

TERCER APÉNDICE A LA 2ª EDICIÓN DE LAS INSTITUCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO.

TOMO I –PRIMERA PARTE–:

Tema 4:

En la pregunta “Principales disposiciones modificativas y complementarias”, al final de la página 71, antes de empezar con las disposiciones complementarias, hay que añadir:

Ley 1/2013, de 14 de mayo, que modificó los artículos 21, 114 y 129 de la Ley Hipotecaria y algunos otros de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Tema 6:

En la primera pregunta “**Título material y formal**”, al comienzo de la página 103, hay que tener en cuenta que al artículo 21 de la Ley Hipotecaria se le añade el siguiente apartado –conforme a la citada Ley de 14 de mayo de 2013, siendo su redacción actual la siguiente:

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

2. *Las escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, deberán expresar, además de las circunstancias previstas en el apartado anterior, la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862.*

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

Tema 19:

En la página 363, en el apartado titulado “**Los requisitos de carácter formal del título inscribible**”, se dice el artículo 21 de la L. H. y hay que tener en cuenta el apartado que se le añadió y que acabamos de ver.

TOMO II –SEGUNDA PARTE–:

Tema 42:

La pregunta “**MEDIDAS REGISTRALES PARA LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE**” conviene modificarla de la siguiente forma:

La Ley de Costas de 28 JULIO 1988, modificada por la de 14 de mayo de 2013, siguiendo el art. 132 C.E., determina los bienes de dominio público marítimo terrestre en sus arts. 3 y 4, como se examina en el correspondiente tema de Dº civil.

–Estos bienes son inalienables, imprescriptibles e inembargables. –art. 7–. Sobre ellos se admitirá el uso y el aprovechamiento adquiridos de acuerdo con la Ley, pero carecerán de valor frente al dominio público las detenciones privadas, por prolongadas que sean en el tiempo y aunque aparezcan amparadas por el Registro de la Propiedad –art. 8.–

Sin embargo, el art. 13 bis, añadido por la Ley de reforma, dice:

2. Los titulares de los terrenos que tras la revisión del deslinde se incorporen al dominio público marítimo-terrestre pasarán a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento, a cuyo efecto la Administración otorgará de oficio la concesión, salvo renuncia expresa del interesado.

La concesión se otorgará por setenta y cinco años, respetando los usos y aprovechamientos existentes, sin obligación de abonar canon.

(Algo análogo establecía la disposición Transitoria 1ª de la Ley de 1988)

–Para la determinación del dominio público marítimo-terrestre se practicarán por la Administración del Estado los oportunos DESLINDES –art. 11, apartado 1–.

*Practicado el deslinde, la Administración del Estado **deberá inscribir** los bienes de dominio público marítimo-terrestre, de acuerdo con la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas. –art. 11, apartado 2, según la Ley de reforma–.*

En el procedimiento serán oídos los propietarios colindantes, previa notificación, y demás personas que acrediten la condición de interesados. Asimismo, se solicitará informe a la Comunidad Autónoma y al Ayuntamiento correspondiente, que deberá ser emitido en el plazo de un mes. – art. 12.2, retocado por la Ley de reforma–.

Este mismo artículo 12.4, reformado, dice:

«El acuerdo de incoación del expediente de deslinde, acompañado del plano del área afectada por el mismo y de la relación de propietarios afectados, se notificará al Registro de la Propiedad, interesando certificación de dominio y cargas de las fincas inscritas a nombre de los titulares que resulten del expediente y de cualesquiera otras fincas que resulten del plano aportado y de los sistemas de georreferenciación de fin-

cas registrales, así como la constancia de la incoación del expediente en el folio de cada una de ellas.»

Refiriéndonos ya a las medidas registrales de protección deben distinguirse:

I. MEDIDAS ORDINARIAS O DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

1. Títulos inscribibles

Según el art. 13.2, reformado:

«La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde. Dicha resolución será título suficiente, asimismo, para que la Administración proceda a la inmatriculación de los bienes de dominio público. En todo caso los titulares inscritos afectados podrán ejercitar las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos, siendo susceptible de anotación preventiva la correspondiente reclamación judicial.»

2. Formalidades y requisitos de determinadas inscripciones

– En la INMATRICULACIÓN DE FINCAS situadas en zonas de servidumbre de protección, –conforme al art. 15 de la Ley de 1988– hay que precisar si lindan o no con el dominio público marítimo terrestre. En caso afirmativo, no podrá practicarse la inmatriculación si no se acompaña certificación administrativa de que no se invade tal dominio.

– Cuando en la descripción de una finca se expresa que no linda con el dominio público marítimo-terrestre o no se hace declaración alguna a este respecto, el Registrador requerirá al interesado para que identifique la finca en el plano proporcionado al efecto por la Administración. Si de dicha identificación resultase la no colindancia, el Registrador practicará la inscripción, haciendo constar en ella ese extremo. No obstante, si el Registrador sospechare una posible invasión, pondrá en conocimiento de la Administración la solicitud de inscripción, suspendiéndola hasta que la Administración expida certificación favorable. Pasados 30 días desde la petición de oficio de esa certificación, sin contestación, podrá procederse a la inscripción.

Sí no estuviese aprobado el deslinde, se iniciará el correspondiente procedimiento, a costa del interesado, dentro de un plazo que no podrá ser superior a tres meses desde la correspondiente solicitud, quedando entre tanto en suspenso la inscripción solicitada.

– Para registrar EXCESOS DE CABIDA –según el art. 16 de la Ley de 1988– se estará a lo dispuesto anteriormente, salvo que se trate de fincas de linderos fijos o de tal naturaleza que excluyan la posibilidad de invasión del dominio público marítimo-terrestre.

– En las DECLARACIONES DE OBRA NUEVA, hay que tener en cuenta que el art. 25 de la Ley prohíbe las edificaciones destinadas a residencia

o habitación en los terrenos sujetos a la «servidumbre de protección», que recae sobre una zona de 100 metros, con carácter general –la cual puede ser ampliada hasta un máximo de otros 100–, y sobre una zona de 20 metros tratándose de suelo urbano o de zonas ya urbanizadas –ambas zonas medidas tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar–. Aparte del precepto citado, lo mismo se deduce de la Exposición de Motivos de la Ley de 1988, del n.º 3 de su disposición transitoria 3ª; del art. 43 de su Reglamento y de la disposición transitoria 9ª del mismo.

II. MEDIDAS ADMINISTRATIVAS: EL REGISTRO PÚBLICO DE USOS DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

En dicho Registro, llevado por la Administración competente –artículo 37.3–, se inscribirán de oficio: (1) las reservas, (2) adscripciones, (3) concesiones y, (4) autorizaciones de vertidos contaminantes, revisando, al menos anualmente, el cumplimiento de las condiciones estipuladas, así como los efectos producidos.

Tema 45:

En la **página** 300, en la línea 11, donde dice “La nueva LAU”, suprimir la palabra “nueva”.

En la **página** 302, en la línea 24, donde dice:

“El art. 14 de la nueva LAU, establece”, deberá decir:

El art. 14 de la LAU, modificado por la Ley de 4 de junio de 2013, establece:

«Enajenación de la vivienda arrendada.

1. *El adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito, conforme a lo dispuesto por los artículos 7 y 10 de la presente ley, con anterioridad a la transmisión de la finca.*

2. *Si la finca no se hallase inscrita en el Registro de la Propiedad, se aplicará lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 1571 del Código Civil. Si el adquirente usare del derecho reconocido por el artículo citado, el arrendatario podrá exigir que se le deje continuar durante tres meses, desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito, durante los cuales deberá satisfacer la renta y demás cantidades que se devenguen al adquirente. Podrá exigir, además, al vendedor, que le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.»*

En la **misma página**, línea 23, donde dice:

Son las que establece el artículo 13 L.A.U., hay que añadir: modificado por la citada Ley de 4 de junio de 2013:

1. *Si durante la duración del contrato el derecho del arrendador que-*

dara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, quedará extinguido el arrendamiento.

Conforme a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 7 y en el artículo 14, se exceptúan los supuestos en los que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendado. En este caso continuará el arrendamiento por la duración pactada.

Cuando se trate de un arrendamiento sobre finca no inscrita se estará a la duración establecida en el apartado 4 del artículo 9.

2. Los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho del arrendador, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente ley.

El apartado 2º del art. 7 dice:

«En todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.»

Y el apartado 4º del art. 9:

«Tratándose de finca no inscrita, también durarán tres años los arrendamientos de vivienda que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que parezca ser propietaria en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el apartado 1 de este artículo. Si el arrendador enajenase la vivienda arrendada, se estará a lo dispuesto en el artículo 1.571 del Código Civil. Si fuere vencido en juicio por el verdadero propietario, se estará a lo dispuesto en el citado artículo 1.571 del Código Civil, además de que corresponda indemnizar los daños y perjuicios causados.»

Y por fin, el apartado 1 del dicho art. 9 dispone:

La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

TOMO III –TERCERA PARTE–:

Tema 64:

En la página 142, en la línea 26 consta la expresión: “Dice el artículo 114 de la L.H.:”

Pues bien, a este artículo le añadió un párrafo la Ley de 14 de mayo de 2013, y su contenido actual es el siguiente:

“Salvo pacto en contrario, la hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue interés no asegurará, con perjuicio de tercero, además del capital, sino los intereses de los dos últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente.

En ningún caso podrá pactarse que la hipoteca asegure intereses por plazo superior a cinco años.

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

En el caso específico en que el deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión, según el artículo 4º del Real Decreto Ley de 10 de marzo de 2012, modificado por la Ley de 14 de mayo de 2013, el interés moratorio aplicable desde el momento en que el deudor solicite a la entidad la aplicación de cualquiera de las medidas del código de buenas prácticas y acredite ante la entidad que se encuentra en dicha circunstancia, será, como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2 por cien sobre el capital pendiente del préstamo.

El **artículo 579.2.a** de la Ley de Enjuiciamiento Civil –modificado por la Ley de 14 de mayo de 2013–, al que nos hemos referido, dice:

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

Tema 66:

Al final del tema (**página 187**) y antes de la llamada (5*) debe añadirse:

– Por lo que se refiere a las llamadas **cláusulas abusivas**, hay que tener en cuenta:

Lo dispuesto en el art. 149.2.f) de La LH., según el cual –conforme a la reforma de 14 de mayo de 2013–:

Cuando el Notario considerase que alguna de las cláusulas del préstamo hipotecario que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que hubiese determinado la cantidad exigible pudiera tener carácter abusivo, lo pondrá en conocimiento de deudor, acreedor y en su caso, avalista e hipotecante no deudor, a los efectos oportunos.

En todo caso, el Notario suspenderá la venta extrajudicial cuando cualquiera de las partes acredite haber planteado ante el Juez que sea competente, conforme a lo establecido en el artículo 684 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el carácter abusivo de dichas cláusulas contractuales.

Lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 557 de Ley de Enjuiciamiento Civil, que señala como causa 7ª –añadida por la repetida Ley de 14 de mayo de 2013– de oposición a la ejecución:

«Que el título contenga cláusulas abusivas.»

En consecuencia, parece lógico que si una cláusula de un título fue declarada abusiva por un Juez o Tribunal, el Registrador deniegue la inscripción de esa cláusula que conste en otro título.

Tema 74:

En la **página 341**, en la pregunta PROCEDIMIENTO PARA HACER EFECTIVO EL CRÉDITO HIPOTECARIO, aparte de corregir la “m” minúscula con la que comienza la pregunta (y que fue una errata de imprenta, pues en el original mío consta que dicha letra es mayúscula), hay que decir lo siguiente:

“El precepto fundamental del nuevo sistema es el artículo 129 de la L.H.”, actualmente reformado por la Ley de 14 de mayo de 2013, a cuyo tenor:

La acción hipotecaria podrá ejercitarse:

a) *Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V.*

b) *O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada.*

Por consiguiente, este precepto contempla:

1. El procedimiento especial de ejecución hipotecaria, que se regula en los arts. 681 y de la L.E.C., que vienen a sustituir el procedimiento judicial sumario. Dice el artículo 130:

“El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.”

2. La venta extrajudicial del bien hipotecado, que se examina en el tema siguiente.

Aunque no lo diga el art. 129 L.H., hay que entender que el crédito hipotecario también puede hacerse efectivo:

– **Por la vía del procedimiento general de ejecución**, que regulan los arts. 517 y ss de la L.E.C., que vienen a sustituir al antiguo juicio ejecutivo.

Aquí hay que tener en cuenta los artículos 669.1, 670 y el 671 de la L. E. C., habiéndose modificado los dos últimos por la Ley de 14 de mayo de 2003.

Dice el apartado **1 del artículo 669**:

«1. Para tomar parte en la subasta los postores deberán depositar, previamente, el 20 por ciento del valor que se haya dado a los bienes con arreglo a lo establecido en el artículo 666 de esta Ley. El depósito se efectuará conforme a lo dispuesto en el número 3.º del apartado 1 del artículo 647.»

Dice el **artículo 670** (modificado):

«1. Si la mejor postura fuera igual o superior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, el Secretario judicial responsable de la ejecución, mediante decreto, el mismo día o el día siguiente, aprobará el remate en favor del mejor postor. En el plazo de cuarenta días, el rematante habrá de consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate.»

Segundo párrafo del apartado 4:

«Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 % del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 % del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.»

Y finalmente, dice el **artículo 671**—modificado—:

«Subasta sin ningún postor.»

Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por ciento del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por ciento. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.

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

Creo que estos preceptos son aplicables a **todos** los procedimientos de ejecución hipotecaria.

– **Por la vía del juicio declarativo ordinario**, que regulan los arts. 399 y ss. de la L.E.C.

– **Por la vía del procedimiento administrativo de apremio fiscal**, que se halla regulado en la Ley General Tributaria, de 17 DICIEMBRE 203 y en el Reglamento General de Recaudación de 29 JULIO 2005.

Como del procedimiento especial de ejecución hipotecaria y del extrajudicial tratan otros temas, expondremos aquí, brevemente, el procedimiento ejecutivo ordinario, pudiendo distinguir, como hace GÓMEZ-FERRER:

1). **Procedencia:**

–El acreedor utilizará este procedimiento cuando considere insuficientes para la satisfacción de su crédito los bienes hipotecados, razón por la que no dirigirá la acción exclusivamente contra ellos.

–El acreedor deberá utilizar este procedimiento (aparte de poder acudir al declarativo) cuando no se haya consignado en la escritura de constitución de la hipoteca los requisitos relativos al domicilio y al precio para subasta que exige el artículo 682.2 LEC.

–El acreedor no podrá utilizar este procedimiento en el caso de que la acción hipotecaria se dirija exclusivamente contra los bienes hipotecados, conforme al artículo 579 LEC, modificado también por la Ley de 14 de mayo de 2003, cuyo tenor es el siguiente:

«Ejecución dineraria en casos de bienes especialmente hipotecados o pignorados.

1. Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que

falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución.

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

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

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

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

2). Parte actora y parte demandada:

Se sigue con el tema hasta llegar al artículo 552 (pagina 346, línea 24), a cuyo primer apartado se le añade un párrafo, quedando del siguiente modo:

«Denegación del despacho de la ejecución. Recursos.

1. Si el tribunal entendiese que no concurren los presupuestos y requisitos legalmente exigidos para el despacho de la ejecución, dictará auto denegando el despacho de la ejecución.

Cuando el tribunal apreciare que alguna de las cláusulas incluidas en un título ejecutivo de los citados en el artículo 557.1 pueda ser calificada como abusiva, dará audiencia por cinco días a las partes. Oídas éstas,

acordará lo procedente en el plazo de los cinco días siguientes, conforme a lo previsto en el artículo 561.1.3.ª.

Se sigue con el texto del tema hasta el final, pues, si bien al artículo 654 L.E.C. se le añadió un párrafo, este no afecta al tema de que tratamos.

Tema 75 –páginas 355 y siguientes–:

Hay que cambiar gran parte del tema, en la forma que veremos a continuación:

VENTA EXTRAJUDICIAL DE FINCA HIPOTECADA

El artículo 129 de la Ley Hipotecaria –modificado por la Ley de 14 de mayo de 2013– dice en su apartado 1:

«La acción hipotecaria podrá ejercitarse:

a) *Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V.*

b) *O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada.*

Por consiguiente, este precepto contempla:

1. El procedimiento especial de ejecución hipotecaria, que se regula en los arts. 681 y ss. de la L.E.C., que vienen a sustituir al procedimiento judicial sumario.

2. La venta extrajudicial del bien hipotecado, de la que trataremos en seguida.

Aunque no lo diga el artículo 129 L.H., hay que entender que el crédito hipotecario también puede hacerse efectivo:

– Por la vía del procedimiento general de ejecución, que regulan los artículos 517 y siguientes de la L.E.C., que vienen a sustituir al antiguo juicio ejecutivo.

– Por la vía del juicio declarativo ordinario, que regulan los artículos 399 y ss. de la L.E.C.

En cualquiera de los procedimientos que se sigan, deberá tenerse en cuenta, respecto al desahucio del titular de la vivienda, el Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de **medidas urgentes** para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

En el presente tema nos ocuparemos de la venta extrajudicial.

La venta extrajudicial surgió en la práctica notarial a finales del siglo XIX por analogía con el art. 1.872 del C.c. Publicado éste, se pactaba para la ejecución de las hipotecas un procedimiento inspirado en dicho pre-

cepto para la ejecución de la prenda.

La R. de 12 JULIO 1901 entendió que lo que es lícito en el contrato de prenda también lo es en el contrato de hipoteca, e incluso la adjudicación al acreedor es consecuencia lógica de todo remate judicial o extrajudicial en que no haya postor, como lo autoriza el C.c. para la prenda en el mismo art. 1.872.

Esta práctica fue admitida por el T.S. en varias SS. a partir de 1902.

La R. de 9 JUNIO 1909 tuvo mucha importancia, porque habiéndose introducido en la L.H. de 21 ABRIL 1909 el procedimiento judicial sumario, prohibiendo la alteración de los trámites por convenio entre las partes, la D.G. declaró que ello no impide que los contratantes puedan continuar pactando en las escrituras de hipoteca la venta extrajudicial de los bienes hipotecados, si al vencimiento del plazo no es satisfecha la deuda, como se permitía antes de la publicación de dicha Ley, por subsistir las mismas razones en que se fundaron las Sentencias y Resoluciones citadas para considerar válido y legal el referido pacto.

Su primera regulación proviene del R.H. de 1915, en su art. 201, que decía:

“Para hacer efectiva la acción hipotecaria cuando en la escritura de constitución de hipoteca se hubiese pactado un procedimiento ejecutivo extrajudicial, se observarán las reglas siguientes, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.255 del C.c.”.

La L.H. de 1944-46 legalizó el procedimiento y admitió que la existencia de terceros no era obstáculo para la utilización del mismo. Expresamente se admitió esto en el art. 129 de la Ley.

LA RICA dijo que esto equivalía a “correr el riesgo de desnaturalizar la función notarial, obligándola a invadir campos acotados, reservados hasta ahora para la judicial. Se plantean en las ejecuciones problemas arduos de rangos de derechos, liquidación de cargas, cancelación de gravámenes e inscripciones posteriores, etcétera, cuya resolución no parece propia de las actuaciones notariales. Por otra parte, facilitar extraordinariamente la ejecución paccionada de las fincas hipotecadas, con supresión de trámites que siempre significan garantías para todos los intereses en juego, equivale a favorecer las combinaciones de la usura, y, en suma, a restringir el crédito territorial, por lo difícil que será la constitución de segundas y posteriores hipotecas cuando en la primera o en una anterior se haya pactado un procedimiento ejecutivo de dicha naturaleza.

El T.S. –SS. de 4 MAYO 1998 y 20 ABRIL 1999–, había considerado inconstitucional el llamado procedimiento extrajudicial ante Notario –entre otros argumentos por ser contrario al derecho a la tutela judicial efectiva–. Hoy debe entenderse superada esta doctrina, pues la referencia que el art. 129 L.H. hace al artículo 1.858 C.c. pone de relieve que estamos ante el ejercicio del **ius vendendi**, que deriva de la hipoteca como derecho de realización del valor, bajo el control de legalidad de un Notario –y aunque este procedimiento no sea obstáculo para que pueda acudir a los Tribunales–.

Por consiguiente, aunque se ha dudado de su constitucionalidad, ésta fue reconocida y sigue siéndolo en el artículo 129 L.H.

No obstante, dos fueron las razones de su escasa utilización práctica: la rigidez del sistema de subastas y la facilidad para suspender el procedimiento por parte del ejecutado a través de la oposición en juicio declarativo, anotado preventivamente. Esto motivó que por R.D. de 27 MARZO 1992 se modificara la redacción de los preceptos reglamentarios, en un intento de agilizar la ejecución hipotecaria y aligerar la presión existente sobre la Administración de Justicia.

Algunos autores, entendiendo que se trata de una vía de apremio comprendida en la reserva de exclusividad jurisdiccional de los arts. 117.3 CE y 2.1 LOPJ, habían dudado de su constitucionalidad.

Las razones a favor de que es plenamente constitucional son:

–No hay invasión de la esfera judicial porque no hay juicio, ni tampoco se ejecuta lo juzgado.

–En nuestro Derecho hay otras manifestaciones de enajenaciones forzosas no judiciales: artículos. 1.872 C.c., 322 C.co., 45 LSA.

–No hay indefensión del ejecutado, que siempre puede instar sus derechos en el juicio declarativo correspondiente –S.T.C. de 17 MAYO 1985, relativa al procedimiento del artículo 131 L.H., pero también aplicable al extrajudicial–.

Respecto a su NATURALEZA JURÍDICA, todavía siguen las discusiones. Fundamentalmente se han expuesto dos tesis contrapuestas:

I. La tradicional de ROCA SASTRE, que cree que estamos ante un proceso de ejecución de naturaleza jurisdiccional. A este proceso le señala las siguientes notas que lo caracterizan y perfilan:

1. Se trata de un proceso de ejecución pura, al igual que el procedimiento judicial sumario, si bien sustanciado ante Notario. PRIETO CASTRO considera que, en el fondo, no existe el ejercicio de la acción, ya que, por la cláusula contractual concertada entre las partes, se crea un título que abre directamente la vía de realización, sin verdadera cognición por un órgano jurisdiccional, al establecerse en ella el sometimiento a dicha realización o ejecución –**pactum executivum**– de manera directa.

2. La admisibilidad de este procedimiento depende de que en la escritura de constitución de la hipoteca se haya recogido la cláusula de realización privada, esto es, que se haya estipulado expresamente en la escritura de constitución de la hipoteca la aplicación de dicho procedimiento.

3. Deberá ajustarse expresamente a los trámites establecidos por la ley y el futuro Reglamento hipotecario, sin que las partes puedan modificar o pactar un procedimiento distinto, ni, por supuesto, añadir o establecer requisitos o trámites diferentes.

Todo ello se desprende de lo dispuesto en el art. 129 L.H., que acaba

con las discusiones anteriores.

4. El procedimiento extrajudicial es de aplicación aún en el caso de que existan terceros o, como apunta ROCA, de que la finca hipotecada haya pasado a poder de un tercer poseedor o se hubiera constituido sobre ella algún derecho real o tomado alguna anotación preventiva, salvo siempre su suspensión si se hubiere anotado demanda de oposición al mismo, formulada en juicio declarativo.

II. La de RODRÍGUEZ ADRADOS, JURADO, ENCARNA CORDERO y GARCÍA GARCÍA, que creen que se trata del ejercicio de un derecho privado, y con sujeción a unos requisitos legales cuyo control es notarial.

Esta tesis es la que resulta acogida en la Exposición de Motivos del R.D. de 1992.

En realidad, no es el Notario quien ejecuta, sino el acreedor, que ejerce un derecho privado.

No hay que olvidar que el apartado 2 del artículo 129 comienza diciendo que “la realización extrajudicial se realizará **ante Notario**” –no **por** Notario.

Es posible que, desde un punto de vista teórico, ROCA tenga razón. El hecho de cambiar las palabras “procedimiento extrajudicial”, sustituyéndolas por las de “venta extrajudicial”, no hace variar la naturaleza de dicho procedimiento.

Tampoco la ingeniosa expresión de que la realización extrajudicial se lleva a cabo “ante el Notario y no por el Notario”, cambia las cosas. Como se puede observar se elude el emplear los términos de “ejecución” o “procedimiento”. Aparte de que esto no parece muy exacto, porque el Notario es el verdadero y auténtico protagonista de la venta extrajudicial, lo cual puede comprobarse con la actividad que realiza en la tramitación de esa venta.

REQUISITOS PARA QUE SEA PROCEDENTE:

Los señala el apartado 2 del artículo 129 –modificado por la citada Ley de 14 de mayo de 2013–:

«La venta extrajudicial se realizará ante Notario y se ajustará a los requisitos y formalidades siguientes:

a) *El valor en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.*

b) *La estipulación en virtud de la cual los otorgantes pacten la sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura y deberá señalar expresamente el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la venta extrajudicial el inmueble es vivien-*

da habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución.

c) *La venta extrajudicial sólo podrá aplicarse a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados de conformidad con lo previsto en el título y con las limitaciones señaladas en el artículo 114.*

En el caso de que la cantidad prestada esté inicialmente determinada pero el contrato de préstamo garantizado prevea el reembolso progresivo del capital, a la solicitud de venta extrajudicial deberá acompañarse un documento en el que consten las amortizaciones realizadas y sus fechas, y el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la escritura de constitución de hipoteca.

En cualquier caso en que se hubieran pactado intereses variables, a la solicitud de venta extrajudicial, se deberá acompañar el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la escritura de constitución de hipoteca.

TRAMITACIÓN:

El artículo 129 –modificado– en su apartado e) dice:

«En el Reglamento Hipotecario se determinará la forma y personas a las que deban realizarse las notificaciones, el procedimiento de subasta, las cantidades a consignar para tomar parte en la misma, causas de suspensión, la adjudicación y sus efectos sobre los titulares de derechos o cargas posteriores así como las personas que hayan de otorgar la escritura de venta y sus formas de representación.»

Por consiguiente, dicho precepto apenas contiene normas de tramitación, y, por ello, hay que entender que son aplicables las del Reglamento hipotecario, en tanto en cuanto no se opongan a dicho artículo, ni a la LEC, pues el citado precepto dice en la letra h del apartado 2:

*«La Ley de Enjuiciamiento Civil tendrá carácter supletorio en todo aquello que **no** se regule en la Ley y en el Reglamento Hipotecario, y en todo caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.»*

Por consiguiente podemos considerar que:

1). Es **Notario hábil** el que lo sea para actuar en el lugar en que radique la finca hipotecada y si hubiese más de uno, lo será aquél a que corresponda por turno.

Cuando sean varias las fincas hipotecadas y radiquen en lugares diferentes, lo será el que hubieran fijado las partes en la escritura de constitución, y a falta de pacto, la competencia vendrá determinada por la finca que haya sido tasada a efectos de subasta con un mayor valor.

2). El procedimiento **se iniciará** mediante requerimiento dirigido al

Notario, que expresará las circunstancias determinantes de la certeza y exigibilidad del crédito y la cantidad exacta objeto de la reclamación en el momento del requerimiento, especificando el importe de cada uno de los conceptos.

El requirente entregará al Notario los siguientes documentos:

a) La escritura de constitución de la hipoteca con nota de haberse inscrito. Si no pudiese presentarse la escritura inscrita, deberá acompañarse con la que se presente nota simple del Registro de la Propiedad que refleje la inscripción.

b) El documento o documentos que permitan determinar con exactitud el interés, ya sea directamente, ya mediante simples operaciones aritméticas, en los casos de hipoteca en garantía de créditos con interés variable.

3). El Notario, si estima cumplidos todos los requisitos, **solicitará certificación del Registro de la Propiedad** comprensiva de los siguientes extremos:

1°. Inserción literal de la última inscripción del dominio que se haya practicado y continúe vigente.

2°. Inserción literal de la inscripción de hipoteca en los términos en que esté vigente.

3°. Relación de todos los censos, hipotecas, gravámenes y derechos reales y anotaciones a que estén afectos los bienes.

El Registrador hará constar por nota al margen de la inscripción de hipoteca que ha expedido la mencionada certificación, indicando su fecha, la iniciación de la ejecución, el Notario ante el que se sigue y la circunstancia de que aquella **no se entenderá con los que posteriormente inscriban o anoten cualquier derecho sobre la misma finca.**

4). El **requerimiento de pago** tendrá lugar en el domicilio que, a estos efectos, resulte del Registro y se practicará por el Notario, bien personalmente, si se encontrase en él el deudor que haya de ser requerido, o bien al pariente mas próximo, familiar o dependiente mayores de catorce años que se hallasen en el mismo y, si no se encontrase nadie en él, al portero o a uno de los vecinos mas próximos.

Si el Notario no fuera competente por razón del lugar practicará el requerimiento por medio de otro Notario que sea territorialmente competente.

Si no se pudiera practicar el requerimiento en alguna de las formas indicadas, el Notario dará por terminada su actuación y por conclusa el acta, quedando expedita la vía judicial que corresponda.

5). **Las notificaciones** se harán transcurridos 10 días desde el requerimiento sin que éste hubiere sido atendido, y el Notario notificará la iniciación de las actuaciones a la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio, si fuese distinta del deudor, así como a los ti-

titulares de las cargas y gravámenes y asientos posteriores a la hipoteca que se ejecuta, para que puedan, si les conviene, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y gastos en la parte asegurada por la hipoteca.

Dichas notificaciones se efectuarán en el domicilio de los interesados que figuren en el Registro de la Propiedad y en la forma prevenida por la legislación notarial.

Cumplido lo anterior puede suceder:

–Que el tercer poseedor pague el importe reclamado en la parte que esté garantizada con la hipoteca. En tal caso el Notario dará por terminada su actuación y por concluida el acta con la diligencia de haberse efectuado el pago. Dicha acta podrá servir, en su caso, para la cancelación de la hipoteca.

–Que pague uno de los titulares de las cargas, gravámenes o derechos consignados en el Registro con posterioridad a la hipoteca. En este supuesto el Notario le requerirá para que manifieste si desea proseguir o no las actuaciones:

En caso afirmativo, se continuarán éstas, ocupando el que pagó la posición jurídica que corresponda al acreedor satisfecho.

En otro caso, se darán por terminadas las actuaciones y por concluida el acta con la diligencia de haberse efectuado el pago. Dicha acta será título bastante para la consignación en el Registro de la subrogación del pagador en todos los derechos del acreedor satisfecho.

–Que el deudor pague, en cuyo caso el Notario redactará el acta, que luego veremos, y se podrá proceder a la cancelación de la hipoteca, terminando aquí el procedimiento, o

–Que nadie pague, en cuyo caso se siguen los trámites siguientes:

6). La subasta debe anunciarse con una antelación de, al menos veinte días, respecto de aquél en que haya de celebrarse.

Los anuncios se fijarán en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y del Registro de la Propiedad y se insertará en el B.O. de la Provincia o de la Comunidad Autónoma en que se practique la ejecución y en el de aquella o aquellas en que radiquen las fincas, y si excede de determinada cantidad, se publicará, además, en el B.O. del Estado.

No obstante, el apartado d) del artículo 129 –modificado por la citada Ley de 14 de mayo de 2013– dispone:

«La venta se realizará mediante una sola subasta, de carácter electrónico, que tendrá lugar en el portal de subastas que a tal efecto dispondrá la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. Los tipos en la subasta y sus condiciones serán, en todo caso, los determinados por la Ley de Enjuiciamiento Civil.»

7). La adjudicación a favor del ejecutante o el remate a favor del mismo o de un acreedor posterior podrá hacerse a calidad de ceder a un terce-

ro. El rematante que ejercitare esta facultad habrá de verificar dicha cesión mediante comparecencia ante el Notario, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago del resto del precio del remate.

8). Los modos de conclusión son los siguientes:

1. Si el requerimiento al deudor no puede tener lugar en alguna de las formas indicadas, el Notario dará por terminada su actuación, quedando expedita la vía judicial que corresponda.

2. Sí el deudor o tercer poseedor **paga la deuda**, se da por concluida el acta, que sirve para cancelar la hipoteca.

Si paga un titular de una carga o derecho posterior ya hemos visto que puede elegir por dar por concluida el acta y subrogarse en todos los derechos del acreedor satisfecho.

Si paga cualquier persona fuera del procedimiento –art. 1.158 C.c.–, sólo se suspende o se pone fin al procedimiento en el caso de que de lugar a la cancelación de la hipoteca.

3. Si queda desierta la subasta celebrada y el acreedor no se adjudica la finca en pago de su crédito, el Notario pone fin a la ejecución y cierra y protocoliza el acta, quedando expedita la vía judicial que corresponda.

9. Otros trámites:

Destino del dinero. El precio del remate se destinará sin dilación al pago del acreedor que haya instado su ejecución en la medida garantizada por la hipoteca.

El sobrante, si hubiera acreedores posteriores, se consignará en el oportuno establecimiento público quedando afecto a las resultas de dichos créditos. Esta circunstancia se hará contar en el Registro por nota marginal.

Con razón dice GARCÍA GARCÍA que esta nota marginal es errónea, pues no afecta a la finca sino al sobrante, por lo que es contraria al artículo 1º de la L.H., y podría dar lugar a confusiones acerca de si constituye una afección de duración indefinida, en perjuicio del tráfico inmobiliario. Por ello, su contenido ha de incluirse en el asiento de cancelación de las cargas posteriores, y no como nota marginal independiente.

Si no hubiere acreedores posteriores, el sobrante se entregará al dueño de la finca.

El Notario practicará la liquidación de gastos considerando exclusivamente los honorarios de su actuación y los derivados de los distintos trámites seguidos.

– **Acta notarial.** Verificado el remate o la adjudicación y consignado, en su caso, el precio, el Notario deberá levantar acta del procedimiento. Esta acta debe ser protocolizada.

– **Escritura pública:** El rematante o el adjudicatario y el dueño de la finca o la persona autorizada en la escritura de constitución por el deudor

otorgarán la escritura pública de venta.

– **Poseción de los bienes.** El adjudicatario podrá pedirla al Juez de 1ª Instancia del lugar donde radiquen.

CAUSAS DE SUSPENSIÓN (DEL PROCEDIMIENTO):

–**Cláusulas abusivas.** Dice la letra f) del artículo 129:

«Cuando el Notario considerase que alguna de las cláusulas del préstamo hipotecario que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que hubiese determinado la cantidad exigible pudiera tener carácter abusivo, lo pondrá en conocimiento de deudor, acreedor y en su caso, avalista e hipotecante no deudor, a los efectos oportunos.

En todo caso, el Notario suspenderá la venta extrajudicial cuando cualquiera de las partes acredite haber planteado ante el Juez que sea competente, conforme a lo establecido en el artículo 684 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el carácter abusivo de dichas cláusulas contractuales.

La cuestión sobre dicho carácter abusivo se sustanciará por los trámites y con los efectos previstos para la causa de oposición regulada en el apartado 4 del artículo 695.1 de Ley de Enjuiciamiento Civil.

Una vez sustanciada la cuestión, y siempre que no se trate de una cláusula abusiva que constituya el fundamento de la ejecución, el Notario podrá proseguir la venta extrajudicial a requerimiento del acreedor.

–**Existencia de un procedimiento criminal por falsedad del título hipotecario.**

Aunque no lo diga el artículo 129, esto es muy lógico.

–**La comunicación del Registrador de la Propiedad de que se ha presentado el título de cancelación de la hipoteca realizada.**

Verificada alguna de las circunstancias previstas, el Notario acordará la suspensión de la ejecución hasta que, respectivamente, terminen el procedimiento criminal o el procedimiento registral. La ejecución se reanudará, a instancia del ejecutante, si no se declarase la falsedad o no se inscribiese la cancelación de la hipoteca.

TÍTULO INSCRIBIBLE

Es la escritura pública otorgada por el rematante o el adjudicatario y el dueño de la finca o la persona autorizada en la escritura de constitución por el deudor.

En la escritura se harán constar los trámites y diligencias esenciales practicados en cumplimiento de lo establecido en los artículos anteriores y, en particular, que se han practicado las notificaciones, a que antes nos hemos referido; que el importe de la venta o adjudicación fue igual o inferior al importe total garantizado por la hipoteca y, en caso de haberlo superado, que se consignó el sobrante en un establecimiento público a favor de los acreedores posteriores y, si no lo hubiese, que se entregó al dueño de la finca.

Esta escritura será título bastante para la inscripción a favor del rematante o adjudicatario así como para la cancelación de la inscripción de la hipoteca ejecutada y de todos los asientos de cargas, gravámenes y derechos consignados en el Registro con posterioridad a ella. Se exceptúan aquellos asientos ordenados por la autoridad judicial de los que resulte que se halla en litigio la vigencia misma de la hipoteca.

SUPUESTOS ESPECIALES:

Al procedimiento extrajudicial –al igual que a los demás– le es aplicable el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, modificado por la **Ley de 14 de mayo de 2013**, que resumimos del siguiente modo:

–Las medidas se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión, así como a los avalistas hipotecarios respecto de su vivienda habitual. –Artículo 2º–

–Se considerarán situados en el umbral de exclusión –artículo 3º– los deudores, cuando concurren en ellos todas las circunstancias siguientes:

a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

El límite previsto en el párrafo anterior será de cuatro veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples en caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, o de cinco veces dicho indicador, en el caso de que un deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

A estos efectos se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5; salvo que la entidad acredite que la carga hipotecaria en el momento de la concesión del préstamo era igual o superior a la carga hipotecaria en el momento de la solicitud de la aplicación del Código de Buenas Prácticas.

Asimismo, se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

1.º La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.

2.º La unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.

3.º La unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente, de forma acreditada, para realizar una actividad laboral.

4.º La unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Dicho porcentaje será del 40 por cien cuando alguno de dichos miembros sea una persona en la que concurren las circunstancias previstas en el segundo párrafo del apartado a).

Para la aplicación de las medidas complementarias y sustitutivas de la ejecución hipotecaria a que se refieren los apartados 2 y 3 del Anexo, será además preciso que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

b) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor o deudores y concedido para la adquisición de la misma.

c) Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

La situación en el umbral de exclusión se acreditará por el deudor ante la entidad acreedora mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:

1.º Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.

2.º Últimas tres nóminas percibidas.

3.º Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

4.º Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales.

5.º En caso de trabajador por cuenta propia, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

b) Número de personas que habitan la vivienda:

1.º Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

2.º Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

3.º Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

c) Titularidad de los bienes:

1.º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.

2.º Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

d) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situados en el umbral de exclusión según el modelo aprobado por la comisión constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.

Conforme al artículo 4 –también modificado–:

1. *En todos los contratos de crédito o préstamo garantizados con hipoteca inmobiliaria en los que el deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión, el interés moratorio aplicable desde el momento en que el deudor solicite a la entidad la aplicación de cualquiera de las medidas del código de buenas prácticas y acredite ante la entidad que se encuentra en dicha circunstancia, será, como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2 por cien sobre el capital pendiente del préstamo.*

2. *Esta moderación de intereses no será aplicable a deudores o contratos distintos de los regulados en el presente Real Decreto-ley.*

Tema 76: Este tema hay que rehacerlo en parte.

I. IDEAS GENERALES (página 375)

La nueva L.E.C. de 7 ENERO 2000 unifica y ordena la regulación legal de esta materia, que hasta entonces estaba dispersa. En consecuencia, suprime –aunque mejor era decir que modifica– el procedimiento judicial sumario del anterior art. 131 L.H., que, sin embargo, informa la normativa específica de la ejecución de bienes hipotecados.

Dice el artículo 129.1 de L.H. reformado por la Ley de 14 de mayo de 2013:

«La acción hipotecaria podrá ejercitarse:

a) *Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V.*

b) *O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada.*

Y el art. 130:

“*El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.*”

Estos preceptos contemplan:

1. El procedimiento especial de ejecución hipotecaria, que se regula en los artículos 681 y siguientes de la L.E.C., que vienen a sustituir el procedimiento judicial sumario.

2. La venta extrajudicial del bien hipotecado, que se examina en el tema anterior.

Aunque no lo diga el art. 129 L.H., hay que entender que el crédito hipotecario también puede hacerse efectivo:

– Por la vía del procedimiento general de ejecución, que regulan los arts. 517 y ss de la L.E.C., que vienen a sustituir al antiguo juicio ejecutivo.

– Por la vía del juicio declarativo ordinario, que regulan los arts. 399 y ss. de la L.E.C.

En cualquiera de los procedimientos que se sigan, deberá tenerse en cuenta, respecto al desahucio del titular de la vivienda, el Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de **medidas urgentes** para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

En esta materia también hay que tener en cuenta los artículos 669.1, 670.4 y el 671 de la L. E. C., modificados por el R.D. Ley de 1 julio 2011, y más recientemente los dos últimos por la Ley de 14 de mayo de 2013.

Dice el apartado **1 del artículo 669**:

«1. *Para tomar parte en la subasta los postores deberán depositar, previamente, el 20 por ciento del valor que se haya dado a los bienes con arreglo a lo establecido en el artículo 666 de esta Ley. El depósito se efectuará conforme a lo dispuesto en el número 3.º del apartado 1 del artículo 647.»*

El **artículo 670**, en el apartado 1:

«Si la mejor postura fuera igual o superior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, el Secretario judicial responsable de la ejecución, mediante decreto, el mismo día o el día siguiente, aprobará el remate en favor del mejor postor. En el plazo de cuarenta días, el rematante habrá de consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate.»

Y en el 2º párrafo del apartado 4º:

«Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70 % de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura.»

Y en el artículo 671:

«Subasta sin ningún postor.

Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.

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

En el apartado siguiente **II. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DIRECTA SOBRE BIENES HIPOTECADOS** se puede seguir el texto, teniendo en cuenta las siguientes modificaciones:

Página 379, al final:

3). QUE SE TASE LA FINCA O FINCAS A EFECTOS DE LA SUBASTA

Según el artículo 682.2.1º (modificado por la Ley de 2013):

1.º *Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.*

Página 380, línea 24:

4). QUE SE FIJE UN DOMICILIO

Según el artículo 683.2.2º –modificado–:

2.º Que, en la misma escritura, conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones.

En la hipoteca sobre establecimientos mercantiles se tendrá necesariamente por domicilio el local en que estuviere instalado el establecimiento que se hipoteca.

Se sigue con el tema.

En la página 686:

Al principio de la misma se expone el apartado 2 del artículo 691, que fue modificado por la Ley de 2013, quedando con la siguiente redacción:

«La subasta se anunciará, al menos, con veinte días de antelación. El señalamiento del lugar, día y hora para el remate se notificará al deudor, con la misma antelación, en el domicilio que conste en el Registro o, en su caso, en la forma en que se haya practicado el requerimiento conforme a lo previsto en el artículo 686 de esta Ley. Durante dicho plazo cualquier interesado en la subasta podrá solicitar del tribunal inspeccionar el inmueble o inmuebles hipotecados, quien lo comunicará a quien estuviere en la posesión, solicitando su consentimiento. Cuando el poseedor consienta la inspección del inmueble y colabore adecuadamente ante los requerimientos del tribunal para facilitar el mejor desarrollo de la subasta del bien hipotecado, podrá solicitar al tribunal una reducción de la deuda hipotecaria de hasta un 2 por cien del valor por el que el bien hubiera sido adjudicado. El tribunal, atendidas las circunstancias, y previa audiencia del ejecutante por plazo no superior a cinco días, decidirá lo que proceda dentro del máximo deducible.»

En la misma página 386, al tratar de (9) **Reclamación limitada a parte del capital o de los intereses**, hay que tener en cuenta que el artículo 693 fue modificado por la repetida Ley, quedando con la siguiente redacción:

«Artículo 693. Reclamación limitada a parte del capital o de los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes. Vencimiento anticipado de deudas a plazos.

1. Lo dispuesto en este Capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, si vencieren al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses. Así se hará constar por el Notario en la escritura de constitución. Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha.

2. Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses, y este convenio constase en la escritura de constitución.

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

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

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

Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en los apartados anteriores, se tasarán las costas, que se calcularán sobre la cuantía de las cuotas atrasadas abonadas, con el límite previsto en el artículo 575.1 bis y, una vez satisfechas éstas, el Secretario judicial dictará decreto liberando el bien y declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante.»

En la página 387, al tratar de:

CAUSAS DE OPOSICIÓN (SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO)

Esta tiene lugar:

I. Por las CAUSAS DE OPOSICIÓN previstas en el artículo 695 de la L.E.C.

Hay que tener en cuenta que este artículo fue modificado por la Ley de 2013, quedando con el siguiente tenor:

«Artículo 695. *Oposición a la ejecución.*

1. En los procedimientos a que se refiere este Capítulo sólo se admitirá la oposición del ejecutado cuando se funde en las siguientes causas:

1.^a Extinción de la garantía o de la obligación garantizada, siempre que se presente certificación del Registro expresiva de la cancelación de la hipoteca o, en su caso, de la prenda sin desplazamiento, o escritura pública de carta de pago o de cancelación de la garantía.

2.^a Error en la determinación de la cantidad exigible, cuando la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado. El ejecutado deberá acompañar su ejemplar de la libreta en la que consten los asientos de la cuenta y sólo se admitirá la oposición cuando el saldo que arroje dicha libreta sea distinto del que resulte de la presentada por el ejecutante.

No será necesario acompañar libreta cuando el procedimiento se refiera al saldo resultante del cierre de cuentas corrientes u operaciones similares derivadas de contratos mercantiles otorgados por entidades de crédito, ahorro o financiación en los que se hubiere convenido que la cantidad exigible en caso de ejecución será la especificada en certificación expedida por la entidad acreedora, pero el ejecutado deberá expresar con la debida precisión los puntos en que discrepe de la liquidación efectuada por la entidad.

3.^a En caso de ejecución de bienes muebles hipotecados o sobre los que se haya constituido prenda sin desplazamiento, la sujeción de dichos bienes a otra prenda, hipoteca mobiliaria o inmobiliaria o embargo inscritos con anterioridad al gravamen que motive el procedimiento, lo que habrá de acreditarse mediante la correspondiente certificación registral.

4.^a El carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible.

2. Formulada la oposición a la que se refiere el apartado anterior, el Secretario judicial suspenderá la ejecución y convocará a las partes a una comparecencia ante el Tribunal que hubiera dictado la orden general de ejecución, debiendo mediar cuatro días desde la citación, comparecencia en la que el Tribunal oirá a las partes, admitirá los documentos que se presenten y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro del segundo día.

3. El auto que estime la oposición basada en las causas 1^a y 3^a del apartado 1 de este artículo mandará sobreseer la ejecución; el que estime la oposición basada en la causa 2^a fijará la cantidad por la que haya de seguirse la ejecución.

De estimarse la causa 4^a, se acordará el sobreseimiento de la ejecución cuando la cláusula contractual fundamente la ejecución. En otro caso, se continuará la ejecución con la inaplicación de la cláusula abusiva.

4. Contra el auto que ordene el sobreseimiento de la ejecución o la inaplicación de una cláusula abusiva podrá interponerse recurso de apelación.

Fuera de estos casos, los autos que decidan la oposición a que se refiere este artículo no serán susceptibles de recurso alguno y sus efectos se circunscribirán exclusivamente al proceso de ejecución en que se dicten.»

Se sigue con el tema hasta el final del mismo.