplimiento, sino al número y entidad de los impagos que determinan el vencimiento anticipado. Como sucede en el caso objeto de enjuiciamiento con el supuesto del impago de una sola cuota de amortización. La duda, pues, consiste en si puede hacerse una declaración parcial de abusividad de una cláusula, manteniendo la validez de la parte que no se considera abusiva (*Teilbarkeit der klausel* o *blue pencil test*). Es decir, si se permite, al enjuiciar la abusividad de una cláusula, separar, en determinados casos, el elemento abusivo del elemento válido, de manera que este último pueda mantener su vinculación y eficacia tras la declaración de nulidad del elemento abusivo.

Este Tribunal Supremo no tiene constancia de que esta cuestión haya sido resuelta por el TJUE y, por tanto, resultaría procedente que se pronunciara sobre la conformidad al Derecho de la Unión y, en particular, al artículo 6.1 de la Directiva 93/13/CEE, sobre la posibilidad de que un tribunal nacional, como este Tribunal Su-

premo, pueda, al enjuiciar la abusividad de una cláusula de vencimiento anticipado, circunscribir el alcance de la nulidad derivada de la abusividad a un inciso específico de la cláusula enjuiciada, de manera que pueda mantener la validez del resto de la cláusula que no se considera abusivo, siempre que esta parte resulte gramaticalmente comprensible, tenga sentido jurídico y no suponga incorporar una regulación nueva o distinta de la que inicialmente estaba comprendida en la propia cláusula. Tras la segregación de la cláusula, el juicio de abusividad o transparencia se aplica a la cláusula de la manera en que resulta una vez «tachadas» las partes ineficaces; y si el clausulado restante arroja un resultado razonable y transparente, debe considerarse que es válido y eficaz.

A criterio de este Tribunal, la llamada *blue pencil rule* no tiene por qué oponerse al Derecho de la Unión, ya que no constituye un caso de integración del pacto nulo por ser abusivo, ni de reducción conservadora de su validez. La delimitación y expulsión del elemento abusivo, con mantenimiento del contenido válido de la cláusula, no supone una integración o sustitución judicial del contenido contractual, sino simplemente la concreción de qué elementos de un pacto son abusivos, y por tanto no pueden vincular al adherente consumidor, y qué otros pueden mantenerse por no ser abusivos y, en consecuencia, ser válidos, vinculantes y útiles para las partes, en el sentido del art. 6.1 de la Directiva (mayor beneficio para el consumidor particular y para los consumidores en general).

No se trata, por tanto, de un supuesto de integración de la cláusula, sino de ineficacia parcial, útil en caso de cláusulas nulas por abusivas, en las que, eliminando la parte que se considera abusiva, el contrato subsiste con el resto de la cláusula. Es decir, tras la segregación de la cláusula, el juicio de abusividad o transparencia material se aplica a la cláusula de la manera en que resulta una vez tachadas las partes ineficaces. Por tanto, si el clausulado restante arroja un resultado razonable y transparente, debe considerarse que este es válido y eficaz, de la manera que resuelven los Tribunales Supremos de otros Estados miembros de la Unión, por ejemplo, el Tribunal Supremo Federal alemán (BGH), entre otras, en su Sentencia de 10 de octubre de 2013 (BGH III ZR 325/12 - NJW 2014, 141), al considerar que la separación en cuanto al contenido de una cláusula y con ello su fraccionamiento en una parte admisible y otra inadmisible se puede producir, cuando la parte ineficaz de la cláusula admite ser tachada sin que el sentido de la otra parte se resienta.

2.- En segundo lugar, nos encontramos, conforme a la jurisprudencia del TJUE, con la regla de que el juez nacional puede sustituir una cláusula abusiva por una disposición supletoria de Derecho nacional, siempre que esta sustitución se ajuste al objetivo del art. 6, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE y permita restablecer un equilibrio real entre los derechos y las obligaciones de las partes del contrato. No obstante, dicha posibilidad queda limitada a los supuestos en los que la declaración

de nulidad de la cláusula abusiva obligue al juez a anular el contrato en su totalidad, y entonces el consumidor quede expuesto a consecuencias que representan para éste una penalización.

En opinión del Tribunal Supremo, se produciría un efecto perjudicial equivalente si la declaración de abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado en todo caso cerrara el acceso al proceso especial de ejecución hipotecaria, incluso en los casos en que el incumplimiento efectivamente producido haya tenido una gravedad adecuada a la consecuencia del vencimiento anticipado. Conforme hemos expuesto, no puede considerarse que el sobreseimiento de la vía ejecutiva hipotecaria sea en todo caso más favorable al consumidor. Al contrario, consideramos que el art. 693 LEC es la vía más efectiva para asegurar el objetivo de la Unión de proteger al consumidor.

En consecuencia, la cuestión consiste en si es acorde a la Directiva 93/13/CE una decisión de un tribunal nacional que, ante el pacto de vencimiento anticipado en un contrato celebrado con consumidores y siempre que se cumplan las condiciones mínimas establecidas en el art. 693.2 LEC (incumplimiento superiores a tres meses), valore, además, en el caso concreto, si el ejercicio de la facultad de vencimiento anticipado por parte del acreedor está justificado, en función de los criterios antes expuestos: esencialidad de la obligación incumplida, gravedad del incumplimiento en relación con la cuantía y duración del contrato de préstamo y posibilidad real del consumidor de evitar esta consecuencia; tal como estableció la ya mencionada STJUE de 14 de marzo de 2013 (caso C-415/11).

Establecido así el debate y dada la naturaleza de la acción ejercitada en el litigio principal, estimamos necesario el planteamiento de las peticiones de decisión prejudicial a que se refiere el art. 267 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, a fin de determinar el alcance que debe darse a la declaración de abusividad de la previsión (cláusula separable) de que con un solo plazo impagado se puede dar por vencido anticipadamente el préstamo. Lo que implica pronunciarse sobre:

1. La posibilidad de hacer una declaración parcial de abusividad de una cláusula de vencimiento anticipado, manteniendo la validez de la parte que no se considera abusiva (*Teilbarkeit der klausel* o *blue pencil test*). Es decir, si se permite, al enjuiciar la abusividad de una cláusula, separar, en determinados casos, el elemento abusivo del elemento válido, de manera que este último pueda mantener su vinculación y eficacia tras la declaración de nulidad del elemento abusivo.

2. El alcance de las facultades de un tribunal nacional, una vez declarada la abusividad de una cláusula de vencimiento anticipado en un contrato de préstamo celebrado con consumidores, de aplicar supletoriamente una legislación interna que pueda resultar más favorable al consumidor. Puesto

que, en relación con la cuestión controvertida en el proceso, antes expuesta, resulta determinante para el fallo.

Así en definitiva, LA SALA ACUERDA: Formular al Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en el ámbito del artículo 267 TFUE, las siguientes peticiones de decisión prejudicial, en interpretación del artículo 6.1 de la Directiva 93/13/CEE, del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores:

1.º- ¿Debe interpretarse el art. 6.1 de la Directiva 93/13/CEE en el sentido de que admite la posibilidad de que un tribunal nacional, al enjuiciar la abusividad de una cláusula de vencimiento anticipado incorporada en un contrato de préstamo hipotecario celebrado con un consumidor que prevé el vencimiento por impago de una cuota, además de otros supuestos de impago por más cuotas, aprecie la abusividad solo del inciso o supuesto del impago de una cuota y mantenga la validez del pacto de vencimiento anticipado por impago de cuotas también previsto con carácter general en la cláusula, con independencia de que el juicio concreto de validez o abusividad deba diferirse al momento del ejercicio de la facultad?.

2.º- ¿Tiene facultades un tribunal nacional, conforme a la Directiva 93/13/CEE, para -una vez declarada abusiva una cláusula de vencimiento anticipado de un contrato de préstamo o crédito con garantía hipotecaria poder valorar que la aplicación supletoria de una norma de Derecho nacional, aunque determine el inicio o la continuación del proceso de ejecución contra el consumidor, resulta más favorable para el mismo que sobreseer dicho proceso especial de ejecución hipotecaria y permitir al acreedor instar la resolución del contrato de préstamo o crédito, o la reclamación de las cantidades debidas, y la subsiguiente ejecución de la sentencia condenatoria, sin las ventajas que la ejecución especial hipotecaria reconoce al consumidor?.

Nos encontramos por tanto a la espera de una decisión del TJUE al respecto , que no podrá ser tan inminente como se deseaba, pues el TJUE ha denegado la solicitud del TS de usar el procedimiento acelerado **art. 105 Reglamento de Procedimiento para la tramitación de estas dos cuestiones prejudiciales, mediante Auto de 16 de marzo de 2017.**

De modo que en la actualidad nos situamos en un momento de incertidumbre jurídica, que ha supuesto la paralización de las ejecuciones hipotecarias en tanto no se pronuncie el TJUE.

Consecuencia de esta situación**, la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial aprobó el 25 de mayo de 2017, por 6 votos a 2, la especialización de un total de 54 juzgados de Primera Instancia –uno por provincia en la península y uno en cada una de las principales islas de los archipiélagos canario y balear-, que desde el 1 de junio de 2017 están conociendo, de manera exclusiva y no ex-**

cluyente, de los litigios relacionados con las condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantías reales inmobiliarias cuyo prestatario sea una persona física, sin perjuicio de poder atribuir en el futuro esta competencia a otros órganos del mismo u otro partido judicial diferente de la provincia, siempre que hubiere razones que lo justificasen, en atención a la carga de trabajo y mejor servicio a la justicia; llevando así a efecto el CGPJ el plan de urgencia en el que empezó a trabajar el pasado mes de febrero de 2017 para hacer frente al previsible aumento de litigios sobre cláusulas abusivas en escrituras hipotecarias como consecuencia de la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) de 21 de diciembre de 2016 en relación con las cláusulas suelo; lo que no en vano efectivamente se ha producido, pues se cifran ya en más de 57.000 las demandas registradas en torno a esta cuestión en estos juzgados especializados en la materia, desde su puesta en funcionamiento. Así, el Juzgado de Primera Instancia 101 bis de Madrid notificó el 12 de septiembre de 2017 la primera sentencia en la que declaraba la nulidad de la cláusula relativa al vencimiento anticipado de u préstamo hipotecario, en virtud de la cual la entidad financiera podía dar por vencido el contrato de préstamo hipotecario suscrito entre las partes ante cualquier tipo de incumplimiento de los prestatarios, por ínfimo o esencial que fuera el incumplimiento.

Así, concluimos este trabajo a la espera y con el anhelo de que el TJUE elabore una doctrina que en todo caso fortalezca la seguridad jurídica; con la convicción de que tal doctrina probablemente origine una próxima reforma de la LEC y de la LH que nos lleve a una nueva actualización de este Manual, que deseamos no obstante haya podido arrojar algo más de luz y agilidad a las relaciones entre la Oficina Judicial y los Registros de la Propiedad.

Murcia, septiembre 2017

D) ESQUEMAS PRÁCTICOS

A) CUESTIONES REGISTRALES DE CARÁCTER GENERAL, COMUNES A TODOS LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN

1. CUESTIONES GENERALES DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO:

1. TÍTULO: DECRETO EXPEDIDO POR LETRADO IDENTIFICANDO PROCEDIMIENTO, DEMANDANTE, DEMANDADO, FINCA Y CANTIDADES. NO SE PRECISA APORTAR AL REGISTRO EL AUTO DEL JUEZ DESPACHANDO EJECUCIÓN NI QUE DECRETO SEA FIRME, NI ESTÁ RESTRINGIDA LA COMPETENCIA AL JUZGADO DEL LUGAR DONDE RADIQUE LA FINCA.

2. *TÍTULO CUANDO EMBARGO PROVIENE DE UN PAÍS EXTRANJERO:*

Reglamento "Bruselas I bis", el Reglamento 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012

- Cuando no sea de aplicación este Reglamento, deberá utilizarse el procedimiento de exequátur de los arts. 41 y ss de la Ley de Cooperación Jurídica Internacional

- Cuando sea de aplicación el Reglamento, bastará copia auténtica de la resolución judicial, junto con certificado uniformizado, así como constancia de la comparecencia de la parte demandada, salvo notificación anterior a la ejecución

POSIBILIDAD DE EMBARGAR CUENTAS EN EL EXTRANJERO. El Reglamento (UE) nº 665/2014 de 15 de mayo del Parlamento Europeo y del Consejo ha aprobado un procedimiento novedoso consistente en simplificar el cobro transfronterizo dentro de la Unión Europea de deudas en materia civil y mercantil (Orden Intraeuropea de Retención de Cuentas).

3. OBJETO DEL EMBARGO

Reclamación de cantidad sobre un derecho real. No puede embargarse en el Registro de la Propiedad un derecho de crédito.

4. REQUISITOS FISCALES

Debe constar previamente liquidado fiscalmente.

5. CIRCUNSTANCIAS QUE HA DE CONTENER EL DECRETO ART.551 LEC.

- En cuanto a la finca .Basta que consten datos registrales.
- En cuanto al demandante y demandado. Es imprescindible que se consignen los datos identificativos de los mismos en los términos de los arts. 9 LH y 51 RH; señaladamente nombre y apellidos, el N.I.F. y el domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones. Se admite inscripción a favor de comunidad de propietarios si se anotó el embargo a su favor.
- En cuanto a las cantidades. Cantidad por la que se despacha ejecución.
- En cuanto a la no necesidad de firmeza.
- En cuanto a las formalidades extrínsecas (sello firma manuscrita o CSV) y tres duplicados (a presentar dos en el Registro de la Propiedad).

6. TRACTO SUCESIVO. Art. 20 LH. EMBARGO DE MUEBLES VEHÍCULOS MOTOR.

Basta con titularidad en Dirección General de Tráfico.

7. NOTIFICACIONES

- Embargo de bienes gananciales. Art. 144.1º RH. Demanda contra ambos o contra uno y notificación al otro.
- Sociedad de gananciales disuelta y no liquidada: demandar a la totalidad de esa comunidad, o a una parte y notificar a la otra; no embargar bienes o cuotas concretos, sino la parte que pueda corresponder al deudor.
- Embargo de vivienda habitual. Art.144.5º RH .Notificación.
- Embargo de bienes privativos por confesión .Art. 144.2º RH .Demanda contra titular registral, sea o no el deudor.
- Embargo de bienes gananciales, antes privativos. Demanda contra titular registral, sea o no el deudor
- Embargo de bienes sujetos a prohibición de disponer

La prohibición de disponer no impide la anotación posterior de embargo.

En caso de ejecución, si la prohibición era de origen voluntario se cancelará, subsistiendo en caso de ser origen judicial administrativo.

Respecto de los actos de disposición otorgados con posterioridad a la constancia registral de la prohibición de disponer, pero basados en títulos de fecha anterior, así como respecto de los otorgados claramente con anterioridad, habrá que distinguir:

- Si la prohibición de disponer es voluntaria o judicial civil, entonces se podrá despachar el acto
- En caso de prohibiciones de disponer judicial penal o administrativa, ni siquiera podrá despacharse el documento, debido al superior interés público protegido.

En materia de ayudas públicas, R 13 abril 2.012 prescribe que la prohibición de disponer impuesta por la percepción de ayudas oficiales para la compra de una vivienda de promoción pública no impide la inscripción del auto de adjudicación en procedimiento de ejecución de una hipoteca constituida con posterioridad a dicha prohibición. Ahora bien, la prohibición seguirá vigente mientras no se cumplan los requisitos legales que posibiliten su cancelación.

- Embargo de bienes de personas sujetas a un régimen económico matrimonial extranjero ART. 144.6º RH. Notificación.
- Deudas del heredero.

Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes del iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de herederos ciertos y determi-

nados, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador que la demanda se ha dirigido contra éstos, indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (artículo 166.1.ª, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario). En definitiva deberá acreditarse su condición de herederos del titular registral

- Embargo de bienes del concursado. Suspensión de las ejecuciones. Arts. 55 y 56 LC .R 10 ENERO 2.017.

8. CANCELACIÓN

Ejecución de la propia carga. Si hubiera caducado no permitirá la cancelación de cargas posteriores.

Ejecución de carga anterior. Purga .Art. 674 LEC y 175 RH.

Ejecución ordinaria. Satisfacción extraprocesal o carencia sobrevenida del objeto, art. 22LEC. ART.643.2 º LEC.

TÍTULO: DECRETO.

RESOLUCIÓN FIRME.

POSIBILIDAD DE CANCELACIÓN POR EJECUCIÓN POSTERIOR ART .657 LEC SI HA INTERVENIDO ACREEDOR CUYO EMBARGO VA A CANCELARSE.

NO PROCEDIMEINTO ART. 210 LH.

2. TERCER POSEEDOR EN ENJ Y ETJ

En la ejecución ordinaria será aquél que inscriba su derecho con posterioridad a la constancia registral de la anotación de embargo.

Si su título de adquisición es anterior al embargo podrá ejercitar una tercería de dominio, art. 604 LEC.

Si su título de adquisición es posterior al embargo, tan sólo será notificado al expedirse al certificación de dominio y cargas por el Registrador, para que pueda intervenir en el avalúo y subasta de los bienes, arts. 656 y 662 LEC.

3. HERENCIA YACENTE

Procedimientos judiciales que afectan a bienes inmuebles cuyo titular registral ha fallecido sin que conste la aceptación de la herencia por sus herederos.

La exigencia de **nombramiento de un administrador judicial** de la herencia yacente no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que la suspensión de la inscripción por falta de tracto sucesivo cuando no se haya verificado tal nombramiento, y por tanto no se haya dirigido contra dicho administrador la demanda, debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico, y **obviarse:**

- cuando la demanda se ha dirigido contra personas determinadas como posibles herederos,
- si alguno de los herederos ha renunciado y consta llamamiento al Abogado del Estado,
- si alguno de los posibles herederos consta personado.

4. PRÓRROGA DE EMBARGO EN LA TRANSFORMACIÓN DE PROCEDIMIENTOS CON ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO. (JCB A ETJ, ORD A ETJ, EJP A ETJ)

TÍTULO: DILIGENCIA DE ORDENACIÓN / MANDAMIENTO.

NO IMPIDE PRÓRROGA POR JUZGADO DE INSTANCIA LA SITUACIÓN CONCURSAL.

ANOTACIONES PRORROGADAS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEC NO CADUCAN, NECESITANDO MAMNDAMIENTO FIRME, ART. 199.2 RH.

EJECUCIÓN DE ANOTACIÓN CADUCADA: PODRÁ INSCBIRSE LA ADJUDICACIÓN SI LA FINCA CONSTA INSCRITA A FAVOR DEL DEMANDADO, MAS SE PIERDE LA VIRTUALIDAD CANCELATORIA.

CESIÓN DEL CRÉDITO: no compete al Registrador la calificación, debiendo pasar por la declaración judicial al respecto.

CONVERSIÓN

- De un procedimiento a otro: indicar procedimiento de origen
- De embargo cautelar a ejecutivo: nueva anotación con nuevo plazo de 4 años.

5. AMPLIACIÓN DE EJECUCIÓN POR CANTIDADES LIQUIDADAS CON POSTERIORIDAD A LA PRESENTACIÓN DE DEMANDA

Art. 613 LEC. Consignación por nota marginal y prioridad respecto de acreedores posteriores, salvo a tercer poseedor de una ejecución posterior.

6. ACUMULACIÓN DE EJECUCIONES: SU REFLEJO REGISTRAL, REQUISITOS

Admisibilidad en ejecución ordinaria: nueva anotación relacionada mediante nota marginal con la inicial / preferencia de anotación inicial.

No admisibilidad en ejecución hipotecaria a pesar del art.555.4 LEC: problemas en cuanto al domicilio a efectos de notificaciones, tasación para subasta, importe de la deuda por el que se despacha ejecución a efectos de requerimiento de pago, el importe de las respectivas coberturas hipotecarias que actuarán como límite de la adjudicación al ejecutante, influyendo en la existencia o no de sobrante y su posible consignación, y en cancelación de cargas.

7. EJECUCIÓN ORDINARIA DE TÍTULO HIPOTECARIO, CUESTIONES REGISTRALES QUE PLANTEA

La competencia recaerá en el Juzgado que haya conocido de la ejecución hipotecaria en el caso del art. 579 LEC.

Deberá practicarse anotación de embargo y relacionarla con la hipoteca que se trata de ejecutar, pues de lo contrario no podrán cancelarse cargas posteriores a la hipoteca y anteriores a la anotación de embargo.

8. SUCESIONES PROCESALES EN LAS EJECUCIONES Y SU INSCRIPCIÓN

La sucesión procesal no es calificable por el registrador en la ejecución ordinaria y no impedirá el despacho del documento de que se trate.

9. NOTIFICACIONES A EXTRANJEROS Y RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL

Cuando el bien que se pretenda embargar conste inscrito a favor de cónyuges extranjeros, no es necesario determinar su régimen económico matrimonial; basta demanda dirigida contra el deudor y notificado el otro cónyuge, art. 144.6º RH.

10. CERTIFICACIÓN CONTINUADA DE CARGAS

- Será certificación **con información continuada**
- En formato electrónico
- Con contenido estructurado
- El **registrador notificará, inmediatamente y de forma telemática**, al Secretario judicial y al Portal de Subastas el hecho de haberse **presentado otro u otros títulos** que afecten o modifiquen la información inicial a los efectos del artículo 667.
- Para las ejecuciones hipotecarias, la certificación será **literal** (art. 688)
- El **Procurador**, facultado por el Secretario judicial podrá pedir la certificación también en ejecuciones hipotecarias.
- Las **comunicaciones** que realice, de ser infructuosas, supletoriamente las hará a través del BOE (art. 660).

B) ESPECIALIDADES EJECUCIÓN HIPOTECARIA

1.ACUMULACIÓN EN LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

No admisibilidad a pesar del art. 55.4 LEC por los problemas antes expuestos.

2. SUCESIÓN PROCESAL EN LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Se puede expedir certificación de dominio y cargas sin su acceso al Registro.

No se puede inscribir el Decreto de adjudicación sin que previamente la cesión del crédito hipotecario haya tenido acceso al Registro.

3. DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO, A DEUDOR, A HIPOTECANTE NO DEUDOR Y A TERCER POSEEDOR DE LOS BIENES HIPOTECADOS

- Adquisición antes de la demanda: demanda y requerimiento de pago
- Adquisición después de la demanda y antes de la nota marginal: notificación por Registrador

- Adquisición después de la demanda y de la nota marginal: la nota marginal surte los efectos de la notificación.

4. CERTIFICACIÓN DE CARGAS CON TERCER POSEEDOR. ANÁLISIS DEL MOMENTO PROCESAL

Problema: tercer poseedor que ha adquirido antes de la demanda y que no ha sido demandado ni requerido de pago: se puede expedir la certificación advirtiendo de tal situación.

5. INFORMACIÓN DE FECHA DE COMIENZO Y FINALIZACIÓN DE LA SUBASTA

Son dos las actuaciones fundamentales que ha de prestar el Registro de la Propiedad antes y durante la celebración de la subasta, hasta el cierre de la misma:

- Una vez expedida la certificación de dominio y cargas en forma electrónica y con formato estructurado, remitir inmediatamente y de forma telemática, información relativa a títulos presentados con relación a la finca de que se trate que afecten o modifiquen la información inicial.
- Mantener permanente actualizada información registral electrónica relativa a la finca subastada, incluyendo incluso la identificación mediante bases gráficas, urbanística o medioambiental, de ser posible.
- Dichas dos obligaciones fundamentales de información vienen referidas a un plazo de tiempo concreto, cual es, desde el inicio de la subasta hasta el término de la subasta.

6. CONCILIACIÓN EN EJH

Art. 103 Bis LH.

Título inscribible para el caso de conciliación hipotecaria por parte del Registrador: certificación (que no tiene reconocido legalmente carácter ejecutivo).

7. DACIÓN EN PAGO

Convencional.

Forzosa: Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

8. REHABILITACIÓN DE PRÉSTAMO CON INDICACIÓN DE CANCELACIÓN DE NOTA MARGINAL DE CERTIFICACIÓN DE CARGAS

Art. 693 .3 LEC.

C) REQUISITOS DEL CONTENIDO DEL DECRETO DE ADJUDICACIÓN

Referencias obligadas para su inscripción después de las últimas reformas legislativas:

REQUISITOS FORMALES

1. REQUISITOS FISCALES

TPO y IVTNU.

2.TÍTULO INSCRIBIBLE

Testimonio de Decreto y mandamiento de inscripción y cancelación de cargas, con referencia genérica a cargas a cancelar.

3.FIRMEZA

Arts. 207 y 524 LEC.

4.COMPETENCIA TERRITORIAL. ART. 684 LEC

CONTENIDO DEL DECRETO

5. CIRCUNSTANCIAS PERSONALES

Circunstancias arts. 9 LH y 51 RH y determinación de cuota en caso de adjudicación de la finca a varios titulares.

Pueden subsanarse mediante instancia privada con firma legitimada ante el Registrador o notarialmente.

6. IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA

Basta con datos registrales sin que sea precisa descripción literaria.

No se puede subsanar mediante instancia.

7. CONSTANCIA DEL CARÁCTER DE VIVIENDA HABITUAL

Imprescindible indicación en todo Decreto en que se adjudique una finca urbana con construcción, salvo que tanto deudor como hipotecante no deudor sean personas jurídicas.

No se puede subsanar mediante instancia.

8. DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO

El Decreto de adjudicación tiene que expresar que se ha demandado y requerido de pago al deudor, y si los hubiera al hipotecante no deudor, y al tercer poseedor que hubiera inscrito su adquisición antes de la interposición de la demanda en el domicilio que conste consignado por cada uno de ellos en el Registro.

Puede admitirse la fórmula de que se ha practicado en la forma prevenida en el art. 686 LEC.

9. CONSTANCIA DE LA NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE CARGAS

Deberá identificarse claramente el préstamo que se ejecuta, así como en su caso sus posibles novaciones o modificaciones operadas, de modo que no pueda venirse en dudar del gravamen a ejecutar**.**

La efectiva constancia de esta nota marginal tiene carácter esencial y es calificable por el registrador

10. NOTIFICACIÓN A TITULARES POSTERIORES

Debe incluir también este extremo el Decreto.

11. DESGLOSE DE CANTIDADES ENTRE LOS CONCEPTOS GARANTIZADOS

Debe desglosarse la cobertura correspondiente a cada uno de los conceptos garantizados, debiendo comprenderse también otros conceptos susceptibles de

cobertura y no comprendidos en el precepto (comisiones, prestaciones accesorias, primas de seguro...), y tratándose de dos o más fincas adjudicadas, debe especificarse la correspondiente a cada una de ellas, y ello porque el procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente registral, y por tanto sólo puede ejecutarse la hipoteca en los términos que se haya inscrito. (Resolución de 18 de noviembre de 2013).

Debe señalarse que no es posible englobar las cantidades correspondientes a intereses ordinarios y de demora en una única partida, sino que deben desglosarse entre ellos, ya que cada uno de los conceptos garantizados actúa con total independencia del otro.

No obstante, en el caso en que el valor por el que se ha adjudicado la finca es inferior a la responsabilidad hipotecaria por principal, no es necesario que en el decreto de adjudicación se desglose por conceptos las demás cantidades reclamadas, dada la insuficiencia del mismo para hacer efectivas las restantes cantidades garantizadas, teniendo en cuenta el orden de imputación fijado por la propia L.E.C. (Res. DGRN 28 de julio de 2015).

Tratándose de dos fincas hipotecadas con distribución de responsabilidad entre ellas, no cabe la subasta en un mismo lote y por precio conjunto, dado que tales fincas fueron hipotecadas como diferentes, como tales deben ser ejecutadas, (Res. DGRN 24 Octubre 2000).

Cuando sean varias las fincas hipotecadas, no es necesario que el actor haga constar en la demanda la cantidad reclamada por cada concepto y por cada finca, sino que le basta con señalar el importe total adeudado por cada uno de los diferentes conceptos, siendo en la adjudicación cuando deba calificarse que no se supera en ninguno de ellos

DESGLOSE DE CANTIDADES: EN LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA EL LETRADO AJ SIEMPRE DEBE PROCEDER HA DESGLOSAR EL IMPORTE DE LA ADJUDICACIÓN O REMATE INDICANDO QUÉ CANTIDAD CORRESPONDE A PRINCIPAL, INTERESES ORDINARIOS, INTERESES DE DEMORA, Y COSTAS. SÓLO EN EL SUPUESTO DE QUE EL IMPORTE DE LA ADJUDICACIÓN O REMATE SEA INFERIOR AL PRINCIPAL RECLAMADO PUEDE ELUDIRSE EL DESGLOSE DE CANTIDADES. (ello porque de acuerdo con el art. 132 LH, el Registrador debe calificar que el importe de lo adjudicado no excede de la respectiva cobertura hipotecaria, en cada uno de los conceptos y no sólo globalmente).

12. IMPORTE DE LA ADJUDICACIÓN Y SOBRANTE

Para poder cancelar las cargas posteriores al gravamen que se ejecuta, cuando existan asientos posteriores y anteriores a la nota marginal de expedición de la

certificación de cargas, debe constar la expresión individualizada de lo entregado o adjudicado al actor por los diferentes conceptos garantizados (principal, intereses ordinarios, intereses moratorios y costas y gastos) a fin de poder calificar, que lo entregado al acreedor por cada uno de ellos, no excede el límite de su respectiva cobertura hipotecaria, no pudiendo practicar la cancelación si solo se indica en el mandamiento la cantidad reclamada por cada concepto y no la efectivamente entregada al acreedor, o si señalada, la misma supera en algún concepto su cobertura hipotecaria, sin que puedan ser compensados unos conceptos por otros, si existen cargas posteriores, a fin de que el sobrante, si lo hubiere, quede depositado a favor de los acreedores posteriores.

Sobrante

- Existiendo sobrante, debe resultar del mandamiento el destino del mismo, de conformidad con los artículos 132.4 LH y 692.1 y 2 LEC.
- Cuando no exista interés protegible, no se puede rechazar la inscripción, como ocurre en aquellos supuestos en que habiendo sobrante no es preciso depositarlo a favor de acreedores porque éstos no existen o existiendo, son posteriores a la nota marginal de expedición de certificación a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y no se han personado en el procedimiento (Resoluciones de 12 de abril de 2000 y 20 de febrero y 23 de septiembre de 2002). A igual conclusión hay que llegar en este supuesto en que el acreedor posterior es el propio adjudicatario, aun cuando ceda el remate, pues no puede alegar indefensión ya que su interés es precisamente el protegido (Res. DGRN de 8 de abril de 2015).
- Puede admitirse la simple fórmula de que existiendo sobrante se ha dado al mismo el destino previsto en el art. 692 LEC desde el punto de vista del Registro

SOBRANTE: DEBE ESPECIFICARSE CLARAMENTE SI EXISTE SOBRANTE QUE SE LA HA DADO EL DESTINO PREVISTO EN EL ART. 692 LEC; SÓLO PODRÁ OBVIARSE ESTA ESPECIFICACIÓN EN CASO DE NO HABER ACREEORES POSTERIORES, SER POSTERIORES A LA NOTA MARGINAL Y NO HABERSE PERSONADO EN EL PROCEIDMEINTO, O SER EL MISMO ADJUDICATARIO.

13. ESPECIALIDADES DE LA VIVIENDA FAMILIAR

Adjudicación por 70 ó 60 %.

Importe por costas no puede exceder del 5 %.

14. IMPUTACIÓN DE PAGOS

• El precio de remate excede al importe de la deuda

Se trata del supuesto regulado en el art. 672 y 692 LEC, y en los dos primeros párrafos del art. 654 LEC en las ejecuciones ordinarias.

En la ejecución ordinaria se ordena la entrega del sobrante al ejecutado.

En la ejecución hipotecaria deberá entregarse el sobrante una vez liquidados intereses y costas a los acreedores posteriores, y de existir aún sobrante, al ejecutado o al tercer poseedor. Teniendo además en cuenta el límite de la respectiva cobertura hipotecaria y que caso de haberse embargado el sobrante en alguna ejecución singular, habría que atender a dicha traba con carácter preferente; así como en caso de concurso

• El precio del remate resulta insuficiente para cubrir el importe de la deuda reclamada

Es entonces cuando entran en juego el art. 654-3 LEC y el art- 692 LEC.

En la ejecución ordinaria, ***dicha cantidad insuficiente se imputará por el siguiente orden: intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas.***

Es decir, la cantidad obtenida debe imputarse en primer lugar a intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas, por este orden.

En la ejecución hipotecaria ***el precio del remate se destinará, a pagar al actor el principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas, sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria.***

Se realiza así la imputación de pagos tradicional más acorde con el art. 1.173 del Código Civil: principal, intereses y costas.

Debemos concluir que el examen de estos extremos queda sujeto a calificación. La Resolución de 7 de junio de 2016 reitera que el Registrador, no sólo puede,sino que debe comprobar la existencia de sobrante, asegurándose de que la cantidad que ha de entregarse al acreedor por cada uno de los conceptos, principal, intereses y costas no exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria en detrimento de los acreedores posteriores y del dueño de la finca, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares de asientos posteriores.

Constituirá defecto subsanable la no expresión de que no existe sobrante, salvo que quede manifiesto de acuerdo con el relato de cantidades debidas y el importe de la adjudicación que no puede existir.

También constituirá defectos subsanable no hacer constar que el sobrante si lo ha habido se ha puesto a disposición de ejecutado o acreedores posteriores según se trate de ejecución ordinaria o hipotecaria respectivamente; salvo que no existan acreedores posteriores o sean posteriores a la nota marginal de haberse expedido certificación de dominio y cargas y no se hayan personado en el procedimiento, como ha señalado la DG en Resolución de 23 DE SEPTIEMBRE de 2002.

Y por último como se estudia en la cuestión referente al desglose de cantidades, igualmente constituiría defecto subsanable caso de existir sobrante o adjudicarse la finca por lo que se deba por todos los conceptos y se entienda subsistente parte de deuda, que no se desglosen las cantidades debidas y que la imputación de pagos no se hubiera realizado conforme exige la LEC.

15 EXAMEN DEL ART. 654.4 LEC: MOMENTO DE EXPEDIR LA CE.RTIFICACIÓN

En tanto no varíe de criterio la DGRYN debe exigirse la tasación y expedición de certificación para adjudicación de vivienda habitual son sobrante; los Letrados manifiestan en general su oposición a este criterio considerando que no puede alegarse como defecto del Decreto de adjudicación, y sólo entendiendo necesaria la tasación y la expedición de certificación cuando continúe la ejecución ordinaria por la cantidad pendiente, de conformidad con el art. 579 LEC.

16. CLAÚSULAS ABUSIVAS E INCIDENTE DE OPOSICIÓN

Art. 695 LEC.

Debe hacerse constar que no se halla pendiente de resolución un posible recurso de apelación contra un eventual Auto desestimatorio de un incidente de oposición que pudiera haber interpuesto el ejecutado

17. DECLARACIÓN DE ARRENDAMIENTOS

Se admite instancia.

R 24 marzo 2017 no considera necesaria la declaración, dada la nueva redacción de la LAU en que la ejecución forzosa pone fin al arrendamiento no inscrito.

R 20 junio 2.017 para el caso de arrendamiento inscrito con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta considera que ninguna notificación ha de exigirse y que el arrendamiento debe cancelarse.

E) MODELOS PRÁCTICOS

1. Anotación de embargo
2. Prórroga de anotación de embargo
3. Cancelación de anotación de embargo
4. Decreto ejecución ordinaria vivienda habitual sobrante
5. Decreto ejecución ordinaria no vivienda habitual varias fincas
6. Decreto ejecución ordinaria no sobrante no vivienda habitual una finca
7. Decreto ejecución hipotecaria no sobrante no vivienda habitual una finca
8. Decreto ejecución hipotecaria no sobrante no vivienda habitual una finca
9. Decreto ejecución hipotecaria no sobrante no vivienda habitual una finca cesión de remate
10. Decreto ejecución hipotecaria no sobrante no vivienda habitual una finca
11. Decreto ejecución hipotecaria vivienda habitual no sobrante una finca
12. Decreto ejecución hipotecaria varias fincas una vivienda habitual y otra no.
13. Decreto ejecución hipotecaria varias fincas no vivienda habitual por todos los conceptos
14. Decreto ejecución hipotecaria títulos cambiarios
15. Decreto ejecución vehículos de motor

1. MODELO ANOTACIÓN DE EMBARGO

Datos de Órgano Judicial DE Datos de Órgano Judicial

Datos de Procedimiento

Datos de Órgano Judicial

Teléfono: Datos de Órgano Judicial, Fax: Datos de Órgano Judicial

Equipo/usuario:

Modelo: Modelos de Doc.

N.I.G.: Datos de Procedimiento

Datos de Procedimiento

Procedimiento origen: Datos de Procedimiento

Sobre Datos de Procedimiento

Datos de Intervención D/ña. Datos de Persona

Procurador/a Sr/a. Datos de Profesionales

Abogado/a Sr/a. Datos de Profesionales

Datos de Intervención D/ña. Datos de Persona

Procurador/a Sr/a. Datos de Profesionales

Abogado/a Sr/a. Datos de Profesionales

M A N D A M I E N T O

Datos de Magistrado / Juez / Secretario, Letrado de la Administración de Justicia del Datos de Órgano Judicial de Datos de Órgano Judicial,

AL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD INSERTAR LOCALIDAD Y NUMERO DE REGISTRO.

Atentamente saludo y participo:

Que en este órgano judicial se tramita proceso de Datos de Procedimiento, a instancia de Datos de Persona, con domicilio en Domicilio, con D.N.I./C.I.F. número Datos de Persona, frente a Datos de Persona, con domicilio en Domicilio, con D.N.I./ C.I.F. número Datos de Persona, en el que se ha dictado la siguiente resolución que literalmente se pasa a transcribir:

INSERTAR/COPIAR RESOLUCION ACORDANDO ANOTACION

El importe de las cantidades reclamadas es el siguiente:

- Datos de Procedimiento euros, de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos.

- Datos de Procedimiento euros, fijados prudencialmente para gastos, intereses y costas de la ejecución.

Los posibles aumentos o reducciones en dichas cantidades se irán comunicando según se vayan produciendo.

El embargo se practicó en fecha TECLEAR FECHA EN QUE SE PRACTICO EL EMBARGO DEL BIEN OBJETO ANOTACION.

La/s finca/s objeto de anotación es/son:

INSERTAR DESCRIPCION REGISTRAL FINCA OBJETO ANOTACION

Y en su cumplimiento y a fin de que se lleve a efecto lo interesado, libro el presente mandamiento, por duplicado, del que deberá devolver un ejemplar con la nota acreditativa de su cumplimiento o, en su caso, de los motivos que lo impiden, haciéndole constar que el portador de este despacho está facultado para intervenir en su diligenciado.

Dado en Datos de Órgano Judicial, a Fecha.

EL/LA LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA,

2.MODELO DE PRÓRROGA DE EMBARGO

Datos de Órgano Judicial

Datos de Procedimiento

Datos de Órgano Judicial

Teléfono: Datos de Órgano Judicial, Fax: Datos de Órgano Judicial

Equipo/usuario:

Modelo: Modelos de Doc.

N.I.G.: Datos de Procedimiento

Datos de Procedimiento

Procedimiento origen: Datos de Procedimiento

Sobre Datos de Procedimiento

Datos de Intervención D/ña. Datos de Persona

Procurador/a Sr/a. Datos de Profesionales

Abogado/a Sr/a. Datos de Profesionales

Datos de Intervención D/ña. Datos de Persona

Procurador/a Sr/a. Datos de Profesionales

Abogado/a Sr/a. Datos de Profesionales

M A N D A M I E N T O

Datos de Magistrado / Juez / Secretario, Letrado de la Administración del Justicia del Datos de Órgano Judicial de Datos de Órgano Judicial,

AL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD INSERTAR LOCALIDAD Y NUMERO DE REGISTRO.

Atentamente saludo y participo:

Que en este tribunal se siguen autos de Datos de Procedimiento, seguidos a instancia de Datos de Persona, contra Datos de Persona, y en diligencia de ordenación de esta fecha se ha acordado expedir el presente mandamiento, por duplicado, a los efectos previstos en el artículo 86 de la L.H., en relación con el artículo 629, 1 y 2 de la L.E.C., a fin de que por ese Registro de su cargo se proceda a prorrogar, por cuatro años más, la anotación preventiva de embargo practicada sobre INSERTAR DATOS REGISTRALES CONCRETO-S BIEN/ES A PRORROGAR, y que, en su momento, se acordó a resultas de este procedimiento, propiedad del/los ejecutado/s, Datos de Persona, y ello para responder de las cantidades de Datos de Procedimiento euros, total que se reclama hasta el momento en estos autos, sin perjuicio de posteriores aumentos, reducciones u otras modificaciones que debidamente se comunicarían.

Y en su cumplimiento y a fin de que se lleve a efecto lo interesado, libro el presente mandamiento, por duplicado, del que deberá devolver un ejemplar con la nota acreditativa de

su cumplimiento o, en su caso, de los motivos que lo impiden, haciéndole constar que el portador de este despacho está facultado para intervenir en su diligenciado.

Dado en Datos de Órgano Judicial, a Fecha.

EL/LA LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA,

3.MODELO DE CANCELACIÓN DE EMBARGO

Datos de Órgano Judicial

Datos de Procedimiento

Datos de Órgano Judicial

Teléfono: Datos de Órgano Judicial, Fax: Datos de Órgano Judicial

Equipo/usuario:

Modelo: Modelos de Doc.

N.I.G.: Datos de Procedimiento

Datos de Procedimiento

Procedimiento origen: Datos de Procedimiento

Sobre Datos de Procedimiento

Datos de Intervención D/ña. Datos de Persona

Procurador/a Sr/a. Datos de Profesionales

Abogado/a Sr/a. Datos de Profesionales

Datos de Intervención D/ña. Datos de Persona

Procurador/a Sr/a. Datos de Profesionales

Abogado/a Sr/a. Datos de Profesionales

M A N D A M I E N T O

Datos de Magistrado / Juez / Secretario, Letrado de la Administración de Justicia del Datos de Órgano Judicial de Datos de Órgano Judicial,

AL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD INSERTAR LOCALIDAD Y NUMERO DE REGISTRO.

Atentamente saludo y participo:

Que en este órgano judicial se siguen autos de Datos de Procedimiento, a instancia de Datos de Persona, frente a Datos de Persona, en los que se ha dictado resolución que tiene el

carácter de firme y que transcrita literalmente dice como sigue:

INSERTE POR SISTEMA DE PEGADO LA RESOLUCION QUE ACUERDA CANCELAR

Y con el fin de que se lleve a efecto las cancelaciones acordadas, dirijo el presente por duplicado, esperando me devuelva un ejemplar debidamente cumplimentado, por el conducto de su recibo.

Dado en Datos de Órgano Judicial, a Fecha.

EL/LA LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA,

4.MODELO DECRETO EJECUCIÓN ORDINARIA VIVIENDA HABITUAL SOBRANTE

N.I.G.:

Procedimiento origen: /

Sobre OTRAS MATERIAS

DEMANDANTE D/ña.

Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a.

D/ña.

Procurador/a Sr/a. ,

Abogado/a Sr/a. ,

D E C R E T O

Sra Letrado de la Administración de Justicia:

En MURCIA, a tres de enero de dos mil diecisiete.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la procuradora Dª , actuando en nombre y representación de Dª , con domicilio , con DNI , se formuló demanda de ejecución frente a D. , con DNI , con domicilio en, en la que se solicita la ejecución de la sentencia dictada en los autos de TERCERIA DE MEJOR DERECHO Nº .../.., en concreto se solicita la ejecución del auto de 28 de octubre de 2009, en el que se aprueban las costas generadas en el anterior procedimiento por importe de 11.389,15 euros.

SEGUNDO: Se admite a trámite la demanda mediante auto de fecha once de Enero de dos mil diez en el que se acuerda:

Despachar ejecucion, sin previo requerimiento de pago, a instancias del Procurador, en nombre y representación de , contra los bienes del deudor , por la cantidad de 11.389'15 de de principal y 3.416'74 euros para costas e intereses sin perjuicio de ulterior liquidación.

Se declaran embargados como propiedad del ejecutado citado, y en cuanto se estiman bastantes a cubrir las cantidades por las que se despacha ejecución, los bienes siguientes: FINCA inscrita en el Registro de la Propiedad , Sec. ..ª, Tomo ....., Libro ....., folio ..., finca nº .....

Descripción de la finca

FINCA RUSTICA; Un trozo de tierra riego de ...., conocido por el del Copo, en la Diputación de ....., termino de ..... Tiene una cabida de treinta y ocho áreas, doce centiáreas y treinta y tres decímetros cuadrados. Dentro de esta finca existe construida una casa desarrollada en planta baja destinada a vivienda y local, que ocupa una total superficie construida de doscientos un metros cuadrados. Dicha vivienda tiene cubierta de tejado y goza de todos los servicios e instalaciones necesarias y lindas por todos sus lados o vientos con terrenos de la finca sobre la que se construyó. La finca LINDA: Poniente, Camino de y Domingo.....; Mediodía, la parcela descrita que se reserva Dñ Francisca ....., mediando carril del .....; Levante y Norte, dicha parcela antes descrita de Francisca .....

- Demás datos registrales (registro, tomo, libro, sección, etc.):

- Indicar si es la plena propiedad o qué parte es objeto de subasta (mitad indivisa, usufructo, etc): totalidad del pleno dominio

- Referencia catastral del terreno: ; de la construcción: .

- Situación posesoria de la finca: NO CONSTA.

CUARTO: Por Diligencia de Ordenación de fecha 28 de Noviembre de 2011 se libra mandamiento al Registro de la Propiedad a fin de aportar al procedimiento certificación de cargas.

De la certificación de cargas aportada se deduce que:

Que se ejecuta en este proceso la anotación preventiva de embargo LETRA A, a favor de

Como cargas anteriores aparecen inscritas las siguientes:

La hipoteca a favor de , inscrita con fecha 23 de febrero 1994

La hipoteca de , inscrita con fecha 22 febrero 2001

Hipoteca a favor de , inscrita con fecha 20 de Mayo de 2009

Y **como cargas posteriores** no aparecen inscritas alguna a fecha de 7 de febrero de 2011 de expedición de la presente certificación que consta unida a los autos.

QUINTO: Por decreto de 23 de Octubre de 2012 se designó como perito tasador , Agente de la Propiedad Inmobiliaria, del Colegio de API de Murcia, para que proceda a la valoración de los bienes embargados en este procedimiento.

Se emitió dictamen pericial en el que se hace constar que hay una edificación destinada a vivienda y que el valor de la finca registral es de 200.000 euros.

SEXTO: De conformidad con el artículo 657.1 se libró, en fecha 29 de Enero de 2014, despacho a , a fin de que informaran a este tribunal sobre la subsistencia del crédito garantizado, que consta en la información sobre las cargas existentes en el bien objeto de la presente ejecución, y su actual cuantía, conforme a lo dispuesto en el citado precepto.

Acreedor hipotecario hizo constar, por escrito de fecha 17 de febrero de 2014, que el préstamo hipotecario que grava la finca 2529 inscrita en el Registro de la Propiedad , está vigente y se amortiza mensualmente, con fecha de vencimiento el 1/03/2016.

D. , en nombre y representación de , hizo constar, por escrito de fecha 4 de Junio de 2014, que según los libros de contabilidad, el préstamo existente con la mercantil arroja un saldo deudor de **58.131,79 euros.**

SEPTIMO: A instancias de la parte ejecutante, unas realizado el tramite establecido en el párrafo anterior y una vez aportado al procedimiento el mandamiento de certificación de cargas, y practicado el requerimiento en **legal forma** al deudor en la persona de su hermana el 2 de noviembre de 2011, se sacó a pública subasta el bien inmueble embargado*, fijándose edictos en el tablón de anuncios del Juzgado, en los* que se consignó que los autos y la certificación del Registro estaban de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado, entendiéndose que todo licitador aceptaba como bastante la titulación existente, y que las cargas y gravámenes anteriores y las preferentes, si las hubiere al crédito del actor, continuarían subsistentes, y que el rematante las aceptaba y quedaba subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

OCTAVO: Habiéndose solicitado la subasta de la finca registral ..... del Registro de la Propiedad y existiendo cargas anteriores, se fijó, por resolución de fecha 5 de Noviembre de 2014, el importe de 123.829,34 euros que es el tipo por el que el bien debe salir a subasta.

NOVENO: Celebrada la subasta el día 30 de MARZO de 2015, resulta que el mejor postor es, con CIF, con domicilio en, resultando

que el precio ofrecido es inferior al 50%.

La parte ejecutante se reserva la facultad de ceder el remate.

DÉCIMO: Ofrecida en el acto de la subasta la suma de 19.812,80 euros, por el postor , y siendo inferior al 70 por 100 del avalúo de los bienes, conforme a lo dispuesto en el artículo **670.4 de la L.E.C. el ejecutado podrá presentar tercero que mejore postura ofreciendo una cantidad superior al 70% del valor de tasación (86.680,54 euros)o aunque inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.**

Ejercitado por dicha facultad designando a la MERCANTIL Como tercero que mejora la postura.

Por diligencia de Ordenación de fecha 15 de diciembre de 2015 se tuvo por mejorada la postura al ser lo ofrecido superior a lo reclamado por principal e intereses.

UNDÉCIMO: Se practicó tasación de costas y liquidación de intereses aprobada por decreto firme de fecha 23 de JUNIO de 2016 y por importe de 4.650,88 euros las costas y 3.799,30 euros de intereses a cuyo pago ha sido condenada la parte demandada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: De conformidad con el artículo 571 LEC: "Las disposiciones del presente Título se aplicarán cuando la ejecución forzosa proceda en virtud de un título ejecutivo del que, directa o indirectamente, resulte el deber de entregar una cantidad de dinero líquida"

SEGUNDO: De conformidad con el art. 670.4 de la LEC*: "Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 por ciento del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.*

Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70 % de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura."

TERCERO: Habiéndose cumplido en la tramitación del expediente las formalidades previstas en los artículos 571 y siguientes de la LEC, en relación con el Art. 670 del mismo texto legal, y siendo el precio de la adjudicación superior al de las responsabilidades reclamadas, y existiendo un sobrante de 160,67 euros, procede adjudicar el bien subastado a favor de … , cancelándose todas las anotaciones e inscripciones posteriores a la carga aquí ejecutada.

PARTE DISPOSITIVA

LETRADO DE LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA ACUERDA:

1.-QUE SE ADJUDICA la finca nº ..... cuya descripción consta en el hecho primero , a la mercantil , con CIF , y con domicilio. Por el precio de adjudicación de 20.000 euros que se han cubierto todas las responsabilidades reclamadas y hay sobrante por 160,67 euros

Es vivienda habitual de los demandados tal y como consta en el informe pericial.

2.-Ha existido sobrante por 160,67 euros. Al que se le ha dado el destino legalmente previsto conforme al 672 de la lec.

3.- Referencia catastral del terreno: ; de la construcción:

4.-No consta, de forma fehaciente, la situación posesoria de la finca.

5.-No se ha formulado incidente de oposición a la presente ejecución.

6.- Se practicó tasación de costas y liquidación de intereses aprobada por decreto firme de fecha 23 de JUNIO de 2016 y por importe de 4.650,88 euros las costas y 3.799,30 euros de intereses a cuyo pago ha sido condenada la parte demandada.

7.-SE CANCELA Y DEJA sin efecto la anotación preventiva de **embargo letra A** a favor de Consuelo ..... SE CANCELAN igualmente todas aquellas anotaciones e inscripciones que hubieran podido causarse con posterioridad a la carga aquí ejecutada y en concreto la anotaciones descritas en los hechos de este decreto, que se ejecuta en este procedimiento.

7.-Quien resulte adjudicatario del bien inmueble conforme a lo previsto en los apartados anteriores habrá de aceptar la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere y subrogarse en la responsabilidad derivada de ello

Notifíquese esta resolución en legal forma y, una vez firme, entréguese al adjudicatario el testimonio previsto por el art. 674, con los insertos necesarios y la oportuna expresión de firmeza.

A estos efectos, líbrese mandamiento por duplicado al Registro de la Propiedad nº ..... de ....., haciendo constar en él que el precio de adjudicación es de 20.000 euros y que se han cubierto todas las responsabilidades reclamadas y que hay sobrante por 160,67 euros

Llévese testimonio de este decreto al expediente de su razón e inclúyase el original en el Legajo de Decretos.

Para que tengan lugar estas cancelaciones, líbrese el oportuno mandamiento por duplicado al Sr. Registrador de la Propiedad de ..... nº .....

MODO DE IMPUGANCIÓN

Contra el presente decreto cabe interponer recurso de revisión en el plazo de cinco días, a contar desde su notificación.

A la interposición del recurso, la parte deberá acreditar haber constituido el depósito de 50 euros en la cuenta que este juzgado mantiene con el número 3085 en Banco de Santander.

No se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido.

Así por este Decreto lo dispongo mando y firmo. Doy Fe

LA LETRADA DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

5.MODELO DECRETO EJECUCIÓN ORDINARIA NO VIVIENDA HABITUAL VARIAS FINCAS

D E C R E T O

Sra. Letrada de la Administración de Justicia:

En MURCIA, a dos de Marzo de dos mil diecisiete.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la procuradora actuando en nombre y representación de ,domicilio en , se formuló demanda de ejecución frente a , con domicilio en , Y contra los fiadores solidarios ,con domicilio en , en la que se solicita la ejecución dineraria de Título no Judicial , recogido en Póliza de Préstamo nº2148827450, intervenida por el Notario de Murcia Don , en fecha , asiento nº....., Tomo XXII.

SEGUNDO: Se admite a trámite la demanda mediante auto de fecha 30 de Julio de dos mil diez en el que se acuerda:

Despachar ejecución, previo requerimiento de pago, a favor

de , frente a y los ejecutados solidarios por la cantidad de 45566,6 euros de principal y 13670 euros para costas e intereses sin perjuicio de ulterior liquidación.

Por Decreto de 30 de Julio de 2010 se acuerda requerir de pago a los ejecutados solidarios, y si no pagasen en el acto, se procedera al embargo de sus bienes en la medida suficiente para cubrir la cantidad por la que se despacha ejecución.

Se declaran embargados, a instancia del ejecutante, en fecha 27 de Enero de 2011, como propiedad de los ejecutados citados, y en cuanto se estiman bastantes a cubrir las cantidades por las que se despacha ejecución, los bienes siguientes:

A NOMBRE DE LA ENTIDAD

1) Finca nº ....., al tomo 3757, libro 558, folio 59 del Registro de la Propiedad .
2) Finca nº ....., tomo 3757, libro 558, folio 78 del Registro de la Propiedad .
3) Finca nº ....., Tomo 3757, libro 558, folio 136, del Registro de la Propiedad .

A NOMBRE DE LOS FIADORES SOLIDARIOS:

1) Finca nº ....., tomo 2363, libro 74, folio 226 del Registro de la Propiedad .
2) Finca nº ....., Tomo 883, folio 160 del Registro de la Propiedad .
3) El 66% de la finca nº....., tomo 2352, libro 9, folio 153 del Registro de la Propiedad .
4) Finca nº ....., tomo 3455, libro 338, folio 170 del

Registro de la Propiedad .

CUARTO: Por Diligencia de Ordenación de fecha 15 de Noviembre de 2012 se libra mandamiento al Registro de la propiedad sobre la **Finca nº.....** y sobre las **Fincas nº..... y nº.....** a fin de aportar al procedimiento certificación de cargas, a instancia del ejecutante, al no haberse satisfecho las cantidades reclamadas, que por escrito de fecha 19 de Septiembre de 2012 se solicita.

De la certificación de cargas aportada se deduce que:

-FINCA Nº ..... tomo 3455, libro 338, folio 170, Registro de la Propiedad de Murcia nº.....:

Que se ejecuta en este proceso la anotación preventiva de embargo LETRA A, a favor de .

- Descripción sucinta de la finca con sus anejos según consta en el Registro de la Propiedad o en el informe de tasación, a efectos de poder ser identificada:

URBANA. Casa de habitación de planta baja, patio descubierto y planta alta o primera, situada en la calle ..... y ....., donde estaba señalada en la primera con el número .., hoy le pertenece el número .... de la cuesta ....., en término municipal de Murcia, partido y poblado de ...., sobre un solar que mide trescientos treinta y dos metros cuadrados, siendo la superficie construida de ciento sesenta y cinco metros cuadrados, ciento ocho metros cuadrados en planta baja y sesenta y siete metros cuadrados, en planta primera, y el resto de la superficie es patio descubierto. Está distribuida en diferentes habitaciones

y dependencias.

- Referencia catastral:

- Tipo o valoración definitiva del bien a efectos de subasta:

50.000 euros.

- Situación posesoria de la finca: no consta

-FINCA Nº..... tomo 2363, libro 74, folio 226, Registro de la Propiedad , inscripción 1ª:

Que se ejecuta en este proceso la anotación preventiva de embargo LETRA A, a favor de.

- Descripción sucinta de la finca con sus anejos según consta en el Registro de la Propiedad o en el informe de tasación, a efectos de poder ser identificada:

Un trozo de tierra moreal en término de Murcia, partido de .....

- Referencia catastral:

- Tipo o valoración definitiva del bien a efectos de subasta:

6.375 euros.

- Situación posesoria de la finca: No consta.

Y **como cargas posteriores** no aparecen inscritas alguna a fecha de 12 de Enero de 2013 de expedición de la presente certificación, del Registro de la Propiedad de Murcia nº.... que consta unida a los autos.

-FINCA Nº....., tomo 2352, libro 9, folio 153 Registro de la Propiedad , inscripción 2ª:

Que se ejecuta en este proceso la anotación preventiva de embargo LETRA E, a favor de .

- Descripción sucinta de la finca con sus anejos según consta en el Registro de la Propiedad o en el informe de tasación, a efectos de poder ser identificada:

Una doce dieciochoava parte indivisa de la finca URBANA NÚMERO UNO, Planta semisótano del edificio sito en ....., calles Federico ...., ... y Miguel ....., destinada a garaje y trasteros, que ocupa el garaje una superficie útil de CUATROCIENTOS

TREINTA Y OCHO METROS Y TREINTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS y los trasteros una superficie útil de CINCUENTA Y OCHO METROS Y CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS. El garaje se compone de DIECIOCHO PLAZAS DE APARCAMIENTO, numeradas correlativamente del Uno al Dieciocho, ambos inclusive, y TRES TRASTEROS, números del Uno al Trece, ambos inclusiva, rampa de acceso desde la calle Miguel ..... zona de maniobra, portal y caja de ascensor.

Participación de DOCE DIECIOCHOAVAS PARTES INDIVISAS de la finca descrita, que llevan adscrito el uso exclusivo y excluyente de las PLAZAS DE GARAJE números úno, del TRES al SEIS, ambos inclusive, NUEVE y del TRECE AL DIECIOCHO, ambos inclusive, y de los TRASTEROS del Uno al Trece, ambos inclusive.

- Referencia catastral:

- Tipo o valoración definitiva del bien a efectos de subasta:

114.350 euros.

- Situación posesoria de la finca: no consta

Y **como cargas posteriores** no aparecen inscritas alguna a fecha de 13 de diciembre de 2012 de expedición de la presente certificación, del Registro de la Propiedad que consta unida a los autos.

QUINTO: Por decreto de 4 de Septiembre de 2013 se designó como perito tasador a … , Agente de la Propiedad Inmobiliaria, del Colegio de API de Murcia, para que proceda a la valoración de los bienes embargados en este procedimiento.

Se emitió dictamen pericial sobre las fincas, con los siguientes valores de tasación:

-FINCA Nº.....: con un valor de 171.500€, debido a que el demandado es titular del 66,67% del pleno dominio **el valor a efectos de subasta es de 114.350€.**

-FINCA Nº .....: con un valor de tasación de 50.000€.

-FINCA Nº.....: con un valor de tasación 6375 €.

SEXTO: A instancias de la parte ejecutante, unas realizado el tramite establecido en el párrafo anterior y una vez aportado al procedimiento el mandamiento de certificación de cargas, y practicado el requerimiento en **legal forma del art. 686 LEC** a los deudores , 16 de abril de 2014, se sacó a pública subasta los bienes inmueble embargado*, fijándose edictos en el tablón de anuncios del Juzgado, en los* que se consignó que los autos y la certificación del Registro estaban de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado, entendiéndose que todo licitador aceptaba como bastante la titulación existente, y que las cargas y gravámenes anteriores y las preferentes, si las hubiere al crédito del actor, continuarían subsistentes, y que el rematante las aceptaba y quedaba subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

SÉPTIMO: Se celebró la subasta el día 16 de abril de 2015, resultando desiertas la subastas de las Fincas nº..... y nº.....

La subasta de la Finca nº....., hubo una concurrencia de postores, siendo la mejor puja la realizada por DON , por la cantidad de 23.000 euros, siendo superior al 70% del valor de tasación,y también resulta ser inferior a la cantidad reclamada. Aprobado remate por Decreto de fecha 24 de Septiembre de 2015.

OCTAVO: Por Decreto de 8 de Octubre de 2015, se suspendió la tramitación del presente procedimiento de ejecución, conforme el art 598 de la Lec, en relación a la **Finca nº.....**, hasta la resolución de la demanda de Tercería de Dominio, procedimiento nº..../..., interpuesta por . Resolviéndose por Auto de fecha 4 de Mayo de 2016, desestimándose la demanda de Tercería de Dominio.

NOVENO: Se practicó tasación de costas y liquidación de intereses aprobada por decreto firme de fecha 27 de JUNIO de 2016 y por importe de 12.582,55 euros las costas y 40.582,99 euros de intereses a cuyo pago ha sido condenada la parte ejecutada.

DÉCIMO: Por escrito de fecha 2 de Febrero de 2017, la procuradora Dª., actuando en nombre y representación de ,solicita la adjudicación por **la cantidad total adeudada 75.965,14 euros** (principal 45.566,60€,intereres liquidados 40.852,99€ ,más costas 12.815,55€ y descontando los 23.000€ del precio de la adjudicación de la Finca nº 6077) de la **FINCA Nº....**, tomo 2352, libro 9, folio 153 Registro de la Propiedad de ..... nº....., inscripción 2ªy la **FINCA Nº** ..... tomo 3455, libro

338, folio 170, Registro de la Propiedad de ..... n°..... **No es vivienda habitual.**

Se han cubierto todas las responsabilidades reclamadas. No hay sobrante.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: De conformidad con el artículo 571 LEC: "Las disposiciones del presente Título se aplicarán cuando la ejecución forzosa proceda en virtud de un título ejecutivo del que, directa o indirectamente, resulte el deber de entregar una cantidad de dinero líquida"

SEGUNDO: Según el artículo 656.1 LEC: "*Cuando el objeto de la subasta esté comprendido en el ámbito de esta Sección, el Secretario judicial responsable de la ejecución librará mandamiento al registrador a cuyo cargo se encuentre el Registro de que se trate para que remita al juzgado certificación en la que consten los siguientes extremos:*

***1.** La titularidad del dominio y demás derechos reales del bien o derecho gravado.*

> ***2.*** *Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien registrable embargado, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas.*

En todo caso, la certificación se expedirá en formato electrónico y dispondrá de información con contenido estructurado"

TERCERO: Dispone el artículo 670 de la Lec: 1- Si la mejor postura fuera igual o superior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, el Secretario judicial responsable de la ejecución, mediante decreto, el mismo día o el día siguiente al del cierre de la subasta, aprobará el remate en favor del mejor postor. En el plazo de cuarenta días, el rematante habrá de consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate.

CUARTO: Dispone el artículo 671 de la LEC que 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 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. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3, por lo que, habiéndose observado en la tramitación de la presente ejecución las formalidades y requisitos establecidos en la LEC especialmente en cuanto se refiere a los requerimientos y notificaciones a que hace mención el art. 132 de la LH y 689 de la LEC, y aceptada expresamente por el adjudicatario la subsistencia de las cargas

o gravámenes anteriores al crédito del ejecutante y subrogarse en la responsabilidad derivada de ellos, es procedente aprobar la adjudicación de los bienes subastados a favor del ejecutante, con los demás pronunciamientos inherentes.

PARTE DISPOSITIVA

LETRADO DE LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA ACUERDA:

1.-QUE SE ADJUDICA:

La FINCA Nº....., tomo 2352, libro 9, folio 153 Registro de la Propiedad , inscripción 2ªy la **FINCA Nº .....** tomo 3455, libro 338, folio 170, **del** Registro de la Propiedad a favor de .

Por **la cantidad total adeudada 75.965,14 euros:** principal 45.566,60€, intereses liquidados 40.852,99€, más costas 12.815,55€ y descontando los 23.000€ del precio de la adjudicación de la Finca nº ..... (adjudicada al mejor postor en la subasta D. , por la cantidad de 23.000 euros, siendo superior al 70% del valor de tasación. Aprobado remate y adjudicada dicha finca número ..... por Decreto de fecha 24 de Septiembre de 2015)

No vivienda habitual de los demandados tal y como consta en

el informe pericial.

Se han cubierto todas las responsabilidades reclamadas.

2.-No hay sobrante.

3.- Referencia catastral: **FINCA Nº .....:**

FINCA Nº .....:

4.-No consta, de forma fehaciente, la situación posesoria de la finca.

5.-No se ha formulado incidente de oposición a la presente ejecución.

6.- Se practicó tasación de costas y liquidación de intereses aprobada por decreto firme de fecha 27 de JUNIO de 2016 y por importe de 12.582,55 euros las costas y 40.582,99 euros de intereses a cuyo pago ha sido condenada la parte ejecutada.

7.-SE CANCELA Y DEJA sin efecto de **la anotación preventiva embargo LETRA de la Finca nº.....** ,del Registro de la propiedad , Y también se cancela **la anotación preventiva de embargo LETRA A, Finca nº.....**,del Registro de la propiedad , ambas a favor de .

SE CANCELAN igualmente todas aquellas anotaciones e inscripciones que hubieran podido causarse con posterioridad a la carga aquí

ejecutada y en concreto la anotaciones descritas en los hechos de este decreto, que se ejecuta en este procedimiento.

7.-Quien resulte adjudicatario del bien inmueble conforme a lo previsto en los apartados anteriores habrá de aceptar la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere y subrogarse en la responsabilidad derivada de ello

Notifíquese esta resolución en legal forma y, una vez firme, entréguese al adjudicatario el testimonio previsto por el art. 674, con los insertos necesarios y la oportuna expresión de firmeza.

A estos efectos, líbrese mandamiento por duplicado al Registro de la Propiedad y Registro de la Propiedad , haciendo constar en él que el precio de adjudicación es por toda la deuda pendiente que se fija en 75.965,14 euros. Se han cubierto todas las responsabilidades reclamadas.

Llévese testimonio de este decreto al expediente de su razón e inclúyase el original en el Legajo de Decretos.

Para que tengan lugar estas cancelaciones, líbrese el oportuno mandamiento por duplicado al Sr. Registrador de la Propiedad de y Sr. Registrador de la Propiedad de .

MODO DE IMPUGANCIÓN

Contra el presente decreto cabe interponer recurso de revisión en el plazo de cinco días, a contar desde su notificación.

A la interposición del recurso, la parte deberá acreditar haber constituido el depósito de 50 euros en la cuenta que este juzgado mantiene con el número en Banco de Santander.

No se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido.

Así por este Decreto lo dispongo mando y firmo. Doy Fe

LA LETRADA DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

6.MODELO DECRETO EJECUCIÓN ORDINARIA NO VIVIENDA HABITUAL NO SOBRANTE UNA FINCA

D E C R E T O

Sr. /a Letrado de la Administración de Justicia:

D. /Dña

En MURCIA, a 1 de MARZO de dos mil diecisiete.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Se ha presentado por el/la procurador/a D/Dª , actuando en nombre y representación de , demanda ejecutiva frente a , en ejecución de reclamación dineraria derivada de préstamo bancario con garantía hipotecaria, ejercitando su acción contra el/los siguiente/s bien/es inmueble/s hipotecado/s:

FINCA URBANA número tres.- En término de Murcia, partido de..., Calle , escalera primera. Vivienda en planta primera de tipo B, con acceso por el zaguán de entrada, caja de escalera y ascensor del edificio. Tiene una superficie construida de ciento veintiún metros y cincuenta y un decímetros cuadrados y útil de 88’05 metros cuadrados, distribuida en varias habitaciones y dependencias. LINDA: Según se entra, Derecha entrando, Este vivienda tipo C; Izquierda, Oeste, Comunidad de Propietarios

"Edificio Omega"; Fondo, Norte, vuelos de la Carretera de Murcia a Mula; y Frente, Sur, patio de luces con el que confronta, pasillo de distribución, hueco de del ascensor. A esta vivienda le corresponde el uso y disfrute de parte del patio de luces con el que confronta, que tiene una superficie de cuatro metros y treinta y cinco decímetros cuadrados. ANEJOS: Esta vivienda lleva como anejos vinculados a la misma en la planta sótano: una plaza de garaje señalada con el número once, tiene una superficie construida con inclusión de los comunes de treinta y dos metros con diez decímetros cuadrados, siendo la útil con inclusión de los comunes de veintinueve metros con treinta y cuatro decímetros cuadrados. Su área perimetral, es de 2'20 metros de ancho, por 4'50 metros de largo, con una superficie útil de 9'90 metros cuadrados. LINDA mirando su frente que lo tiene la zona de maniobra: entrando: Derecha entrando, Sur, Garaje 11; Izquierda, Norte, garaje 10; fondo, Este, trastero 5 y Frente, oeste, zona de pasillo y maniobra. TRASTERO: en la cubierta del edificio, un cuarto trastero, señalado como número cinco, que tiene una superficie construida de ocho metros y sesenta y dos decímetros cuadrados, siendo su superficie útil de seis metros y sesenta y ocho decímetros cuadrados, y que linda, tomando como su frente su puerta de entrada; derecha entrando, Sur, trastero 6; izquierda Norte, caja de escalera; fondo, Este, muro de edificación y frente, Oeste garaje 11. CUOTA: 5'57 %. INSCRIPCION: En el Registro de la Propiedad de Murcia, Libro .... de la Secc. ...ª, folio 1, finca número ......

VALOR PARA SUBASTA para el Número de finca registral: ..... Registro de la Propiedad de Murcia, libro ...., tomo ..., seccion ..., folio 1 y 2, inscripción 2ª.

es el señalado en la escritura de compraventa, esto es el de 106234'90 EUROS.

SEGUNDO.- Acompañaba a la demanda primera copia de la escritura a la que se ha hecho mención que señalaba como domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos

TERCERO: Se admite a trámite la demanda mediante auto de fecha seis de Noviembre de dos mil catorce.

En el que se acuerda:

1.- Ordenar que se ejecute el título reclamación dineraria derivada de préstamo bancario con garantía hipotecaria. Consistente en escritura de préstamo hipotecario otorgada el día 3 de octubre de 2000 ante el notario de Murcia, don Andrés Martínez Palomero protocolo numero 31230730

2.- Despachar ejecución a favor de la parte ejecutante ., frente a , parte ejecutada, por importe de 36 280.12 euros en concepto de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más otros 10884.00 euros que se fijan provisionalmente en concepto de intereses que, en su caso, puedan devengarse durante la ejecución y las costas de ésta, sin perjuicio de su posterior liquidación.

3.- Requerir al ejecutado de pago a fin que efectúe el pago de las cantidades reclamadas en concepto de principal 36280.12 euros, más los intereses y gastos ocasionados.

CUARTO: Por Decreto de igual fecha se libra mandamiento al

registro de la propiedad de Murcia .... a fin de aportar al procedimiento certificación de cargas.

Sobre la finca:

Número finca registral: ..... Registro de la Propiedad de Murcia, libro ..., tomo ....., sección ..., folio 1 y 2, inscripción 2ª.

De la certificación de cargas aportada se deduce que:

Que se ejecuta en este proceso la inscripción 2ª, la cual se encuentra subsistente, vigente y sin cancelar.

La carga que se ejecuta es la primera y como cargas posteriores aparece inscrita:

Anotación de embargo a favor de la hacienda pública anotación letra b

No existiendo ninguna otra carga posterior en la fecha en que se expide la certificación, el 14 de noviembre de 2014.

Se acuerda el embargo del sobrante que pudiera generarse a favor de la AETT expediente número .... año 2015, de fecha 9 de enero de 2015.

SEXTO: A instancias de la parte ejecutante, una vez aportado al procedimiento el mandamiento de certificación de cargas , y practicado el requerimiento al deudor en legal forma, se sacó a pública subasta el bien inmueble hipotecado, fijándose edictos en el tablón de anuncios del Juzgado, en los que se consignó que los autos y la certificación del Registro estaban de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado, entendiéndose que todo licitador aceptaba como bastante la titulación existente ,y que las cargas y gravámenes anteriores y las preferentes, si las hubiere al crédito del actor, continuarían subsistentes, y que el rematante las aceptaba y quedaba subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción

el precio del remate.

SÉPTIMO: Celebrada la subasta el día 5 de FEBRERO de 2016, NO compareció postor alguno.

Por escrito de 28 de SEPTIEMBRE de 2016 la ejecutante solicitó la adjudicación de la **registral .....** del registro de la propiedad de Murcia , por cantidad de 43898.71 euros, cantidad que se le adeuda por todos los conceptos y **ejercitando la facultad** de ceder el remate a un tercero.

OCTAVO: La cantidad obtenida importa la suma de 43898.71 euros, por tanto no existe sobrante, toda vez que esta cantidad es igual a todas las responsabilidades reclamadas en el presente proceso por la actora en concepto de principal, costas e intereses

NOVENO: Se han tasado costas y liquidados intereses aprobados por decreto firme de fecha 15 de JUNIO 2016 quedando fijadas las costas en 2358.20 euros y los intereses en 5260.39 euros, a las que viene condenada al pago la parte ejecutada

DECIMO el a 19 de julio de 2016. comparece el/la procurador/a , en nombre y representación ,con C.I.F nº que exhibe y retira, y D.P con D.N.I como apoderado de la mercantil , con C.I.F. , y con domicilio en , que manifiesto

Que cede el remate en este acto a favor de , que manifiesta aceptar la cesión así como las condiciones y obligaciones de la subasta, por la suma de 43.898´71 euros, que corresponde a todos los conceptos reclamados en el presente procedimiento, esto es, 36.280´12 euros de principal, 5.260´39 euros de intereses y 2.358´20 euros de costas, sin que exista sobrante, aportándose en este acto el correspondiente justificante de pago

La cesión corresponde a la finca registral nº.....del Registro de la propiedad de Murcia

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Dispone el artículo 681.1 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, que la acción para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca podrá ejercitarse directamente contra los bienes pignorados o hipotecados, sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el título IV del Libro III de la misma, y a su vez, el número 4 del artículo 691, establece que la subasta de los bienes hipotecados, se realizará con arreglo a lo dispuesto en ella para la subasta de los bienes inmuebles.

SEGUNDO-. 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 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. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Secretario judicial, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo.

PARTE DISPOSITVA

LETRADO DE LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA ACUERDA:

1.-QUE SE ADJUDICA la finca hipotecada número **registral .....** del Registro de la Propiedad de Murcia cuya descripción consta en el hecho primero de la presente resolución, a favor de con C.I.F. , y con domicilio en por la cantidad de de 43.898´71 euros, que corresponde a todos los conceptos reclamados en el presente procedimiento, esto es, 36.280´12 euros de principal, 5.260´39 euros de intereses y 2.358´20 euros de costas, sin que exista sobrante, aportándose en este acto el correspondiente justificante de pago

Se han cubierto todas las responsabilidades reclamadas pues la adjudicación se hace por todos los conceptos reclamados.

No es vivienda habitual de los demandados.

2.- Se han tasado costas y liquidados intereses aprobados por decreto firme de fecha 15 de JUNIO 2016 quedando fijadas las costas en 2358.20 euros PARA EL demandado ejecutado y los intereses en 5260.39 euros, a las que viene condenada al pago la parte ejecutada por aplicación del atr.575.1 bis de la lec .

-Se han cubierto todas las responsabilidades reclamadas en este proceso

3.-No ha existido sobrante

4.-No consta la referencia catastral de la finca.

5.-No consta, de forma fehaciente, la situación posesoria de la finca.

6.-No se ha formulado incidente de oposición a la presente ejecución.

7.-SE CANCELA Y DEJA sin efecto la hipoteca **inscripción 2ª** SE CANCELAN igualmente de conformidad con lo dispuesto por el propio Art. 674, todas las anotaciones e inscripciones incluso las que se hubieren verificado después de la expedición por el Registrador de la Propiedad de la certificación de cargas. Asimismo, se decreta la cancelación de la marginal relativa a dicha expedición

8.-Quien resulte adjudicatario del bien inmueble conforme a lo previsto en los apartados anteriores habrá de aceptar la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere y subrogarse en la responsabilidad derivada de ello

Notifíquese esta resolución en legal forma y, una vez firme, entréguese al adjudicatario el testimonio previsto por el art. 674, con los insertos necesarios y la oportuna expresión de firmeza.

A estos efectos, líbrese mandamiento por duplicado al Registro de la Propiedad de Murcia, haciendo constar en él que el precio de adjudicación es de 43.898´71 euros, que corresponde a todos los conceptos reclamados en el presente procedimiento, esto

es, 36.280´12 euros de principal, 5.260´39 euros de intereses y 2.358´20 euros de costas, sin que exista sobrante, euros y que se han cubierto todas las responsabilidades reclamadas y que no hay sobrante.

Llévese testimonio de este decreto al expediente de su razón e inclúyase el original en el Legajo de Decretos.

Para que tengan lugar estas cancelaciones, líbrese el oportuno mandamiento por duplicado al Sr. Registrador de la Propiedad de Murcia.

MODO DE IMPUGANCIÓN

Contra el presente decreto cabe interponer recurso de revisión en el plazo de cinco días, a contar desde su notificación.

A la interposición del recurso, la parte deberá acreditar haber constituido el depósito de 50 euros en la cuenta que este juzgado mantiene con el número 3085 en Banco de Santander.

No se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido.

Así por este Decreto lo dispongo mando y firmo. Doy Fe

LA LETRADA DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

7.MODELO DECRETO EJECUCIÓN HIPOTECARIA NO SOBRANTE NO VIVIENDA HABITUAL UNA FINCA

D E C R E T O

Sr./a Letrado de la Administración de Justicia:

D./Dña.

En MURCIA, a 16 de febrero de dos mil diecisiete.

ANTECEDENTES DE HECHO

Único.- Se ha presentado por el/la procurador/a D/Dª , actuando en nombre y representación de ,con domicilio en , y con CIF , demanda ejecutiva frente a , en ejecución de escritura de préstamo hipotecario otorgada ante el Notario ,el 31 de marzo de 2009 ,número de protocolo 800968 , ejercitando su acción contra el/los siguiente/s bien/es inmueble/s hipotecado/s:

Finca registral ...., inscrita al tomo ..., libro ..., folio ... del Registro de la Propiedad de Murcia .

Urbana: Trozo de terrero en Murcia . Tiene una superficie de 913 m2 y dentro una casa en planta baja de 175,10 m2, una casa de planta baja de 32m2 y un edificio distribuido en diferentes habitaciones, de superficie construida 408 m2.

Tipo o valoración definitiva del bien a efectos de subasta: 406.640,72 euros.

SEGUNDO.- Acompañaba a la demanda primera copia de la escritura a la que se ha hecho mención que señalaba como domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos situado en .

TERCERO: Se admite a trámite la demanda mediante auto de fecha 4 de marzo de 2014 en el que se acuerda:

1.- Ordenar que se ejecute el título préstamo con garantía hipotecaria otorgada ante el Notario , el 31 de marzo de 2009, número de protocolo 800968.

2.- Despachar ejecución a favor de la parte ejecutante , frente a , parte ejecutada, por importe de 98.105,12 euros en concepto de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más otros 29.431 euros que se fijan provisionalmente en concepto de intereses que, en su caso, puedan devengarse

durante la ejecución y las costas de ésta, sin perjuicio de su posterior liquidación.

3.- Requerir al ejecutado de pago a fin que efectúe el pago de las cantidades reclamadas.

CUARTO: Por Decreto de fecha de 4 de marzo de 2014 se libra mandamiento al registro de la propiedad de Murcia a fin de aportar al procedimiento certificación de cargas.

De la certificación de cargas aportada se deduce que:

Que se ejecuta en este proceso la inscripción 2ª transmitida por la 3ª que se halla vigente y sin cancelar.

Como cargas anteriores aparecen inscritas las siguientes:

-CONDICION RESOLUTORIA a favor de

- La afección al pago del Impuesto según la nota al margen de la inscripción primera

Como cargas posteriores aparecen inscritas las siguientes:

- La afección al pago del Impuesto según la nota al margen de la inscripción segunda

No existiendo más cargas a la fecha de expedición de la

certificación de cargas de fecha 20 de marzo de 2014.

QUINTA.- Requerida la ejecutada en legal forma y transcurridos los treinta días prevenidos en el artículo 691, fueron sacadas las fincas hipotecadas a la venta ,en pública subasta, señalándose para dicho acto el día 9 de febrero de 2015, por única vez conforme establece la Ley de Enjuiciamiento Civil y precio fijado en la escritura de constitución de hipoteca, publicándose edictos en el Portal de Subastas Judiciales del Ministerio de Justicia https://subastas.mjusticia.es y otro se fijó en el tablón de anuncios de este Juzgado, en los que se consignó que la certificación del Registro estaría a disposición de los interesados a través de dicho portal de Internet y que todo licitador aceptaba como bastante la titulación aportada. Asimismo se ha informado que las cargas o gravámenes anteriores o preferentes al crédito que se reclamaba continuarían subsistentes, entendiéndose que el rematante los aceptaba y quedaba subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

SEXTA: Celebrada la subasta el día 9 de febrero de 2015, NO compareció postor alguno.

SÉPTIMA: Por el procurador José ..... en nombre y representación de , se presentó escrito de oposición a la ejecución resuelta por auto firme de fecha 5 de junio de 2014 que declara no haber lugar a la admitir la oposición sin que contra ese auto quepa recurso alguno.

OCTAVA: Se practicó tasación de costas y liquidación de intereses, aprobada por Decreto de fecha 17 de noviembre 2016 por importe de 8.316,03 euros las costas y 15658,55 euros de intereses a cuyo pago ha sido condenada la parte ejecutada.

NOVENA: Por escrito de 7 de diciembre de 2016 la ejecutante solicitó la adjudicación de las FINCA ..... por todos los conceptos, esto es, 122.079,7 que se desglosan en 98.105,12 de principal, 8316,03 de costas y 15.658,55 de intereses, al no ser vivienda habitual ninguna de las fincas ejecutadas y renunciando a la facultad de ceder el remate a un tercero. Habiéndose cubierto todas las responsabilidades reclamadas , no existe sobrante.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Dispone el artículo 681.1 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, que la acción para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca podrá ejercitarse directamente contra los bienes pignorados o hipotecados, sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el título IV del Libro III de la misma, y a su vez, el número 4 del artículo 691, establece que la subasta de los bienes hipotecados, se realizará con arreglo a lo dispuesto en ella para la subasta de los bienes inmuebles.

SEGUNDO: Dispone el artículo 671 de la LEC que 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 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. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3, por lo que, habiéndose observado en la tramitación de la presente ejecución las formalidades y requisitos establecidos en la LEC especialmente en cuanto se refiere a los requerimientos y notificaciones a que hace mención el art. 132 de la LH y 689 de la LEC, y aceptada expresamente por el adjudicatario la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores al crédito del ejecutante y subrogarse en la responsabilidad derivada de ellos, es procedente aprobar la adjudicación de los bienes subastados a favor del ejecutante, con los demás pronunciamientos inherentes.

PARTE DISPOSITIVA

LETRADO DE LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA ACUERDA:

1.- 1.-QUE SE ADJUDICA a favor de ,con domicilio en , y con CIF , la FINCA Nª..... por la cantidad adeudada por todos los conceptos. Siendo la cantidad total adeuda: 122.079,7 euros, que se desglosan en 98.105,12 de principal, 8316,03 de costas y 15.658,55 de intereses.

No existe sobrante

Se han cubierto todas las responsabilidades reclamadas.

2- No es vivienda habitual del demandado.

3.-No consta la referencia catastral de la finca.

4.-No consta, de forma fehaciente, la situación posesoria de la finca.

5.-Se han tasado costas y liquidados intereses.

6.- Por el procurador José ..... en nombre y representación de , se presentó escrito de oposición a la ejecución resuelta por auto de fecha 5 de junio de 2014 que declara no haber lugar a la admitir la oposición sin que contra ese auto quepa recurso alguno.

7.-SE CANCELA Y DEJA sin efecto la hipoteca inscripción 2ª transmitida por la 3ª. SE CANCELAN igualmente todas aquellas anotaciones e inscripciones que hubieran podido causarse con posterioridad a la así como la de todas las anotaciones e inscripciones posteriores, incluso las que se hubieren verificado después de la expedición por el Registrador de la Propiedad de Murcia de la certificación de cargas. Asimismo, se decreta la cancelación de la marginal relativa a dicha

expedición.

8.-Quien resulte adjudicatario del bien inmueble conforme a lo previsto en los apartados anteriores habrá de aceptar la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere y subrogarse en la responsabilidad derivada de ello

Notifíquese esta resolución en legal forma y, una vez firme, entréguese al adjudicatario el testimonio previsto por el art. 674, con los insertos necesarios y la oportuna expresión de firmeza.

A estos efectos, líbrese mandamiento por duplicado al Registro de la Propiedad nº ..... de Murcia, haciendo constar en él que el precio de adjudicación es por lo que se adeuda por todos los conceptos. La cantidad total adeudada POR TODOS LOS CONCEPTOS: 122.079,7 euros, que se desglosan en 98.105,12 de principal, 8316,03 de costas y 15.658,55 de intereses.

Se han cubierto todas las responsabilidades reclamadas y que no hay sobrante.

Llévese testimonio de este decreto al expediente de su razón e inclúyase el original en el Legajo de Decretos.

Para que tengan lugar estas cancelaciones, líbrese el oportuno mandamiento por duplicado al Sr. Registrador de la

Propiedad de Murcia .

MODO DE IMPUGANCIÓN

Contra el presente decreto cabe interponer recurso de revisión en el plazo de cinco días, a contar desde su notificación.

A la interposición del recurso, la parte deberá acreditar haber constituido el depósito de 50 euros en la cuenta que este juzgado mantiene con el número 3085 en Banco de Santander.

No se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido.

Así por este Decreto lo dispongo mando y firmo. Doy Fe

LA LETRADA DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

8.MODELO DECRETO EJECUCIÓN HIPOTECARIA NO SOBRANTE NO VIVIENDA HABITUAL UNA FINCA

D E C R E T O

Sr. /a Letrado de la Administración de Justicia:

En MURCIA, a ocho de febrero de dos mil diecisiete.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Se ha presentado por el/la procurador/a D/Dª , actuando en nombre y representación de ,con domicilio en , y con CIF , demanda ejecutiva frente a , en ejecución de TÍTULO HIPOTECARIO, ejercitando su acción contra el/los siguiente/s bien/es inmueble/s hipotecado/s:

DESCRIPCION DELA FINCA: Formando parte del conjunto de edificación situado en término de Murcia, partido de , Avenida de la FLota nº 361.- Departamento número cuatro.- Vivienda en planta tercera alta, señalada con la letra B en el plano, distribuida en varias dependencias y terraza en su frente, de 65’66 metros cuadrados d superficie útil y 96’06 metros cuadrados de construida, con su participación en comunes, que linda, según se mira desde la Avenida de la Flota; izquierda, hueco del portal, zaguán y escalera y ascensor del edificio, vuelo del patio de luces número 1 y Juan José .....; derecha,

Ginés .....; espalda, vuelo del patio de luces número 2 y frente, vuelo de la Avenida Jde la Flota y enclave del portal, zaguán escalera y ascensor del edificio.- Cuota 23'97 por ciento.-

INSCRIPCIÓN.- Tomo 3437, libro 447, folio 135, **finca** ....., sección .....ª del Registro de la Propiedad de Murcia .

SEGUNDO.- Acompañaba a la demanda primera copia de la escritura a la que se ha hecho mención que señalaba como domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos .

TERCERO: Se admite a trámite la demanda mediante auto de fecha 21 de mayo de 2014 en el que se acuerda:

1.- Ordenar que se ejecute el título hipotecario consistente en escritura de préstamo hipotecario fecha 17/07/2006 protocolo número ..... del notario de Murcia … .

2.- Despachar ejecución a favor de la parte ejecutante frente a , parte ejecutada, por importe de 107.646'04 euros en concepto de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más otros 32.504 euros que se fijan provisionalmente en concepto de intereses que, en su caso, puedan devengarse durante la ejecución y las costas de ésta, sin perjuicio de su posterior liquidación.

3.- Requerir al ejecutado de pago a fin que efectúe el pago de las cantidades reclamadas.

CUARTO: Por Decreto de fecha de 21 de mayo de 2014 se libra mandamiento al registro de la propiedad de Murcia a fin de aportar al procedimiento certificación de cargas.

De la certificación de cargas aportada se deduce que:

Que se ejecuta en este proceso la inscripción 4ª, la cual se encuentra subsistente, vigente y sin cancelar.

No existiendo ninguna otra carga posterior en la fecha en que se expide la certificación, 3 de junio de 2014.

SEXTO: A instancias de la parte ejecutante, una vez aportado al procedimiento el mandamiento de certificación de cargas , y practicado el requerimiento al deudor en legal forma, se sacó a pública subasta el bien inmueble hipotecado, fijándose edictos en el tablón de anuncios del Juzgado, en los que se consignó que los autos y la certificación del Registro estaban de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado, entendiéndose que todo licitador aceptaba como bastante la titulación existente ,y que las cargas y gravámenes anteriores y las preferentes, si las hubiere al crédito del actor, continuarían subsistentes, y que el rematante las aceptaba y quedaba subrogado en la

responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

SÉPTIMO: Celebrada la subasta el día 27 de junio de 2016, NO compareció postor alguno.

Por escrito de 27 de diciembre de 2016 la ejecutante solicitó la adjudicación de la **registral** ..... del registro de la propiedad de Murcia , por cantidad de 108.900,00 euros, esto es el 50 por ciento del valor de tasación, por no tratarse de vivienda habitual y **renunciando** a la facultad de ceder el remate a un tercero.

OCTAVO: La cantidad obtenida importa la suma de 108.900,00 euros, por tanto no existe sobrante, toda vez que esta cantidad es inferior a todas las responsabilidades reclamadas en el presente proceso por la actora en concepto de principal, costas e intereses

NOVENO: Se han tasado costas y liquidados intereses aprobados por decreto firme de fecha 23 de enero de 2017 quedando fijadas las costas en 9002,10 euros y los intereses en 35.804,40 euros, a las que viene condenada al pago la parte ejecutada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Dispone el artículo 681.1 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, que la acción para exigir el pago de

deudas garantizadas por prenda o hipoteca podrá ejercitarse directamente contra los bienes pignorados o hipotecados, sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el título IV del Libro III de la misma, y a su vez, el número 4 del artículo 691, establece que la subasta de los bienes hipotecados, se realizará con arreglo a lo dispuesto en ella para la subasta de los bienes inmuebles.

SEGUNDO-. 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 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. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Secretario judicial, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo.

PARTE DISPOSITVA

LETRADO DE LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA ACUERDA:

1.-QUE SE ADJUDICA la finca hipotecada número **registral .....** del Registro de la Propiedad de Murcia cuya descripción consta en el hecho primero de la presente resolución, a favor de , con domicilio en , y con CIF , por importe de **108.900,00 euros.**

No se han cubierto todas las responsabilidades reclamadas

No es vivienda habitual de los demandados.

2.- Se han tasado costas y liquidados intereses aprobados por decreto firme de fecha 23 de enero de 2017 quedando fijados las costas en 9.002,10 euros y los intereses en 35.804,40 euros, a las que viene condenada al pago la parte ejecutada.

3.-No ha existido sobrante

4.-No consta la referencia catastral de la finca.

5.-No consta, de forma fehaciente, la situación posesoria de la finca.

6.-No se ha formulado incidente de oposición a la presente ejecución.

7.-SE CANCELA Y DEJA sin efecto la hipoteca **inscripción 4ª** SE

CANCELAN igualmente de conformidad con lo dispuesto por el propio Art. 674, todas las anotaciones e inscripciones incluso las que se hubieren verificado después de la expedición por el Registrador de la Propiedad de la certificación de cargas. Asimismo, se decreta la cancelación de la marginal relativa a dicha expedición

8.-Quien resulte adjudicatario del bien inmueble conforme a lo previsto en los apartados anteriores habrá de aceptar la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere y subrogarse en la responsabilidad derivada de ello

Notifíquese esta resolución en legal forma y, una vez firme, entréguese al adjudicatario el testimonio previsto por el art. 674, con los insertos necesarios y la oportuna expresión de firmeza.

A estos efectos, líbrese mandamiento por duplicado al Registro de la Propiedad de Murcia ....., haciendo constar en él que el precio de adjudicación es de 108.900,00 euros y que no se han cubierto todas las responsabilidades reclamadas y que no hay sobrante.

Llévese testimonio de este decreto al expediente de su razón e inclúyase el original en el Legajo de Decretos.

Para que tengan lugar estas cancelaciones, líbrese el oportuno mandamiento por duplicado al Sr. Registrador de la

Propiedad.

MODO DE IMPUGANCIÓN

Contra el presente decreto cabe interponer recurso de revisión en el plazo de cinco días, a contar desde su notificación.

A la interposición del recurso, la parte deberá acreditar haber constituido el depósito de 50 euros en la cuenta que este juzgado mantiene con el número 3085 en Banco de Santander.

No se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido.

Así por este Decreto lo dispongo mando y firmo. Doy Fe

LA LETRADA DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

9.MODELO DECRETO EJECUCIÓN HIPOTECARIA NO VIVIENDA HABITUAL NO SOBRANTE UNA FINCA

D E C R E T O

Sra Letrado de la Administración de Justicia:

En MURCIA, a quince de febrero de dos mil diecisiete.

-

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el procurador D. , actuando en nombre y representación de la entidad mercantil , CIF , y con domicilio social en , se formuló demanda de ejecución frente a D. , con DNI , con domicilio en y Dª , con NIE , con el mismo domicilio que el anterior, frente a un crédito con garantía hipotecaria de fecha 29 de ABRIL 02, otorgada ante el notario de Murcia D. , con nº de protocolo 229, ejercitando su acción contra el siguiente bien inmueble: Nº ..... Tomo 2.415, libro 88, folio 193 del Registro de la Propiedad de Murcia .

Descripción de las fincas

Vivienda en , calle , esquina a Nicolás, sin número, identificada con la letra D, en tercera planta alta del edificio de acceso por zaguán y escalera num. 2. Varias habitaciones y servicios. Superficie construida 122,83 m2 linda: frente o este vivienda tipo E de su planta y escalera, rellano y zona de acceso; fondo u oeste, vivienda letra C de su planta, en la escalera uno, patio central y vivienda letra A; derecha entrando en ella o norte, rellano de acceso, patio trasero del edificio y vivienda letra A de su planta en la escalera uno; e izquierda o sur , calle y vivienda letra C de su planta en la escalera uno.. Forma parte de un edificio en término de , calle , esquina a Calle . A.3.- Número finca registral: ..... Tomo 2.415, libro 88, folio 193 del Registro de la Propiedad de Murcia, inscripción 3ª, modificada por inscripciones 4ª y 5ª. A.4.-- Valor del bien a efectos de subasta: 110.228,00 €. A.5.- Situación posesoria que consta en el expediente judicial: No consta la situación posesoria.

SEGUNDO.- Acompañaba a la demanda primera copia de la escritura a la que se ha hecho mención que señalaba como domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos el de la finca hipotecada.

TERCERO: Se admite a trámite la demanda mediante auto de fecha 31 de Octubre de dos mil trece en el que se acuerda:

1.- Ordenar que se ejecute el título de ejecución hipotecaria de fecha 29 de ABRIL 02, otorgada ante el notario de Murcia D. , con nº de protocolo 229.

2.- Despachar ejecución a favor de la parte ejecutante , frente a , parte ejecutada, por importe de 75.399,69 euros en concepto de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más otros 22.786,71 euros que se fijan provisionalmente en concepto de intereses que, en su caso, puedan devengarse durante la ejecución y las costas de ésta, sin perjuicio de su posterior liquidación.

3.- Requerir al ejecutado de pago a fin que efectúe el pago de las cantidades reclamadas.

Se aclara el auto de fecha 31 de Octubre de 2013, en el sentido de hacer constar que las cantidades que se reclaman en concepto de intereses ordinarios y comisiones, que asciende a la cantidad de 504,65 euros y 51,35 euros correspondientes a intereses de demora. Se acuerda despachar ejecución por el importe total reclamado que asciende a 75.955,69 euros.

CUARTO: Por Decreto de fecha 31 de Octubre de dos mil trece de se libra mandamiento al registro de la propiedad a fin de aportar al procedimiento certificación de cargas.

De la certificación de cargas aportada se deduce que:

Que la hipoteca que se ejecuta es la inscripción 4ª a favor de , modificada y ampliada la hipoteca por la inscripción 5ª,

subsistente, vigente y sin cancelar.

No constando más cargas anotadas a fecha de expedición de la certificación que consta incorporada los autos de fecha 15 de NOVIEMBRE de 2015.

QUINTO: A instancias de la parte ejecutante, una vez aportado al procedimiento el mandamiento de certificación de cargas , y practicado el requerimiento **en legal forma** al deudor, se sacó a pública subasta el bien inmueble hipotecado, fijándose edictos en el tablón de anuncios del Juzgado, en los que se consignó que los autos y la certificación del Registro estaban de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado, entendiéndose que todo licitador aceptaba como bastante la titulación existente ,y que las cargas y gravámenes anteriores y las preferentes, si las hubiere al crédito del actor, continuarían subsistentes, y que el rematante las aceptaba y quedaba subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

SEXTO: El 8 de Julio de 2014, Dª Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de D. , formuló demanda de oposición a la citada ejecución. Por Auto firme de 24 de Octubre de 2014 se desestima la oposición a la ejecución formulada.

SEPTIMO: Celebrada la subasta el día 22 de Junio de 2016, NO

compareció postor alguno.

Por escrito de 26 de enero de 2016 la ejecutante solicitó la adjudicación de la **finca registral** nº ..... del Registro de la Propiedad de Murcia por cantidad de 67.791,15 euros. Cantidad superior al 60% del valor de tasación de los bienes y no siendo superior al principal reclamado.

Reservándose la facultad de ceder el remate en escrito de fecha 22 de Junio de 2016.

OCTAVO: Por Decreto de 28 de Junio de 2016 se acordó declarar acreditada la sucesión en la condición de ejecutante a la entidad bancaria , representada por el Procurador D. , subrogándose procesalmente en la posición jurídica que ostentaba en este procedimiento.

NOVENO: El 19 de Julio de 2016, , en nombre y representación del ejecutante, , cede el remate en este acto a favor de , con CIF A- y domicilio , habiendo procedido al pago de la suma de 67.791,15 euros, que corresponden al precio del remate de la subasta celebrada en estos autos, cantidad inferior al principal reclamado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Dispone el artículo 681.1 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, que la acción para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca podrá ejercitarse directamente contra los bienes pignorados o hipotecados, sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el título IV del Libro III de la misma, y a su vez, el número 4 del artículo 691, establece que la subasta de los bienes hipotecados, se realizará con arreglo a lo dispuesto en ella para la subasta de los bienes inmuebles.

SEGUNDO: Dispone el artículo 671 de la LEC que de no existir postores en el acto de la subasta, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 50 por 100 del valor de tasación, si no se tratara de vivienda habitual, por lo que, habiéndose observado en la tramitación de la presente ejecución las formalidades y requisitos establecidos en la LEC especialmente en cuanto se refiere a los requerimientos y notificaciones a que hace mención el art. 132 de la LH y 689 de la LEC, y aceptada expresamente por el adjudicatario la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores al crédito del ejecutante y subrogarse en la responsabilidad derivada de ellos, es procedente aprobar la adjudicación de los bienes subastados a favor del ejecutante, con los demás pronunciamientos inherentes.

TERCERO: Habiéndose cumplido en la tramitación del expediente las formalidades previstas en los artículos 681 y siguientes de la LEC, en relación con el Art. 670 del mismo texto legal, y siendo el precio de la adjudicación no superior al de las responsabilidades reclamadas, y no existiendo sobrante procede adjudicar el bien subastado a favor de , cancelándose la hipoteca que garantizaba el crédito del actor y todas

las anotaciones e inscripciones posteriores a la carga aquí ejecutada.

PARTE DISPOSITIVA

LETRADO DE LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA ACUERDA:

1.-QUE SE ADJUDICA la finca hipotecada número ..... del Registro de la Propiedad de Murcia cuyas descripciones constan en el hecho primero de la presente resolución, a favor de , con CIF y domicilio , **por la suma de 67.791,15 euros**, cantidad superior al 60% del valor de tasación.

No se han cubierto todas las responsabilidades reclamadas

No es vivienda habitual de los demandados.

2.-No ha existido sobrante.

3.-No constan las referencias catastrales de las fincas.

4.-No consta, de forma fehaciente, la situación posesoria de las fincas.

5.-se ha formulado incidente de oposición a la presente ejecución el 8 de Julio de 2014, por , Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de D. . Por Auto de 24 de Octubre de 2014 se desestima la oposición a la ejecución formulada

6.-SE CANCELA Y DEJA sin efecto la hipoteca inscripción cuarta modificada por sucesivas novaciones. SE CANCELAN igualmente todas aquellas anotaciones e inscripciones que hubieran podido causarse con posterioridad a la carga aquí ejecutada y en concreto la anotaciones descritas en los hechos de este decreto, que se ejecuta en este procedimiento, de conformidad con lo dispuesto por el propio Art. 674, incluso las que se hubieren verificado después de la expedición por el Registrador de la Propiedad de la certificación de cargas. Asimismo, se decreta la cancelación de la marginal relativa a dicha expedición.

7.- No se practica tasación de costas ni liquidación de intereses.

8.-Quien resulte adjudicatario del bien inmueble conforme a lo previsto en los apartados anteriores habrá de aceptar la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere y subrogarse en la responsabilidad derivada de ello

Notifíquese esta resolución en legal forma y, una vez firme, entréguese al adjudicatario el testimonio previsto por el art. 674, con los insertos necesarios y la oportuna expresión de

firmeza.

A estos efectos, líbrese mandamiento por duplicado al Registro de la Propiedad de Murcia número , **haciendo constar en él que el precio de adjudicación es de 67.791,15 euros y que no se han cubierto todas las responsabilidades reclamadas y que no hay sobrante.**

Llévese testimonio de este decreto al expediente de su razón e inclúyase el original en el Legajo de Decretos.

Para que tengan lugar estas cancelaciones, líbrese el oportuno mandamiento por duplicado al Sr. Registrador de la Propiedad.

MODO DE IMPUGANCIÓN

Contra el presente decreto cabe interponer recurso de revisión en el plazo de cinco días, a contar desde su notificación.

A la interposición del recurso, la parte deberá acreditar haber constituido el depósito de 50 euros en la cuenta que este juzgado mantiene con el número 3085 en Banco de Santander.

No se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido.

Así por este Decreto lo dispongo mando y firmo. Doy Fe

LA LETRADA DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

10.MODELO EJECUCIÓN HIPOTECARIA NO VIVIENDA HABITUAL NO POSTORES NO SOBRANTE UNA FINCA

Autos EJH /

D E C R E T O

Sr./a Letrado de la Administración de Justicia:

D./Dña.

En MURCIA, a de de dos mil

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Se ha presentado por el/la procurador/a D/Dª , actuando en nombre y representación de , demanda ejecutiva frente a

en ejecución de préstamo con garantía hipotecaria, NUMERO 4646 de fecha 31/10/2006 otorgado ante el notario don otorgado el 31 de octubre de 2006 en alcantarilla

Ejercitando su acción contra el/el siguiente/s bien/es inmueble/s hipotecado/s:

Finca registral ..... del Registro de la Propiedad , tomo 256, libro 216, folio 117.

Cuya descripción extensa es como sigue:

. **FINCA.- URBANA.-** CIENTO UNO.- VIVIENDA en segunda

Planta alzada sobre la baja a nivel de la calle, ubicada en el

Bloque número ocho del edificio del que forma parte, sito en

, partido , calle .Es de tipo A. Tiene una superficie de

CUARENTA Y SEIS METROS OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS (46,80 m2)

Edificada y otra útil de TREINTA Y CINCO METROS TREINTA Y

CUATRO DECIMETROS CUADRADOS (35,34 M2). Está distribuida en:

Comedor-estar, cocina, dos dormitorios, aseo, vestíbulo y

Terraza. Linda: frente, rellano y caja de escalera; derecha,

Patio común del bloque; izquierda, vivienda primero B., y

Fondo bloque número 9. CUOTA: Le corresponde una cuota de

Participación en su bloque de SIETE ENTEROS SESENTA CENTESIMAS

POR CIENTO (7,60%) y en el total conjunto de SESENTA

CENTESIMAS DE ENTERO POR CIENTO (0,60%).

Los Datos registrales son:

Registro de la Propiedad						
Finca	**Ciudad**	**Nº**	**Libro**	**Tomo**	**Sección**	**Folio**
.....		0	216	256	-	117
Referencia catastral/Idufir						
Tipo de subasta		75.515,87 €				
Cantidad Reclamada						
Principal					**Presupuesto intereses y costas**	
62.069,03 €						
Capital	Int. ordinarios	Int. Demora	Comisiones/gastos			
61.975,30 €	48,26 €	45,47 €	0,00 €		18.620,70 €	
Titularidad finca						
Situación posesoria		NO CONSTA				

Segundo.- El Procurador D. D. , actuando en nombre y representación de , inició este procedimiento de ejecución hipotecaria al amparo de lo dispuesto en el artículo 681 la LEC, haciendo constar que el deudor había incumplido lo pactado en la escritura de garantía hipotecaria, por lo que deducía escrito con la súplica de que fuese admitida la demanda de fecha 27 de enero de 2015.

Tercero.- Admitida la solicitud que formulaba, se acordó sustanciar la misma por los trámites prevenidos en el invocado artículo, dictándose Auto de fecha dieciocho de Febrero de dos mil quince. Donde se acordó

1.- Ordenar que se ejecute el título de préstamo con garantía hipotecaria.

2.- Despachar ejecución a favor de la parte ejecutante , frente a demandado ….., parte ejecutada, por importe de 62.069,03 euros de principal, 15.517,25 euros de intereses, más 3.103,45 euros de costas, sin perjuicio de su posterior liquidación.

3.- Requerir al ejecutado de pago a fin que efectúe el pago de las cantidades reclamadas

Por **Decreto** de fecha 18 de febrero de 2015, se requirió personalmente a los ejecutados en el domicilio pactado en la escritura de constitución de hipoteca , para que en el término de diez días pagase las cantidades que se le reclamaban, y solicitar al Registro de la Propiedad la certificación prevenida en el artículo 688 LEC.

De la referida certificación de cargas resulta que la hipoteca que se ejecuta **finca registral ..... del Registro de la Propiedad , tomo 256, libro 216, folio 117.**

Se ejecuta la (Inscripción 5ª,)

Que se encuentra **vigente, subsistente y sin cancelar** a favor de la parte actora, inscrita como BANCO……. DE……. SA que motiva la expedición de la certificación, no constando inscritas **cargas anteriores y si constando inscritas cargas posteriores a la misma en concreto:**

Nota de afección por autoliquidación

a) ANOTACIÓN DE EMBARGO a favor del tesorería general de la seguridad social LETRA A.

No constando mas cargas anotadas a fecha de expedición de la certificación que consta incorporada a los autos, de fecha 4 de marzo de 2015.

Cuarta.- Requerida la ejecutada en legal forma, tanto en la finca hipotecada como en el domicilio resultante de la averiguación patrimonial practicada, en la persona de su padre el demandado solicito asistencia jurídica gratuita. Que se le concede por resolución de 6 de mayo de 2016.

Transcurridos los treinta días prevenidos en el artículo 691, fue sacada la finca hipotecada a la venta, en pública **subasta**, señalándose para dicho acto el día 27 de Octubre de 2016, por única vez conforme establece la Ley de Enjuiciamiento Civil y precio fijado en la escritura de constitución de hipoteca, publicándose edictos en el Portal de Subastas Judiciales del Ministerio de Justicia https://subastas.mjusticia.es y otro se fijó en el tablón de anuncios de este Juzgado, en los que se consignó que la certificación del Registro estaría a disposición de los interesados a través de dicho portal de Internet y que todo licitador aceptaba como bastante la titulación aportada. Asimismo se ha informado que las cargas o gravámenes anteriores o preferentes al crédito que se reclamaba continuarían subsistentes, entendiéndose que el rematante los aceptaba y quedaba subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Se formuló pieza de oposición a la ejecución que se resolvió por auto de fecha 18 de enero de 2016 donde se acuerda que se DEBO DESESTIMAR Y DESESTIMO la oposición a la ejecución formulada por D. …….debiendo declarar y declarando procedente que la ejecución instada por BANCO DE ……. contra este y respecto del inmueble hipotecado, siga adelante en los términos del despacho de ejecución.

Quinto .- Llegado el día señalado para la subasta, 22 de ENERO de 2015, **ésta se celebró sin postores.**

Mediante escrito d fecha 28 de FEBRERO de 2017 la parte actora solicitó la adjudicación de la finca por importe de 37757.94 €, correspondiente al 50% de su valor de tasación, por **NO tratarse de vivienda habitual.** No reservándose facultad de ceder el remate a un tercero.

La cantidad total adeuda es:

De principal 62069.02 euros, más 18 620.70 euros DE interés vencidos por lo que la actora recibe 37757.94

En concepto de principal costas e intereses vencidos euros cantidad por la que se adjudica la finca

No hay sobrante, no se tasan costas ni se liquidan intereses.

No se han cubierto todas las responsabilidades reclamadas.

No excede del límite de la cobertura hipotecaria que asciende a 105482.84 euros.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

UNICO: Habiéndose cumplido en la tramitación del expediente las formalidades previstas en los artículos 681 y siguientes de la LEC, en relación con el Art. 670 del mismo texto legal, y siendo el precio de la adjudicación igual o inferior al de las responsabilidades reclamadas,

NO existe sobrante a disposición de acreedores posteriores Y procede adjudicar el bien subastado a favor del rematante, cancelándose la hipoteca que garantizaba el crédito del actor y todas las anotaciones e inscripciones posteriores a la carga aquí ejecutada.

PARTE DISPOSITIVA

1- SE ADJUDICA la Finca registral ..... del Registro de la Propiedad , tomo 256, libro 216, folio 117. en ejecución de la (Inscripción 5ª,)
2- A FAVOR DE ……. SA con domicilio social en , con cif
3- Por la cantidad de 37757.94 euros.
4- Correspondiente al 50% del valor de tasación
5- Imputándose la cantidad de la siguiente forma:
6- 1519.11 para los intereses remuneratorios
7- 36238.83 para el principal .quedando el resto de las responsabilidades reclamadas pendientes de abonar puesto que no sean cubierto. No se han cubierto todas las responsabilidades reclamadas
8- No es vivienda habitual de los demandados
9- No se han tasado costas ni se han liquidado intereses.
10-

3-Al resultar la cantidad por la que se adjudica la finca inferior al principal adeudado **no existe sobrante.**

4-Se entienden subsistentes todas las cargas anteriores o preferentes al crédito aquí reclamado de la finca antes señalada, entendiéndose que el rematante las acepta y queda subrogado en las responsabilidades de las mismas, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

5- Se ha promovido en el presente procedimiento el incidente de oposición previsto en la ley 1/2013, de 14 de mayo. Resolviéndose por auto de fecha 18 de enero de 2016 donde se acuerda que se DEBO DESESTIMAR Y DESESTIMO la oposición a la ejecución formulada por D. Francisco Martínez Cayuela, debiendo declarar y declarando procedente que la ejecución instada por BANCO DE …….. contra este y respecto del inmueble hipotecado, siga

adelante en los términos del despacho de ejecución.

De las actuaciones no resulta la existencia de terceros ocupantes de la finca adjudicada.

6- Se cancelan todas las cargas no preferentes al crédito del actor de este procedimiento y todas las demás anotaciones o inscripciones que se hubieran practicado con posterioridad a la fecha de la certificación de cargas expedida en su día y que obra unida en autos.

7-Expídase el oportuno mandamiento a fin de que se proceda a la cancelación respecto de la inscripción de hipoteca ejecutada(Inscripción 5ª, que promovió la presente vía ejecutiva así como a la de todas las cargas no preferentes al crédito del actor de este procedimiento y a las de todas las demás anotaciones o inscripciones que se hubieran practicado con posterioridad a la fecha de la certificación de cargas expedida en su día y que obra unida en autos, quedando subsistentes todas las cargas anteriores a la que se ejecuta en este procedimiento. Asimismo, se decreta la cancelación de la marginal relativa a dicha expedición

A estos efectos, líbrese mandamiento por duplicado al Registro de la Propiedad Murcia DE , haciendo constar en él que el precio de adjudicación es inferior al crédito de la actora, por lo que no hay sobrante.

Inclúyase el presente Decreto en el legajo de resoluciones finales al poner fin a la ejecución hipotecaria, dejando testimonio suficiente en el expediente.

Firme que sea esta resolución, expídase y entréguese al rematante un testimonio de la misma para que le sirva de título bastante para la inscripción a su favor, previniéndole de que deberá presentarlo dentro del plazo reglamentario en la oficina liquidadora del impuesto de derechos reales, para satisfacer el correspondiente a esta transmisión y demás que procedan.

Firme que sea la presente resolución, podrá acordarse la entrega material de la posesión si así lo solicita el adjudicatario.

Notifíquese la presente resolución a las partes personadas en este procedimiento y al deudor hipotecario.

MODO DE IMPUGNACIÓN: Contra la presente resolución cabe interponer **recurso de revisión** en el plazo de **cinco días** contados a partir del día siguiente de su notificación, mediante escrito en el que deberá citarse la infracción en que la resolución hubiera incurrido.

Dicho recurso **carecerá de efectos suspensivos** sin que, en ningún caso, proceda actuar en sentido contrario a lo que se hubiese resuelto (art. 454.bis L.E.C.).

Para la admisión del recurso se deberá acreditar haber constituido un **depósito de 25 euros** en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano judicial, con el nº **xxx** de la entidad **SANTANDER**, salvo que el recurrente sea beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente.

Así lo acuerdo y firmo. Doy fe.

LETRADA DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA.

11.MODELO DECRETO EJECUCIÓN HIPOTECARIA VIVIENDA HABITUAL NO SOBRANTE ADJUDICACIÓN INFERIOR AL PRINCIPAL UNA FINCA

Procedimiento origen: /

Sobre OTRAS MATERIAS

DEMANDANTE D/ña. Procurador/a Sr/a. Abogado/a Sr/a.

DEMANDADO D/ña.

Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a.

D E C R E T O

Sra Letrado de la Administración de Justicia:

En MURCIA, a veintiocho de febrero de dos mil diecisiete.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el procurador D. , actuando en nombre y representación de , con domicilio , con CIF se formuló demanda de ejecución frente a D. con DNI , frente a , un crédito con garantía hipotecaria de fecha 13 de ABRIL 2011, OTORGADO ANTE NOTARIO D. , ejercitando su acción contra los siguientes bienes inmuebles: Del Registro de la Propiedad de Murcia , finca: ....., Libro: 215 Tomo: 3078, Folio: 206

Descripción de las fincas

Vivienda tipo E, situada en planta primera de la escalera primera del edificio denominado, en término de Murcia, partido de, enclavado entre tres calles, la calle .....,
calle ..... y calle ....., de que forma parte. Tiene una superficie construida con inclusión e comunes de noventa metros ochenta y ocho decímetros cuadrados y una útil de ochenta y un metros setenta decímetros cuadrados. Se distribuye en diferentes habitaciones y servicios. Linda, según se accede a la vivienda, Izquierda entrando, vivienda tipo F de la misma

planta y escalera y en parte rellano de acceso a las viviendas, Derecha, vuelo de la calle .....; Fondo, vuelo de la calle ..... y en parte vivienda tipo F de la misma planta y escalera; y Frente, rellano de acceso a las viviendas y vivienda tipo D de la misma planta escalera.
Tiene como anejos inseparable: Plaza de garaje señalada con el número seis en planta primera de sótano de la escalera primera del edificio del que forma parte. Tiene una superficie útil, con inclusión de comunes de veintinueve metros setenta y tres decímetros cuadrados. Linda: izquierda entrando, plaza de garaje número siete; Derecha, plaza de garaje número cinco; Fondo, muro de contención, y Frente, zona común de acceso y maniobra. Trastero señalado con el número nueve en planta primera de sótano de la escalera primera, del edificio del que forma parte. Tiene una superficie útil de diez metros cuadrados. Linda: izquierda entrando, trastero número ocho; derecha, trastero número diez; frente, pasillo común de acceso a los trasteros; y fondo, muro de contención. Cuota: dos
enteros sesenta centésimas por ciento.

SEGUNDO.- Acompañaba a la demanda primera copia de la escritura a la que se ha hecho mención que señalaba como domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos el de la finca hipotecada.

TERCERO: Se admite a trámite la demanda mediante auto de fecha 26 de Noviembre de dos mil quince en el que se acuerda:

1.- Ordenar que se ejecute el título HIPOTECA DE 13/04/2011 OTORGADA ANTE NOTARIO D. .

2.- Despachar ejecución a favor de la parte ejecutante , frente a , parte ejecutada, por importe de 118185.99 euros en concepto de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más otros 35571.66 euros que se fijan provisionalmente en concepto de intereses que, en su caso, puedan devengarse durante la ejecución y las costas de ésta, sin perjuicio de su posterior liquidación.

3.- Requerir al ejecutado de pago a fin que efectúe el pago de las cantidades reclamadas en concepto de principal 118185.99 euros.

CUARTO: Por Decreto de fecha de 30 de Noviembre de 2015 se libra mandamiento al registro de la propiedad número 4 de Murcia a fin de aportar al procedimiento certificación de cargas.

De la certificación de cargas aportada se deduce que:

Como cargas anteriores constan:

Las resultantes de su calificación definitiva de Protección oficial, según nota al margen de la inscripción 1ª

Sujeta a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia establecidos en las inscripciones 2ª y 4ª

Sujeta a la prohibición de disponer durante 10 años a contar desde el día 26 de Noviembre de 2007, según las notas al margen de sus respectivas inscripciones 2ª y 4ª.

Que la hipoteca que se ejecuta es la inscripción 5ª, a favor de , que se encuentra vigente y sin cancelar.

Como cargas posteriores constan:

-Una anotación de embargo sobre una mitad indivisa de esta finca, propiedad de, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, que ha motivado la anotación letra A.

-Una anotación de embargo sobre una mitad indivisa de esta finca, propiedad de, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, que ha motivado la anotación letra B

No constando más cargas anotadas a fecha de expedición de la certificación que consta incorporada los autos de fecha 16 de Diciembre de 2015.

QUINTO: A instancias de la parte ejecutante, una vez aportado al procedimiento el mandamiento de certificación de cargas, y practicado el requerimiento al deudor en **legal forma DEL ART. 686 LEC** , se sacó a pública subasta el bien inmueble hipotecado, fijándose edictos en el tablón de anuncios del Juzgado, en los que se consignó que los autos y la certificación del Registro estaban de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado, entendiéndose que

todo licitador aceptaba como bastante la titulación existente ,y que las cargas y gravámenes anteriores y las preferentes, si las hubiere al crédito del actor, continuarían subsistentes, y que el rematante las aceptaba y quedaba subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

SÉXTO: Celebrada la subasta el día 6 de febrero de 2017, NO compareció postor alguno.

Por escrito de 07 de febrero de 2017 la ejecutante solicitó la adjudicación de la **registral** ..... del Registro de la Propiedad de Murcia por cantidad de 90.883,61 euros. Cantidad igual al 70% del valor de tasación de los bienes y no siendo superior al principal reclamado.

Renunciando a la cesión de remate la parte ejecutante en fecha 07 de febrero de 2017.

SÉPTIMO: No se ha practicado tasación de costas y liquidación de intereses.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Dispone el artículo 681.1 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, que la acción para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca podrá ejercitarse directamente contra los bienes pignorados o hipotecados, sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el título IV del Libro III de la misma, y a su vez, el número 4 del artículo 691, establece que la subasta de los bienes hipotecados, se realizará con arreglo a lo dispuesto en ella para la subasta de los bienes inmuebles.

SEGUNDO: Dispone el artículo 671 de la LEC que de no existir postores en el acto de la subasta, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por cantidad igual o superior al 70 por 100 del valor de tasación, si se tratara de vivienda habitual, por lo que, habiéndose observado en la tramitación de la presente ejecución las formalidades y requisitos establecidos en la LEC especialmente en cuanto se refiere a los requerimientos y notificaciones a que hace mención el art. 132 de la LH y 689 de la LEC, y aceptada expresamente por el adjudicatario la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores al crédito del ejecutante y subrogarse en la responsabilidad derivada de ellos, es procedente aprobar la adjudicación de los bienes subastados a favor del ejecutante, con los demás pronunciamientos inherentes.

TERCERO: Habiéndose cumplido en la tramitación del expediente las formalidades previstas en los artículos 681 y siguientes de la LEC, en relación con el Art. 670 del mismo texto legal, y siendo el precio de la adjudicación superior al de las responsabilidades reclamadas, y no existiendo sobrante, procede adjudicar el bien subastado a favor del ejecutante , cancelándose la hipoteca que garantizaba el crédito del actor

y todas las anotaciones e inscripciones posteriores a la carga aquí ejecutada.

PARTE DISPOSITIVA

LETRADO DE LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA ACUERDA:

1.-QUE SE ADJUDICA la finca hipotecada **número .....** del Registro de la Propiedad de Murcia cuyas descripciones constan en el hecho primero de la presente resolución, a favor de , con domicilio social en , con CIF por la cantidad de 90.883,61€.

No se han cubierto todas las responsabilidades reclamadas

Es vivienda habitual de los demandados.

2.-No ha existido sobrante.

3.-No constan las referencias catastrales de las fincas.

4.-No consta, de forma fehaciente, la situación posesoria de las fincas.

5.-No se ha formulado incidente de oposición a la presente

ejecución.

6.-No se han tasado costas ni liquidado intereses.

7.-SE CANCELA Y DEJA sin efecto la hipoteca inscripción quinta que garantizaba el crédito del actor. SE CANCELAN igualmente todas aquellas anotaciones e inscripciones que hubieran podido causarse con posterioridad a la carga aquí ejecutada y en concreto la anotaciones descritas en los hechos de este decreto, que se ejecuta en este procedimiento, de conformidad con lo dispuesto por el propio Art. 674, incluso las que se hubieren verificado después de la expedición por el Registrador de la Propiedad de la certificación de cargas. Asimismo, se decreta la cancelación de la marginal relativa a dicha expedición

8.-Quien resulte adjudicatario del bien inmueble conforme a lo previsto en los apartados anteriores habrá de aceptar la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere y subrogarse en la responsabilidad derivada de ello

Notifíquese esta resolución en legal forma y, una vez firme, entréguese al adjudicatario el testimonio previsto por el art. 674, con los insertos necesarios y la oportuna expresión de firmeza.

A estos efectos, líbrese mandamiento por duplicado al Registro de la Propiedad nº .... de Murcia, haciendo constar en él que el precio de adjudicación es de 90.883,61 euros es inferior al principal reclamado y que no se han cubierto todas las responsabilidades reclamadas y que no hay sobrante.

Llévese testimonio de este decreto al expediente de su razón e inclúyase el original en el Legajo de Decretos.

Para que tengan lugar estas cancelaciones, líbrese el oportuno mandamiento por duplicado al Sr. Registrador de la Propiedad de Murcia nº .....

MODO DE IMPUGANCIÓN

Contra el presente decreto cabe interponer recurso de revisión en el plazo de cinco días, a contar desde su notificación.

A la interposición del recurso, la parte deberá acreditar haber constituido el depósito de 50 euros en la cuenta que este juzgado mantiene con el número 3085 en Banco de Santander.

No se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido.

Así por este Decreto lo dispongo mando y firmo. Doy Fe

LA LETRADA DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

12.MODELO DECRETO EJECUCIÓN HIPOTECARIA VARIAS FINCAS UNA VIVIENDA HABITUAL Y OTRA NO

D E C R E T O

Sr. /a Letrado de la Administración de Justicia:

D. /Dña.

En MURCIA, a 28 de febrero de dos mil diecisiete.

ANTECEDENTES DE HECHO

UNICO.- En fecha 25-05-2007 se presentó demanda de ejecución hipotecaria, a instancia de ,con domicilio en y CIF , representada por el Procurador de los Tribunales, Sr. , contra

, en ejecución de préstamo hipotecario otorgado ante el Notario , en Murcia ,el 25 de junio de 2003, número de protocolo 968537, ejercitando su acción contra los siguientes bienes inmuebles hipotecados:

1) DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: VIVIENDA de planta baja y alta, sita en , vereda ....., número 13, destinada la planta baja a almacén y la planta alta a vivienda. La planta baja destinada a almacén, sin distribución interior alguna, tiene una superficie construida de doscientos uno metros y veinticinco decímetros cuadrados. Y la planta alta destinada a vivienda, con acceso a través de escalera volada situada en el frente de su fachada, está distribuida en recibidor, paso, distribuidor, salón comedor, cocina, despensa, dos baños, tres dormitorios y terraza, tiene una superficie útil de ciento veintidós metros y veintiocho decímetros cuadrados, siendo la construida de ciento cincuenta metros cuadrados.
La edificación se remata o culmina con tejado y linda por todos sus vientos con la parcela donde está ubicada. Linderos: NORTE, Don .....; SUR, Don .....; ESTE, vereda ..... y OESTE , Doña ....., landrona de aguas muertas por medio. INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad , en el tomo ....8, Libro 107, Folio 6, finca número ....., de la Sección 5, Inscripción 3ª.

2) RÚSTICA.- Un trozo de tierra riego moreral, sito en término de . Tiene una superficie de cuarenta y cuatro metros setenta y dos decímetros cuadrados.
Linda: NORTE, ...; SUR, ... ; ESTE, ..., merancho de los Giles por medio; y OESTE, ...
TITULO.- les pertenece a Don ..... y Doña ..... con carácter ganancial, por compra a Doña ....., mediante escritura de compraventa otorgada en Santomera el día 5 de Agosto de 1999, ante el Notario Don Pedro Solana Palomero.

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad, en el Tomo 3232, Libro 135, Folio 183, Finca número .....-N, Inscripción 2ª.

SEGUNDO.- Acompañaba a la demanda primera copia de la escritura a la que se ha hecho mención que señalaba como domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos el de la finca hipotecada.

TERCERO: Se admite a trámite la demanda mediante auto de fecha 26 de junio de 2007 en el que se acuerda:

Admitir a trámite la Demanda de ejecución sobre bienes hipotecados presentada por , a quien se tiene por parte ejecutante, representada por el Procurador de los Tribunales, Sr./a con quien se entenderán las sucesivas diligencias y actuaciones, contra , a quien se tiene por parte ejecutada, dirigiéndose el despacho de ejecución que aquí se acuerda y por la cantidad de 89.076 euros. Requiérase a los demandados de pago por las anteriores cantidades, llevándose a efecto en el domicilio de la finca hipotecada y en los términos establecidos en el art. 686.2 de la LEC y haciéndose saber a los mismos de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 2º del nº 3 del art. 693 de la LEC, "... que podrá por una sola vez, aún sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien hipotecado que constituya vivienda familiar mediante la consignación exacta que por el principal e intereses estuviese vencida en la fecha

de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 578".

Se reclamó del Sr. Registrador de la Propiedad Núm..... de Murcia la certificación a que se refiere el art. 688 de la LEC en relación con el art. 656 del mismo cuerpo legal a cuyo efecto expídase el correspondiente mandamiento.

CUARTO: Se libro mandamiento al registro de la propiedad de Murcia a fin de aportar al procedimiento certificación de cargas de cada una de las fincas.

FINCA .....:

De la certificación de cargas aportada se deduce que:

Que se ejecuta en este proceso la inscripción 8ª, la cual se encuentra subsistente, vigente y sin cancelar.

Como cargas posteriores aparecen inscritas las siguientes:

-Una hipoteca a favor de inscripción 7ª de 14 de marzo de 2002

Como cargas posteriores aparecen inscritas las siguientes:

- Un embargo a favor del anotado con la letra F de fecha 20 de octubre de 2004.

- Un embargo a favor del anotado con la letra T de fecha 30 de octubre de 2008.

- Un embargo a favor de anotado con la letra J de fecha 10 de noviembre de 2004.

-Una conversión de la anotación de la letra LL a favor de la entidad anotado por la letra N con fecha 29/04/2006.

-Una anotación preventiva de suspensión de embargo a favor DE 27 DE ENERO DE 2006.

-Una anotación de embargo ejecutivo a favor de ANOTADO CON LA LETRA o DE FECHA28/04/2006.

-Una anotación de embargo preventivo a favor de la entidad anotado con la letra P de fecha 02/05/2006.

- Una anotación de embargo preventivo a favor de la entidad anotado con la letra Q de fecha 15/11/2006.

No existiendo ninguna otra carga en la fecha en que se expide la certificación, 31 de marzo de 2010.

FINCA NÚMERO .....:

De la certificación de cargas aportada se deduce que:

Que se ejecuta en este proceso la inscripción 4ª, la cual se encuentra subsistente, vigente y sin cancelar.

Como cargas posteriores aparecen inscritas las siguientes:

-La hipoteca de la inscripción tercera a favor de transmitida a la mercantil MINDUNGI S.L. según inscripción 5ª.

Como cargas posteriores aparecen inscritas las siguientes:

-El embargo de la anotación de suspensión letra A a favor de la cual fue convertida en anotación por la C

- El embargo de la anotación letra B a favor de la cual fue convertida en anotación por la C

-El embargo de la anotación de suspensión letra d a favor de la cual fue convertida en anotación por la E

-La anotación de embargo letra F a favor de

-La anotación de embargo letra G a favor de

-La anotación de embargo letra H a favor de

-La anotación de embargo letra I a favor de

-La anotación de embargo letra J a favor de

-La anotación de embargo letra L a favor de la

-La anotación de embargo letra LL a favor de la

-El embargo de la anotación de suspensión letra M

-La anotación de embargo letra P a favor de

-La anotación de embargo letra Q a favor de

-La anotación de embargo letra R a favor de

-La anotación de embargo letra N a favor de

No existiendo ninguna otra carga en la fecha en que se expide la certificación, 13 de JULIO de 2007.

SEXTO: A instancias de la parte ejecutante, una vez aportado al procedimiento el mandamiento de certificación de cargas, y practicado el requerimiento en legal forma al deudor, se sacó a pública subasta el bien inmueble hipotecado, fijándose edictos en el tablón de anuncios del Juzgado, en los que se consignó que los autos y la certificación del Registro estaban de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado, entendiéndose que todo licitador aceptaba como bastante la titulación existente ,y que las cargas y gravámenes anteriores y las preferentes, si las hubiere al crédito del actor, continuarían subsistentes, y que el rematante las aceptaba y quedaba subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

SÉPTIMO: Celebrada la subasta el día 18 de septiembre de 2014, NO compareció postor alguno.

Por escrito de 10 de febrero de 2017 la ejecutante solicitó la adjudicación de la **registral nº**.....del registro de la propiedad , por cantidad de 57.687,00euros, esto es el 70 por ciento del valor de tasación, por tratarse de vivienda habitual y **renunciando** a la facultad de ceder el remate a un tercero y la **registral nº**.....del registro de la propiedad por 40.537,31 euros, esto es, por cincuenta por ciento del valor de tasación y **renunciando** a la facultad de ceder el remate a un tercero

OCTAVO: Se han tasado costas y liquidados intereses aprobados por decreto firme de fecha 23 de noviembre de 2016 quedando fijadas las costas en 9.145,57 euros y los intereses en 101.101,64 euros, a las que viene condenada al pago la parte ejecutada por el 575.bis de la lec se fijan las costas para el ejecutado en la cantidad del 5 %en la cantidad de 4453.8.

NOVENO: La cantidad obtenida importa la suma de 98.224,31 euros, por tanto no existe sobrante, toda vez que esta cantidad es inferior a todas las responsabilidades reclamadas en el presente proceso por la actora en concepto de principal, costas e intereses.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Dispone el artículo 681.1 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, que la acción para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca podrá ejercitarse directamente contra los bienes pignorados o hipotecados, sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el título IV del Libro III de la misma, y a su vez, el número 4 del artículo 691, establece que la subasta de los bienes hipotecados, se realizará con arreglo a lo dispuesto en ella para la subasta de los bienes inmuebles.

SEGUNDO-. 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 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. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Secretario judicial, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo.

PARTE DISPOSITVA

LETRADO DE LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA ACUERDA:

1.-QUE SE ADJUDICA la finca hipotecada número **registral nº**..... del Registro de la Propiedad cuya descripción consta en el hecho primero de la presente resolución, **a favor de** ,con domicilio en Murcia, calle Segura 5, 3º-3 y CIF B7222222 **por la cantidad de** 57.687,00euros, esto es el 70 por ciento del valor de tasación, por tratarse de vivienda habitual y la **registral nº**..... del registro de la propiedad de por 40.537,31 euros, esto es, el cincuenta por ciento del valor de tasación. Siendo el total de la adjudicación de 98224.31 euros cantidad inferior al total delas responsabilidades reclamadas

No se han cubierto todas las responsabilidades reclamadas

Es vivienda habitual de los demandados.

2.-No ha existido sobrante.

3.- Se han tasado costas Y liquidado intereses, aprobadas por decreto firme de fecha 23 de noviembre de 2016 quedando fijadas las costas en 9.145,57 euros y los intereses en 101.101,64 euros, a las que viene condenada al pago la parte ejecutada. Siendo las costas para el deudor ejecutado a las que viene condenada al pago por el 575.bis de la lec costas aplicado la reducción del 5% en la cantidad de 4453.8.

3.-No consta la referencia catastral de la finca.

4.-No consta, de forma fehaciente, la situación posesoria de la finca.

5.-No se ha formulado incidente de oposición a la presente ejecución.

6.-SE CANCELA Y DEJA sin efecto la hipoteca **inscripción 8ª y 4ª** de cada finca ejecutada ,SE CANCELAN igualmente de conformidad con lo dispuesto por el propio Art. 674, todas las anotaciones e inscripciones incluso las que se hubieren verificado después de la expedición por el Registrador de la Propiedad de la certificación de cargas. Asimismo, se decreta la cancelación de la marginal relativa a dicha expedición

7.-Quien resulte adjudicatario del bien inmueble conforme a lo previsto en los apartados anteriores habrá de aceptar la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere y subrogarse en la responsabilidad derivada de ello

Notifíquese esta resolución en legal forma y, una vez firme, entréguese al adjudicatario el testimonio previsto por el art. 674, con los insertos necesarios y la oportuna expresión de firmeza.

A estos efectos, líbrese mandamiento por duplicado al Registro de la Propiedad de Murcia, haciendo constar en él que el precio de adjudicación es de 98.224,31 euros y que no se han cubierto todas las responsabilidades reclamadas y que no hay sobrante.

Llévese testimonio de este decreto al expediente de su razón e inclúyase el original en el Legajo de Decretos.

Para que tengan lugar estas cancelaciones, líbrese el oportuno mandamiento por duplicado al Sr. Registrador de la Propiedad de Murcia.

MODO DE IMPUGANCIÓN

Contra el presente decreto cabe interponer recurso de revisión en el plazo de cinco días, a contar desde su notificación.

A la interposición del recurso, la parte deberá acreditar haber constituido el depósito de 50 euros en la cuenta que este juzgado mantiene con el número 3085 en Banco de

Santander.

No se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido.

Así por este Decreto lo dispongo mando y firmo. Doy Fe

LA LETRADA DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

13.MODELO DECRETO EJECUCIÓN HIPOTECARIA VARIAS FINCAS NO VIVIENDA HABITUAL TODOS LOS CONCEPTOS

N.I.G.: 3004577580 42 1 2014 0007645

Procedimiento origen: /

Sobre OTRAS MATERIAS

DEMANDANTE D/ña.

Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a.

DEMANDADO D/ña.

Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a.

D E C R E T O

Sr./a Letrado de la Administración de Justicia:

D./Dña.

En MURCIA, a treinta de enero de dos mil diecisiete

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el procurador D. ,actuando en nombre y

representación , domiciliada en, con CIF:, se formuló demanda de ejecución hipotecaria frente a con C.I.F con domicilio en , de fecha 8 de abril 2014, ejercitando su acción contra las siguientes bienes inmuebles hipotecado:

1) **Finca nº .....,** inscrita en el Registro de la Propiedad de Murcia , libro 170 , folio 32, inscripción 2ª modificada por la inscripción 3ª.

2) ***Finca nº .....,*** *inscrita en el Registro de la Propiedad de Murcia, Libro 170, folio 34, inscripción 2ª modificada por la inscripción 3ª.*

DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS

Inmuebles:

LOTE 1.- Finca registral número: .....

- Registro de la Propiedad de Murcia , libro 170, folio 32. es la plena propiedad

- Descripción sucinta de la finca con sus anejos según consta en el Registro de la Propiedad o en el informe de tasación, a efectos de poder ser identificada:

- URBANA: NUMERO OCHO.- Vivienda marcada con el número 8, ubicada en la planta primera del edificio denominado, sito en término de , partido de, que da a la calle , donde está marcado con el número 8 y a la Calle del .....

Cuenta con acceso propio e independiente desde la calle ..... a través de portal, escaleras y ascensor comunes. Se distribuye en diversas dependencias y servicios. Tiene una superficie construida con inclusión de su participación en elementos comunes, de NOVENTA Y SEIS METROS OCHENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS (96,88 m2) y una superficie útil de SETENTA Y TRES METROS OCHENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS (73,87 m2). Según se entra en ella, linda: frente, con zona común de acceso de su planta, con vivienda marcada con el número 7 de su misma planta, con hueco de ascensor común y con vuelo de patio de luces cuyo uso exclusivo y excluyente se le asigna a la vivienda marcada con el número 4 de la planta baja; derecha, entrando con hueco de ascensor común y con vivienda marcada con el número 5 de su misma planta; izquierda, con finca de Don ..... y con vuelo de patio de luces cuyo uso exclusivo y excluyente se le asigna a la vivienda marcada con el número cuatro de la planta baja; y fondo, con vuelo de calle .....

Esta finca tiene como anejos inseparables:

a) La cochera marcada con el número OCHO (8), sita en el local colectivo de aparcamiento de vehículos ubicado en la planta de semisótano del edificio, con comunicación rodada exterior directa desde la calle del Curro y comunicación peatonal interior con el resto de edificio a través de escaleras y ascensor comunes. Tiene una superficie total construida, con inclusión de su participación en las zonas comunes de acceso y maniobras de su planta de VEINTINUEVE METROS CINCUENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS (29,53 m2). Sus dimensiones perimetrales son de tres metros con cuarenta centímetros de ancho por cuatro metros con cincuenta centímetros de largo, lo que arroja una superficie útil de QUINCE

METROS TREINTA DECIMETROS CUADRADOS (15,30M2). Linda: frente, con zona común de circulación y maniobras de la planta de semisótano; derecha entrando con subsuelo de resto de la finca mayor de la que se segregó una de las porciones que forman el solar sobre el que se asienta el edificio al que pertenece; izquierda, con cochera marcada con el número 7; y fondeo con cuarto trastero marcada con el número 8.

b) El cuarto trastero marcada con el número OCHO (8) sito en la planta de semisótano del edificio. Tiene una superficie construida de CINCO METROS QUINCE DECIMETROS CUADRADOS (5,15m2) y una superficie útil de TRES METROS CINCUENTA Y SEIS DECIEMTROS CUADRADOS (3,56M2). Según se entra en él, linda: frente con cochera marcada con el número 8, derecha entrando con subsuelo de resto de la finca mayor de la que se segregó una de las porciones que forman el solar sobre el que se asienta el edificio al que pertenece; izquierda, con cuarto trastero marcada con el número 7; y fondo con subsuelo de la Calle San José. Cuota: Nueve enteros treinta y una centésimas por ciento (9,31%).

- Referencia catastral, no consta.

- Tipo o valoración definitiva del bien a efectos de subasta: 202.081,50 euros.

- Situación posesoria de la finca no consta.

LOTE 2.- Finca registral número: .....

- Demás datos registrales Registro de la Propiedad de Murcia , libro 170, folio 34 , es la plena propiedad

- Descripción sucinta de la finca con sus anejos según consta en el Registro de la Propiedad o en el informe de tasación, a efectos de poder ser identificada:

URBANA: NUMERO NUEVE.- Vivienda marcada con el número 9, ubicada en la planta segunda del edificio denominado , sito en término de , partido de , que da a la calle , donde está marcado con el número 8 y a la calle del ..... Cuenta con acceso propio e independiente desde la calle ..... a través de portal, escaleras y ascensor comunes. Se distribuye en diversas dependencias y servicios. Tiene una superficie construida, con inclusión de su participación en elementos comunes, de CIENTO TREINTA Y SIETE METROS SESENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS (137,61M2) y una superficie útil de CIENTO TRES METROS OCHENTA Y SIETE DCIMETROS CUADRADOS (103,87M2). Cuenta, además con una terraza con una superficie de CUARENTA METROS SESENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS (40,62M2). Según se entra en ella, linda: frente, con zona común de acceso de su planta, con hueco de ascensor y escaleras comunes y con viviendas marcadas con los números 10 y 11 de su misma planta, derecha entrando, con vuelo de calle del ..... y con vuelo de patio de luces cuyo uso exclusivo y excluyente se le asigna a la vivienda marcada con el número 1 de la planta baja; izquie4rda, con vuelo de calle ....., con escaleras comunes y con vuelo de patio de luces cuyo uso exclusivo y excluyente se le asigna a la vivienda marcada con el número 2 de la planta baja; y fondo, con resto de la finca mayor de la que se segregó una de las porciones que forman el solar sobre el que se asienta el edificio al que pertenece y con vuelos de patios de luces cuyos usos exclusivos y excluyentes

se les asignan a las viviendas marcadas con los número 1 y 2 de la planta baja.

Esta finca tiene como anejos inseparables:

a) La cochera marcada con el número NUEVE (9), sita en el local colectivo de aparcamiento de vehículos ubicado en la planta de semisótano del edificio, con comunicación rodada exterior directa desde la calle del ..... y comunicación peatonal interior con el resto del edificio a través de escaleras y ascensor comunes. Tiene una superficie total construida, con inclusión de su participación en las zonas comunes de acceso y maniobras de su planta, de VEINTINUEVE METROS CINCUENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS (29,53m2). Sus dimensiones perimetrales son de dos metros con cincuenta centímetros de ancho por cuatro metros con cincuenta centímetros de largo, lo que arroja una superficie útil de ONCE METROS VEINTICINCO DECIMETROS CUADRADOS (11,2M2). Linda: frente, con cochera marcada con el número 10; derecha, entrando con zona común de circulación y maniobras de la planta de semisótano; izquierda, con resto de la finca mayor de la que se segregó una de las porciones que forman el solar sobre el que se asienta el edificio al que pertenece; y fondo, con la calle del .....

b) El cuarto trastero marcada con el número NUEVE (9), sito en la planta tercera o de cubierta del edificio. Tiene una superficie construida de CINCO METROS SETENTA DECIMETROS CUADRADOS (5,70M2), Y UNA SUPERFICIE ÚTIL DE cuatro metros ochenta decímetros cuadrados (4,80m2). Según se entra en él linda : frente, con terraza común; derecha , entrando con zona común de paso de la planta tercera o de cubierta y con cubierta del edificio; izquierda, con cuarto trastero marcada con el número 2 y fondo, con cubierta del edificio. Cuota: Doce enteros dieciséis centésimas por ciento (12,16%).

- Referencia catastral, no consta.

- Tipo o valoración del bien a efectos de subasta (fijado en la escritura de hipoteca: 280.819,25 euros.

- Situación posesoria de la finca , no consta.

SEGUNDO. Acompañaba a la demanda primera copia de la escritura a la que se ha hecho mención que señalaba como domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos el de la finca hipotecada.

TERCERO: Se admite a trámite la demanda mediante auto de fecha 30 de Abril de 2014 en el que se acuerda:

1.- Ordenar que se ejecute el título escritura de préstamo hipotecario de fecha 28 de Noviembre de 2.006,ante el notario del Ilustre Colegio de Albacete, Don .

2.-Despachar ejecución a favor de la parte ejecutante representado por el procurador , frente a la parte ejecutada ,por importe de 155.058,71 euros en concepto de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más otros 46.517,61 euros que se fijan provisionalmente en concepto de de intereses que, en su caso por todos los conceptos, puedan devengarse durante la ejecución y las costas de esta , sin perjuicio de

su posterior liquidación.

3.- Requerido al ejecutado en legal forma a fin que efectúe el pago de las cantidades reclamadas expresadas.

CUARTO: Por Decreto de fecha de 30 de Abril de 2014 se libra mandamiento al registro de la propiedad número ..... de Murcia a fin de aportar al procedimiento certificación de cargas.

De la certificación de cargas aportada se deduce que:

Que se ejecuta en este proceso la inscripción 2ª modificada por la inscripción 3ª (finca nº .....) y la inscripción 2ª modificada por la inscripción 3ª (finca nº .....) que garantiza el crédito del actor. Las cuales se encuentran subsistente, vigentes y sin cancelar.

Como cargas posteriores aparecen inscritas las siguientes:

FINCA nº .....

a) Hipoteca 4ª a favor de

FINCA nº.....

a) Hipoteca 4ª a favor de

b) c) ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO a favor de en virtud de un procedimiento administrativo de apremio nº.

No constando más cargas anotadas a fecha de expedición de la certificación que consta incorporada a los autos, de fecha 2 de Julio de 2014.

QUINTA.- Requerida la ejecutada en legal forma y transcurridos los treinta días prevenidos en el artículo 691, fueron sacadas las fincas hipotecadas a la venta ,en pública **subasta** ,señalándose para dicho acto el día **26 de Marzo de2015**, por única vez conforme establece la Ley de Enjuiciamiento Civil y precio fijado en la escritura de constitución de hipoteca, publicándose edictos en el Portal de Subastas Judiciales del Ministerio de Justicia https://subastas.mjusticia.es y otro se fijó en el tablón de anuncios de este Juzgado, en los que se consignó que la certificación del Registro estaría a disposición de los interesados a través de dicho portal de Internet y que todo licitador aceptaba como bastante la titulación aportada. Asimismo se ha informado que las cargas o gravámenes anteriores o preferentes al crédito que se reclamaba continuarían subsistentes, entendiéndose que el rematante los aceptaba y quedaba subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

SEXTA: Celebrada la subasta el día 26 de Marzo de 2015, NO compareció postor alguno.

SÉPTIMA: Se practicó tasación de costas y liquidación de intereses, aprobada por Decreto de fecha 03 de Octubre de 2016 por importe de 10.452,28 euros las costas y 51.719,25 euros de intereses a cuyo pago ha sido condenada la parte ejecutada.

OCTAVA : Por escrito de 10 de Noviembre de 2016 la ejecutante solicitó la adjudicación de las **FINCA Nª.....y la FINCA N° ..... por la cantidad adeudada por todos los conceptos,** de conformidad con el artículo 671 de la lec, al no ser vivienda habitual ninguna de las fincas ejecutadas .Sin que exista sobrante.

La cantidad total adeudada POR TODOS LOS CONCEPTOS es : 217.230,24 EUROS (correspondiendo 155.058,71 euros al principal, 10.452,28 euros de Costas y 51.719,25 euros de liquidación de intereses).

Los porcentajes que le corresponde a cada finca son:

Finca n ..... se adjudica por un importe de 89.933,32 euros, corresponde al 41,40% (64.194,31 principal, 21.411,77 euros intereses de demora y 4327,24 euros de costas).

Finca nº ..... se adjudica por un importe de 127.296,921 euros, corresponde al 58,60% (90.864,40 euros de principal, 30.307,48 euros de interés de demora y 6.125,04 de costas).

Habiéndose cubierto todas las responsabilidades reclamadas en el presente procedimiento .

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Dispone el artículo 681.1 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, que la acción para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca podrá ejercitarse directamente contra los bienes pignorados o hipotecados, sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el título IV del Libro III de la misma, y a su vez, el número 4 del artículo 691, establece que la subasta de los bienes hipotecados, se realizará con arreglo a lo dispuesto en ella para la subasta de los bienes inmuebles.

SEGUNDO: Dispone el artículo 671 de la LEC que 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 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. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3, por lo que, habiéndose observado en la tramitación de la presente ejecución las formalidades y requisitos establecidos en la LEC especialmente en cuanto se refiere a los requerimientos y notificaciones a que hace mención el art. 132 de la LH y 689 de la LEC, y aceptada expresamente por el adjudicatario la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores al crédito del ejecutante y subrogarse en la responsabilidad derivada de ellos, es procedente aprobar la adjudicación de los bienes subastados a favor del ejecutante, con los demás pronunciamientos inherentes.

PARTE DISPOSITIVA

LETRADO DE LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA ACUERDA:

1.- 1.-QUE SE ADJUDICA a favor de **domiciliado en , con CIF::** la **FINCA Nª..... y la FINCA N° ....., por la cantidad adeudada por todos los conceptos.** Siendo la cantidad total adeuda: 217.230,24 EUROS (correspondiendo 155.058,71 euros l principal, 10.452,28 euros de Costas y 51.719,25 euros de liquidación de intereses). Los porcentajes que le corresponde a cada finca son:

Finca n ..... se adjudica por un importe de 89.933,32 euros,

corresponde al 41,40% (64.194,31 principal, 21.411,77 euros intereses de demora y 4327,24 euros de costas).

Finca nº ..... se adjudica por un importe de 127.296,921 euros, corresponde al 58,60% (90.864,40 euros de principal, 30.307,48 euros de interés de demora y 6.125,04 de costas).

Se han cubierto todas las responsabilidades reclamadas.

2- No es vivienda habitual del demandado.

3.-No consta la referencia catastral de la finca.

4.-No consta, de forma fehaciente, la situación posesoria de la finca.

5.-Se han tasado costas y liquidados intereses.

6.-No se ha formulado incidente de oposición a la presente ejecución.

6.-SE CANCELA Y DEJA sin efecto la hipoteca inscripción 2ª modificada por la inscripción 3ª (finca .....)y la inscripción 2ª modificada por la inscripción 3ª (finca .....) que garantiza el crédito del actor. SE CANCELAN igualmente todas aquellas anotaciones e inscripciones que hubieran podido causarse con posterioridad a la así como la de todas las anotaciones

e inscripciones posteriores, incluso las que se hubieren verificado después de la expedición por el Registrador de la Propiedad de Murcia número ..... de la certificación de cargas. Asimismo, se decreta la cancelación de la marginal relativa a dicha expedición.

7.-Quien resulte adjudicatario del bien inmueble conforme a lo previsto en los apartados anteriores habrá de aceptar la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere y subrogarse en la responsabilidad derivada de ello

Notifíquese esta resolución en legal forma y, una vez firme, entréguese al adjudicatario el testimonio previsto por el art. 674, con los insertos necesarios y la oportuna expresión de firmeza.

A estos efectos, líbrese mandamiento por duplicado al Registro de la Propiedad nº ... de Murcia, haciendo constar en él que el precio de adjudicación es por lo que se adeuda por todos los conceptos. La cantidad total adeuda POR TODOS LOS CONCEPTOS: 217.230,24 EUROS (correspondiendo 155.058,71 euros al principal, 10.452,28 euros de Costas y 51.719,25 euros de liquidación de intereses). Se han cubierto todas las responsabilidades reclamadas y que no hay sobrante.

Llévese testimonio de este decreto al expediente de su razón e inclúyase el original en el Legajo de Decretos.

Para que tengan lugar estas cancelaciones, líbrese el oportuno mandamiento por duplicado al Sr. Registrador de la Propiedad de Murcia

MODO DE IMPUGANCIÓN

Contra el presente decreto cabe interponer recurso de revisión en el plazo de cinco días, a contar desde su notificación.

A la interposición del recurso, la parte deberá acreditar haber constituido el depósito de 50 euros en la cuenta que este juzgado mantiene con el número 3085 en Banco de Santander.

No se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido.

Así por este Decreto lo dispongo mando y firmo. Doy Fe

LA LETRADA DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

14.MODELO EJECUCIÓN HIPOTECARIA TÍTULOS CAMBIARIOS

D E C R E T O

Sra. Letrada de la Administración de Justicia:

En MURCIA, A VEINTIOCHO DE FEBRERO DE DOS MIL DIECISIETE

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Procurador , actuando en nombre y representación , CIF: , con domicilio en l, se presentó demanda de ejecución hipotecaria contra D. , con domicilio en ,en ejecución de préstamo hipotecario, recogido en escritura pública de fecha 18 de Mayo de 2004, otorgada ante Notario , nº de Protocolo 9681737 , ejercitando su acción contra el siguiente bien inmueble hipotecado:

- **Finca registral nº.....**

Inscripción: Registro de la Propiedad de, Tomo 1639, libro 509, folio 56, inscripción 3ª.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

RÚSTICA: *En término de , diputación de , paraje de , sitio de, un trozo de tierra de secano y monte alto , de una hectárea y diez áreas.*

- Tipo o valoración definitiva del bien a efectos de subasta:

29.000 euros.

- Situación posesoria de las fincas: No consta.

- Referencia catastral, si se dispone de ella: no consta

SEGUNDO.- Acompañaba a la demanda primera copia de la escritura a la que se ha hecho mención que señalaba como domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos el de las fincas hipotecadas.

TERCERO: Se admite a trámite la demanda mediante auto de fecha 27 de Abril de 2007 en el que se acuerda:

1.- Ordenar que se ejecute el título DE PRESTAMO HIPOTECARIO, recogido en la escritura.

2.- Despachar ejecución a favor de la parte ejecutante , contra , quienes se tienen por parte ejecutada, dirigiéndose el despacho de ejecución que aquí se acuerda y por la cantidad de 186.300 euros en concepto de principal, 258.750 euros en concepto de intereses de demora y 186.300 que se fijan provisionalmente en concepto de intereses que, en su caso, puedan devengarse durante la ejecución y las costas de ésta, sin perjuicio de su posterior liquidación.

3.- Requerir los ejecutados de pago en legal forma a fin que efectúe el pago de las cantidades reclamadas en concepto de principal.

CUARTO: Los deudores habían incumplido el pago de los pagarés, garantizados con la Escritura Hipotecaria, antes reseñada, siendo la mercantil , CIF: , la legítima tenedora de los pagarés, con vencimiento mensuales consecutivos siendo el primero de los vencimientos el 1 de Julio de 2005 y el último de 1 de Junio de 2014, extendidos en papel timbre del Estado, clase 8ªserie OH, del número 3222764 al número 3222657.

Siguiendo el procedimiento conforme a las normas establecidas en el art 681 y siguientes de la LEC, se procedió a la venta en pública subasta de la **finca nº .....** (inscrita en el Registro de la Propiedad de Murcia , sección 8ª, libro 129,folio 88 , inscripción 2ª) y **dictándose Auto de Adjudicación de fecha 3 de Junio de 2008 , a favor de ,** adjudicándose por un cantidad de total de 58.000 euros , el 50% del valor de tasación del bien. No quedando cubiertas todas las responsabilidades reclamadas, ya que la cantidad que se adeuda como principal son 186.300 euros y la adjudicación fue por la cantidad de 58.000 euros, por lo que todavía se adeudaba, la cantidad de 128.300 euros.

QUINTA: Por Diligencia de Ordenación de fecha 19 de Diciembre de 2007, se da cumplimiento al Exhorto recibido del Juzgado de Primera Instancia de Murcia en virtud del procedimiento, solicitando la retención del sobrante que pudiera existir, en el presente procedimiento de ejecución.

Por Diligencia de Ordenación de fecha 20 de Diciembre de 2012 se recoge embargo de la Agencia Regional de Recaudación (expediente de apremio nº), solicitando el embargo trabado del posible sobrante que pudiera existir sobre la enajenación de la Finca Registral nº.....hasta el límite de 15.820,12 euros.

SEXTA: En fecha 28 de Noviembre de 2014 se presenta escrito solicitando, por parte de la ejecutante la subasta de la **Finca Registral nº .....** Inscripción: Registro de la Propiedad, Tomo 1639, libro509, folio56, inscripción 3ª.Acompañando certificación de cargas.

Por Diligencia de ordenación de fecha de 17 de Febrero de 2015.Se une a los efectos legales procedentes al proceso, el escrito presentado por el Procurador D.J, actuando en nombre y representación , CIF: , aportando certificación de cargas aportada se deduce que:

Que se ejecuta en este proceso:

- **Registral nº .....** Inscripción: Registro de la Propiedad , Tomo 1639, libro 509, folio 56, inscripción 3ª. **Que se encuentra subsistentes, vigentes y sin cancelar.**

CARGAS ANTERIORES:

A) Gravada con el embargo de la anotación letra A y su nota marginal de afección fiscal.

B) Gravada con el embargo de la anotación letra B y su nota marginal de afección fiscal.

CARGA POSTERIOR:

A) Gravada con el embargo de la anotación letra C y su nota marginal de afección fiscal.

No constando cargas anotadas a fecha de expedición de la certificación que consta incorporada a los autos, de fecha 31 de Mayo de 2007.

SEPTIMA-.- Requerida la ejecutada en legal forma y transcurridos los treinta días prevenidos en el artículo 691, fueron sacadas las fincas hipotecadas a la venta ,en pública **subasta**, señalándose para dicho acto el día **4 de JULIO de 2016**, por única vez conforme establece la Ley de Enjuiciamiento Civil y precio fijado en la escritura de constitución de hipoteca, publicándose edictos en el Portal de Subastas Judiciales del Ministerio de Justicia https://subastas.mjusticia.es y otro se fijó en el tablón de anuncios de este Juzgado, en los que se consignó que la certificación del Registro estaría a disposición de los interesados a través de dicho portal de Internet y que

todo licitador aceptaba como bastante la titulación aportada. Asimismo se ha informado que las cargas o gravámenes anteriores o preferentes al crédito que se reclamaba continuarían subsistentes, entendiéndose que el rematante los aceptaba y quedaba subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

OCTAVA: Celebrada la subasta el día 4 de Julio de 2016, celebrada con postores, en el que la mercantil-ejecutante OMAITA S.L, resultó ser la mejor postora, ofreciendo una puja por importe de **22.301,10 euros** ,superior al 70% del valor de tasación del bien a efectos de subasta (29.000 euros)no superada por ningún postor. Dicha cantidad resulta ser inferior al principal reclamado de 128.300 euros.

NOVENA: Por escrito de 28 Julio de 2016 la ejecutante solicitó la adjudicación de la **finca ejecutada nº.....,** por un total de 22.301,10 euros, superior al 70% del valor de tasación del bien a efectos de subasta de conformidad con el artículo 670.2 de la Lec , no siendo vivienda habitual la finca ejecutada **sin que exista sobrante.**

Reservándose la facultad de ceder el remate a tercero, a la que se renuncio como consta en la Diligencia de Ordenación de 4 de Noviembre de 2016 por no comparecer.

Siendo la cantidad por la que se despachó la ejecución 128.300 euros inferior al importe de la adjudicación 22.301,10 euros, no se procede a tasar costas ni intereses.

No habiéndose cubierto todas las responsabilidades reclamadas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Dispone el artículo 681.1 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, que la acción para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca podrá ejercitarse directamente contra los bienes pignorados o hipotecados, sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el título IV del Libro III de la misma, y a su vez, el número 4 del artículo 691, establece que la subasta de los bienes hipotecados, se realizará con arreglo a lo dispuesto en ella para la subasta de los bienes inmuebles.

SEGUNDO: Dispone el artículo 670 de la Lec : 1- Si la mejor postura fuera igual o superior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, el Secretario judicial responsable de la ejecución, mediante decreto, el mismo día o el día siguiente al del cierre de la subasta, aprobará el remate en favor del mejor postor. En el plazo de cuarenta días, el rematante habrá de consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate.

2. Si fuera el ejecutante quien hiciese la mejor postura igual o superior al 70 por 100 del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, aprobado el remate, se procederá por el Secretario Judicial a la liquidación de lo que se deba por principal, intereses y costas y, notificada esta liquidación, el ejecutante consignará la diferencia, si la hubiere.

3. Si sólo se hicieren posturas superiores al 70 por 100 del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, pero ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias, del precio aplazado, se harán saber al

ejecutante quien, en los veinte días siguientes, podrá pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por 100 del valor de salida. Si el ejecutante no hiciere uso de este derecho, se aprobará el remate en favor de la mejor de aquellas posturas, con las condiciones de pago y garantías ofrecidas en la misma.

4. Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 por ciento del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70 % de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura.

Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión

ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Secretario judicial deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente.

5. Quien resulte adjudicatario del bien inmueble conforme a lo previsto en los apartados anteriores habrá de aceptar la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere y subrogarse en la responsabilidad derivada de ellos.

6. Cuando se le reclame para constituir la hipoteca a que se refiere el número 12.º del artículo 107 de la Ley Hipotecaria, el Secretario judicial expedirá inmediatamente testimonio del decreto de aprobación del remate, aun antes de haberse pagado el precio, haciendo constar la finalidad para la que se expide. La solicitud suspenderá el plazo para pagar el precio del remate, que se reanudará una vez entregado el testimonio al solicitante.

7. En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o de la adjudicación al ejecutante, podrá el ejecutado liberar sus bienes pagando íntegramente lo que se deba al ejecutante por principal, intereses y costas. En este supuesto, el Secretario judicial acordará mediante decreto la suspensión de la subasta o dejar sin efecto la misma, y lo comunicará inmediatamente en ambos casos al Portal de Subastas.

8. Aprobado el remate y consignado, cuando proceda, en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones, la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate, se dictará decreto de adjudicación en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.

PARTE DISPOSITIVA

LETRADO DE LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA ACUERDA:

1.-QUE SE ADJUDICA LA SIGUIENTE **FINCA REGISTRAL Nº ..... Inscripción: Registro de la Propiedad , Tomo 1639, libro509, folio56, inscripción 3ª.** A FAVOR DE **, CIF,** con domicilio en **.** Por un total de **22.301,10 euros, superior al 70% del valor de tasación del bien a efectos de subasta** de conformidad con el artículo 670.2 de la Lec, no siendo vivienda habitual la finca ejecutada **.Sin que exista sobrante.**

Siendo la cantidad por la que se despachó la ejecución 186.300 euros:

- Se adjudica, por Auto de fecha 27 de Abril de 2007 la Finca nº10.373, por la cantidad total de 58.000 euros, el 50% del valor de tasación del bien, siendo inferior a la cantidad total adeudada, por lo que restaba todavía de principal, la cantidad de 128.300 euros.

- Se adjudica la Finca nº....., **por la cantidad total de 22.301,10 euros, superior al 70% del valor de tasación del bien a efectos de subasta,** siendo inferior a la cantidad adeudada, 128.300 euros. **No habiéndose cubierto todas responsabilidades reclamadas, ya que siguen adeudándose de principal 105.998,90 euros.**

SE HAN INUTILIZADO LOS TÍTULOS .

2- No es vivienda habitual del demandado.

3.-No consta la referencia catastral de la finca.

4.-No consta, de forma fehaciente, la situación posesoria de la finca.

5.-NO SE han tasado costas ni liquidados intereses.

6.-No se ha formulado incidente de oposición a la presente ejecución.

6.-SE CANCELA Y DEJA sin efecto la hipoteca **inscripción 3ªde finca nº .....,** que garantiza el crédito del actor. Se encuentra subsistentes, vigentes y sin cancelar que garantiza el crédito del actor. SE CANCELAN igualmente todas aquellas anotaciones e inscripciones que hubieran podido causarse con posterioridad a la así como la de todas las anotaciones e inscripciones posteriores, incluso las que se hubieren verificado después de la expedición por el Registrador de la Propiedad de la certificación de cargas. Asimismo, se decreta la cancelación de la marginal relativa a dicha expedición.

7.-Quien resulte adjudicatario del bien inmueble conforme a lo previsto en los apartados anteriores habrá de aceptar la

subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere y subrogarse en la responsabilidad derivada de ello

Notifíquese esta resolución en legal forma y, una vez firme, entréguese al adjudicatario el testimonio previsto por el art. 674, con los insertos necesarios y la oportuna expresión de firmeza.

A estos efectos, líbrese mandamiento por duplicado al Registro de la Propiedad ....., haciendo constar en él que el precio de adjudicación es por 22.301,10 EUROS. No se han cubierto todas las responsabilidades reclamadas y que no hay sobrante.

Llévese testimonio de este decreto al expediente de su razón e inclúyase el original en el Legajo de Decretos.

Para que tengan lugar estas cancelaciones, líbrese el oportuno mandamiento por duplicado al Sr. Registrador de la Propiedad .

MODO DE IMPUGANCIÓN

Contra el presente decreto cabe interponer recurso de revisión en el plazo de cinco días, a contar desde su notificación.

A la interposición del recurso, la parte deberá acreditar haber constituido el depósito de 50 euros en la cuenta que este juzgado mantiene con el número 3085 en Banco de Santander.

No se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido.

Así por este Decreto lo dispongo mando y firmo. Doy Fe

LA LETRADA DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

15.MODELO EJECUCIÓN VEHÍCULOS DE MOTOR

D E C R E T O

Sra. Letrada de la Administración judicial:

En MURCIA, a 10 de Febrero de dos mil diecisiete.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Por el Procurador Sr , en nombre y representación de , CON CIF domiciliada en , se ha presentado demanda ejecutiva frente a con DNI: en ejecución de título judicial.

Se despacha ejecución por AUTO el 10 de febrero de 2009 importe de 18403,31 euros en concepto de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más otros 5520,99 euros que se fijan provisionalmente en concepto de intereses que, en su caso, puedan devengarse durante la ejecución y las costas de ésta, sin perjuicio de su posterior liquidación. Y dar efectividad a las medidas concretas solicitadas, acordándose entre otras, el embargo de los bienes propiedad del ejecutado, designados por el ejecutante, en concreto:

- El embargo sobre la posición jurídica que el comprador ostenta sobre el vehículo MATRICULA número de bastidor y como consta en la nota simple del Registro de Bienes Muebles que está afectado por una reserva de dominio a favor del financiador en este caso léase, . Carece el comprador de facultad dispositiva, ya que la demanda

se dirige, contra quien suscribió los contratos de financiación para adquirir los vehículos.

procede el embargo sobre la posición jurídica del comparador financiado, así como sobre los derechos de uso y disfrute el derecho pues a adquirir su dominio cuando se pague el préstamo, todo ello de conformidad con el artículo 15 de la instrucción de 3 de diciembre de 2002 de la D. Gral. De Registros y del Notariado (BOE. 18 DE DICIEMBRE DE 2002) y los artículos 24 y 25 de la ordenanza del Registro de venta a plazos de Bienes Muebles y el Art. 15 de la Ley 28/1998 de 13 de julio reguladora de la venta a plazos de bienes Muebles. Y una vez verificado dicha traba estese a lo legalmente establecido.

A fin de garantizar los embargos acordados, se libró al efecto los despachos necesarios para su efectividad, que se entregaron al Procurador ejecutante para su cuidado y diligenciado notificándose personalmente el referido auto, a los ejecutados.

SEGUNDO: presentándose escrito por la parte ejecutante el día 5 de Mayo de 2009 con mandamiento de inscripción vehículo MATRICUL número de bastidor en el registro de bienes muebles de MURCIA donde consta que la carga existe, **ASIENTO:** está vigente, y sin cancelar anotándose el embargo de derechos acordado. Y NO existiendo carga anterior a la que aquí se ejecuta.

Por mandamiento dirigido al Registro de bienes Muebles de Murcia de 26 de Noviembre de 2012, se prórroga por otros 4 años más, la anotación de embargo, como consta en la DILIGENCIA DE 14 DE ENERO de 2013.

Con fecha 13 de mayo de 2009 se nombra por PROVIENCIA como depositario, a instancia del ejecutante .

TERCERO.- Por escrito de fecha 26 de Marzo de 2013 se comunica la cesión en fecha 28 de MARZO DE 2012 DE la entidad a favor de, por el Notario como consta en la SECCIÓN A Nº 365.

Por Diligencia de 13 febrero de 2014 se tiene por cedido el crédito a favor de, entendiéndose en el sucesivo el proceso con dicha parte ejecutante.

DECRETO 14 DE ENERO 2016, transfirió objeto litigioso a favor, acompañando, como documentación acreditativa de tal extremo, ante NOTARIO de . Disponiendo que ocupe en el presente procedimiento la posición de en el lugar que venía ocupando.

CUARTO.-Por escrito de fecha 10 de junio de 2013, se solicitó que se dictara decreto de adjudicación directa a favor del ejecutante, procuradora, de conformidad con los trámites previstos en el Atr., 634 de la lec.

QUINTO : En las condiciones generales del contrato de financiación suscrito entre las partes, se pactó por las mismas que el valor de tasación del vehículo sería el que costara en las tablas oficiales, eurotax del ministerio de economía y hacienda que aprueban los precios medios de venta aplicables en la gestión del impuesto de sucesiones y donaciones transmisiones patrimoniales e impuesto especial de determinados medios de trasporte , publicándose en el boe de 21 de diciembre de 2015,ORDEN HAP/2763/2015 DE 17 DE DICIEMBRE, resultando que conforme ,a los parámetros de asignación de un valor de 2550 euros y por lo que se le atribuye un valor de adjudicación directa 2550 EUROS.

Habiéndose dado traslado a la parte demandada quedaron las actuaciones para dictar el correspondiente decreto de adjudicación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

UNICO: Habiéndose cumplido en la tramitación del expediente las formalidades- previstas en los artículos 634. y siguientes de la LEC, en relación con el Art. 21 de la ley de venta a plazos de bienes muebles del mismo texto legal ,y siendo el precio de la adjudicación inferior al de las responsabilidades reclamadas de un principal de 25616.49 y unas costas de 7684.94,no existe sobrante a disposición de acreedores posteriores.

Por lo que procede adjudicar el bien subastado a favor del ejecutante, cancelándose la carga, embargo que garantizaba el crédito del actor y todas las anotaciones e inscripciones posteriores a la carga aquí ejecutada.

PARTE DISPOSITIVA

1.- Se ADJUDICA a , parte actora en el presente procedimiento, **vehículo MATRICULA número de bastidor** SOBRE EL CUAL PESABA LA RESERVA DE DOMINIO a De numero **ASIENTO:** por un importe del valor de adjudicación directa de 2550 euros, fijado según las condiciones generales del contrato de financiación suscrito entre las parte, se pactó por las partes que el valor de tasación del vehículo seria el que costara en las tablas oficiales , eurotax del ministerio de economía y hacienda que aprueban los precios medios de venta aplicables en la

gestión del impuesto de sucesiones y donaciones transmisiones patrimoniales e impuesto especial de determinados medios de trasporte , publicándose en el boe de 27 de diciembre de 2010,ORDEN HAP /2763/2015 DE 17 DE DICIEMBRE resultando que conforme ,a los parámetros de asignación **un valor de adjudicación directa DE 2550 EUROS.**

No ha existido sobrante, ni se ha practicado tasación de costas ni liquidación de intereses, ni se han cubierto todas las responsabilidades reclamadas

La parte actora recibe 2550. euros a cuenta de las responsabilidades reclamadas.

Se cancela y deja sin efecto el embargo que garantizaba el crédito del actor, se cancelan igualmente todas aquellas anotaciones e inscripciones que hubieran podido causarse con posterioridad a la carga aquí ejecutada.

La posesión del vehículo no se ha entregado al adjudicatario: Requerir al depositario D. Miguel ..... DNI: CON CALLE ..... N°9 4-7°, 46005, VALENCIA, PARA PROCEDER A LA ENTREGA DEL VEHICULO AL ADJUDICATARIO,

Para que tengan lugar estas cancelaciones, líbrese el oportuno mandamiento por duplicado al Sr. Registrador de la Propiedad de bienes muebles de MURCIA.

Contra el presente decreto cabe interponer recurso de revisión en el plazo de cinco días, a contar desde su notificación.

A la interposición del recurso, la parte deberá acreditar haber constituido el depósito de 50 euros en la cuenta que este juzgado mantiene con el número 4938 en Banesto.

No se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido.

Firme que sea esta resolución, expídase y entréguese al Adjudicatario un testimonio de la misma para que le sirva de título y liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

Así lo decreto y firmo. Doy Fe,

La Secretaria Judicial