



GRUPO DE TRABAJO  
DE LA Administración DE JUSTICIA  
Y REGISTRADORES de la propiedad  
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



**RESUMEN DEL SEMINARIO SOBRE**  
***PROBLEMÁTICA JURÍDICA***  
***EN LA ADJUDICACIÓN DE VARIAS FINCAS***  
***Y***  
***EN LAS ALTERNATIVAS EN LA EJECUCIÓN DE LA***  
***GARANTÍA HIPOTECARIA***

Valencia, 7 DE MAYO DE 2017

Salón de actos de la sede del DECANATO DEL  
COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

---

**PRESENTACIÓN DEL SEMINARIO**

Decana del Colegio de Registradores de la Comunidad Valenciana

D<sup>a</sup> Begoña Longas Pastor

**PONENTES:**

**D<sup>a</sup> PURIFICACIÓN MARTORELL ZULUETA**

*Magistrada Sección 9<sup>a</sup> Ilma. Audiencia Provincial de Valencia*

**y**

**D<sup>a</sup> NATALIA HERMOSO DE MENA**

Letrada de la Administración de Justicia

Juzgado de PI nº 31 de Madrid especializado en Ejecuciones Hipotecarias

**RELATORES:**

D<sup>a</sup>. ALICIA DE LA RÚA NAVARRO, Registradora de la Propiedad.

D. VICENTE MIÑANA LLORENS, Letrado de la Administración de Justicia.



GRUPO DE TRABAJO  
DE LA Administración DE JUSTICIA  
Y REGISTRADORES de la propiedad  
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



**I RESUMEN INTERVENCIÓN DE D<sup>a</sup> PURIFICACIÓN MARTORELL:**

La ponente comienza su exposición señalando que la cuestión de la posibilidad de acudir a los procedimientos declarativos para realizar la garantía hipotecaria es un tema de gran actualidad y debate, que está al cabo de la calle. Pero para entender bien la problemática que entraña hay que partir de sus **orígenes y consecuencias**, aunque lo cierto es que aún no hay respuestas definitivas, pues la cuestión se está empezando a plantear, y por otro lado, no hay que olvidar el principio de justicia rogada que informa nuestro ordenamiento, por lo que la actuación de las partes condiciona la forma de dictado de las resoluciones. Va a plantear más dudas que ofrecer respuesta, porque el tema aún está candente.

En cuanto a las **causas y consecuencias** de este fenómeno, empieza señalando que tradicionalmente el sistema hipotecario español era fuente de pocos problemas, y había pasado el filtro de constitucionalidad, hasta la eclosión de la crisis económica. El punto de inflexión lo ha supuesto la **jurisprudencia del TJUE y la protección del consumidor**, lo que ha dado lugar al planteamiento de numerosas cuestiones prejudiciales por los órganos judiciales españoles.

De esta forma, empezó el examen de las cláusulas abusivas de las ejecuciones hipotecarias, primero con los intereses de demora y posteriormente con el **vencimiento anticipado**, que ha comportado el sobreseimiento de los procedimientos y un fenómeno de huida hacia otras vías para realizar la garantía hipotecaria, singularmente el juicio ordinario. Pero no debe perderse de vista en ningún momento que se entregó el dinero que se reclama al deudor.

Al hilo de esta cuestión realiza una reflexión sobre los **orígenes del procedimiento hipotecario**, destacando que con el juego de la LEC de 1855 y la LH de 1861 en realidad no existía un procedimiento específico para realizar la hipoteca, sino que había que acudir a la vía declarativa. Es en la Ley Hipotecaria de Ultramar donde se introduce por primera vez el proceso especial, que se consolida en la LH de 1909 al establecer un procedimiento sumario en el que incluso se discutió la procedencia de establecer o no la posibilidad de formular oposición al considerarlo un trámite administrativo. Con ello se llega al procedimiento del artículo 131 de la LH de 1946 (que pasó el ulterior filtro constitucional) y finalmente a la regulación de la actual LEC.

Destaca que tras la sentencia del caso Aziz 2013 y las posteriores dictadas por el TJUE (Sánchez Morcillo, Banco Primus, etc) y como consecuencia de los controles de oficio iniciados por los órganos judiciales de Primera Instancia, la Audiencia Provincial de



GRUPO DE TRABAJO  
DE LA Administración DE JUSTICIA  
Y REGISTRADORES de la propiedad  
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



Valencia comenzó a **revisar, en apelación, las ejecuciones hipotecarias en trámite** (muchas de ellas relativas a escrituras públicas otorgadas en la época de la burbuja inmobiliaria) y en particular, la cláusula de vencimiento anticipado, lo que dio lugar al sobreseimiento de muchas ejecuciones siguiendo los criterios del TJUE. El mismo fenómeno se materializó en las Audiencias de Pontevedra y de Cantabria, mientras que en otras Audiencias se valoró la cuestión de forma distinta. La propia Sección 9ª, conforme al paso del tiempo y cambio de circunstancias, ha experimentado una evolución adaptándose a las mismas y a las resoluciones que se han ido dictando tanto por el Tribunal Supremo como por el TJUE. En cualquier caso la conclusión a la que ha llegado es que la cláusula tal y como estaba redactada en la mayoría de las escrituras antes de la reforma de la Ley 1/2013 **es nula y conlleva el sobreseimiento del procedimiento de ejecución.**

Esto ha dado lugar a una auténtica **situación de caos por la revisión que se ha producido en los órganos judiciales de la provincia de los procesos de ejecución y el uso que se ha hecho por los operados jurídicos de la información y de los criterios del TJUE**, con la utilización de modelos de escritos de alegaciones y de oposición, e incluso de modelos unificados de resoluciones sin adaptarse al caso concreto. Se añade a lo anterior las distintas praxis en cada órgano judicial, lo que obliga a la Audiencia a examinar caso por caso.

Ante esta situación los **escenarios y alternativas** de los que, en su opinión, puede hablarse sería los siguientes:

1º Acudir a la **ejecución hipotecaria**: Cuando afecte al consumidor y contenga la cláusula de vencimiento anticipado sin actualizar (por ejemplo: impago de 1 cuota o incluso parte de una cuota) la revisión de oficio dará lugar a la inadmisión o en un momento ulterior al sobreseimiento (por ejemplo por la oposición del propio consumidor). Cuestión distinta es si se acude a la ejecución por las cuotas vencidas e impagadas conforme a lo dispuesto en el artículo 693.1 LEC.

Si se optará por acudir a la **ejecución general**, también habría que pasar el filtro del artículo 552.3 LEC. La nulidad de la cláusula también afecta a este tipo de procedimiento.

Y eliminada la cláusula, la opción que resta sería el procedimiento **declarativo**, lo que supone una auténtica vuelta a los orígenes de la normativa hipotecaria y procesal tal y como antes se ha explicado.

2º La ejecución hipotecaria sí es posible en principio si la **cláusula se ha adaptado a la reforma de la Ley 1/2013**, es decir, 3 o más impagos. Pero es válida “a priori” porque no está claro si siempre y en todo caso el impago de 3 cuotas en contratos de tan larga duración resulta equilibrado. Ello implica el análisis del concreto supuesto, y la aplicación de la doctrina del TJUE valorando las circunstancias de cada relación contractual.

La última alternativa a valorar es la del **procedimiento declarativo ordinario**. Pero se plantea la cuestión esencial de **qué acción o acciones pueden ejercitarse**, lo que es crucial para la prosperabilidad de la pretensión.

Si se insta el vencimiento anticipado de la obligación con sustento en la cláusula de vencimiento anticipada pactada, la cuestión se reconduce a la valoración de su contenido conforme a la doctrina expuesta del TJUE y del Tribunal Supremo, con la consecuente desestimación de la demanda si la cláusula incurre en esa situación de desequilibrio para el consumidor que sanciona la jurisprudencia indicada.

En la práctica se está acudiendo al juego de los artículos 1124 y 1129 del Código Civil, permitiendo el primero de ellos la resolución del contrato o su cumplimiento con indemnización de daños y perjuicios. Y el segundo la pérdida del beneficio del plazo.

Pero la ponente destaca que ejercitar estas acciones, tal y como han sido entendidas tradicionalmente por el TS requiere de **un esfuerzo argumentativo**. En esta materia entre en juego la distinción entre préstamo y crédito, porque el artículo 1124 C.c. no es aplicable a las obligaciones unilaterales y el TS en un momento determinado declaró que el préstamo tiene carácter unilateral, en cuyo caso no le sería de aplicación; en cambio, el crédito tendría carácter bilateral. Hay que atender, pues, a la naturaleza de la operación.

Por otra parte, la ponente plantea **qué consecuencias tendría la petición de resolución del contrato**, porque hay que tener presente que además del contrato principal, están los eventuales contratos accesorios como son la garantía hipotecaria y la fianza, a los que igualmente afectará la resolución.

También se plantea la cuestión de si cabe **acumulación de la acción personal y la hipotecaria**. En principio parece que sí: ello permite la eventual pérdida del beneficio del plazo (y solicitud del cumplimiento del contrato) junto con la realización de la garantía hipotecaria.



GRUPO DE TRABAJO  
DE LA Administración DE JUSTICIA  
Y REGISTRADORES de la propiedad  
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



Si lo que se solicita es la resolución del contrato, ésta produce efectos “ex tunc”, con retroacción a la situación inicial, con la consecuente pérdida de eficacia de los contratos accesorios, pues por ejemplo el artículo 1857 del CC establece el carácter accesorio de la hipoteca. No parece ser esto lo realmente querido por los acreedores hipotecarios, que pretenden normalmente la ejecución de la hipoteca y, por tanto, la subsistencia y eficacia de dicho contrato accesorio.

Y en cuanto a la pérdida del beneficio del plazo, requiere de un incumplimiento relevante de la obligación. Y es necesario acreditar que el incumplimiento es “relevante”, atendiendo al número de cuotas impagadas. Por otro lado, se plantea el problema de la exigencia de garantías adicionales cuando se cuenta con la propia hipoteca, lo que lo convierte en dudosa la aplicación del precepto y la eventual concurrencia de una insolvencia sobrevenida, que debe ser alegada y probada.

Obtenida una sentencia en cuanto al fondo, con los problemas antes indicados, se plantea la cuestión de la **ejecución de la garantía hipotecaria**.

La ponente apunta la existencia de discusión doctrinal en torno a las dificultades para acudir exclusivamente con la sentencia a la ejecución hipotecaria, porque ésta se basa en un título que es la escritura inscrita, según se desprende del artículo 693 LEC, mientras que tras el declarativo el vencimiento anticipado que sirve de base a la ejecución deriva de un pronunciamiento judicial y no de la escritura. Algunos autores destacan el difícil encaje en el procedimiento de ejecución hipotecaria especial.

Siendo así ¿habría que acudir a la ejecución general, pero con los beneficios de la ejecución hipotecaria? La tendencia es su aplicación para evitar que el ejecutado consumidor se encuentre en una situación peor que la que habría tenido en el proceso especial de haberse seguido desde un principio.

En definitiva, se plantean toda una serie de **cuestiones prácticas** que se tendrán que ir perfilando, comenzando por si hay que embargar o basta decir en el mandamiento que se está ejecutando la hipoteca. O el problema de las cargas intermedias. También respecto de la tasación del inmueble, pudiendo ser válido utilizar el pacto que se contiene en la escritura de hipoteca porque ello puede servir para ahorrar costes. Muchas de las cuestiones no tienen acceso a las Audiencias en apelación porque la posibilidad de dicho recurso en ejecución está muy limitada.

CONCLUSIONES DE SU INTERVENCIÓN:



GRUPO DE TRABAJO  
DE LA Administración DE JUSTICIA  
Y REGISTRADORES de la propiedad  
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



En primer lugar, considera que el acreedor puede **elegir cómo accionar**, y que para acudir al procedimiento declarativo ordinario no es necesario que se haya archivado previamente la ejecución hipotecaria, si bien la declaración de que el pacto de vencimiento anticipado es nulo sí tendrá efectos de cosa juzgada.

Si se pretende sortear la aplicación de la cláusula pactada de vencimiento anticipado y se acude al **proceso declarativo**, hay una serie de cuestiones a tener presentes como, por ejemplo, la afectación de los contratos accesorios de garantía hipotecaria y fianza cuando lo que se pide es la resolución. Se insiste, en cualquier caso, a la necesidad de argumentación cuando se acude al juego de los artículos 1124 y 1129 del CC para solicitar el cumplimiento de la obligación por la pérdida del beneficio del plazo.

En trámite de **ejecución**, se apuntan futuros problemas y en particular el relativo a la necesidad o no de trabar embargo, o de comunicar que lo que se ejecuta es la garantía hipotecaria, con las posibles interpretaciones que realicen los Registros de la Propiedad.

Concluye su intervención remarcando las dificultades presentes y la prolongación de la incertidumbre en materia hipotecaria, al menos durante los próximos años.

Finalmente, la ponente facilita gentilmente el título de dos artículos de interés sobre esta cuestión, a los que se puede tener acceso a través de internet, como también a las resoluciones de la DGRN que igualmente reseña:

DGRN 10/12/1997, 23/7/1999, 14/12/2015 y 1/02/2017.

**Añón Calvete, J.** “Ejecución de hipoteca en procedimiento declarativo (Comentario a la RDGRN de 1 de febrero de 2017)” Noticias Jurídicas.

**Martin Faba, J.M.** “Cuestiones jurídicas interesantes que suscita la huída de la Ejecución Hipotecaria Española”. Cesco. Publicaciones Jurídicas.

## **II. INTERVENCIÓN DE D<sup>a</sup> NATALIA HERMOSO DE MENA:**

La ponente comienza explicando que en Madrid la cuestión de la cláusula de vencimiento anticipado no ha tenido el mismo alcance que en otras Comunidades Autónomas, ya que los tres Juzgados especializados unificaron criterios y no se ha acordado el sobreseimiento con carácter general, sino que se ha acordado la suspensión de los procedimiento hasta que se resuelva la cuestión prejudicial planteada por el TS ante el TJUE, pero esa suspensión solo se produce en determinados momentos procesales concretos, al inicio del procedimiento o si hay oposición, si no,



GRUPO DE TRABAJO  
DE LA Administración DE JUSTICIA  
Y REGISTRADORES de la propiedad  
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



el procedimiento sigue adelante. Además, solo afecta a los asuntos posteriores a la cuestión del TS, los anteriores se ha considerado que la cuestión ya es cosa Juzgada.

Aclarado lo anterior la ponente se centra en el tema que va a tratar, que es cuando existe una única garantía real con varias fincas. Es decir, que existe un único crédito hipotecario pero la garantía sujeta varios inmuebles.

En este tipo de asuntos no es necesario que en la demanda se concrete la cantidad reclamada de que responde cada una de las fincas. Eso está en el título, que es la escritura, donde sí debe fijarse de lo que responde cada fina. Es decir, que la responsabilidad hipotecaria se ha de fijar en el título. Concretando el límite de la ejecución hipotecaria por cada finca, pero además también por cada concepto reclamado, porque puede haber exceso por un único concepto. La responsabilidad no puede ser conjunta, sino que se ha de concretar en la escritura por cada una de las fincas, ha de existir un límite para cada una de las fincas.

Este límite implica que no se puede detraer del precio del remate mayor cantidad de la que corresponde a cada finca.

Y es ese límite de responsabilidad hipotecaria que consta en el título por cada finca y cada concepto, el que sirve para determinar la parte de cuantía reclamada que corresponde a cada finca por cada uno de ellos, aplicando los mismos porcentajes de la distribución de responsabilidad hipotecaria.

En cuanto a **cómo debe realizarse esa distribución**, la ponente considera que debe realizarse al dictar el decreto de adjudicación, siempre que sea firme el decreto aprobando intereses y costas, ya que tales datos son imprescindibles para realizar la atribución. La ponente utiliza para dicho caso una hoja de Excel donde introduce los datos del procedimiento para obtener la distribución, aunque también se podría realizar con por una regla de tres, pero ello es complicado si se trata de muchas fincas.

En cuanto al **resultado de la subasta**, pueden producirse distintas situaciones. Si hay postores, se aplica el 670 LEC. Puede haber postores por cada una de las fincas, ya que se ha de formar un lote por cada finca. Si la cantidad ofrecida por una finca es superior al 70% se aprueba el remate de forma inmediata. Si es inferior, hay que conferir los traslados que prevé el citado precepto, siendo al final la decisión para aprobar el remate discrecional para el Letrado de la Administración de Justicia conforme a los criterios que fija la indicada normativa.



Pero es posible aprobar el remate por varias fincas, denegándolo para alguno de ellas. El problema puede presentarse en el caso de que quiebre la subasta sólo por alguna de las fincas, y no exista postor con reserva de postura lo que conduciría a celebrar la subasta tan solo por una de las fincas, aunque en este caso se podrían plantear serias dudas sobre el devengo de los intereses, ya que continuarían devengándose hasta la finalización de esta última subasta.

En el caso de la subasta sin postores se aplica el artículo 671 LEC, pero en este supuesto la duda se plantea sobre qué debe considerar cuando la petición de adjudicación es por todos los conceptos y si es o no necesario el desglose e imputación por cada finca. Pues bien, ante ello la ponente considera que sí es necesario, porque así lo exige el límite de la responsabilidad hipotecaria, hay que concretar el importe por el que responde cada una de las fincas.

También se plantea la duda de si la adjudicación en tal caso se puede realizar **con independencia del precio obtenido y de la cuantía de la deuda**. Ante ello la ponente considera que hay que aplicar la doctrina de la DGRN, y que no hay que estar al tenor literal de la ley, sino que prima la protección del deudor hipotecario y la situación de proporcionalidad. Y que ello es perfectamente aplicable a la adjudicación de varias fincas, que no puede ser inferior al 50% del valor de tasación por cada una de las fincas.

Respecto a la cuestión de la **formación de lotes** en el caso de subasta de varias fincas, se plantea la duda de si es admisible partiendo del artículo 643 de la LEC. La ponente considera que no porque puede alterar la individualización del bien, por lo que no es posible la formación de lotes. Expone los argumentos que se podrían dar a favor de la formación de lotes, como sería la conveniencia para la adjudicación, por ejemplo, la venta de un edificio en su conjunto, y el principio de efectividad, ante la posibilidad de obtener un valor superior con la venta de los bienes, pero siempre que para ello se cumplan una serie de requisitos como serían que se trate de bienes análogos y permita obtener un valor superior. Esta posibilidad de subasta por lotes sí está prevista en el artículo 99 del RD RGR de 2005

Pero pese a dichos argumentos, considera que es difícil admitir dicha posibilidad, porque ello puede conllevar alterar el valor de tasación de los bienes, que ha sido fijado en la escritura por cada una de las fincas separadamente. Considera que debe primar el principio de especialidad en materia registral, debiendo respetarse la



distribución de la responsabilidad y el valor de tasación fijado en la escritura, además de que el citado artículo es de naturaleza administrativa.

Otra cuestión interesante en el caso de ejecuciones hipotecarias con varias fincas es la relativa al **concepto de vivienda habitual**, si solo una de ellas tiene ese carácter. Señala que la normativa contiene pocos criterios para determinar si se está ante una vivienda habitual y que en la práctica normalmente se carece de datos suficientes para ello; habitualmente se suelen basar para establecer esta cuestión en el resultado de los actos de comunicación. En cualquier caso, los límites en los porcentajes de adjudicación lo serán sólo respecto a la vivienda habitual, no aplicándose al resto de las fincas; pero el límite de la tasación de costas del 575.1 bis LEC sí se aplicará con carácter general, a todo el procedimiento.

Finalmente, otra cuestión relevante en este tipo de procedimientos es el relativo al **problema de la distribución en el reparto del sobrante**, por la comunicabilidad de la deuda. En el caso de ejecución de varias fincas, debe procederse a la distribución entre ellas de lo reclamado, con el fin de determinar si existe o no sobrante en cada una de ellas separadamente. Si hubiera sobrante en una de las fincas, no habiéndose cubierto la deuda reclamada en otra/s, sólo cabría la comunicabilidad de la deuda entre fincas (y por tanto, la aplicación del sobrante a la deuda pendiente correspondiente a la/s finca/s en la/s que no se ha cubierto la deuda) en el supuesto de que no hubiera cargas posteriores en la finca en la que hay sobrante, puesto que si hay cargas posteriores, los acreedores titulares de las mismas tendrían preferencia sobre el sobrante y no podría aplicarse al pago de la deuda reclamada no cubierta por lo obtenido en las otras fincas.

Si, por ejemplo, la actora desiste de la ejecución respecto a una finca, se producirá la atribución de deuda con las restantes hasta los límites de sus respectivas responsabilidades hipotecarias. Pero sí puede subsistir el gravamen respecto a la finca desistida, respecto a la que podría interponerse otro procedimiento independiente para reclamar la parte de deuda no satisfecha con la ejecución de las otras fincas.

### III CUESTIONES SUSCITADAS EN EL TURNO DE PREGUNTAS:

La principal pregunta que se plantea es la de si cabe aplicar las especialidades del Capítulo V a la ejecución ordinaria. Y se plantea esa pregunta en una doble dimensión: la que se formula, con carácter general, para decidir si cabe la elección de esa vía de ejecución o si debe rechazarse, con arreglo a la redacción actual de la LEC; y la que se formula, si llegara a aceptarse, en aspectos tales como la necesidad o no de practicar la anotación de embargo, la tasación o avalúo del bien o la preferencia respecto de las cargas intermedias y efectos de la adjudicación.



GRUPO DE TRABAJO  
DE LA Administración DE JUSTICIA  
Y REGISTRADORES de la propiedad  
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



Se manifiesta que la DGRN, aunque de forma indirecta, sí parece admitir la ejecución ordinaria en resolución de 14 de diciembre de 2015, y también en la de 1 de febrero de 2017. En Valencia parece que se opta por considerar que los beneficios de la ejecución hipotecaria concedidos al consumidor en préstamos para la adquisición de la vivienda habitual deben ser aplicados en la ejecución ordinaria. Y se apunta la posibilidad de “preconfigurar” en la sentencia dictada en el declarativo ordinario cómo se procederá a la ejecución. Según algunos de los intervinientes ésta sería la solución para evitar los problemas interpretativos.

Se produce un intenso debate sobre la necesidad o no de embargar el bien o si basta librar mandamiento, y los efectos sobre las cargas intermedias en caso de procederse al embargo. Se pone de manifiesto la casi total falta de pronunciamientos, en este momento, por parte de la DGRN. De la citada resolución de 14 de diciembre de 2015 -que exige, como preceptiva, la anotación de embargo- se comenta que no debería seguirse que tengan que ser de aplicación todas las normas de ese tipo de ejecución ordinaria, sino debería interpretarse en el sentido de que sí que cabe dar entrada a las normas propias de la ejecución especial de los artículos 681 y siguientes LEC. Bajo tal visión, si se respetan los límites de la garantía hipotecaria y el valor de tasación inscritos no debería excluirse, se sostiene por alguno de los intervinientes que, en determinadas circunstancias, quepa reformular los trámites de la ejecución ordinaria y plantearse, desde la óptica registral, la innecesariedad de la anotación o la eficacia de la adjudicación respecto de los titulares de cargas intermedias.

Otra cosa sería, se plantea en el coloquio, la cuestión de qué pasaría si hubiese un tercer poseedor que se conozca durante la tramitación del proceso declarativo o ya en fase de ejecución y no haya sido demandado. Aun admitiendo que fueran aplicables las particularidades de la ejecución especial sobre bienes hipotecados o pignorados, afloraría en estos casos la doctrina actual de la DGRN que claramente exige, también en esa vía de ejecución, la demanda dirigida contra el tercer poseedor.

En cuanto a la ejecución de varias fincas, por varias asistentes se cuestiona si cubierta la deuda se podría dejar de subastar o adjudicar alguno de los bienes, pero la ponente considera que no, porque todos ellos están sujetos a la ejecución.

Y siendo las 19:00 horas se da por concluido el seminario con el agradecimiento sincero a los ponentes por su intervención.