

# MANUAL DE BUENAS PRÁCTICAS PROCESALES

OFICINA JUDICIAL Y REGISTROS DE LA PROPIEDAD,  
MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES

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



Decanato Autonómico de la Región de Murcia

# **MANUAL DE BUENAS PRÁCTICAS PROCESALES**

### **AUTORES:**

- *María Isabel Lapuente Madrid*, Registradora de la Propiedad
- *María José Barceló*, Secretaria Judicial
- *Concepción Martínez Parra*, Secretaria Judicial
- *Fructuoso Flores Bernal*, Registrador de la Propiedad
- *José Moreno Hellín*, Magistrado-Juez de 1ª Instancia
- *José Ángel Sánchez Serrano*, Registrador de la Propiedad
- *Antonio Valero Canales*, Secretario Judicial

### **COORDINADORES DE LA EDICIÓN:**

- *Juan la Cierva Carrasco*, Decano Autonómico de Murcia del Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad, de Bienes Muebles y Mercantiles de España
- *Javier Luis Parra García*, Secretario 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-128-2012

**I.S.B.N.:** 978-84-615-7496-4

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

**Imprime:** Tipografía San Francisco, S.A.

# **MANUAL DE BUENAS PRÁCTICAS PROCESALES**

**OFICINA JUDICIAL Y REGISTROS DE LA PROPIEDAD  
Y REGISTROS MERCANTILES**

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



## ÍNDICE

<b>1.- ESTADO DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y EXPERIENCIAS TECNOLÓGICAS EN OTRAS CCAA.....</b>	<b>21</b>
1.1.- ESTADO DE SITUACION ACTUAL.....	21
1.2.- TABLERO DE EXPERIENCIAS TECNOLÓGICAS EN OTRAS CCAA.....	23
<b>2.- MANDAMIENTOS DE ANOTACIONES DE EMBARGO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN LA JURISDICCION CIVIL Y MERCANTIL.....</b>	<b>25</b>
2.1.- EMBARGO Y MANDAMIENTO .....	25
2.2.- FORMA y CONTENIDO DEL MANDAMIENTO.....	25
2.3.- REMISIÓN DEL MANDAMIENTO .....	26
2.4.- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUSPENSIÓN DE ANOTACIÓN DE EMBARGO .....	29
2.5.- CASOS ESPECIALES .....	30
2.6.- PARTICULARIDADES SOBRE LA TITULARIDAD DEL BIEN.....	31
2.6.1.- Embargo de bienes gananciales .....	31
2.6.2.- Embargo de cuota de sociedad de gananciales..	32
2.6.3.- Embargo de la comunidad hereditaria o herencia yacente.....	33

2.7.- AUMENTO DE LA CANTIDAD INICIALMENTE EMBARGADA.....	33
2.8.- PRORROGA DE LA ANOTACION DE EMBARGO .....	34
2.9.- CANCELACIÓN DE EMBARGO.....	34
<b>3.- CERTIFICACION DE CARGAS Y DECRETOS DE ADJUDICACION.....</b>	<b>35</b>
3.1.- MANDAMIENTO DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS .....	35
3.2.- DECRETOS DE ADJUDICACION .....	37
3.2.1.- Ejecución ordinaria .....	38
3.2.2.- Ejecución hipotecaria.....	41
A.- Peculiaridades del decreto de adjudicación ..	41
B.- Necesidad de demandar o notificar la existencia del procedimiento de ejecución hipotecaria al tercer poseedor .....	43
<b>4.- ANOTACION PREVENTIVA DE DEMANDA.....</b>	<b>44</b>
4.1 EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADOPCIÓN DE LA MEDIDA .....	44
4.2.- LA MEDIDA ES ACCESORIA DEL PROCESO PRINCIPAL.....	45
4.3 EJECUCIÓN DE LAS MEDIDAS .....	46
<b>5.- LOS EXPEDIENTES DE DOMINIO Y EL EXPEDIENTE DE LIBERACIÓN DE CARGAS Y GRAVAMENES .....</b>	<b>47</b>
5.1 EXPEDIENTE DE DOMINIO.....	47
5.2.- EXPEDIENTE DE LIBERACIÓN DE CARGAS .....	54
<b>ANEXOS .....</b>	<b>57</b>
ANEXO 1. CONSIDERACIONES JURÍDICAS .....	57
A.- EMBARGO DE LA COMUNIDAD HEREDITARIA O HERENCIA YACENTE .....	57

B.- NECESIDAD DE DEMANDAR O NOTIFICAR LA EXISTENCIA DEL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA AL TERCER POSEEDOR	58
ANEXO 2. FORMULARIOS .....	72
A. MODELO NORMALIZADO DE MANDAMIENTO DE EMBARGO.....	72
B. MODELO NORMALIZADO DE DECRETO DE ADJUDICACIÓN (1).....	76
C. MODELO NORMALIZADO DE ADJUDICACIÓN (2)..	80
D. MODELO NORMALIZADO DE DECRETO DE CANCELACIÓN .....	84



## PRÓLOGO

1. Adentrados ya en la segunda década del siglo XXI empieza a ser posible hablar de una *nueva era en el mundo del Derecho jurisdiccional*, concepto más amplio que el de Derecho procesal al comprender no sólo las normas que rigen el proceso sino también la jurisdicción, y por esta vía la organización judicial y todo lo relativo al personal judicial.

El trabajo que aquí se prologa y que lleva por título “*Manual de buenas prácticas procesales. Oficina judicial y Registros de la Propiedad y Registros Mercantiles*” pertenece a esa nueva generación del Derecho jurisdiccional.

El *origen inmediato* de esta guía de buenas prácticas lo hallamos en el Protocolo de Colaboración suscrito en 2011 por el Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia y el Colegio de Registradores de la Propiedad de Murcia. Por tanto, con este resultado se da cumplimiento a uno de los principales objetivos fijados en dicho acuerdo que encomendaba a una comisión de trabajo integrada por Registradores, Secretarios Judiciales y un Magistrado, la elaboración de un documento en el que se alojaran criterios y pautas uniformes, conforme a las leyes procesales, sobre la comunicación de actos procesales procedentes de las oficinas judiciales dirigidas a los Registros de la Propiedad y Mercantiles.

Los destinatarios del documento, que son principalmente los Secretarios Judiciales y los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, y por extensión el resto de operadores jurídicos, encontrarán un ensayo del modo normalizado de proceder, según ley, jurisprudencia

dencia y doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la ejecución de determinados actos de comunicación de actuaciones procesales en las que intervienen el órgano judicial con el Registro con ocasión del libramiento del mandamiento de anotación de embargo, de la anotación preventiva, prórroga y cancelación, de la certificación de cargas y decretos de adjudicación, de las anotaciones preventivas de demanda y de algunos procedimientos de jurisdicción voluntaria como los expedientes de dominio y liberación de gravámenes.

La *utilidad práctica* de este manual es, por tanto, indiscutible.

**2.** Ahora bien, el significado de la guía práctica que se presenta tiene un valor que va más allá de la letra que conforma sus conclusiones. Este trabajo se inspira y desenvuelve en un *contexto de transformación* del modelo organizativo de las oficinas judiciales, de gestión del proceso y de primeros y decisivos pasos hacia una *justicia tecnológicamente avanzada*.

Es más, este manual alberga otros valores quizás menos visibles que reflejan los verdaderos motivos que impulsaron a los promotores del mismo, el Tribunal Superior de Justicia de la región de Murcia, y singularmente su Secretaria de Gobierno, y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de Murcia. Me estoy refiriendo a los conceptos que el Tribunal Europeo de Derechos Humanos viene acuñando en su doctrina acerca de lo que significa “*buena Administración de justicia*”, “*Administración de justicia eficiente*” que garantice el principio de celeridad procesal y debida ejecución de las sentencias; en definitiva una Administración de justicia de “*calidad*”. Vayamos, brevemente, por partes.

**3.** Para describir el *contexto* sucintamente habría que poner la mirada en dos momentos normativos. El primero se produjo con la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre de modificación de la Ley 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial (LOPJ). Esta reforma legal constituyó un inequívoco paso adelante en materia de organización judicial, respecto al modelo decimonónico existente agotado hasta sus últimas consecuencias. Sentó las bases del nuevo sistema sobre un

tridente organizativo: (1) la generalización de los servicios comunes, y en particular, del servicio común de ordenación del procedimiento, como verdadera piedra angular de la reforma; (2) la incorporación de la idea de gestión a estas organizaciones, con la asignación a los secretarios judiciales de nuevos cometidos y, también de nuevas responsabilidades; y (3) el establecimiento de cierta autonomía funcional a la oficina judicial respecto de las labores de los jueces, de forma que les permita concentrarse en aquello para lo que son imprescindibles, juzgar y hacer ejecutar lo juzgado.

Para empezar a llevar a la práctica ese nuevo modelo de organización de la oficina judicial hubo que esperar a un segundo momento normativo. La Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial reguló la distribución de competencias procesales entre jueces y Tribunales, por un lado, y secretarios judiciales, por otro. Jueces y magistrados concentrarían su tiempo y esfuerzo en la función de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado; y secretarios judiciales potenciarían en el proceso su función calificadora jurídico-procesal en apoyo a la función jurisdiccional reservada de manera exclusiva y excluyente a jueces y magistrados.

Lo tecnológico se traduce con los instrumentos que ponen a disposición los diferentes centros de gestión de la Administración de Justicia, entre los que destaca el Punto Neutro Judicial gestionado por el Consejo General del Poder Judicial del que hacen uso los Registradores, el sistema Lex-Net o finalmente con 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.

En este contexto transformador de la justicia se asienta este manual de buenas prácticas. En su gestación hay una clara voluntad de cumplir un deber constitucional desde un principio de coordinación institucional. Aunque resulte elemental, hay que recordar que el *artículo 118 de la Constitución* impone a todos el deber de prestar la colaboración requerida por los jueces y tribunales en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto. La Ley de Enjuiciamiento Civil y la Ley

Orgánica del Poder Judicial confía al Secretario judicial la responsabilidad de la práctica de los actos de comunicación en la forma prevista en las leyes.

Este nuevo escenario legal en su vertiente organizativa y de distribución de competencias en el proceso se proyecta no solo hacia el interior del órgano judicial –del secretario al titular de la potestad jurisdiccional y del funcionario del cuerpo de gestión procesal y administrativa al secretario- sino también hacia el exterior del órgano judicial –actos de comunicación del órgano judicial con las partes o con terceros, o con otros órganos judiciales (auxilio judicial) o entidades públicas (auxilio a la justicia)-.

En este último campo, el de auxilio a la justicia, incide este “Manual de buenas prácticas procesales. Oficina judicial y Registros de la Propiedad y Registros Mercantiles”, que se complementa con actos de jurisdicción voluntaria.

4. Surge esta iniciativa de coordinación en momento oportuno y en un marco de ideas adecuado. Cierto es que los modelos procesal y organizativo se hallan en fase de construcción. Mientras tanto la aplicación de la legalidad vigente no puede detenerse y ha de ser dúctil, en el mejor de los sentidos a los que se refería *Zagrebelky*, a los nuevos escenarios de la organización judicial.

En el espacio del *auxilio a la justicia*, de la colaboración entre oficinas judiciales y Registros de la Propiedad, en el estricto marco procesal de los artículos 149 5º) de la Ley de Enjuiciamiento Civil (“Los actos procesales de comunicación serán: 5º.- 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 (...)”) y artículo 167 (“Los mandamientos (...) se remitirán directamente por el secretario que los expida a la autoridad o funcionario a que vaya dirigidos, pudiendo utilizarse los medios previstos en el artículo 162 de la presente ley [actos de comunicación por medios electrónicos, informáticos y similares]), ambos ámbitos de decisión y recepción no pueden comunicarse o producirse sin una atmósfera de *diálogo previo*. Hoy día el derecho impone una caracte-

rística en el funcionamiento conjunto que afecta profundamente al medio de la aplicación del mismo derecho. El trabajo en red, característica de la sociedad globalizada, obliga a que los regímenes autónomos –un órgano judicial y un Registro de la Propiedad reúnen este carácter por ley, sin perjuicio del control judicial de los actos de este último que opera en ámbito distinto- establezcan relaciones de observación mutua. La seguridad jurídica no se logra ya mediante una instancia decisoria. Hoy es más necesario profundizar en el método de trabajo de los tribunales. Esa disminución de la inseguridad jurídica se logrará con una conexión reiterada, lo que apunta en la realidad de la práctica judicial, y de las oficinas judiciales y del Registro de la Propiedad, a conocer la importancia de los criterios o modos seguros de actuar. Es, en definitiva, un modo de introducir respecto a estas prácticas procesales uniformes, la idea de una justicia procesal a través de la igualdad.

5. El valor de esta iniciativa del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia y del Colegio de Registradores de la Propiedad de Murcia está en hacer de este diálogo un *paradigma de gobernanación, participación y de integración en redes* de quienes son actores en actuaciones procesales que precisan uniformes criterios jurídicos en la aplicación de la ley. De ese esfuerzo conjunto nos debemos felicitar, y, por supuesto, extender nuestro reconocimiento y deuda de gratitud a los secretarios judiciales, registradores de la propiedad y mercantiles y magistrados que, con su trabajo conjunto, han identificado con profundidad y rigor técnico cuestiones prácticas en su quehacer diario, con la finalidad de que su trabajo sea útil y exportable a otras oficinas judiciales. No estamos ante un trabajo académico o teórico. Es un estudio orientado a la práctica, pero que no renuncia al rigor sistemático y conceptual impregnado de un racionalismo jurídico inherente a quien emite juicios de calificación. Son juicios de calificación jurídica recíprocos: del que lo emite –el secretario judicial-, haciendo ejecutar lo juzgado por un juez o tribunal, y de la consustancial función calificadora del Registrador.

En fin, es una satisfacción que este trabajo, que seguro tendrá continuidad para profundizar y extenderse a otros aspectos, haya tenido

su gestación y alumbramiento en el ámbito jurisdiccional del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia que también lo es del Colegio de Registradores de la Propiedad. Hay en este trabajo reflexión pero también renovación y nuevas actitudes, rasgos que lo hacen fuerte y atractivo en una sociedad moderna. Sociedad del conocimiento a la que inexorablemente debe adaptarse la Administración de justicia para conseguir la siempre anhelada agilidad y seguridad jurídica, medios y fines que tanto órganos judiciales como Registros de la Propiedad y Mercantiles estamos llamados a garantizar.

**Juan Martínez Moya**

Presidente del Tribunal Superior de Justicia  
de la Región de Murcia

El origen de la presente obra nos remonta a noviembre de 2010, a una jornada en el Decanato de la Región de Murcia del Colegio de Registradores para la presentación de la nueva Oficina Judicial en la que con la asistencia de varios Secretarios Judiciales, entre ellos el Secretario de Gobierno del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, se expusieron detalladamente a nuestros colegiados las novedades más significativas de dicha oficina y en la que se acordó en fase de debate la creación de un proyecto de promoción de buenas prácticas entre oficinas judiciales y registros de la propiedad de la Región de Murcia, entre las que se incluían la creación de un grupo de trabajo mixto para dar impulso y seguimiento a dicho proyecto.

Quedó firmado el pasado 8 de marzo de 2011, en la sede del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, el Protocolo de Colaboración entre el TSJ de la Región de Murcia y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de Murcia para la promoción de buenas prácticas entre oficinas judiciales y Registros de la Propiedad de Murcia. Dicho protocolo es el fruto del compromiso surgido en aquella reunión que tiene por objeto fundamental la creación de un grupo de trabajo mixto para la resolución de los incidentes que pudieran acaecer durante la práctica diaria y explorar las vías que puedan conducir en el futuro a tramitar de forma automatizada por vía electrónica los mandamientos de embargo y otras comunicaciones que se remitan desde las Oficinas Judiciales a los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

Resulta evidente que las excelentes relaciones que a nivel institucional ha tenido el Colegio de Registradores con el Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia, son el reflejo del quehacer diario de distintos colectivos de profesionales preocupados por el cumpli-

miento del derecho y de la seguridad jurídica, si bien es cierto que en ocasiones puntuales la dinámica procesal no ha resultado todo lo fluida y efectiva que sería deseable, lo que afecta también a otros profesionales del Derecho como Abogados y Procuradores, sin perjuicio de que es el particular, quien demanda una administración de justicia rápida, eficaz y de calidad, que ampare sus justas pretensiones sin más dilaciones de las que exige el propio procedimiento. Se hacían necesarios más que nunca unos criterios bien definidos, predecibles y armonizados de actuación en el día a día profesional que este manual ha venido, si no en todo en parte, a colmar.

Desde el punto de vista del contenido se abordan cuestiones relativas a los mandamientos de embargo, certificaciones en procedimientos ejecutivos, anotaciones preventivas de demanda, expedientes de dominio y de liberación de cargas y gravámenes, siendo de especial utilidad los modelos y formularios normalizados que se recogen en el anexo.

No debemos concebir esta obra como el punto y final, más bien este manual de buenas prácticas debe ser el punto de partida de una más estrecha colaboración, con especial hincapié en el aprovechamiento de la multitud de recursos que las nuevas tecnologías ponen a nuestra disposición y que el Colegio de Registradores a lo largo de su dilatada trayectoria ha sabido abanderar como ya ocurre con la firma electrónica o la presentación telemática de documentos.

Por último, debo hacer una especial mención al grupo de trabajo que sacrificando tiempo y esfuerzos ha sabido llevar a buen puerto y plasmar en esta obra soluciones homogéneas, consensuadas y de indudable utilidad práctica para los profesionales cuya meta como ya apunté anteriormente no es otra que la de prestar un mejor y más eficaz servicio público a toda la sociedad.

Juan la Cierva Carrasco.

Decano Autonómico de la Región de Murcia  
del Ilustre Colegio de Registradores de la  
Propiedad, de Bienes Muebles y  
Mercantiles de España

## INTRODUCCION

La nueva Administración de Justicia española, y la murciana en particular, esta comprometida con el objetivo de alcanzar mejores y más cercanas respuestas al ciudadano que solicita tutela judicial efectiva. A tal fin es preciso desarrollar las prácticas procesales que refuercen la seguridad jurídica y optimicen las vías de comunicación jurídica con los distintos operadores legales con los que se relacionan las Oficinas Judiciales. Sin duda, un muy importante colectivo en esta área viene representado por los titulares de los Registros de la Propiedad y Mercantiles.

Los Registradores, al igual que los Secretarios Judiciales y los Jueces, asumen la responsabilidad de garantizar que los documentos remitidos a las oficinas Registrales son plenamente válidos y pueden inscribirse, garantizando con ello el derecho adquirido por los justiciables.

Cuando existe un compromiso en el logro de la calidad y la eficiencia ya no son válidas las fórmulas autistas sin compartir las visiones y aportaciones de los distintos operadores legales, es preciso que los distintos colectivos alcancemos pautas uniformes y homologadas que den no sólo previsibilidad a abogados y procuradores sino también seguridad jurídica a los ciudadanos. En esta línea, el Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia y el Colegio de Registradores de Murcia firmaron el 8 de marzo de 2011 un *Protocolo de Colaboración* con el objetivo de alcanzar prácticas judiciales y registrales normalizadas en la comunicación diaria que une a Oficinas Judiciales y Registros de la Propiedad en nuestra Comunidad Autónoma.

Optamos por el método de la sociedad de la información, el trabajo colaborativo en red. Se formó un grupo de trabajo integrado por tres

Registradores de la Propiedad, tres Secretarios Judiciales y un Magistrado-Juez. Pusimos en marcha una fórmula de trabajo en red que conocemos bien en este Tribunal Superior de Justicia: **compartir la información para mejorar la comunicación**. Así, el objetivo primordial del grupo mixto de investigación fue el identificar de forma consensuada aquellas buenas prácticas que mejoren el actual régimen de comunicación entre Oficinas Judiciales y Registros de la Propiedad, conjugando de esta manera la diferente experiencia de los operadores judiciales y de los registradores en el marco de la nueva legislación procesal.

De esta manera, hemos entendido que, de forma complementaria a la publicación de las conclusiones, podemos establecer futuros mecanismos de coordinación y puesta en práctica de ese tablero de experiencias y soluciones procesales. Sin duda el alto grado de consenso alcanzado es un formidable salvoconducto para la asunción e incorporación de estas soluciones por parte de Registros de la Propiedad y Oficinas Judiciales. Además, tanto el Colegio de Registradores de la Propiedad como la Secretaría de Gobierno del Tribunal Superior de Justicia cuentan con instrumentos de difusión y aplicación de estas conclusiones. Así es, en el caso de las Oficinas Judiciales, desde la reforma operada en la Ley Orgánica del Poder Judicial por la LO 19/2003, de 19 de diciembre, y dentro ya ampliado ámbito de competencias procesales de los Secretarios Judiciales, es posible normalizar las prácticas de los diferentes órganos judiciales. A tal efecto contamos con distintos instrumentos en los cuales se puede generalizar las soluciones jurídicas alcanzadas; de un lado, la vía de las instrucciones del artículo 465 de la LOPJ y, de otro, los Protocolos de Actuación Procesal del artículo 8 del Reglamento Orgánico del Cuerpo de Secretarios Judiciales. Este último instrumento, más orientado para el ámbito de los Servicios Procesales y la nueva Oficina Judicial. Siguiendo la línea de la LOPJ, la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, *de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial* ha comportado un nuevo reparto competencial entre jueces y magistrados que es especialmente acusado en el caso de la jurisdicción civil, área a la que atiende de forma principal el estudio que presentamos.

El grupo de investigación ha desarrollado sus trabajos desde febrero hasta noviembre de 2011. Con el fin de completar los trabajos con una visión más amplia, una vez desarrolladas las distintas reuniones presenciales y virtuales y alcanzado un primer borrador de conclusiones, estas se presentaron a observaciones del colectivo judicial y registradores.

Siguiendo las líneas marcadas en el proyecto que se anexó al Protocolo firmado entre el Tribunal Superior de Justicia y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de Murcia, las conclusiones alcanzadas se centran en las siguientes materias:

1.- Estado situación actual y experiencias tecnológicas de otras Comunidades Autónomas. Apartado donde después de analizar las distintas soluciones informáticas aplicables a las comunicaciones mixtas, el grupo de trabajo apuesta por el sistema Lexnet como régimen securizado de comunicación bidireccional de los Registros con las Oficinas Judiciales, tanto en la realización de actos de comunicación (remisión de todo tipo de mandamientos) como en el intercambio de documentación cuando ello fuera necesario.

2.- Mandamientos de anotación de embargo al Registro de la Propiedad en la jurisdicción civil. Capítulo donde se abordan la distinta tipología de comunicaciones libradas a los Registros de la Propiedad:

- Anotación embargo y mandamiento
- Forma y contenido del mandamiento
- Remisión y recepción.
- Casos especiales.
- Particularidades sobre la titularidad del bien
- Aumento cantidad inicialmente embargada
- Prórroga y cancelación embargo

3.- Certificación de Cargas y Decretos de adjudicación.

4.- Anotación preventiva de la demanda.

5.- Los expedientes de dominio y el expediente de liberación de cargas y gravámenes.

El nivel de consenso alcanzado sobre buenas prácticas y conclusiones ha sido muy elevado, completando prácticamente las cuestiones más jurídicas frecuentes que relacionan ambas oficinas. No obstante, también se han incorporado aquellas cuestiones que, aún no alcanzando solución común, se han anexoado como en tanto que temáticas susceptibles de resolución tanto escala de la Dirección General de Registros de la Propiedad como en última instancia por vía jurisprudencial.

Se completan los trabajos con unos anexos que incluyen formularios normalizados y consensuados tanto de resolución procesal como de mandamientos y comunicación desde la Oficinas Judiciales a los Registros de la Propiedad: mandamiento de embargo, decretos de adjudicación y decreto de cancelación.

No puedo cerrar esta introducción sin mostrar sinceros agradecimientos. En primer lugar al Colegio de Registradores de Murcia por su incondicional apuesta –desde el primer momento- por el proyecto presentado por el Tribunal Superior. También al Consejo General de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España por el apoyo mostrado con esta publicación. Finalmente mi reconocimiento y felicitación al grupo de trabajo sin cuyo estudio y conclusiones hoy no tendríamos esta primera experiencia de trabajo en red. Sin duda quedan todavía muchos temas que abordar y sobre los que profundizar. Este es un primer y notable paso de soluciones prácticas y tangibles. Estamos pues, en presencia de un nuevo escenario que invita, antes que a dividir informaciones, a compartir experiencias y buenas prácticas. Con esta misión se emprendió el actual proyecto de promoción de buenas prácticas entre el Colegio de Registradores de la Propiedad de Murcia y el Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia y que hoy comenzamos a ver los primeros resultados.

Nuevas fórmulas para nuevos tiempos. Tiempos de crisis y tiempos de oportunidad. El tiempo y la historia nos dirán si hemos sabido sacar provecho y conciliar ambas situaciones.

Javier L. Parra García  
Secretario de Gobierno  
Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia

# **1.- ESTADO DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y EXPERIENCIAS TECNOLÓGICAS EN OTRAS CCAA.**

## **1.1.- ESTADO DE SITUACION ACTUAL**

La Administración de Justicia está viviendo momentos de profundo cambio, que no sólo afectan a su organización interna, sino que también tienen su repercusión en aquellas profesiones que se relacionan en su quehacer diario con ella, y entre ellas, a los Registradores de la Propiedad. Resulta por tanto necesario la elaboración de un protocolo de actuación donde tengan cabida las principales reformas que ha traído la “Nueva Oficina Judicial”(NOJ) en la relación entre dicha Oficina y los Registros de la Propiedad. Por tanto, la finalidad última de este protocolo debe ser el establecimiento de un canal de comunicación que promueva buenas prácticas entre el Colegio de Registradores de la Propiedad de Murcia y el Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia.

No debemos olvidar que la ciudad de Murcia ha sido seleccionada para la implantación de la “Nueva Oficina Judicial” con un despliegue por fases de la misma abarcando en una primera fase solo las Jurisdicciones social, contencioso-administrativo y penal, pero en una segunda también a la Jurisdicción civil.

El legislador ya ha dotado a la Jurisdicción civil de una herramienta fundamental, la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial y su complementaria Ley Orgánica 1/2009 que viene a completar la Ley Orgánica 19/2003 de 23 de diciembre, ambas de reforma de la Ley

Orgánica del Poder Judicial (LOPJ), creadoras de un marco totalmente novedoso para la Administración de Justicia, con el planteamiento de unas reformas procesales que tienden hacia una mayor agilización, eficacia, eficiencia y transparencia de las actuaciones judiciales .

La intención del legislador, reflejada en el espíritu de la norma, ha sido la clara separación de la función puramente jurisdiccional por una parte, de la función de gestión del proceso. Para ello ha utilizado dos instrumentos, a saber: un nuevo sistema organizativo y una distribución de funciones procesales entre el Juez o Tribunal y el Secretario judicial. Así en este nuevo sistema organizativo, se implanta la “Nueva Oficina Judicial”, creada ya por la Ley Orgánica 19/2003 que reformó la LOPJ de 1985. Dicha Oficina judicial está compuesta por los Servicios Comunes Procesales, integrados por un Servicio Común General (SCG), el Servicio de Común de Ordenación del procedimiento ( SCOP) y el Servicio Común de Ejecución ( S.C.E.).

En estos Servicios residirá la gestión del proceso, tanto en fase declarativa como de ejecución, y estarán presididos por un Secretario judicial. Junto a ellos, las Unidades Procesales de Apoyo Directo (UPAD), donde se centra la función jurisdiccional, servirán de forma más instrumental e inmediata a la actividad de Jueces y Magistrados.

Pero para que este sistema funcione se requieren instrumentos procesales que permitan su aplicación, y así la citada ley 13/2009 establece una distribución procesal del trabajo entre Jueces y Secretarios judiciales, de modo que los Jueces cumplan con su labor encomendada por la Constitución de “juzgar y hacer ejecutar lo juzgado”, y los Secretarios judiciales, con el apoyo de los miembros del Cuerpo de Gestión, Tramitación y Auxilio judicial, dediquen sus esfuerzos a la organización y gestión de la Oficina judicial y a las cuestiones puramente procesales y formales, sin olvidar su condición de fedatarios públicos.

En el marco de esta nueva organización de la Administración de Justicia, la cooperación con los Registros de la Propiedad es fundamental, pues esta Oficina judicial nacida bajo criterios de modernidad, eficacia y desarrollo tecnológico, va a comunicarse con los Registros

de la Propiedad de una manera constante, debiendo dotarse por tanto de un manual de buenas prácticas que hagan esa relación más directa, fluida y segura. Alcanzar estos acuerdos mejorará sin duda la relación entre todos, y el compromiso al que debemos llegar es el de promover que dichas prácticas tengan plena acogida en la actividad judicial y registral de nuestras respectivas oficinas.

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 apuesta decididamente por el uso de la tecnología en las comunicaciones entre la Administración de Justicia y los profesionales relacionados con la misma, lo que también incluye a los Registradores de la Propiedad, y dotará a dicho sistema de comunicación de una mayor agilidad, rapidez y confianza, propiciando objetivos como la seguridad jurídica, la protección de los derechos de las partes en el proceso y el rápido acceso registral de dichos derechos, acrecentando la protección jurídica que las anotaciones registrales otorgan a los derechos de los ciudadanos.

## **1.2.- TABLERO DE EXPERIENCIAS TECNOLÓGICAS EN OTRAS CCAA**

Partiendo de la regulación que establecen los artículos 230 y 271 de la LOPJ, y el artículo 162 de la Ley de Enjuiciamiento civil (LEC) que permiten todos ellos la utilización por los órganos judiciales de cualesquiera medios técnicos, electrónicos, informáticos y telemáticos para el desarrollo de su actividad y el ejercicio de sus funciones, se dictó el Real Decreto nº 84/2007 de 26 de enero, sobre implantación en la Administración de Justicia del sistema informático de las telecomunicaciones “Lexnet” para la presentación de escritos y documentos, el traslado de copias y la realización de actos de comunicación procesal por medios telemáticos. Disponemos pues, de una herramienta útil y probada para dar los primeros pasos en las relaciones telemáticas con los Registros de la Propiedad.

En efecto “Lexnet” está diseñado como un sistema telemático o medio seguro de transmisión de información en el que, mediante el uso de firma electrónica reconocida, se proporciona máxima seguridad y fiabilidad en la comunicación. Se trata de un correo electrónico securizado que el Ministerio de Justicia ha implantado en su territorio, al igual que algunas Comunidades Autónomas con competencias transferidas en materia de Justicia.

En este momento el sistema “Lexnet” está limitado fundamentalmente a la comunicación o notificación de resoluciones judiciales y procesales a los Procuradores, a los Abogados del Estado, de la Seguridad Social y de la Comunidad Autónoma y a los Graduados Sociales. Pero su finalidad es su extensión a todos los colectivos relacionados con la Administración de Justicia, como los Abogados.

El sistema está plenamente aceptado en las Oficinas judiciales, tanto por parte de los funcionarios de Justicia como por los Procuradores. Por ello sería muy conveniente su empleo para la comunicación con los Registros de la Propiedad, de modo que extendiendo su uso se permitiera la comunicación bidireccional de los Registros con las Oficinas judiciales, tanto en la realización de actos de comunicación (remisión de todo tipo de mandamientos) como en el intercambio de documentación cuando ello fuera necesario. En este sentido el artículo 6 de la Ley 18/2011, de 5 de julio establece en su apartado d) la posibilidad de establecer sistemas de interconexión por medios electrónicos con profesionales colegiados ejercientes a los que se refiere la Ley de Colegios Profesionales, lo que es plenamente aplicable al colectivo de Registradores de la Propiedad.

Esta oferta del sistema “Lexnet” no es obstáculo para reflexionar sobre otros posibles sistemas de comunicación entre Registros y Juzgados, como el “Punto Neutro Judicial” creado por el Consejo General del Poder Judicial, sistema por el que ha optado recientemente el Convenio de Cooperación Tecnológica firmado entre el CGPJ, la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, el Decanato Autonómico de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles del País Vasco y el Consejo de

Procuradores del País Vasco para el intercambio de documentación electrónica entre los órganos judiciales y los Registros de la Propiedad y Mercantiles del País Vasco, de dos de febrero de dos mil once.

## **2.- MANDAMIENTOS DE ANOTACIONES DE EMBARGO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN LA JURISDICCION CIVIL Y MERCANTIL.**

### **2.1.- EMBARGO Y MANDAMIENTO**

La Ley 13/2009 de 3 de noviembre de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial establece un nuevo reparto de competencias entre Jueces y Secretarios judiciales, necesario para el desarrollo del nuevo modelo organizativo que constituye la llamada “Nueva Oficina Judicial”. Este reparto competencial afecta fundamentalmente al proceso civil, tanto en su fase declarativa como en la de ejecución.

Con la nueva norma el proceso de ejecución, una vez dictada la orden general de ejecución por parte del Juez competente, está encomendado al Secretario judicial, el cual adoptará todas las medidas concretas de ejecución a través del correspondiente decreto, entre estas medidas el embargo de bienes. Por tanto es el Secretario judicial quien acordará el embargo o traba de bienes (art. 545.4, 551.3.1, 587,592,593,612,700 de la LEC). Una vez acordado dicho embargo, si éste se refiere a bienes inmuebles o afectados de una publicidad similar, corresponde al mismo librar el mandamiento de anotación de embargo al Registro de la Propiedad.

### **2.2.- FORMA y CONTENIDO DEL MANDAMIENTO**

El propio artículo 629 de la LEC establece que en el mismo día de su expedición, el Secretario judicial remitirá al Registro de la Propiedad

el mandamiento por fax o en cualquiera de las formas previstas en el artículo 162 de esta ley (medios telemáticos y electrónicos), y el Registrador extenderá el correspondiente asiento de presentación, quedando en suspenso la práctica de la anotación hasta que se presente el documento original en la forma prevista por la legislación hipotecaria.

Debemos por tanto acudir a la Ley Hipotecaria ( LH) y su Reglamento para comprobar el contenido del mandamiento de anotación de embargo. De acuerdo a los artículos 165-166 del Reglamento Hipotecario (RH) dicho mandamiento debe contener:

– El órgano que acuerda el embargo (por ejemplo, el Juzgado correspondiente, o Servicio Común de Ejecución) con el nombre del funcionario que lo acuerda ( Secretario judicial).

– La resolución procesal que acuerda el embargo de la finca ( por lo general el decreto del Secretario judicial). En el mismo ya se contiene la identificación de las partes, del bien inmueble embargado, la fecha del embargo.

– Las cantidades por las que se acordó el embargo por principal, y el presupuesto de intereses y costas. Y ello porque las mismas se especifican en la orden general de ejecución, no en el decreto. No será preciso incluir el auto judicial despachando ejecución, pues no acuerda el embargo del bien, con las excepciones legales contempladas en cuanto a medidas cautelares o juicio cambiario, por ejemplo, en que puede ser una resolución judicial, y no del Secretario judicial la que acuerde el embargo. En este caso, se incluiría ésta resolución judicial.

### **2.3.- REMISIÓN DEL MANDAMIENTO**

La Ley de Enjuiciamiento Civil establece en su artículo 629 que una vez realizado el embargo de un inmueble o derecho susceptible de inscripción registral, y en el mismo día de su expedición, el Secretario judicial remitirá al Registro de la Propiedad el mandamiento por fax. En

este caso, hace entrega física del mismo al Procurador para que lo gestione ante el Registro.

También permite el citado artículo que la remisión del mandamiento al Registro se haga por medios electrónicos, telemáticos, etc.

En la actualidad, y dentro de la Administración de Justicia, existe una experiencia práctica de enorme importancia, creada para permitir las comunicaciones telemáticas entre la Oficina judicial y los distintos operadores jurídicos. Dicha posibilidad se enmarca en el artículo 230 de la Ley Orgánica del Poder judicial, el artículo 162 de la Ley de Enjuiciamiento civil, y en el Real Decreto 84/2007 de 26 de Enero, que le da el soporte legal necesario para su uso en el ámbito profesional de la Justicia.

Este sistema llamado “Lexnet”, se basa en un correo electrónico securizado, que proporciona máxima seguridad y fiabilidad en la comunicación, mediante la utilización de la firma electrónica reconocida.

Si se autorizara el uso de “Lexnet” como forma de comunicación de la Oficina judicial con los distintos Registros de la Propiedad, podría remitirse el mandamiento en el mismo momento de ser firmado al Registro de forma telemática, sin perjuicio de su presentación posterior en papel.

En caso de que el mismo fuese objeto de necesaria subsanación, se utilizaría el mismo canal de devolución a la Oficina judicial.

## **CONTENIDO DEL MANDAMIENTO DE EMBARGO**

- 1) Ha de contenerse el decreto por el que se acuerda el embargo. Dicho decreto contiene referencia a la orden general de ejecución, por lo que no es necesario que el mandamiento contenga el auto por el que se despacha ejecución, pero sí conviene poner la fecha del auto despachando ejecución en el mandamiento de embargo. La excepción serán los supuestos legales en que el embargo se ha acordado por auto: medida cautelar en que se

- acuerde embargo, auto de juicio cambiario con embargo preventivo, etc. En estos casos, debe contenerse íntegro el auto.
- 2) Especificar la cantidad por la que se despacha ejecución por principal, intereses y costas.
  - 3) Identificación del órgano o servicio que emite el mandamiento.
  - 4) No es necesario que el decreto sea firme, pues es ejecutivo.
  - 5) Ha de insertarse íntegro el decreto en el mandamiento de embargo.
  - 6) Ha de remitirse por fax al Registro competente en el mismo día o al siguiente hábil, mientras no se goce de medios electrónicos.
  - 7) Si se dispone de medios electrónicos, el mandamiento será firmado con firma digital avanzada, y remitido al Registro de la Propiedad competente a través del sistema de notificación "Lexnet" u otro sistema que se habilite al efecto, donde causará asiento definitivo. Se remitirá copia de dicho mandamiento al Procurador, para que con el mismo pueda acudir a la Oficina liquidadora, y pagar el impuesto correspondiente.
  - 8) Ha de identificarse la finca objeto de embargo de forma suficiente. Se considera suficiente para que cause asiento que el mandamiento identifique la finca por sus datos registrales, que deben ser completos: número de finca, folio, libro etc. No obstante, se considera una buena práctica procesal que la finca esté identificada por su completa descripción registral. Ello incluso permite que el asiento se practique aunque haya error en el número de finca, si el Registrador puede identificarla por su descripción, o por haber estado sometida a divisiones, agrupaciones..etc.

## **RECEPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

- 1) Si el mandamiento de anotación de embargo se remite por fax al Registro de la Propiedad, causa asiento provisional el mismo día si se recibe dentro de las horas de oficina del Registro (art. 418.4

L.H.), o en caso contrario al día siguiente de su remisión. Guarda la prioridad registral por 10 días, por lo que el mandamiento original debe llegar al Registro en dicho plazo.

- 2) Si el mandamiento de anotación de embargo se ha firmado digitalmente y remitido electrónicamente al Registro, causa asiento definitivo en dicho momento, sin perjuicio de que deba el Procurador acudir con una copia a la oficina liquidadora a pagar el impuesto correspondiente.

## **2.4.- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUSPENSIÓN DE ANOTACIÓN DE EMBARGO**

El embargo de bien no inmatriculado o que pertenezca a persona distinta del ejecutado pero que traiga su causa del derecho de éste regulado en el artículo 629.2 de la LEC, es una excepción a la exigencia de que el bien inmueble que se embarga sea titularidad del deudor, o sobre el que el deudor tenga un derecho de contenido real y por tanto susceptible de embargo.

En este caso parece evidente que para acordar dicha medida de aseguramiento no es suficiente la mera actividad prevista en el artículo 593.1 de la L.E.C. que señala que el Secretario judicial se basará en indicios y signos externos (nota simple informativa normalmente), sino que habrá de desplegarse por parte del acreedor ejecutante que solicita dicha medida una acreditación previa de carácter documental sobre la procedencia del embargo.

Se trata en definitiva de exigir al ejecutado la subsanación del trazo de inscripción en el Registro de la Propiedad, iniciando los trámites necesarios dentro de la propia ejecución, supliendo la inactividad del ejecutado y que está prevista en el artículo 664.2 de la LEC.

La medida se acordará por medio de decreto dictado por el Secretario judicial encargado de la ejecución, a quien tras la reforma de la LEC por Ley de 3 de noviembre de 2009 se le atribuyen en dicha

fase las resoluciones de aseguramiento y afección de bienes a la ejecución.

Acordado dicho embargo se procederá en la forma establecida en el artículo 140 del Reglamento Hipotecario expidiéndose mandamiento de anotación preventiva de suspensión de anotación de embargo hasta que se pueda lograr finalmente la inmatriculación a favor del deudor.

Dicho mandamiento contendrá los mismos requisitos ya fijados para todos los mandamientos.

## **2.5.- CASOS ESPECIALES**

### **Medidas cautelares-**

- 1) Si en el auto otorgando las medidas cautelares se especifica por el Juez o Magistrado la finca concreta que se embarga, una vez otorgada la fianza, se debe librar mandamiento de anotación de embargo que contenga literalmente dicho auto.
- 2) Si en el auto otorgando la medida cautelar no se embarga una finca concreta, tras la prestación de fianza, se dictará decreto embargando la finca, y en el mandamiento de anotación de embargo se recogerá literalmente dicho decreto, con una referencia al auto acordando la medida cautelar.

### **Juicio cambiario-**

En el caso del juicio cambiario, al tratarse de un embargo preventivo, se dicta auto embargando una finca concreta, por lo que a continuación del mismo se debe librar el mandamiento de anotación de embargo conteniendo íntegro el contenido de dicho auto.

## **2.6.- PARTICULARIDADES SOBRE LA TITULARIDAD DEL BIEN**

### **2.6.1.- Embargo de bienes gananciales**

De acuerdo al artículo 144 del Reglamento Hipotecario, para que el embargo sobre bienes gananciales sea anotable, es preciso que la demanda se dirija contra ambos cónyuges, o se demande a uno sólo y se notifique el embargo al cónyuge no deudor.

En el supuesto de que el bien esté inscrito con carácter ganancial, pero resulte del registro la disolución de la sociedad conyugal ( divorcio ) es necesario demandar a los dos.

Si a los titulares del bien se les ha de aplicar el Derecho extranjero, por haberse casado bajo un régimen matrimonial no nacional, se debe demandar a ambos cónyuges, pues el derecho extranjero se desconoce, y el artículo 144 del R.H. no les resulta aplicable. En caso contrario, debe probarse ante el Registrador de la Propiedad dicho derecho extranjero.

Por ejemplo, la Resolución de 21 de enero de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado establece que el art. 144.1 RH permite la anotación estando demandado uno de los cónyuges y notificado el otro, pero siempre y cuando el régimen económico del matrimonio sea el de gananciales o, por analogía, cualquier otro de comunidad de bienes. Pero la acreditación del ordenamiento extranjero ha de ser objeto de prueba (artículo 281.2 LEC) también en el ámbito registral. Por tanto, en el caso de que no se acrediten las normas aplicables y ante la imposibilidad de conocer el régimen económico del matrimonio, el único modo de evitar la indefensión del cónyuge no deudor consiste en dirigir la demanda contra ambos cónyuges.

La Registradora exigió la acreditación del régimen económico del matrimonio como requisito previo a la anotación del embargo, régimen que, ante la inexistencia de pacto o capitulaciones por los que se estipule, modifique o sustituya el régimen económico del matrimonio, debía ser determinado por el art. 9.2 CC, precepto que remite a la ley rumana como ley nacional común de los cónyuges. Consecuentemente, la posibilidad de recurrir al artículo 144.1 RH

queda supeditada al requisito de que el ordenamiento rumano someta el matrimonio, en defecto de pacto, a un régimen de comunidad de bienes y, además, se acreditara el contenido y la vigencia del Derecho rumano. Dado que no se probó el contenido y la vigencia del ordenamiento rumano, y al no realizar la Registradora bajo su responsabilidad un juicio de suficiencia respecto de la alegación de la ley extranjera, la aplicación del artículo 144.1 debe quedar descartada, y será necesario dirigir la demanda contra ambos cónyuges.

Al cónyuge no demandado se le ha de identificar con su nombre y apellidos, tal como figura registralmente. Si se conoce también se incluirá su NIF. En este caso, es una labor de la parte interesada indagar el nombre y apellidos del cónyuge no demandado, y ofrecerlo al órgano judicial para que la notificación se haga al mismo.

## 2.6.2.- Embargo de cuota de sociedad de gananciales

En este supuesto, la doctrina de la DGRN (ejemplo, Resolución de 20 de abril de 2005) distingue tres hipótesis diferentes que pueden darse en embargos que afecten a una sociedad de gananciales disuelta y no liquidada:

– El ***embargo de bienes concretos*** de la sociedad ganancial en liquidación, el cual, en congruencia con la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa patrimonial requiere que las actuaciones procesales respectivas se sigan contra todos los titulares.

– El ***embargo de la cuota global que a un cónyuge corresponde***. Puede practicarse en actuaciones judiciales seguidas sólo contra el cónyuge deudor, y cabe su anotación «sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor».

– El teórico ***embargo de los derechos que puedan corresponder a un cónyuge sobre un concreto bien ganancial, una vez disuelta la sociedad conyugal***, supuesto que no puede confundirse con el anterior. En este tercer caso puede ocurrir que estos bienes no

sean adjudicados al cónyuge deudor con lo que la traba quedará absolutamente estéril; en cambio, si se embarga la cuota global, y los bienes sobre los que se anota no se atribuyen al deudor, éstos quedarán libres, pero el embargo se proyectará sobre los que se le haya adjudicado a éste en pago de su derecho (de modo que sólo queda estéril la anotación, pero no la traba).

En este tercer caso la Dirección General de Registros y del Notariado ( DGRN) estima que el objeto del embargo carece de verdadera sustantividad jurídica; *no puede ser configurado como un auténtico objeto de derecho susceptible de una futura enajenación judicial* y, por tanto, debe rechazarse su reflejo registral.

### **2.6.3.- Embargo de la comunidad hereditaria o herencia yacente**

En este supuesto nos remitimos al **Anexo 1** del presente protocolo para tratar con detalle la cuestión, dado que existen posturas diferentes en torno a la necesidad de nombrar judicialmente un administrador de la herencia yacente para entender válidamente constituida la representación procesal de la misma.

### **2.7.- AUMENTO DE LA CANTIDAD INICIALMENTE EMBARGADA**

Si en el proceso de ejecución se aumenta la cantidad inicialmente embargada, puede ser que dicho aumento lo sea simplemente por un incremento de lo inicialmente presupuestado para intereses y costas, bien porque dicho presupuesto deba aumentar, debido a la dilación del procedimiento, o porque ya se haya aprobado la tasación de costas y liquidación de intereses y arroje una cifra superior a la presupuestada. En este caso, se debe librar mandamiento para que por nota marginal al asiento de anotación de embargo se haga constar dicho aumento de cantidad. En este caso, el asiento de anotación de embargo guarda su prioridad inicial por la total cantidad tal como ha sido ampliada.

En cambio, si se trata de un nuevo embargo por ejecutarse una obligación nueva, debe dictarse mandamiento de embargo, que causará un nuevo asiento de anotación, y que no guardará prioridad registral, sino que tendrá la prioridad correspondiente al nuevo asiento.

## **2.8.- PRORROGA DE LA ANOTACION DE EMBARGO**

Para prorrogar una anotación de embargo para evitar su caducidad, bastará dictar una diligencia de ordenación acordando dicha prórroga, y librando mandamiento al Registro que contenga dicha diligencia de ordenación, el cual deberá presentarse en el Registro antes del vencimiento del plazo de la anotación preventiva prorrogada.

## **2.9.- CANCELACIÓN DE EMBARGO**

Pese a que el artículo 83 de la Ley Hipotecaria establece que para cancelar el embargo ha de dictarse una providencia ejecutoria, dicho artículo ha de ponerse en relación con los artículos 551, 612 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que establecen la competencia del Secretario judicial para acordar el embargo, por lo que para cancelarlo debe estimarse que la competencia es también del Secretario judicial.

En cuanto a la resolución que daba dictarse para cancelar el embargo, se estima más aconsejable que se haga por decreto, dado que si la práctica del embargo lo precisa, sería también conveniente que para la cancelación del mismo se adoptase una resolución similar. Dicha postura tiene también su base en el artículo 570 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que establece que cuando se pone fin a la ejecución se hará en forma de decreto. En el mandamiento que se libre para cancelar el embargo se hará indicación que la resolución dictada es firme<sup>1</sup>, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 174 y 207 del Reglamento Hipotecario, y se identificará suficientemente la finca objeto de dicha cancelación.

---

<sup>1</sup> La firmeza de la resolución se determina conforme al artículo 207 de la LEC. Por eso, se aboga por la no utilización de prácticas sin base legal alguna, como la expresión de que la resolución “ es firme a efectos registrales” . Dicha práctica debería ser desterrada del uso forense.

### **3.- CERTIFICACION DE CARGAS Y DECRETOS DE ADJUDICACION.**

#### **3.1.- MANDAMIENTO DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS**

Una de las actuaciones iniciales de la vía de apremio de bienes inmuebles en un proceso de ejecución para llegar a la futura subasta, es el libramiento del 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:

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

2º 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( artículo 656 de la LEC).

El libramiento de este mandamiento se acuerda por diligencia de ordenación y en el mismo debe expresarse todas las circunstancias de la ejecución necesarias para que tenga acceso al Registro.

La novedad que presenta la Ley 13/2009 en esta materia es el tercer apartado del citado artículo, al establecer que el Procurador de la parte ejecutante debidamente facultado por el Secretario judicial y una vez anotado el embargo, podrá solicitar la certificación antes señalada cuya expedición será igualmente objeto de nota marginal.

La cuestión a debatir no es cuando puede el Procurador solicitar esa certificación de cargas en el proceso sino más bien ¿en que momento ha de concederse esa autorización al Procurador por parte de la Oficina judicial?. O bien, ¿en qué momento debe solicitar la certificación en el Registro?.

Si nos fijamos bien, el artículo 656 de la LEC está encuadrado en la fase del proceso de ejecución llamada vía de apremio o de realiza-

ción forzosa del bien embargado. Dentro de esta fase se encuentra encuadrado bajo la leyenda “De la subasta de bienes inmuebles”. Por tanto, si seguimos el orden no solo lógico sino también legal establecido en la LEC, podremos afirmar que esta petición de autorización que realiza el Procurador para solicitar la certificación de cargas directamente al Registro de la Propiedad sin mandamiento, sólo podrá obtenerla de la Oficina judicial cuando el proceso de ejecución se encuentre en la fase procesal de vía de apremio.

Como hemos indicado, dicha afirmación tiene amparo legal pues la prescripción que hace el propio artículo 656 de que se concederá dicha autorización “una vez anotado el embargo” no implica que dichas actuaciones, anotación embargo y petición de certificación de cargas sean simultáneas. Junto al argumento legal expuesto existe otro de orden más práctico, que es la no oportunidad de solicitar la certificación de cargas a la vez que se presenta el mandamiento de anotación de embargo en el Registro. La simultaneidad de estas actuaciones puede ser inoportuna por varios motivos:

1.- Porque al realizar conjuntamente actuaciones procesales del proceso de ejecución pertenecientes a distintas fases, puede resultar que por el propio devenir de la ejecución, resulte innecesaria la segunda actuación. Piénsese que se practique de una sola vez el embargo, la anotación y la certificación de cargas, y en ese periodo de tiempo paga el ejecutado. La actuación de solicitar la certificación de cargas habrá sido innecesaria y superflua, generando unos suplidos que luego no podrán incluirse en la tasación de costas, pues no hubiese sido preciso su realización.

2.- Porque el Procurador no puede saber en una fase tan inicial de la ejecución o incluso a lo largo de la misma en la que se ha acordado el embargo de la finca, que no se encuentren otros bienes de más fácil realización según el orden de embargos del artículo 592 de la LEC, lo que supondría no abrir la vía de apremio sobre la finca embargada, de modo que volveríamos a convertir la petición adelantada del Procurador en una actuación innecesaria para el procedimiento.

3.- Porque en caso de no interesar la vía de apremio de la finca cuyo embargo fue anotado y librada la certificación antes de tiempo, obligaría a acordar de nuevo simultáneamente la cancelación no sólo del embargo, sino también de la expedición de la nota marginal que causó con la expedición de la certificación de cargas.

4.- Porque es criterio común y compartido no librar el mandamiento de certificación de cargas en tanto no conste en el procedimiento que se ha anotado el embargo. El Secretario judicial realiza esa comprobación con anterioridad a dictar la diligencia de ordenación acordado remitir el mandamiento de certificación.

## **ESPECIALIDAD EN LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA**

El artículo 688 de la LEC remite a la misma certificación de dominio y cargas general del 656 en el caso de ejecuciones hipotecarias, debiendo expresar además en este caso la certificación que remite el Registrador que la hipoteca a favor del ejecutante se halla subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieren en el Registro.

Recordar igualmente que conforme al artículo 353 del Reglamento Hipotecario, el Registrador debe hacer constar en la certificación que se ha procedido a notificar la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuren en asientos posteriores al del derecho del ejecutante, tanto en la ejecución hipotecaria como en el resto de ejecuciones.

### **3.2.- DECRETOS DE ADJUDICACION**

Los decretos de adjudicación de fincas vienen regulados en los artículos 670 y 674 de la LEC en su nueva redacción dada por la ley 13/2009 de 3 de noviembre correspondiendo su dictado al Secretario judicial. Estos decretos se dictan tanto en ejecuciones ordinarias (ya sea el título ejecutivo una resolución judicial o procesal, ya sea un título

lo no judicial), como en las ejecuciones hipotecarias, con un contenido similar con algunas especialidades.

El decreto de adjudicación tiene acceso al Registro de la Propiedad junto al mandamiento de cancelación de cargas. Deben por tanto cumplir en su contenido con los requisitos de la LEC pero también con los exigidos en la legislación hipotecaria.

### **3.2.1.- Ejecución ordinaria**

#### **A.- Documentos que se han de librar**

En el caso de la ejecución ordinaria sobre bienes inmuebles, deben despacharse por la oficina judicial dos documentos diferentes, cada uno de los cuales cubre una finalidad distinta:

- a) El testimonio del decreto de adjudicación del bien inmueble, que es preciso para que el adquirente pueda inscribir el dominio de la finca, con arreglo al artículo 674.1 de la LEC.
- b) El mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que se ejecuta y de las anotaciones o inscripciones posteriores, de conformidad con el artículo 674.2 de la LEC, para que se produzca dicha cancelación de cargas.

#### **B.- Contenido del decreto de adjudicación**

1.- Identificación de todos los datos del procedimiento necesarios, como nombre de las partes, domicilio, estado civil, documento nacional de identidad cuando sean personas físicas o CIF y domicilio en caso de personas jurídicas; título ejecutado, bien sea judicial o procesal, o bien sea no judicial, etc. Debe indicarse que se ha practicado el requerimiento de pago a los demandados cuando se trate de ejecuciones de título no judicial, y en todo caso que se ha procedido a notificar al mismo tanto la orden general de ejecución como el decreto de medidas ejecutivas concretas. Así viene exigido por la DGRN que extiende

la competencia del Registrador a analizar los defectos del título que hubieran podido causar una indefensión a las partes por aplicación del artículo 100 del RH.

Si el adjudicatario es distinto del acreedor, debe hacerse constar todos los datos necesarios para su correcta identificación.

2.- Descripción de la finca adjudicada lo más extensa posible, incluyendo la descripción física, registral y la referencia catastral.

### 3.- Indicación cantidades reclamadas.

El decreto de adjudicación debe hacer referencia concreta y específica a las cantidades que se reclaman en la ejecución. Se considera conveniente la inclusión diferenciada de lo que se reclama por capital del préstamo o crédito, por intereses remuneratorios y por intereses moratorios, tal como son fijados en la certificación de cierre de la cuenta de crédito o préstamo y reclamados en la demanda, evitando la confusión de conceptos y su aglomeración como principal, dado que si existe limitación del ejecutante al cobro por intereses y costas por existir un tercer poseedor, debe poder determinarse con precisión dicho límite.

Debemos de tener en cuenta que la actual LEC distingue dos clases de terceros poseedores:

- los terceros que adquieren la finca de cualquier forma diferente a la de hacerlo en otra ejecución.
- Los terceros que han adquirido la finca en otra ejecución.

Respecto de los que no adquieren en otra ejecución, el acreedor no se ve perjudicado por su existencia y tiene derecho a cobrar su crédito en su totalidad, por principal, intereses y costas, tal como han sido fijadas en el proceso de ejecución, y con independencia de las cantidades que figuren anotadas en el Registro de la Propiedad correspondiente. Por tanto, en este caso, el decreto de adjudicación tiene que tener en cuenta las cantidades liquidadas y tasadas en el proceso de ejecución. Ello lo impone el artículo 613.2 de la LEC.

Respecto de los terceros adquirentes de la finca en otra ejecución, la situación es diferente por aplicación del artículo 613.3 de la LEC. En este caso, ha de hacerse constar en el decreto de adjudicación que el importe de lo que le corresponde al acreedor está limitado por las cantidades que, para la satisfacción del principal, intereses y costas, aparecen consignadas en la anotación en la fecha en que aquéllos hubieran inscrito su adquisición.

De ahí que deba determinarse con precisión qué cantidades corresponden a cada uno de los conceptos reclamados por principal, intereses y costas.

Ello tendrá también influencia en la necesidad posterior de determinar si existe o no sobrante, como veremos más adelante.

4.- Indicación concreta de que se cancela la carga objeto de ejecución, es decir, el embargo concreto acordado en el procedimiento, y las inscripciones y cargas posteriores, incluidas las que se verifiquen con posterioridad a la certificación de cargas. Caso de existir cargas posteriores reflejadas en la certificación hay que identificarlas expresamente, con indicación concreta de sus datos registrales( art.233 R.H.).

5.- Indicación de la situación posesoria de la finca si consta en autos, o en su defecto que no puede hacerse dicha declaración. En cuanto a la mención de si la finca está o no arrendada, no es necesario hacerla constar pues la adjudicataria puede luego subsanarlo con una instancia en el Registro.

#### 6.- La mención de la existencia o no de sobrante.

El artículo 672 de la LEC regula el destino que deba darse a las sumas obtenidas en la subasta, precepto que ha de completarse con el ya citado artículo 613 de la citada ley.

El artículo 674 de la LEC también establece que ha de hacerse constar si el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, y en caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados.

De estos preceptos debe deducirse que en el decreto de adjudicación debe distinguirse el importe a que asciende el crédito por principal, intereses y costas.

Si existe un tercer poseedor que adquirió en otra ejecución, es el único supuesto en que en la ejecución ordinaria existe la limitación para el acreedor al cobro íntegro de su crédito, tal como ya hemos señalado.

Si este tipo de acreedor no existe, que será lo usual, el acreedor tiene derecho a percibir la totalidad de su crédito por principal, intereses y costas tal como hayan sido fijadas en el proceso de ejecución. Y si el importe del remate o de la adjudicación es superior a dicho crédito, ha de reflejarse la existencia de dicho sobrante, y que éste queda consignado a disposición de los interesados.

No ha de determinarse el destino que haya de darse a dicho sobrante, que será una cuestión a dilucidar una vez dictado dicho decreto de adjudicación y que no tendrá reflejo registral alguno.

No es necesario indicar tampoco la cantidad concreta a que asciende dicho sobrante.

7.- Al expedirse el mandamiento de cancelación de cargas, debe hacerse constar que el decreto de adjudicación es firme, para que puedan cancelarse las inscripciones o anotaciones acordadas.

### **3.2.2.- Ejecución hipotecaria**

#### **A.- Peculiaridades del decreto de adjudicación**

El decreto de adjudicación presenta unas particularidades en cuanto a su contenido cuando ha sido dictado en una ejecución hipotecaria. Así precisa la:

a.- Identificación de todos los datos del procedimiento y del adjudicatario, sobre todo los que identifican la escritura de constitución de la

hipoteca. En caso de hipotecas cambiarias, identificar claramente las letras de cambio objeto del procedimiento.

b.- Indicación expresa de que se ha practicado el requerimiento de pago al deudor, con la novedad de la vigente reforma de la LEC que establece en el artículo 686.3 la posibilidad de que pueda realizarse por edictos si no se cumplen con las prevenciones citadas en los apartados anteriores del mencionado artículo, es decir si no puede practicarse el requerimiento en el domicilio fijado en el Registro, que es el pactado en la escritura notarial.

c.- Indicación de cantidades reclamadas por principal, intereses y costas. En la adjudicación debe indicarse que no se ha superado el límite de la responsabilidad hipotecaria en caso de que existan acreedores posteriores inscritos ( art 132 LH).

Los distintos supuestos que puedan darse son los siguientes:

1) No existen titulares de derechos posteriores. En este caso, el acreedor ejecutante tiene derecho al cobro de todo lo debido por principal, intereses y costas, tal como han sido fijadas en el proceso de ejecución. Si una vez satisfecho de su crédito, hay sobrante, se entregará al ejecutado.

2) Existen titulares de derechos posteriores. En este caso, el acreedor tiene derecho a percibir el principal, los intereses y las costas hasta el límite fijado en la escritura de constitución de hipoteca. El resto, si lo hay, se entrega a los titulares de derechos posteriores al que se ejecuta. Si una vez pagados estos titulares posteriores, todavía hay remanente, se entrega dicho remanente al acreedor hasta cubrir la totalidad de su crédito. Y si una vez pagado el acreedor y los titulares de derechos posteriores existe remanente, se entregará al ejecutado.

Debemos de tener en cuenta en este caso, que el artículo 132.3 de la LH establece que la calificación del Registrador se extiende a comprobar que no se ha entregado al acreedor por principal, intereses y costas más de lo fijado como límite en su respectiva cobertura hipotecaria.

d.- La mención de si existe sobrante o no ( art 674) y si lo hubiere, que se encuentra depositado a disposición de los acreedores posteriores. No es necesario indicar la cantidad concreta de sobrante.

e.- Situación posesoria o que se carecen de datos sobre ella. Misma mención en cuanto al supuesto de arrendamientos que en caso de ejecución ordinaria.

f.- Para el caso de ejecuciones de hipotecas cambiarias, en el decreto de adjudicación debe hacerse constar que el Secretario judicial ha procedido a inutilizar las letras de cambio, pagarés o cheques que fueron objeto de ejecución, según lo establecido en el artículo 211 del Reglamento Hipotecario.

Y en cuanto a las cancelaciones a practicar en el Registro de la Propiedad, debemos de distinguir:

- En cuanto a la inscripción de hipoteca cambiaria, en el decreto de adjudicación debe indicarse que la inscripción de hipoteca cambiaria sólo se cancelará en la parte garantizada por las letras de cambio que se ejecutan en dicho procedimiento. Por lo tanto, quedará vigente la inscripción de hipoteca en cuanto al resto, por si se ejercitan las demás cambiales en otro procedimiento.
- En cambio, en cuanto a las cargas posteriores a la inscripción de hipoteca que se ejecuta, con el decreto de adjudicación se produce la cancelación de todas las cargas posteriores, y ello sin perjuicio de que, como se ha dicho más arriba, la inscripción de hipoteca permanezca vigente por las cambiales no ejecutadas en dicho procedimiento de ejecución.

## **B.- Necesidad de demandar o notificar la existencia del procedimiento de ejecución hipotecaria al tercer poseedor**

Una especialidad de la ejecución hipotecaria viene determinada por la divergencia de regulación jurídica establecida en el artículo 689 de la LEC y el artículo 132.1 de la LH. Dicha cuestión se trata ampliamente en el Anexo 1 de este manual, al que nos remitimos.

## **4.- ANOTACION PREVENTIVA DE DEMANDA**

El artículo 42 de la Ley Hipotecaria previene que: “...Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: 1º El que demandara en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real.”

El fundamento de las medidas cautelares se circunscribe a la «apariencia» de buen derecho del peticionario y a la existencia de riesgo por la tardanza en el dictado de la resolución definitiva del proceso, y que la concurrencia de tales presupuestos debe verificarse sin prejuzgar el fondo del asunto. La existencia de aquella apariencia debe limitarse a la seriedad de los argumentos expuestos en la demanda y a la razonabilidad sólo presunta de un fallo favorable al demandante.

Y el artículo 727 Ley de Enjuiciamiento Civil permite la posibilidad de acordar como medida cautelar la anotación preventiva de demanda para obtener los efectos que la legislación correspondiente otorga a la publicidad de los asientos registrales, consistente básicamente en impedir a terceros hacer valer su buena fe frente al contenido del Registro. Con la anotación preventiva de demanda el actor en el procedimiento civil se protege de la posibilidad de que un tercero pueda alegar buena fe en su adquisición.

### **4.1 EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADOPCIÓN DE LA MEDIDA**

Viene regulado en los artículos 730 a 738 de la LEC que regula el procedimiento para la adopción de medidas cautelares.

Se solicitan de ordinario por medio de “OTROSÍ” en demanda de procedimiento ordinario en ejercicio de acción real o de aquellas otras cuya estimación pueda suponer una alteración en la situación registral (acción rescisoria, elevación a público de documento privado....) en el que habrá de ofrecerse la prestación de caución, especificando de que

tipo o tipos se ofrece constituirlos y con fijación del importe que se propone.

Se resuelven por medio de auto, ya sea inaudita parte (art.733) o con audiencia previa del demandado (art. 733.1 ) celebrando vista oral (art. 734). Contra la resolución que acuerda la medida no cabe recurso, sino oposición del demandado cuando se adoptan sin audiencia del demandado. Cuando se dicta con celebración de vista cabe recurso de apelación, que no tiene efectos suspensivos (art.735.2).

Con carácter previo a la ejecución de la medida es necesario constituir la caución establecida al acordar la medida (art.737) debiendo el Tribunal dictar providencia sobre la idoneidad y suficiencia del importe de la caución.

## **4.2.- LA MEDIDA ES ACCESORIA DEL PROCESO PRINCIPAL**

### **A) RESOLUCIÓN DE TERMINACIÓN DEL PROCESO PRINCIPAL NO FIRME**

Si la resolución no firme que termina el proceso principal es una sentencia absolutoria del demandado, el Secretario judicial ordenará el inmediato alzamiento de las medidas cautelares adoptadas, salvo que el recurrente solicite su mantenimiento o la adopción de alguna medida distinta. Sobre esa petición será oída la parte contraria y, en todo caso previo aumento de la caución, podrán acordarse nuevas medidas o mantenerse las adoptadas. (art. 744 LEC). A pesar de lo dispuesto en el art. 723 LEC, la competencia para resolver esto la tiene el tribunal “*a quo*”.

Si por el contrario, se tratara de una sentencia estimatoria de la demanda (o resolución equivalente: transacción judicial), la medida sólo habrá de ser alzada si, a petición del vencedor se hubiera despachado la ejecución provisional y la medida guardara relación con los pronunciamientos que se ejecutan (art. 731.2 LEC). La mera posibilidad de instar la ejecución provisional no es causa para el alzamiento de la medida, porque esa modalidad de ejecución es una facultad para

la parte procesal favorecida por la sentencia, e incluso si una vez instada queda en suspenso por alguna razón, las medidas cautelares subsisten (art. 530.2 “in fine” de la LEC).

## **B) RESOLUCIÓN DE TERMINACIÓN DEL PROCESO PRINCIPAL FIRME**

El art. 745 LEC se refiere a los supuestos de terminación con sentencia absolutoria o por renuncia o desistimiento, y dispone que las medidas serán alzadas de oficio. A ello debe extenderse también todos los demás supuestos en los que el proceso termina sin estimación de la pretensión (satisfacción extraprocésal o carencia sobrevenida de objeto, diversos supuestos con ocasión de la audiencia previa o actividad procesal similar en el juicio verbal, caducidad del procedimiento en la primera instancia).

### **4.3 EJECUCIÓN DE LAS MEDIDAS**

Prestada la caución se procederá de oficio a su inmediato cumplimiento y tratándose de anotaciones preventivas se procederá conforme a las normas del Registro correspondiente.

Por tanto el MADAMIENTO DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA debe contener los siguientes extremos:

- Identificación del órgano judicial.
- Identificación del procedimiento y de las partes.
- Indicación de la acción que se ejercita.
- Descripción sucinta de la finca o fincas objeto de la anotación.
- La mención en el mismo de haberse constituido caución.
- Debe contener la transcripción del auto que la acuerda.
- Testimonio de la demanda.

## **5.- LOS EXPEDIENTES DE DOMINIO Y EL EXPEDIENTE DE LIBERACIÓN DE CARGAS Y GRAVAMENES**

### **5.1 EXPEDIENTE DE DOMINIO**

El expediente de dominio se halla regulado en los artículos 199 a 202 de la Ley Hipotecaria, y en los artículos 272 a 287, y 298 y 301 del Reglamento Hipotecario, con la finalidad lograr la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad jurídica extrarregistral.

Este procedimiento persigue un triple objetivo, obtener la inmatriculación de fincas no inscritas previamente en el Registro de la Propiedad a favor de ninguna persona o entidad; la reanudación del tracto sucesivo interrumpido; y la constancia registral de la mayor cabida de fincas ya inscritas a favor del solicitante.

#### **A) INMATRICULACION DE FINCAS**

La finalidad del procedimiento de inmatriculación de fincas es dotar al promotor del expediente de un título supletorio para el acceso al Registro de la Propiedad de aquellos actos registrables que no tienen titulación propia, persiguiendo con ello la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad jurídica.

La inscripción registral se realizará con el testimonio del auto declarando justificado el derecho de dominio del solicitante de acuerdo al artículo 201.6 de la Ley Hipotecaria.

Dicho auto ha de contener los siguientes extremos:

##### **1) Descripción de la finca inmatriculada.**

La finca debe estar perfectamente descrita, dado que se trata de la primera inscripción de la misma, con apertura de folio registral. Por ello, en cuanto supone el primer acceso de la finca al Registro de la Propiedad, deberán observarse los requisitos que figuran en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

## **2) Referencia catastral**

Debe hacerse referencia en el auto inmatriculador a la referencia catastral que tiene dicha finca. Dicho requisito será conocido en el expediente, dado que el solicitante debe presentar certificación acreditativa de la situación actual de la finca en el Catastro, de conformidad con el artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria. No obstante, en la actualidad dicho requisito deviene más trascendente, dado que con arreglo a la Ley 13/1996, de 30 de diciembre en su artículo 53.7 se establece :

Constancia registral de la referencia catastral .

“En lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título”.

Es decir, el solicitante debe aportar al Registro competente otra certificación catastral, junto con el testimonio del auto declarando justificado su dominio.

La DGRN viene declarando la necesidad de una sustancial coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral, que debe darse incluso en cuanto a la superficie de la finca ( Resoluciones de 23 de diciembre de 2010, 13 de julio de 2010, 8 de septiembre de 2008, etc).

## **3) Datos del solicitante**

Respecto de la constancia en el mandamiento librado al Registro de la Propiedad de los datos del solicitante, debemos distinguir los datos necesarios para la admisión de la demanda y el dictado del auto que ponga fin al procedimiento.

En este caso serán de aplicación subsidiaria los artículos 399 y 437 de la LEC, que simplemente señalan la necesidad de identificación del actor. Ello supone que procesalmente es muy amplio el criterio de admisión de la demanda a efectos de determinar quién es el solicitante.

No obstante y a efectos de inscripción del auto en el Registro de la Propiedad, el solicitante debe conocer que deberá aportar los datos exigidos por el artículo 51 del Reglamento Hipotecario en su letra 9ª) para las persona físicas y b) para las personas jurídicas, por lo que es labor del mismo aportar dichos datos necesarios para la inscripción, y en su caso subsanar ante el Registro de la Propiedad las omisiones que padezca en cuanto a dichos datos en los testimonios librados.

El artículo 51 del Reglamento Hipotecario, letra a) y b) establecen:

- a. 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 el 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.
- b. 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.

#### **4) Cotitularidad**

En el caso de que exista una cotitularidad en el bien a inscribir, debe indicarse quiénes sean los titulares y en qué concepto.

Si se trata de un condominio, debe indicarse en el auto la cuota ideal correspondiente a cada condómino (art. 54 R.H.; Resolución de la DGRN de 3 de febrero de 2004).

Cabe la inmatriculación de cuotas o partes indivisas de una finca no inscrita, incluso de las pertenecientes a propiedades especiales, como

la propiedad horizontal ( Resolución de la DGRN de 24 de abril de 1998 (RJ 1998/3568).

### **5) Firmeza del auto.**

El testimonio que se dicte ha de indicar que el auto dictado en el expediente de dominio es firme, para poder ser objeto de inscripción registral, de acuerdo con el artículo 283 del Reglamento Hipotecario.

## **B) REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO**

A los requisitos anteriores, debe añadirse los supuestos específicos de otras finalidades perseguidas por el expediente de dominio, como el tracto sucesivo interrumpido y la declaración de un exceso de cabida.

En cuanto a la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, el artículo 285 del Reglamento Hipotecario obliga al solicitante a indicar el nombre, apellidos y domicilio, si fuere conocido, de la persona a cuyo favor figure inscrita la finca o derecho real.

Constituye una excepción a la regla básica de nuestro sistema registral de que para rectificar un asiento es necesario el consentimiento del titular o una resolución judicial dictada en un juicio contradictorio entablado contra éste.

### **1) Existencia de interrupción del tracto**

Una de las dificultades de inscripción del testimonio declarando justificado el dominio en caso de reanudación del tracto sucesivo interrumpido lo está en considerar que no existe tal interrupción cuando el titular actual adquirió del titular registral inscrito, dado que en estos casos se considera que no se da tal, sino una falta de titulación formal adecuada para la inscripción, de conformidad a lo prescrito por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Es decir, se trata de dar cumplimiento voluntario( si los interesados prestan su conformidad y otorgan los títu-

los suficientes para la inscripción) o forzoso( a través del juicio contradictorio recabando la concreta tutela jurisdiccional necesaria para la inscripción). Ejemplo de esta doctrina son las resoluciones de la DGRN 19 de enero de 2001, 30 de noviembre de 2000, entre otras.

## **2) Citaciones**

En el caso del expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, el artículo 286 del RH establece que en el auto aprobatorio del expediente ha de hacerse constar la forma en que se han realizado las citaciones que la ley exige. Y el artículo 277 del RH en relación con el artículo 201 de la LH , regla 3ª establece las personas a las que hay que citar.

De acuerdo con el mismo han de ser citados:

- los que ostenten algún derecho real sobre la finca
- aquéllos de los que procedan los bienes o sus causahabientes, si son conocidos.
- el titular catastral
- poseedor de hecho de la finca si es rústica, o portero o uno de los inquilinos si es urbana.
- A las personas ignoradas por edictos.

Es decir, en el auto han de expresarse las citaciones practicadas. Al efecto, el artículo 277 del RH se remite a los artículos 262 y siguientes de la LEC. Como la remisión se efectúa a una ley derogada, que es la LEC de 1881, debe salvarse con la aplicación de la LEC actual. El precepto invocado obliga a aplicar los artículos 152 y siguientes de la vigente LEC. En este sentido, el artículo 155 permite que el primer emplazamiento o citación se realice por remisión al domicilio del interesado, remisión que conforme al artículo 152.2 se podrá realizar por correo, telegrama o cualquier otro medio técnico que permita dejar en los autos constancia fehaciente de la recepción, de la fecha y del contenido de lo comunicado. También podrá efectuar la citación el

Procurador de la parte solicitante, conforme al artículo 152.1 2º, en relación con el art. 161.5 de dicha ley.

En caso de no se pueda hacer de esta manera, el artículo 155 establece que habrá de acudir a la comunicación personal del artículo 161, mediante entrega de copia de la resolución o cédula.

Si no se puede realizar de este segundo modo, o son las personas a citar desconocidas, deberá indicarse que se procedió a la notificación edictal, que es la última posibilidad que contemplan los preceptos expresados, mediante su publicación en el tablón de anuncios de la Oficina judicial, tal como expresa el artículo 164.

En el caso de que el propio promotor del expediente sea también el titular catastral, no será preciso practicarle ninguna citación, pues su posición de instante del procedimiento absorbe la de interesado.

El artículo 286 del RH establece que en el auto ha de hacerse constar la forma en que se han realizado las citaciones de la regla 3ª del artículo 201 de la L.H. (por ejemplo, transmitente, titular catastral, portero o inquilino, etc). Este requisito ha sido suavizado por la propia DGRN, entendiéndose que basta que en dicho auto se haga constar que dichas citaciones se han practicado, sin que el Registrador pueda entrar a conocer la forma en que dichas citaciones se han realizado.

### **3) Especialidad en cuanto a la citación del titular registral inscrito**

Distinto supuesto lo constituye la citación al titular registral, ya que el artículo 286 del RH impone también que en el auto se dispondrá la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere el artículo 202 de la LH. Será inscripción contradictoria con la del promotor del expediente la del titular registral inscrito.

Asimismo, sólo los derechos reales limitativos del dominio cuya existencia no reconozca el promotor del expediente constituirán inscripciones contradictorias con la del solicitante, pues las demás seguirán subsistentes.

Como es necesario cancelar inscripciones vigentes registralmente, el art. 202 LH distingue según la antigüedad de la inscripción a cancelar:

- en las de más de 30 años de antigüedad, el titular ha de ser citado en debida forma y no haberse formulado oposición.
- en las de menos de 30 años, es necesario que el titular registral o sus causahabientes sean oídos en el expediente. Si citados tres veces (al menos una de ellas personalmente) no comparecen, se les tendrá por renunciantes.

Es necesario que el auto aprobatorio del expediente de dominio disponga expresamente la cancelación de las inscripciones contradictorias y necesariamente expresará que se han observado los requisitos exigidos por el art. 202 LH y la forma en que se hubiesen practicado las citaciones (art. 286 RH).

En este caso, también de las resoluciones de la DGRN parece desprenderse un distinto tratamiento jurídico en cuanto a si en el auto ha de constar la forma en que se realizó la citación al titular registral ( resoluciones de la DGRN de 07/07/2001; 03/02/2004; 18/11/2005;11/08/2006; 08/01/2010), pudiendo distinguirse el:

- Titular registral de más de 30 años de antigüedad, en cuyo caso basta que conste que ha sido citado, sin necesidad de expresarse en el auto la forma en que se realizó dicha citación.
- Titular registral de menos de 30 años de antigüedad, que ha de ser citado tres veces y al menos una de ellas personalmente. En este caso, debe hacerse constar expresamente en la resolución judicial que se le citó tres veces y que una de ellas lo fue personalmente. No se considera necesario que se diga con quién se practicó la diligencia de citación, sino sólo que lo fue personalmente.( Resolución de la DGRN de 11 de agosto de 2006)

En todo caso el artículo 202 L.H. habla de citación (no notificación) y el artículo 149 L.E.C distingue la notificación como medio de dar

“noticia” de una resolución o actuación y la citación como fijación de lugar, fecha y hora para comparecer y actuar.

## **DECLARACION DE UN EXCESO DE CABIDA**

En este caso lo que se persigue con el expediente de dominio es adecuar la realidad registral en cuanto a la superficie de la finca con la realidad extraregstral, por entender que la superficie inscrita es inferior a la real.

El artículo 287 del RH establece sus especialidades, junto con la citación preceptiva establecida en el artículo 201.3 de la LH a los titulares de los predios colindantes, como también ocurre en el caso de la inmatriculación de finca.

- 1) Legitimación activa. En este caso, el RH establece que sólo podrá promover el expediente el titular de la inscripción de dominio vigente. Ello constituye motivo de calificación registral, de conformidad con las Resoluciones de 20 y 23 de noviembre de 1972.
- 2) Titulares de fincas colindantes. En este caso, será necesario su citación, y bastará que se haga constar en el auto que dichas citaciones se han practicado, sin necesidad de especificar la forma en que se hicieron.

## **5.2.- EXPEDIENTE DE LIBERACIÓN DE CARGAS**

### **A) INTRODUCCION**

El procedimiento de liberación de cargas y gravámenes es un expediente de jurisdicción voluntaria regulado en los artículos 209 y 210 de la Ley Hipotecaria y 309 a 311 del Reglamento Hipotecario. La finalidad de este procedimiento judicial es obtener la rectificación del contenido inexacto del Registro de la Propiedad mediante la cancelación de los asientos de cargas y gravámenes constituidos sobre cosa ajena

que ya están extinguidos y no es posible cancelar registralmente, en el sentido dispuesto en la legislación civil y atendiendo a la fecha que conste en el Registro.

Este procedimiento tiene su punto de partida en el artículo 82 de la LH. En el citado precepto se prescribe la regla general que rige en derecho de que la cancelación de cargas y gravámenes sólo puede practicarse con el consentimiento del titular. La ley, con esta indicación, garantiza al titular de un asiento practicado en el Registro que este asiento no será alterado sin su consentimiento. Ahora bien hay supuestos en los que, por diversas circunstancias, los gravámenes y cargas constituidos sobre la cosa, no son cancelados por su titular y ha transcurrido mucho tiempo de modo que han dejado de existir extraregistralmente, es decir, en la realidad. En estos casos el propio artículo citado permite que esa cancelación se acuerde por sentencia judicial firme. Pues bien esta sentencia se dicta tras la tramitación del expediente de jurisdicción voluntaria que ahora tratamos, con la salvedad de que la misma no produce efectos de cosa juzgada.

## **B).- PROCEDIMIENTO**

De tramitación sencilla fue creado por la Ley Hipotecaria para evitar que la sentencia que exige el citado artículo 82 se obtenga tras un largo proceso ordinario. Sus trámites son:

- Está legitimado para iniciar el procedimiento el titular de la finca o derecho gravado. Por su parte el Reglamento Hipotecario concede igualmente legitimación para iniciar el expediente a quien tenga interés en la liberación, aunque no sea el titular del derecho, quien deberá además indicar la fecha a partir de la cual deba computarse el plazo de prescripción.
- Como documentos que debe presentar el promotor resulta imprescindible la certificación del Registro que acredite su calidad de titular y en la que se insertará literalmente la mención, anotación o inscripción que se pretende cancelar. Por

mandato del artículo 309 del RH en la misma se hará constar si con posterioridad al asiento que se trate de cancelar existe o no algún otro asiento que se refiera a la misma carga o gravamen.

- En el procedimiento debe citarse al titular del asiento que se pretende cancelar o a sus causahabientes, y al Ministerio Fiscal. Caso de no encontrarse o ser su domicilio desconocido, deben publicarse por dos veces edictos en Boletín Oficial de la Provincia, Ayuntamiento y periódicos.
- Previo informe del Ministerio Fiscal el expediente finaliza por sentencia que no tiene efecto de cosa juzgada, aunque el asiento de cancelación tiene todo su efecto.
- Es título bastante para obtener la cancelación en el Registro el testimonio literal de la sentencia firme. El correspondiente mandamiento será expedido por el Secretario judicial y en el mismo se insertará la sentencia dictada con indicación de que es firme.

# **ANEXOS**

## **ANEXO 1. CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

### **A.- EMBARGO DE LA COMUNIDAD HEREDITARIA O HERENCIA YACENTE**

En caso de fallecimiento del demandado o ejecutado, lo cual desencadena una situación de sucesión procesal, regulada en los artículos 16 y 540 de la LEC, debe partirse de que lo trascendente al efecto de levantar la suspensión del proceso que la muerte del demandado provoca, es constituir adecuada y escrupulosamente la relación jurídico-procesal, para que ninguno de los intervinientes o afectados pueda sufrir indefensión, y para ello es esencial que la demanda no se dirija de forma indeterminada contra los herederos del fallecido, sino que de acuerdo a la doctrina del Tribunal Supremo, sentencia de fecha 3 de marzo de 2011, (STS 1063/2011, Recurso 1865/2007) se realice, en caso de desconocimiento de los herederos o interesados en la herencia, una averiguación previa de su identidad o domicilio, a efectos de posibilitar un emplazamiento o citación personal, y no acudir de modo automático a la notificación edictal. Con ello se entiende que las actuaciones procesales son correctas, sin que en este ámbito sea necesario nombrar un administrador de la herencia yacente, lo cual dependerá en todo caso que sea solicitado por la parte contraria, al no poderse acordar de oficio, salvo en el específico supuesto del procedimiento para la división de la herencia, regulado en los artículos 782 y siguientes de la LEC.

En cambio, en el ámbito registral, la reciente doctrina de la DGRN (resoluciones de 10/01/2011, 27/07/2010,19/08/2010,20/08/2010, y especialmente la resolución de 03 de octubre de 2011, nacida de una consulta del Colegio de Registradores), entiende que se cumple el tracto sucesivo registral cuando la demanda o las actuaciones judiciales se siguen contra personas determinadas como posibles herederos, y procesalmente se ha considerado válidamente constituida la legitimación pasiva de la herencia yacente. Por ello, no será necesario la designación de un administrador de la herencia a efectos de acceder a la anotación de embargo de los bienes del ejecutado fallecido, si el procedimiento judicial se ha seguido contra un heredero o interesado en la herencia, en nombre de la herencia yacente.

En el supuesto de que el proceso no se haya seguido contra un heredero concreto en nombre de la comunidad hereditaria, y ésta es notificada por medio de edictos, existen posturas discrepantes. Por un lado la DGRN sigue entendiendo que hay que nombrar un administrador de la herencia al objeto de efectuarle las notificaciones y requerimientos oportunos, y si ello no se hace, no se anotará el embargo en el Registro de la Propiedad correspondiente. Sin embargo existe un criterio jurisprudencial, amparado en sentencias de algunos Juzgados de Instancia, que consideran que no es necesario el nombramiento de administrador judicial en estos supuestos.

Se trata pues de un tema controvertido que no queda resuelto en este trabajo.

## **B.- NECESIDAD DE DEMANDAR O NOTIFICAR LA EXISTENCIA DEL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA AL TERCER POSEEDOR**

Existe en este punto una divergencia entre el artículo 689 de la LEC y el artículo 132.1 de la LH, que ha sido imposible conciliar en estas propuestas de buenas prácticas.

El artículo 132.1 de la LH establece que la calificación del Registrador se extenderá a si ha sido requerido de pago tanto el deudor, el hipotecante no deudor como los terceros poseedores.

Debe de tenerse en cuenta que el proceso civil se rige por el principio de justicia rogada del artículo 216 de la LEC, por lo que el órgano judicial sólo puede despachar ejecución y requerir de pago a los que el acreedor haya demandado.

El problema se suele plantear con aquéllos no demandados, pero que con posterioridad al inicio del proceso de ejecución hipotecaria, y concretamente en el momento aportar la certificación de dominio y cargas, aparecen como titulares de la finca, y no han sido demandados.

En este caso, el artículo 689 de la LEC se limita a mandar que se les tiene que notificar la existencia del procedimiento para que pueda intervenir en la ejecución. Dicha notificación debe efectuarla la Oficina judicial, y no el Registrador de la Propiedad. Así se entiende en la esfera judicial, y con independencia que en la Resolución del 23 de julio de 2011 (BOE 29 septiembre de 2011) la D.G.R.N. entienda que la notificación debe realizarse también por el Registrador.

Dicha contradicción se ha interpretado en este trabajo de dos formas distintas:

a) Desde el punto de vista procesal, dicha contradicción debe salvarse a favor del precepto del artículo 689 de la LEC. Es más, una interpretación sistemática del proceso de ejecución abona dicha solución, por los siguientes argumentos:

- 1) La titularidad sobre la finca del tercer poseedor se conoce con posterioridad al inicio de la ejecución, y no se puede demandar a quién no se conoce que sea titular registral. En este sentido, el artículo 685 LEC sólo obliga a demandar al tercer poseedor cuando, éste “haya acreditado al acreedor la adquisición de los bienes”. La prueba de que el acreedor sabe de su existencia corresponde a dicho titular registral posterior, y no al acreedor, al que no se le puede exigir prueba de hechos negativos( no haber sido notificado).

- 2) La relación jurídico-procesal con fijación de la parte ejecutante y ejecutada ya se ha formado, y no existe ningún mecanismo procesal para alterar dicha fijación inicial, y dar entrada a nuevas partes.
- 3) No se pueden realizar actos procesales correspondientes a fases del proceso ya terminados, como el requerimiento de pago, que no sólo permite al ejecutado pagar, sino que fundamentalmente abre el plazo que el ejecutado tiene para oponerse a la ejecución. Dicha fase procesal de oposición ya está cerrada, y no cabe abrirla de nuevo. Por ello, el artículo 689 de la LEC permite practicar dicha notificación, en vez de un requerimiento de pago.
- 4) No puede alegar indefensión, ni procesal ni material, aquél al que se le conceden con amplitud todos los medios legales establecidos en el proceso, como se hace con el tercer poseedor en este asunto. El art. 698 de la LEC, establece que cualquier otra cuestión a plantear por los interesados (incluso tercer poseedor) se ventilará en el juicio que corresponda. No debemos olvidar la naturaleza de la ejecución hipotecaria de juicio especial dirigido a la protección del crédito en el que los medios de defensa están tasados, pues los interesados tienen abierta la vía declarativa posterior para plantear ampliamente las reclamaciones oportunas. El reciente auto del Tribunal Constitucional 113/2011, de 19 de julio (BOE 17/08/2011) abona dicha interpretación.
- 5) La reciente resolución de la DGRN de 23 de julio de 2011 (BOE 29 septiembre de 2011) ha venido a suavizar el rigor formal del artículo 132 de la Ley Hipotecaria, al entender que es suficiente con arreglo al artículo 689 de la LEC la notificación al tercer poseedor de la existencia del procedimiento, y no será preciso por tanto que éste sea demandado ni requerido de pago, si la escritura de venta y subrogación hipotecaria se hizo sin consentimiento expreso o tácito del acreedor ni consta que dicho tercer poseedor haya acreditado al acreedor la adquisición del bien.

b) Sin embargo, desde un punto de vista registral, el tema debe resolverse a favor del artículo 132 de la LH por los argumentos que ahora se exponen:

De entrada, debemos plantearnos el soporte de regulación legal de la ejecución sobre bienes hipotecados; así, tenemos normas en la LEC y en la Ley Hipotecaria: arts. 129 a 135 y además los arts. 126 y 127 LH. Es pues la Ley 1/2000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil la que regula en el Libro III “De la Ejecución Forzosa”, pero también es la misma Ley la que en su Disposición Final 9ª reforma la Ley Hipotecaria, en concreto los arts. 129 a 135, dándoles nueva redacción, según dice la Exposición de Motivos XX: “Las reformas en la Ley Hipotecaria, estudiadas con singular detenimiento, buscan cohonestar la regulación de esta Ley (LEC) con la mayor integridad y claridad de aquélla”.

Además, la nueva LEC dice en la Exposición de Motivos XX: “La disposición derogatoria (LEC) contiene gran número de normas, a consecuencia de la misma naturaleza de esta Ley y de su empeño por evitar la simple cláusula derogatoria general, conforme a lo dispuesto en el apartado segundo del art. 2 Código civil. El fácil expediente de la mera cláusula general no sólo es reprochable desde el punto de vista de la técnica jurídica y, en concreto, de la legislativa, sino que genera con frecuencia graves problemas.”

La LEC establece unas Disposiciones Generales para la Ejecución en los arts. 538 y siguientes, normas para la Ejecución Dineraria (arts. 571 y siguientes) y dentro de estas, unas “Particularidades” en la ejecución sobre bienes hipotecados. En la interpretación de la ejecución hipotecaria, NO podemos prescindir de la Disposición General en materia de Ejecución ni de la Ejecución Dineraria pues tendremos que observarlos en todo lo que no suponga particularidad o para delimitar su verdadero alcance, aclarando dudas. En definitiva, se impone una interpretación armónica del todo legal, incluyendo también la legislación Hipotecaria.

Frente a la tesis (anterior art. 131 LH) de que se trata de un proceso de pura ejecución que no se sigue contra el deudor, ni contra el últi-

mo titular inscrito, ni por supuesto contra el poseedor actual, sino contra el propio bien hipotecado, por lo que en este procedimiento no hay propiamente citaciones ni emplazamientos, si no requerimiento de pago de lo adeudado, garantizado con hipoteca ( STS 1235/2001, de 21 Diciembre S. Civil).

De la actual LEC 2000 resulta que en este procedimiento ejecutivo “existen partes” es obvio: así, el art. 538 LEC, al referirse a las “partes” en la ejecución forzosa, señala en su apartado 2.- 3º “Quien, sin figurar como deudor en el título ejecutivo, resulte ser propietario de los bienes especialmente afectos al pago de la deuda en cuya virtud se procede ...”, es decir, puede ser demandado el tercer adquirente o tercer poseedor; así, el apartado 2. del art. 538 LEC “... sólo podrá despacharse ejecución ...”, lo cual supone el reconocimiento del principio de justicia rogada de los arts. 216 y 19 LEC y concordantes, si bien éste se exceptúa cuando la misma Ley dispone otra cosa o en beneficio de tercero; y en este sentido, podemos observar la particularidad del art. 685 LEC apartado uno “La demanda ejecutiva deberá dirigirse frente ... al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados ...”. “Podrá” potestativo frente a “deberá” obligatorio. Luego ya es exigencia que la Ley rituaría que la demanda se dirija frente al tercer poseedor; este artículo se está refiriendo a todo tercer poseedor, incluso al que vive al margen del Registro de la Propiedad, mientras que el art. 132 LH se refiere al tercer poseedor inscrito, por ello el tercer poseedor no inscrito deberá acreditar al acreedor la adquisición de dichos bienes, mientras que el titular dominical inscrito goza de la publicidad “erga omnes” (por lo que da noticia) y goza de la protección registral que enerva toda actuación en la que no haya sido objeto de demanda.

Pero el principio de justicia rogada del art. 216 LEC lo mitiga la propia naturaleza del Derecho de Hipoteca, reflejada tanto en la Ley Hipotecaria como en la LEC, como vamos a ver, por lo que ya prevé el art. 19 LEC como excepción al principio de rogación.

Así, el art. 685.2 LEC indica como el título ejecutivo se acompañará de los demás documentos a que se refiere el art. 550 LEC y éste,

en su apartado 4º, indica que se acompañen “los demás documentos que la Ley exige para el despacho de la ejecución” y en correlación, el art. 130 LH “el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita y, dado su carácter constitutivo, sobre la base de los extremos contenidos en el asiento respectivo”; el cual, además, puede tener modificaciones y son admisibles siempre que estén registradas, como el cambio de domicilio previsto por el art. 683.2 LEC; dice el art. 686.1 LEC, el requerimiento de pago será en el domicilio que resulte vigente en el Registro, por lo que habrá que acreditar estos extremos en el momento de la interposición de la demanda; también el art. 693 LEC sobre el vencimiento anticipado de deuda a plazos admite tal posibilidad, siempre que la estipulación o convenio “... conste inscrita en el Registro.”; el art. 690.2 LEC, en el supuesto de varios acreedores que soliciten la administración del bien hipotecado, le corresponderá al que sea preferente, según el Registro. De nuevo se corrobora lo que con carácter general dice el art. 130 LH, siendo necesario acreditar el contenido y vigencia del asiento y las modificaciones registrales; y esto porque sólo desde el Registro se determina el alcance del Derecho de Hipoteca, dado el carácter constitutivo de la inscripción (art. 1875 Código civil). En consecuencia, todas estas exigencias de la LEC y de la LH están imponiendo la necesidad de que se acredite, en el momento de interponer la demanda, el contenido de los asientos registrales referidos a la hipoteca y que se hallen vigentes, pues todos los requerimientos y notificaciones tienen categoría de requisitos esenciales en orden a la tramitación del procedimiento para el que sirven, cuya regulación, a través del conjunto de reglas que lo integran, no sólo obedece a una mejor realización de los créditos hipotecarios, sino también a un propósito de conseguir una adecuada y efectiva protección de los intereses de los deudores.

El art. 126 y 127 LH (conservan su redacción anterior a la LEC 2.000) imponían como trámite previo al procedimiento judicial sumario el requerimiento al tercer poseedor, que ya aparecía con total claridad en la Ley Hipotecaria de 1.861 (art. 133) y en su Exposición de Motivos dice “ha de acudir al deudor principal para que pague, antes de

molestar al que por un título legítimo de adquisición, es dueño de la finca hipotecada”; y si requerido el tercer poseedor, éste tampoco paga, ni desampara los bienes, entonces el acreedor puede ya entablar acción ejecutiva contra los mismos bienes. Sólo el requerimiento previo autoriza al tercer poseedor para pagar, desamparar u oponerse, por tanto, considerado como parte respecto del procedimiento ( Rs. 3 febrero de 1992). Por otro lado, en el anterior art. 131 LH, entre los escritos acompañando la demanda, exigía el requerimiento de pago al tercer poseedor con antelación, pero no establecía expresamente que fuera demandado. Hoy, tras la reforma del 2.000, hemos visto como el art. 685 LEC establece que el tercer poseedor deberá ser demandado y el art. 132 LH impone al Registrador calificar si el tercer poseedor inscrito ha sido demandado, luego la normativa es más exigente que la anterior, siendo necesaria la interposición de demanda para la viabilidad del procedimiento, y como consecuencia, el requerimiento de pago es trámite obligado (art. 686 LEC) en el mismo auto que despache ejecución, salvo que se acredite haber efectuado extrajudicialmente en el domicilio vigente en el Registro, extremo este que deberá apreciar el juzgador, para lo que es necesario acreditar tal vigencia, como hemos dicho anteriormente.

Pero el Tribunal tiene obligación de asegurarse en el despacho de la ejecución y no derivar la responsabilidad a otros.

El Particularismo de la ejecución hipotecaria, donde el Registro de la Propiedad publica con carácter “erga omnes” una titularidad registral vigente, y un derecho de hipoteca con un alcance y contenido determinado y que ha de estar vigente, con sus últimas modificaciones. Luego las partes procesales de la ejecución están determinadas por la publicación tabular “erga omnes” que además está bajo la salvaguardia de los Tribunales (art. 1 LH). Por ello que la demanda deba ser dirigida por el titular de la Hipoteca (art. 685 LEC y 132 LH), pues no cabe acción por el titular no vigente del Derecho de Hipoteca, así como no puede accionarse prescindiendo del titular dominical registral vigente; sólo así quedaría válidamente establecida la relación jurídico-procesal y como dice el Tribunal Constitucional: “es al órgano judicial a quien le corresponde ex art. 24.1 CE (RCL 1978/2836) velar por los derechos

de defensa de las partes en el seno del proceso, en concreto, como ya hemos tenido ocasión de señalar, por una correcta y escrupulosa constitución de la relación jurídico-procesal”. Las partes procesales necesariamente deben ser las que resulten de la publicidad “erga omnes”, pues sólo el contenido del Registro es el que existe en materia de Derecho de Hipoteca, dado el carácter constitutivo de la inscripción de este Derecho en el Registro de la Propiedad; frente al dominio y otros derechos reales que pueden vivir extrarregistralmente y su legitimación activa o pasiva queda por determinar al margen del Registro. En el Derecho de Hipoteca, el carácter constitutivo de la inscripción en el Registro hace que la legitimación activa y pasiva del Derecho esté legalmente determinada por la publicidad registral y toda actuación procesal o de otra índole que desconozca esa titularidad publicada “erga omnes” no tendrá acceso a los libros registrales. Así, el acreedor hipotecario según escritura pública, puede no estar recogido en los libros o ser diferente al que publica el Registro; por ejemplo, una hipoteca unilateral cuya aceptación en documento público por el acreedor no ha sido inscrita; o una cesión del crédito hipotecario que no accede al Registro y ejercita procesalmente el derecho de hipoteca un acreedor distinto del publicado por el Registro: cualquier domicilio puede ser válido para actuar procesalmente en otros derechos reales, pero no con el Derecho de Hipoteca, que ha de ser el domicilio vigente en el Registro y cualquier modificación del Derecho de Hipoteca, aun recogido en el pertinente documento público, no produce efectos “erga omnes” si no resulta vigente de los libros registrales (art. 144 LH).

Pero además de la titularidad registral (activa y pasiva) del derecho de hipoteca, existe la titularidad del derecho de dominio del inmueble sujeto al gravamen hipotecario, y este propietario, una vez inscrito, goza de la protección registral que en este sentido se traduce en evitar el acceso al Registro de actuaciones procesales que puedan afectar a su titularidad y no resulte demandado en forma.

Está claro que la relación jurídico-procesal activa y pasiva está legitimada por los pronunciamientos registrales y su publicidad “erga omnes” impone la observancia de los mismos, dado que están bajo la salvaguardia de los Tribunales (art. 1 LH) y los principios de legitima-

ción registral (art. 1.3, 20, 38 y 40 LH) y en concreto, el art. 132 LH obliga a calificar esa adecuada relación jurídico-procesal, defendiendo al titular registral no demandado.

¿Qué sucede con el supuesto del art. 689 LEC que prevé la notificación al titular registral de la existencia del procedimiento, pero al que no ha sido demandado, ni requerido de pago?. Este precepto aparenta que ha habido una crisis en el proceso ejecutivo por no haber establecido demanda contra un titular registral, lo cual ya implica un defecto procesal; que sería absurdo establecer unos requisitos procesales para, en caso de incumplimiento, no tener repercusión negativa alguna y sólo una simple notificación en el último momento convalida una inobservancia de trámites procesales. Con lo cual, convertimos las “Particularidades” de la ejecución sobre bienes hipotecados en super-sumarísimas, ya que la fase de oposición desaparecería totalmente, es decir, ¿para qué establecer un procedimiento con sus fases procesales para luego eliminarlas con una notificación en la última fase del proceso?. Por ello, la exégesis de este precepto requiere representarlo en su momento procesal y para ello la remisión que hace al art. 662 LEC es clarificadora, se refiere al tercer poseedor que surge después de la demanda y de haber tenido acceso al Registro, el procedimiento de apremio, pero antes de la venta del bien inmueble sin paralizar el procedimiento y entendiéndose también con él las actuaciones ulteriores; es decir, ya ha transcurrido la fase de requerimiento de pago y de oposición, estamos en la subasta o en su fase preparatoria y aparece un tercer poseedor después “... de haber consignado registralmente el comienzo del procedimiento de apremio ...”, entonces se le exige la inscripción de su título para entender con él actuaciones posteriores a los solos efectos de liberar el bien (art. 662 LEC). La particularidad que representa el art. 689 LEC frente al art. 662, es que mientras que en el 662 el tercer poseedor debe llevar la iniciativa y acreditar la inscripción de su título, en el 689 se actúa de oficio por el Juzgado y basta que ello resulte de la certificación registral (no lo entiende así la RDGRN de 23 de julio de 2.011 -BOE 29 de septiembre de 2011-, pero en sede judicial sí se mantiene la competencia del Juzgado). En el art. 662 el que resulta protegido por el Registro es el acreedor, pues accedió

mediante anotación de embargo o anotación de demanda, protegiéndose frente a posibles terceros, por lo que al tercer poseedor no inscrito que surge en el momento de la subasta no se le da otra opción que liberar el bien pagando la deuda. En el art. 689 LEC, el acreedor no goza de protección registral, pues no anotó la demanda, quedando al margen del Registro el inicio de su procedimiento y cuando se solicita la certificación de cargas, de ella resulta un tercer poseedor inscrito, el cual sí goza de protección tabular y tiene derecho a ser demandado; pero este artículo permite una notificación, que no emplazamiento o citación, es decir, el art. 149 LEC distingue entre notificaciones que suponen dar noticia, o emplazamiento o citaciones, que permiten actuar; luego este acto de comunicación no reúne los requisitos de una comunicación de demanda, por lo que no puede entenderse que convalide la falta de emplazamiento. Pero esa notificación es a efectos de liberar el gravamen, pero "... si le conviene ..." (palabras que no usa el art. 662 LEC), pero pueden interesarle otras ofertas procesales del art. 698 ELC (lo que supone una particularidad) aunque no suspendan el proceso. Ahora bien, si el tercer adquirente inscrito y no demandado aceptara la notificación y liberación del art. 689, entonces estaríamos ante una aceptación de actuaciones procesales (admisión implícita de los efectos demanda no dirigida frente a él) y habría que calificar el alcance de las mismas y, en su caso, considerar que ha sido demandado a efectos registrales del art. 132 LH.

Para mantener esta interpretación legal no es óbice el que algunas Sentencias del TS y del TC hayan considerado que no existe indefensión a efectos del recurso de amparo, pues al tercer poseedor se le notificó la existencia del procedimiento o incluso tuvo conocimiento del proceso por otros medios extraprocesales, como resultaba del "factum" (STC 30 de junio de 1.993), por lo que pudo actuar procesalmente impugnando el judicial sumario o utilizando remedios procesales oportunos para agotar la jurisdicción ordinaria previa al recurso de amparo. Estas sentencias tienen un ámbito concreto de actuación y se pronuncian a efectos de indefensión o amparo y todas referidas a situaciones ocurridas anteriores a la reforma de la LEC 2000. Diferente es la valoración de un procedimiento ejecutivo sumario, por defectos

de forma procesal y que esa calificación deba apreciarla el Registrador de la Propiedad por mandato legal que resulta del art. 132 LH y que es además consecuencia de la eficacia “erga omnes” de la inscripción y de la proscripción de la Indefensión ordenada por el art. 24 CE.

El art. 685.1 LEC dice que la “demanda deberá dirigirse ... frente al tercer poseedor ... siempre que éste último hubiere acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes”; esta apreciación subjetiva puede quedar al margen del proceso o tener trascendencia en el mismo cuando menos con una manifestación sobre este extremo, pero en todo caso si resulta la existencia de un tercero, tendría el actor que soportar las consecuencias Genéricas de ser responsable de daños y perjuicios (art. 538.4 LEC) y también las Particularidades de la ejecución hipotecaria de la Ley de Enjuiciamiento Civil y más en concreto, el art. 132 LH, de atenerse a la calificación registral por no demandar al titular registral vigente. Y ello porque en el momento de consignar registralmente el procedimiento de apremio (art. 662 LEC) existen terceros adquirentes inscritos y el art. 132 LH y concordantes exigen del Registrador la calificación y defensa de estos titulares registrales. Estos artículos están suponiendo una excepción al principio de rogación del artículo 19 LEC “... en beneficio de tercero” o mejor del interés general que resulta de la publicidad “erga omnes”. El titular del Derecho de Hipoteca debe tener una conducta diligente en el ejercicio procesal de su derecho, la cual consiste en consultar la situación vigente de la hipoteca en el Registro, así como de la titularidad dominical del bien objeto del gravámen hipotecario y ello porque debe acreditar la vigencia y contenido jurídico de su derecho en el proceso ejecutivo, como resulta de la LEC. El único modo de entender acreditado la vigencia y contenido de los derechos inscritos en una fecha determinada es con un pronunciamiento del Registro mediante certificación registral y no con otros tipos de documentos públicos. Por lo que el corolario lógico es que al título ejecutivo se acompañe certificación registral porque implícitamente lo está exigiendo la Ley rituaría y no debe entenderse que el principio de rogación ampararía una apreciación subjetiva de la parte actora sobre si existe o no tercer poseedor al que demandar cuando el Registro publica la existencia de un tercer

poseedor inscrito. El art. 685.1 LEC habla de tercer poseedor, mientras que el art. 132.1 LH se refiere al tercer poseedor inscrito sin distinguir si tiene o no conocimiento el acreedor hipotecario. Es decir, la ley ritualiza habla de tercer poseedor en sentido amplio, es decir, el inscrito y el no inscrito; del primero, el acreedor tiene conocimiento por la publicidad registral, del segundo, cuando hubiese acreditado el acreedor la adquisición. El art. 683 LEC permite cambios de domicilio, sin el consentimiento del acreedor, al deudor, al hipotecante no deudor y al tercer adquirente y a estos cambios de domicilio queda sometido el acreedor hipotecario en su actuación procesal, al quedar constancia en el Registro.

No obstante lo dicho, se entiende sin perjuicio de interpretaciones jurisprudenciales que pueden ir delimitando el ámbito de estos artículos; así, es de mención la RDGRN de 23 de julio de 2.011 (BOE 29 de septiembre de 2.011) que para el caso objeto de calificación y recurso, señala qué se entiende por tercer poseedor, manteniendo un criterio estricto, pero al menos supera la apreciación subjetiva del acreedor hipotecario sobre la acreditación de la adquisición por el tercero poseedor, en los supuestos que esta resultara de una subrogación consentida expresa o tácitamente por el acreedor, conforme al art. 118 LH; pero ello es desde la perspectiva registral y otro caso sería desde el enfoque judicial, donde el juzgador puede apreciar consideraciones como las que defendemos en aras de controlar la relación jurídico-procesal.

Además, es necesario recordar que el art. 42 LH permite solicitar anotación preventiva: al que demandara en juicio la propiedad de bienes inmuebles o ... de cualquier derecho real, y el art. 727 LEC lo corrobora a efectos de impedir a terceros hacer valer su buena fe frente al contenido del Registro. En los arts. 730 LEC y siguientes, se exige la prestación de caución al efecto, la cual el Tribunal podría obviarla si se le presenta certificación del contenido registral vigente relativo al Derecho de Hipoteca y a la titularidad dominical del bien inmueble concordante con la demanda. Y así cumplimos con la obligación de consignar registralmente el procedimiento de apremio (art. 662 LEC).

En orden a conseguir una eficacia última del proceso de ejecución hipotecaria, se impone una interpretación armónica y finalista de todas las normas citadas, situando cada norma con su alcance específico y complementario de las otras. Dado que la conexión Hipoteca-Registro es absoluta, siendo el Registro el destinatario último de las actuaciones judiciales, y prevalente la legislación registral en las exigencias de acceso de documentación a los libros registrales, el mandato calificador del art. 132 LH resulta de cumplimiento obligado, por lo que procede apreciar el defecto procesal de no dirigir la demanda frente al titular registral, sea hipotecante no deudor (ver RDGRN de 27 de junio 2.011, BOE 17 de septiembre de 2.011) o tercer poseedor inscrito (con el alcance que configure la interpretación jurisprudencial – Rs. 23 de julio de 2.011).

Defecto este que también se apreciaría si, solicitada anotación preventiva de demanda, del procedimiento hipotecario no resultase demandado el titular registral. Y procede denegar la certificación de cargas y correspondiente nota marginal si no resultara haberse dirigido actuación procesal frente al titular registral mediante interposición de demanda; todo resulta de los artículos citados anteriormente. Por ello, en virtud de lo expuesto, al aparecer inscrito el dominio de la finca a favor de un tercero poseedor al que no se ha demandado, se suspende la expedición de certificación de cargas y la consiguiente extensión de la nota marginal de tal expedición, por no poderse admitir actuaciones contra el titular registral sin su consentimiento, ó sin resolución judicial en procedimiento entablado contra él, como exigen los artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria (en tal sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3-12-2004 y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27-6-2011 -BOE 17-9-2011-). La legislación actual (Ley de Enjuiciamiento Civil, Ley 1/2000 de 7 de Enero) exige que la demanda se dirija frente a terceros poseedores, lo que no era exigido antes de la reforma de dicha Ley.

Finalmente, el contexto social y económico actual, muestra como los mercados financieros tenían un ámbito principalmente local y los productos que comercializaban eran relativamente sencillos; los del tiempo presente tienen una proyección global y altísima sofisticación o

“ingeniería financiera” en los que se imbrican como unidades básicas los créditos hipotecarios con un contenido complejo en sus condiciones de cumplimiento que dan lugar a que los particulares prestasen un consentimiento imperfecto por desconocer el calado último de las condiciones que afectaban a la operación crediticia. Por lo que es la realidad social lo que impone una interpretación del procedimiento sumario hipotecario que no perjudique la posición del sufridor de la carga hipotecaria (auto 113/2011, 19 de julio TC; ver voto disidente). Así, a los efectos de una posible negociación con el acreedor no es lo mismo, el momento procesal de la comunicación de la demanda o requerimiento de pago, que el momento procesal de la subasta donde la situación es más perentoria. No se deben favorecer interpretaciones de la ley que conduzcan a la más leve indefensión procesal y más cuando resulta posición de ventaja en la parte actora que no ha sido diligente en la consulta de la vigencia y estado de su derecho en el Registro.

Como puede observarse, las posturas sobre la prevalencia de una u otra norma es una cuestión controvertida sobre la que este trabajo no ha alcanzado acuerdo.

No obstante, y en aras a evitar posibles perjuicios o demoras a quién pretende participar en una subasta derivada de una ejecución hipotecaria en que pueda darse este problema, sería conveniente la advertencia al ciudadano de las dificultades que puede tener la inscripción de su adjudicación en el Registro de la Propiedad.

## **ANEXO 2. FORMULARIOS**

### **A. MODELO NORMALIZADO DE MANDAMIENTO DE EMBARGO**

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N: X DE MURCIA

**Procedimiento: EJECUCION DE TITULOS NO JUDICIALES  
XXXXXXXXX**

#### **MANDAMIENTO**

**DON/DOÑA XXXXXXXXXXXXXXXX, Secretario judicial del Juzgado  
de Primera Instancia XX de MURCIA,**

**AL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD numero X de MURCIA.**

Atentamente saludo y participo:

Que en este órgano judicial se tramita proceso de EJECUCION DE TITULOS NO JUDICIALES 0000000 /2011, a instancia de XXXXXXXXX, con domicilio en CALLE XXXXXXXXX MURCIA, con D.N.I./C.I.F. número XXXXXX frente a XXXXXXXXXX con domicilio en XXXXXXXXXXXXXXXX , con D.N.I./C.I.F. número, en el que se ha dictado la siguiente resolución que literalmente se pasa a transcribir:

#### **DECRETO**

Sr./a Secretario/a Judicial:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

En MURCIA, a treinta de Junio de 2011.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**Único.-** En las presentes actuaciones se ha dictado auto con orden general de ejecución de fecha 30/06/2011, a favor del ejecutante XXXXXX

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**Primero.-** Dispone el artículo 551.3 de la L.E.C., que dictado el auto que contiene la orden general de ejecución, el secretario judicial responsable de la misma, dictará decreto en el que se contendrán las medidas ejecutivas concretas que resulten procedentes, incluyendo el embargo de bienes, y las medidas de localización y averiguación de bienes del ejecutado que procedan, conforme a lo previsto en los artículos 569 y 590 de la L.E.C.

**Segundo.-** Por su parte el artículo 581 de la L.E.C. dice que despachada ejecución, se requerirá de pago al ejecutado y, si no pagase en el acto, procederá el embargo de sus bienes en cantidad suficiente por la que se despachó ejecución.

## **PARTE DISPOSITIVA**

Acuerdo requerir de pago al ejecutado XXXXXXXX por la cantidad reclamada en concepto de principal e intereses devengados, en su caso, hasta la fecha de la demanda y, si no pagase en el acto, se proceda al embargo de sus bienes en la medida suficiente para responder por la cantidad por la que se ha despachado ejecución más las costas de ésta, librando al efecto los despachos correspondientes para su efectividad.

### **BIENES OBJETO DE EMBARGO**

#### **PROPIEDAD DE XXXXXXXXXXXX:**

##### **(DESCRIPCION)**

**- FINCA REGISTRAL Nº XXXXX, INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº XXXXX DE MURCIA, INSCRITA AL TOMO 2290, LIBRO 153, FOLIO 5.**

**- PROPIEDAD DE XXXXXXXXXXXX:**

**(DESCRIPCION )**

**- FINCA Nº XXXX, INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº X DE SAN JAVIER.**

**PROPIEDAD DE XXXXXXXX:**

**(DESCRIPCION)**

**- FINCA Nº XXXXX, INSCRITA AL TOMO 2.508, LIBRO 126, FOLIO 206;**

– Requerir al/los ejecutado/s XXXXXXXXXXXX, a fin de que, en el plazo de DIEZ DIAS, manifieste/n relacionadamente bienes y derechos suficientes para cubrir la cuantía de la ejecución, con expresión, en su caso, de las cargas y gravámenes, así como, en el caso de inmuebles, si están ocupados, por qué personas y con qué título, bajo apercibimiento que, en caso de no verificarlo, podrá ser sancionado, cuando menos, por desobediencia grave, en caso de que no presente la relación de sus bienes, incluya en ella bienes que no sean suyos, excluya bienes propios susceptibles de embargo o no desvele las cargas y gravámenes que sobre ellos pesaren, y podrán imponérsele también multas coercitivas periódicas.

– En el caso de que fueren casados, dese traslado a los conyuges a los efectos art. 541 de la LEC y 144 del Reglamento Hipotecario.

El presente decreto se notificará en la forma dispuesta en el auto que autoriza la ejecución.

**MODO DE IMPUGNACIÓN:** recurso de revisión directo en el plazo de cinco días ante este Tribunal, que carece de efectos suspensivos, sin que, en ningún caso, proceda actuar en sentido contrario a lo resuelto (artículo 454 bis de la L.E.C.).

Conforme a la D.A. Decimoquinta de la L.O.P.J., para la admisión del recurso se deberá acreditar haber constituido, en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano, un depósito de 25 euros, salvo

que el recurrente sea: beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente de alguno de los anteriores.

El depósito deberá constituirlo ingresando la citada cantidad en el BANESTO, en la cuenta de este expediente 5082 indicando, en el campo “concepto” la indicación “Recurso” seguida del código “01 Civil-Revisión”. Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria deberá incluir, tras la cuenta referida, separados por un espacio la indicación “recurso” seguida del código “01 Civil -Revisión.”

En el caso de que deba realizar otros pagos en la misma cuenta, deberá verificar un ingreso por cada concepto, incluso si obedecen a otros recursos de la misma o distinta clase indicando, en este caso, en el campo observaciones la fecha de la resolución recurrida con el formato DD/MM/AAAA.

Así lo acuerdo y firmo. Doy fe.

EL/LA SECRETARIO/A JUDICIAL,

El importe de las cantidades reclamadas es el siguiente:

- 103.108,4 euros, de capital e intereses ordinarios y moratorios vencidos.
- 30.932,52 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 ———.

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 MURCIA, a ————— de 2011.

EL/LA SECRETARIO/A JUDICIAL,

**B. MODELO NORMALIZADO DE DECRETO DE ADJUDICACIÓN (1)**

**JUZGADO DE 1ª INSTANCIA N: X**

**MURCIA**

**EJH 1111/2011**

**DECRETO N: 1/2011**

Sr./a Secretario/a Judicial:

DON/DOÑA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

En MURCIA, a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Los presentes autos de ejecución hipotecaria fueron instados por el Procurador Don Pablo J. M., en representación de la entidad CAJA DE AHORROS DE XXXX, con la asistencia letrada de A.B.M., contra W. S. S. y M. R. R., en reclamación de 135.455,43 euros de capital, 11.675,49 euros de intereses ordinarios y 2.357 de intereses de demora, más 44.139,27 euros presupuestados para intereses y costas de la presente ejecución, en base a un crédito hipotecario concedido mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Murcia Don M. M. M. en fecha veintinueve de diciembre de dos mil cinco, obrante al número cuatro mil ciento cuarenta de su protocolo. La finca objeto de dicha hipoteca es la siguiente:

**BIENES QUE SE SACAN A SUBASTA Y SU VALORACIÓN:**

**NUMERO SESENTA.- ( Descripción completa)**

**Inscrita en el Registro de la Propiedad número x de en el libro XX de la Sección XX, folio XX, finca XXXX, inscripción 1ª.**

## **VALORACION A EFECTOS DE SUBASTA 140.000,00 EUROS**

Referencia catastral : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**SEGUNDO.** Admitida a trámite la demanda con los documentos que le acompañan, que son los exigidos por la ley, se practicó a los ejecutados el preceptivo requerimiento de pago, a fin de que pudiesen pagar al ejecutante las cantidades reclamadas, sin que lo hiciesen, y recibida la certificación del Registro de la Propiedad que previene el art. 688.1 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, resultó que la finca hipotecada está inscrita a nombre de la parte demandada, que la hipoteca a favor de la actora se encuentra subsistente y sin cancelar y que existe un acreedor posterior a la carga objeto de hipoteca y que en este proceso se ha ejecutado, que es siguiente :

– ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO a favor de la mercantil B.O.L. S.A.,LETRA A, al que se le notificó la existencia del procedimiento registralmente.

**TERCERO.-** Cumplidos todos los trámites necesarios, se acordó anunciar la venta en pública subasta de la finca anterior, y una vez señalado día y hora para la misma, quedó desierta por falta de licitadores, por lo que la parte ejecutante dentro del término legalmente establecido , pidió la adjudicación de la misma por el importe de 77.000,00 euros, con facultad de ceder el remate a terceros, lo que efectuó a favor de la mercantil “G V.M,S.L. ”, con domicilio en Murcia, calle XXX n: x, y CIF B-XXXXXXX.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Dispone el artículo 681.1 de la Ley 1/2.000, de Enjuiciamiento Civil, que la acción para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca podrá ejercitarse directamente contra los bienes pignoralados 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 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 sesenta por ciento del valor de tasación, como sucede en el presente procedimiento, 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 L.H. 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.-** De conformidad con lo solicitado y lo establecido en el artículo 692.3 en relación con el artículo 674 de la Ley 1/2.000, de Enjuiciamiento Civil, procede decretar la cancelación de la inscripción de hipoteca llevada a cabo con motivo de este proceso, y de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656.

### **PARTE DISPOSITIVA**

Se adjudica la finca hipotecada descrita en el Hecho primero de esta resolución a favor de la mercantil "G V.M,S.L. ", con domicilio en Murcia, calle XXX n: x, y CIF B-XXXXXXXX, por el precio de 77.000,00 euros.

Se acuerda la CANCELACION de la hipoteca ejecutada en este procedimiento, así como la de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a aquélla, especialmente la ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO a favor de "G V.M,S.L. ", con domicilio en Murcia, calle XXX n: x, y CIF B-XXXXXXXX.

,e incluso las que se hubiesen verificado después de expedida la certificación prevenida en el art. 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Para la efectividad de dicha cancelación, expídase mandamiento por duplicado al Sr. Registrador de la Propiedad de la Propiedad de Murcia número X, con los insertos necesarios.

Se entienden subsistentes todas las cargas anteriores y preferentes al crédito aquí reclamado, y que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Del resultado del procedimiento no puede hacerse declaración sobre la situación posesoria de la finca, por no constar en autos.

Se hace constar que el precio obtenido ha sido inferior al crédito reclamado, por lo que no ha resultado sobrante.

**MODO DE IMPUGNACIÓN:** recurso de revisión directo en el plazo de cinco días ante este Tribunal, que carece de efectos suspensivos, sin que, en ningún caso, proceda actuar en sentido contrario a lo resuelto (artículo 454 bis de la L.E.C.).

Conforme a la D.A. Decimoquinta de la L.O.P.J., para la admisión del recurso se deberá acreditar haber constituido, en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano, un depósito de 25 euros, salvo que el recurrente sea: beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente de alguno de los anteriores.

El depósito deberá constituirlo ingresando la citada cantidad en el BANESTO, en la cuenta de este expediente indicando, en el campo “concepto” la indicación “Recurso” seguida del código “01 Civil-Revisión”. Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria deberá incluir, tras la cuenta referida, separados por un espacio la indicación “recurso” seguida del código “01 Civil -Revisión.”

En el caso de que deba realizar otros pagos en la misma cuenta, deberá verificar un ingreso por cada concepto, incluso si obedecen a otros recursos de la misma o distinta clase indicando, en este caso, en el campo observaciones la fecha de la resolución recurrida con el formato DD/MM/AAAA.

Así lo decreto y firmo el/la Secretario/a judicial Don/Doña XXXXXX  
Secretario/a del Juzgado de Primera Instancia número X de Murcia.

EL/LA SECRETARIO JUDICIAL

**C. MODELO NORMALIZADO DE ADJUDICACIÓN (2)**

**JUZGADO DE 1ª INSTANCIA N: X**

**MURCIA**

**ENJ 1112/2011**

**DECRETON: 2/2011**

Sr./a Secretario/a Judicial:

DON/DOÑA XXXXXXXXXXXXXXXXX.

En MURCIA, a XXXXXXXXXXXXXXXXX.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** Que por resolución de fecha XXXXXXXXXXXX, a instancia de la mercantil XXXXXXXXX, S.A., se despachó ejecución contra los bienes de DON XXXXXXXXXXXXXXXXX, por importe de 100.000,00 euros de capital, 3.525,91 euros de intereses ordinarios y 517 de intereses de demora, más 20.319,75 euros presupuestados para intereses y costas de la presente ejecución.

**Segundo.-** Practicado el requerimiento de pago al demandado se trabó embargo sobre la finca propiedad del mismo, cuya descripción es la siguiente:

**(Descripción completa)**

**Inscrita en el Registro de la Propiedad número x de en el libro XX de la Sección XX, folio XX, finca XXXX, inscripción 1ª.**

Referencia catastral: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Tercero.-** Iniciada la vía de apremio, se designó perito en estos autos que valoró el bien embargado en la cantidad de 150.000 euros, y recibida la certificación del Registro de la Propiedad que previene el art. 656 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, resultó la existencia de las siguientes cargas posteriores a la ejecutada:

- Hipoteca de la inscripción 7ª, a favor de tenedor, tomador o endosatario de pagarés.
- Anotación preventiva de embargo a favor de la mercantil XXX S.A., LETRA A.

Se han practicado las notificaciones exigidas por el art. 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**Cuarto.-** Previos los trámites legales oportunos, se acordó anunciar la venta en pública subasta de la citada finca embargada, siendo el importe de su valoración a efectos de la misma la indicada de 150.000 euros. Se celebró la subasta en fecha xxxxxxxxxxxx, a la que concurrieron distintos postores, siendo Doña Carmen XXXXXXX, con DNI n: XXXXXXX-Q, la que ofreció la cantidad superior por importe de 130.000 euros, no siendo mejorada por ningún postor y, siendo superior al 70 por 100 del valor por el que el bien salió a subasta, se aprobó el remate a su favor, consignándose por la rematante la diferencia entre su consignación para participar en la subasta y el importe total del remate.

**Quinto.-** Se procedió a la tasación de costas y liquidación de los intereses devengados en el proceso, habiendo sido aprobados por decreto de fecha xxxxxx, siendo el importe de las costas de 10.587,25 euros y el importe de los intereses 14.436,25 euros. Por lo cual el total importe del crédito de la parte actora ascendió a 129.066,41 euros, existiendo sobrante que queda a disposición de los acreedores posteriores.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**Primero.-** Establece el art. 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que “si la mejor postura fuera igual o superior al setenta por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta el Secretario judicial, mediante decreto, aprobará el remate a favor del mejor postor”.

**Segundo.-** Y el art. 674.1 de la mencionada Ley establece, para el caso de que se apruebe el remate, que “ Será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio, expedido por el Secretario judicial, del decreto de adjudicación, comprensivo de la resolución de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada, y 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”.

**Tercero.-** Y en el apartado segundo del citado artículo 674 de la LEC se dispone que “asimismo, se mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubiesen verificado después de expedida la certificación prevenida en el art. 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 caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados”.

## **PARTE DISPOSITIVA**

Se adjudica la finca embargada descrita en el Hecho segundo de esta resolución a favor de D<sup>a</sup> Carmen XXXXXXXX con D.N.I. nº XXXXXXXX-Q con domicilio en calle XXXXXX nº 15 , 30.100 Murcia, casada en régimen de sociedad de gananciales con D. PEDRO XXXXXXXXXX, con D.N.I. XXXXXXXX-T, por el precio de 130.000 euros.

Se acuerda la CANCELACION de la anotación preventiva de embargo ejecutada en este procedimiento, así como la de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a aquélla, especialmente las siguientes:

- Hipoteca de la inscripción 7ª, a favor de tenedor, tomador o endosatario de pagarés.
- Anotación preventiva de embargo a favor de la mercantil XXX S.A., LETRA A.

Procédase también a la cancelación de todas las anotaciones o inscripciones posteriores que se hubiesen verificado después de expedida la certificación prevenida en el art. 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Para la efectividad de dicha cancelación, expídase mandamiento por duplicado al Sr. Registrador de la Propiedad de Murcia número X, con los insertos necesarios.

Se entienden subsistentes todas las cargas anteriores y preferentes al crédito aquí reclamado, y que el rematante las acepta y queda subrogado en la responsabilidad de las mismas, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Del resultado del procedimiento no puede hacerse declaración sobre la situación posesoria de la finca, por no constar en autos.

Se hace constar que el precio obtenido ha sido superior al crédito reclamado, por lo que el sobrante queda a disposición de los acreedores posteriores.

**MODO DE IMPUGNACIÓN:** recurso de revisión directo en el plazo de cinco días ante este Tribunal, que carece de efectos suspensivos, sin que, en ningún caso, proceda actuar en sentido contrario a lo resuelto (artículo 454 bis de la L.E.C.).

Conforme a la D.A. Decimoquinta de la L.O.P.J., para la admisión del recurso se deberá acreditar haber constituido, en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano, un depósito de 25 euros, salvo que el recurrente sea: beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente de alguno de los anteriores.

El depósito deberá constituirlo ingresando la citada cantidad en el BANESTO, en la cuenta de este expediente indicando, en el campo

“concepto” la indicación “Recurso” seguida del código “01 Civil-Revisión”. Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria deberá incluir, tras la cuenta referida, separados por un espacio la indicación “recurso” seguida del código “01 Civil -Revisión.”

En el caso de que deba realizar otros pagos en la misma cuenta, deberá verificar un ingreso por cada concepto, incluso si obedecen a otros recursos de la misma o distinta clase indicando, en este caso, en el campo observaciones la fecha de la resolución recurrida con el formato DD/MM/AAAA.

Así lo decreto y firmo el/la Secretario/a judicial Don/Doña XXXXXX Secretario/a del Juzgado de Primera Instancia número X de Murcia.

EL /LA SECRETARIO/A JUDICIAL

## **D. MODELO NORMALIZADO DE DECRETO DE CANCELACIÓN**

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº

DE MURCIA

AUTOS Nº

DECRETO

SECRETARIO DON/DOÑA

En Murcia a

### HECHOS

PRIMERO.- Que en este Juzgado se tramita Ejecución con el nº X a instancia de XXXXXXXXXXXX contra xxxxxxxxxxxx en los que consta acordado y debidamente anotado en el Registro de la Propiedad nº X de Xxxxx embargo sobre la finca registral nº X.

SEGUNDO.- Que la parte ejecutante ha presentado escrito ante este Juzgado solicitando el alzamiento del embargo trabado por XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y el libramiento del correspondiente mandamiento de cancelación de dicho embargo.

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

UNICO.- Visto el estado de la presente Ejecución y la solicitud formulada por la parte ejecutante en cuanto a la cancelación del embargo trabado sobre la finca registral nº X del Registro de la Propiedad X de XXXXXXXX que se considera justificada, procede acordar el mismo y librar el oportuno mandamiento al citado Registro, todo ello en virtud del principio dispositivo que rige el proceso civil, la aplicación de los artículos 551,612 y 570 de la LEC en cuanto al embargo, y el artículo 83 de la Ley Hipotecaria interpretado a la luz de la regulación del proceso de ejecución que establece la vigente LEC.

### PARTE DISPOSITIVA

ACUERDO el alzamiento del embargo trabado en la presente Ejecución nº X seguida ante este Juzgado a instancia de XXXXXXXXXXXX contra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX de la finca registral nº X.

Para el cumplimiento de lo acordado líbrese mandamiento por duplicado al Registro de la Propiedad nº X de XXXXX con todos los insertos necesarios para su debido cumplimiento y constancia de su firmeza.

Notifíquese a las partes personadas la presente resolución contra la que cabe recurso de reposición ante el Secretario que suscribe en el plazo de 5 días y sin necesidad de constituir depósito previo.

Así lo acuerdo y firmo, doy fe.

EL/LA SECRETARIO JUDICIAL





Decanato Autonómico de la Región de Murcia