

“VISIÓN REGISTRAL DEL RÉGIMEN LEGAL VIGENTE EN MATERIA DE EJECUCIONES HIPOTECARIAS. LA CALIFICACIÓN REGISTRAL”

Presentado por:

D. VÍCTOR J. PRADO GASCÓ

Registrador de Torredembarra

**III JORNADAS DE JURISPRUDENCIA
Alzira 2013**

TEMA DE LAS JORNADAS:

“EJECUCIONES HIPOTECARIAS, SOLUCIONES JURÍDICAS
A UN DRAMA SOCIAL”



ESTRUCTURA DE LA PRESENTACIÓN

INTRODUCCIÓN

I.- ESTADÍSTICA DE UN DRAMA SOCIAL

II.- ANÁLISIS CRÍTICO A LA REGULACIÓN VIGENTE

III.- SOLUCIONES A ADOPTAR DESDE UN PUNTO DE
VISTA REGISTRAL

CONCLUSIONES



INTRODUCCIÓN: ACCIÓN REAL Y ACCIÓN PERSONAL

CUANDO UN **CRÉDITO** SE GARANTIZA CON **HIPOTECA** SURGE UNA FIGURA COMPLEJA: “**CRÉDITO HIPOTECARIO**” COMPUESTA POR 2 ELEMENTOS:

1.- DEL CRÉDITO nace una **responsabilidad personal patrimonial e ilimitada derivada del PRINCIPIO DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL UNIVERSAL**, art. 1911 Cc: “*Del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros.*”

- Para exigir esta responsabilidad existe una **ACCIÓN PERSONAL ex lege**

2.- DE LA HIPOTECA surge una **responsabilidad real**, art. 1876 Cc y 104

LH: “*La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre los que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad constituida.*”

- Para exigir esta responsabilidad existe una **ACCIÓN REAL ex pacta**

Ambas acciones y sus responsabilidades **NO se obstaculizan, son independientes**, art.105 LH: “*La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y no alterará la responsabilidad personal ilimitada del deudor que establece el artículo 1.911 del Código civil*”.

EL DERECHO REAL DE HIPOTECA

CONCEPTO (Roca- Sastre): “*Derecho de garantía de una obligación pecuniaria constituida por inscripción registral que recae directamente sobre bienes inmuebles enajenables que permanecen en posesión del deudor*”

ELEMENTOS:

A.- PERSONALES:

- Acreedor hipotecario
- Dueño de la finca: deudor
- En ocasiones surge un tercero

B.- REALES:

- Finca (BG e IA)
- Obligación garantizada

C.- FORMALES:

- EP
- INSCRIPCIÓN REGISTRAL

PROCEDIMIENTOS:

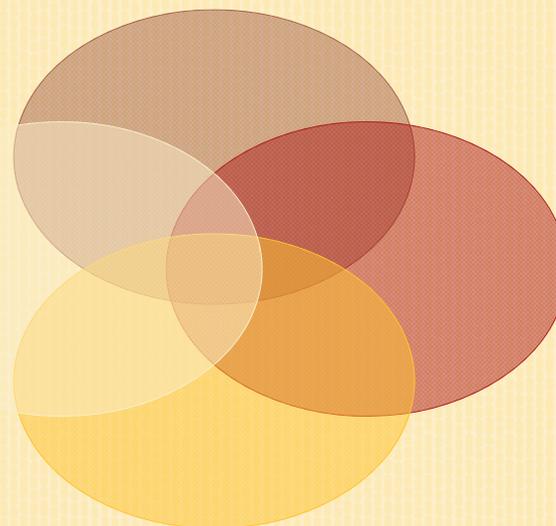
- 1.- PROCEDIMIENTO DECLARATIVO
- 2.- EJECUCIÓN DINERARIA, art. 510
- 3.- EJECUCIÓN DIRECTA SOBRE BIENES
- 4.- VENTA EXTRAJUDICIAL ANTE JUEZ



ORIGEN DE LOS DATOS: CGPJ Y COLEGIO REGISTRADORES

85% REGISTROS DE LA PROPIEDAD (934 OFICINAS)

VIVIENDAS PERSONA FÍSICA
(quedan fuera:
parkings, locales,
solares, naves,
Trasteros, oficinas...)

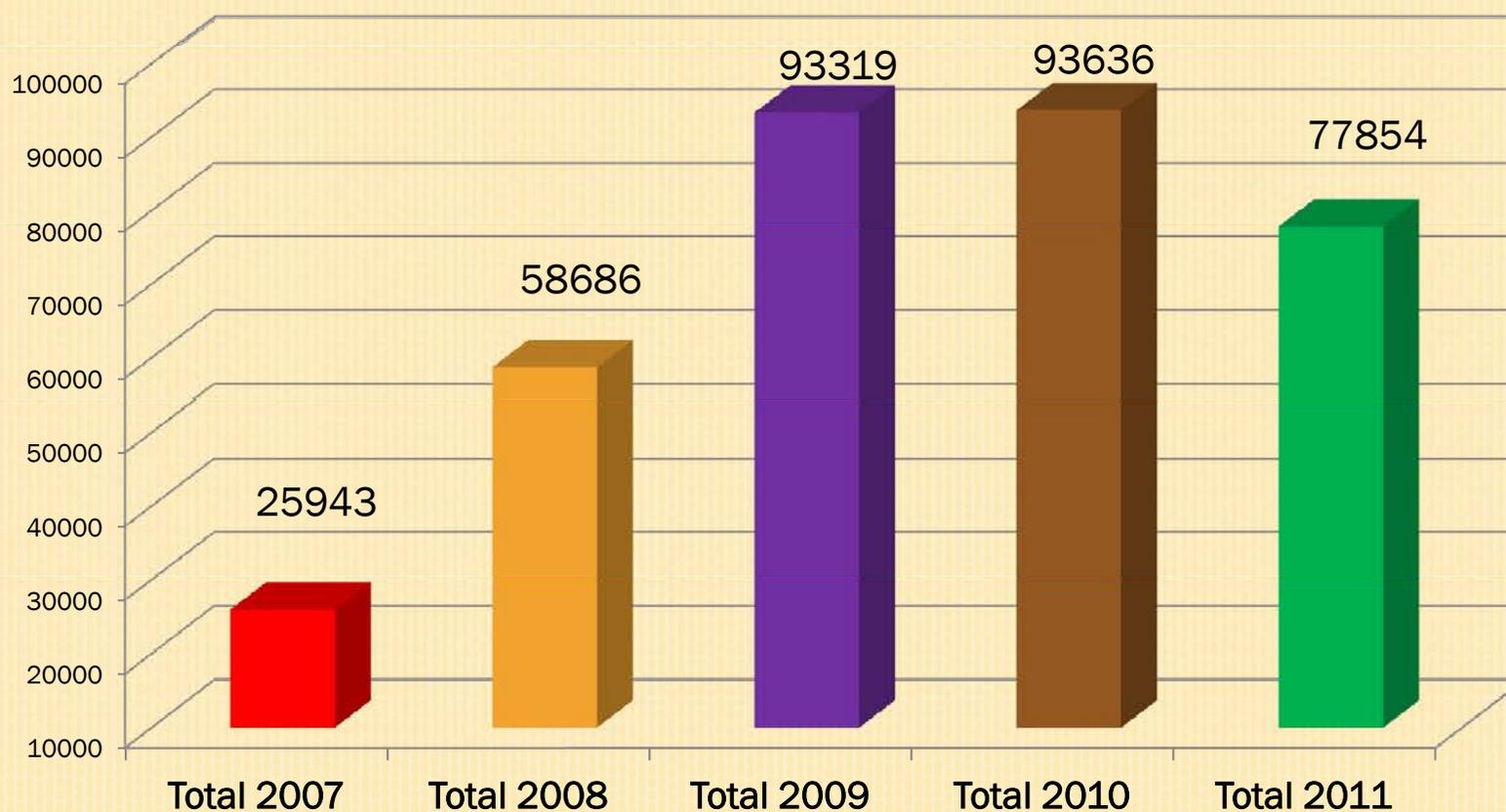


AÑO 2012:
-PROCEDIMIENTOS
-ADJUDICACIONES
-DACIONES EN PAGO

POR CCAA Y NACIONALIDADES

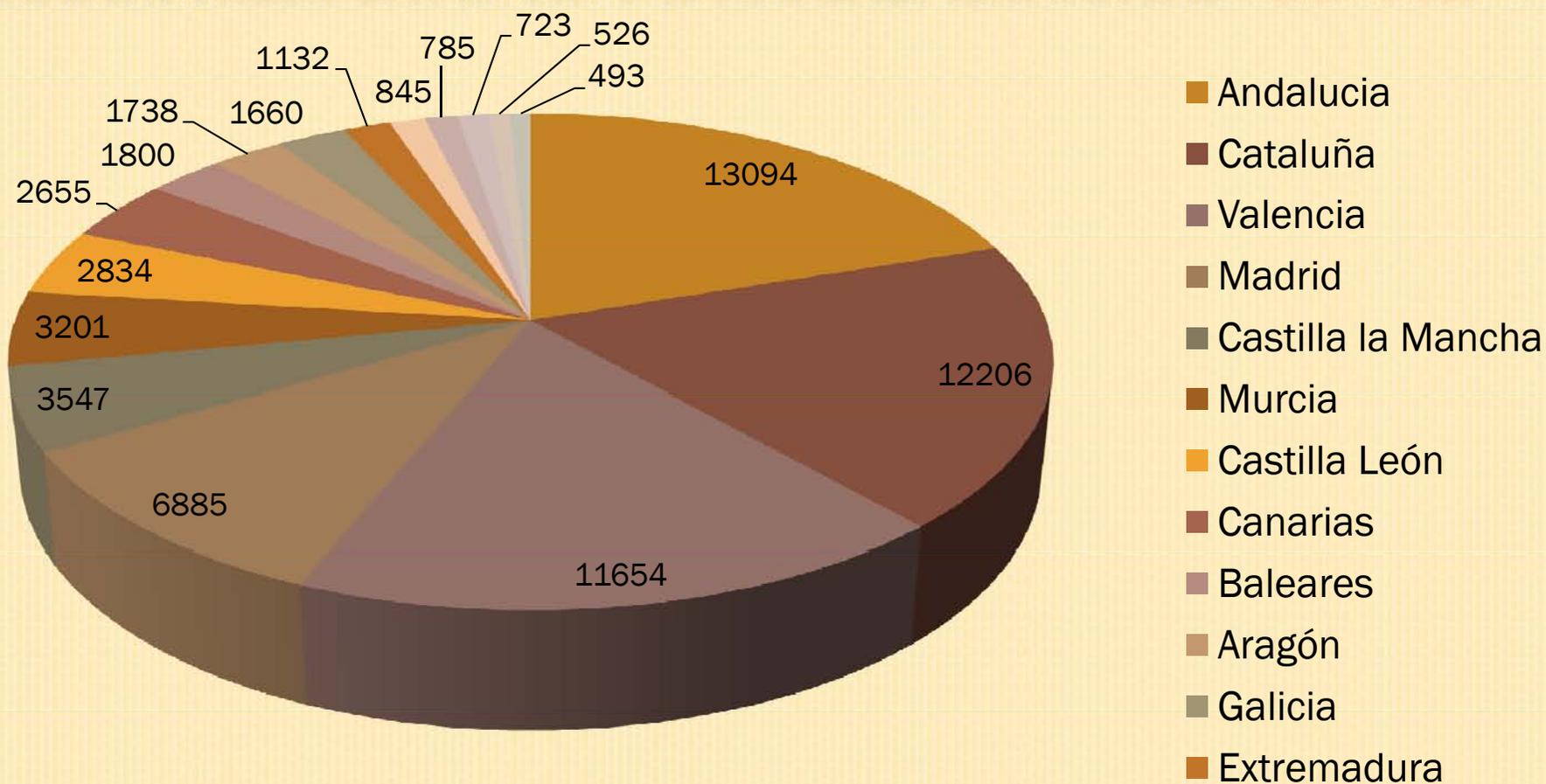
*Datos suministrados por el **Colegio de Registradores** asesorado por la Universidad de Zaragoza
Datos suministrados por **Consejo General del Poder Judicial**

EJECUCIONES HIPOTECARIAS SEGÚN CGPJ ENTRE 2007 Y 2011

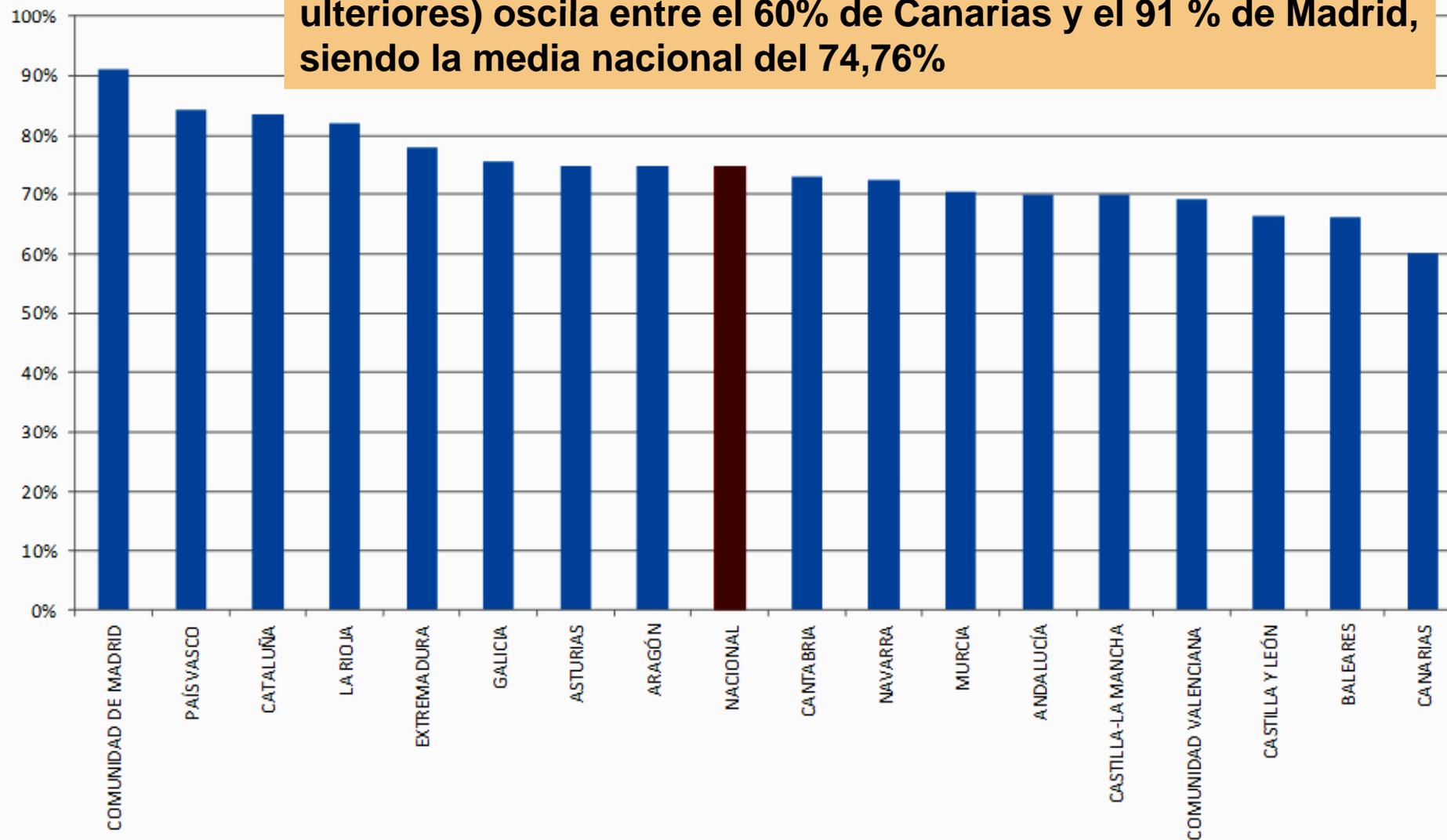


PANORAMA REGISTRAL AÑO 2012

- PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN INICIADOS: **65.778**

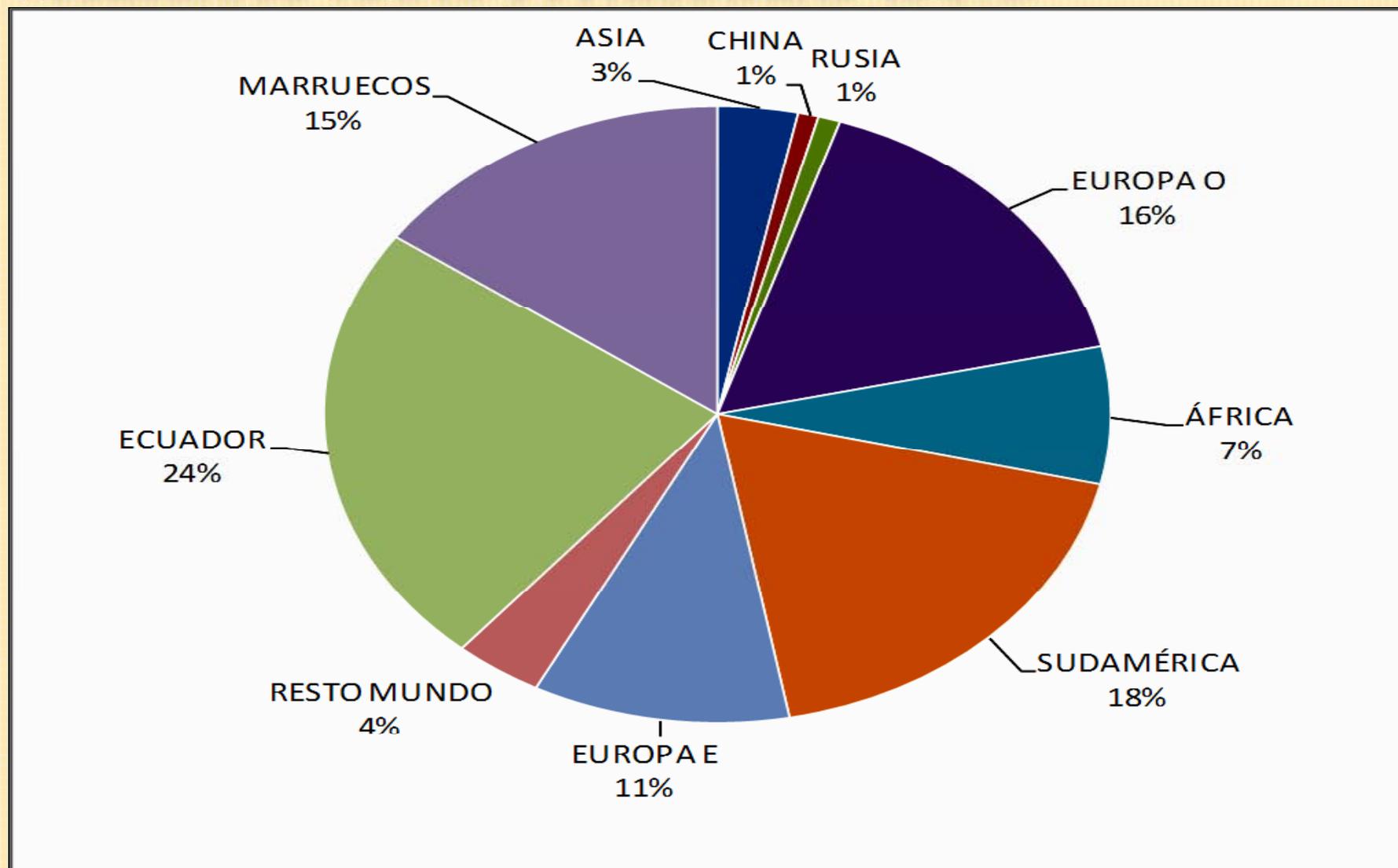


El porcentaje correspondiente vivienda (incluyendo primera y ulteriores) oscila entre el 60% de Canarias y el 91 % de Madrid, siendo la media nacional del 74,76%

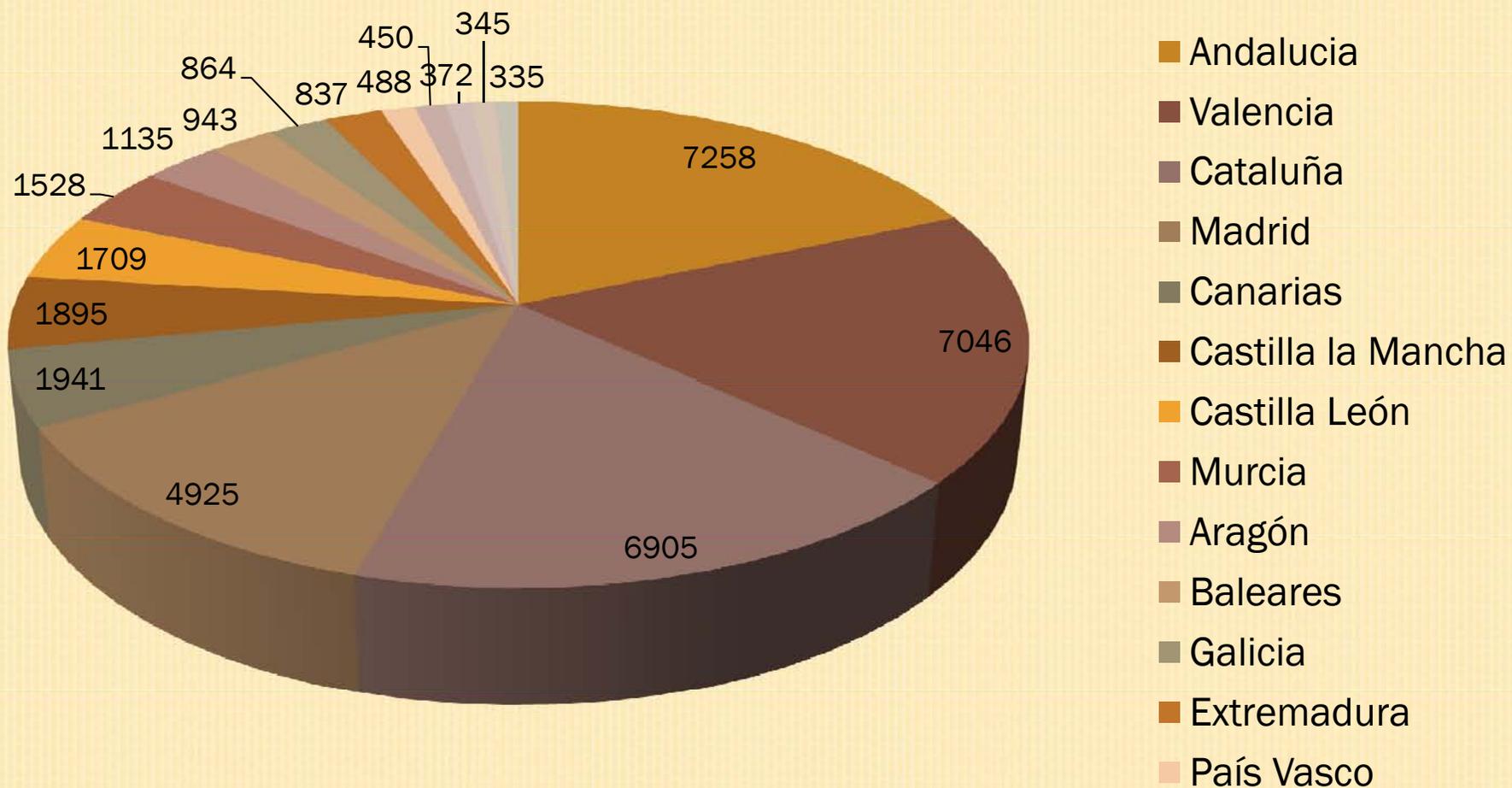


SEGÚN NACIONALIDADES:

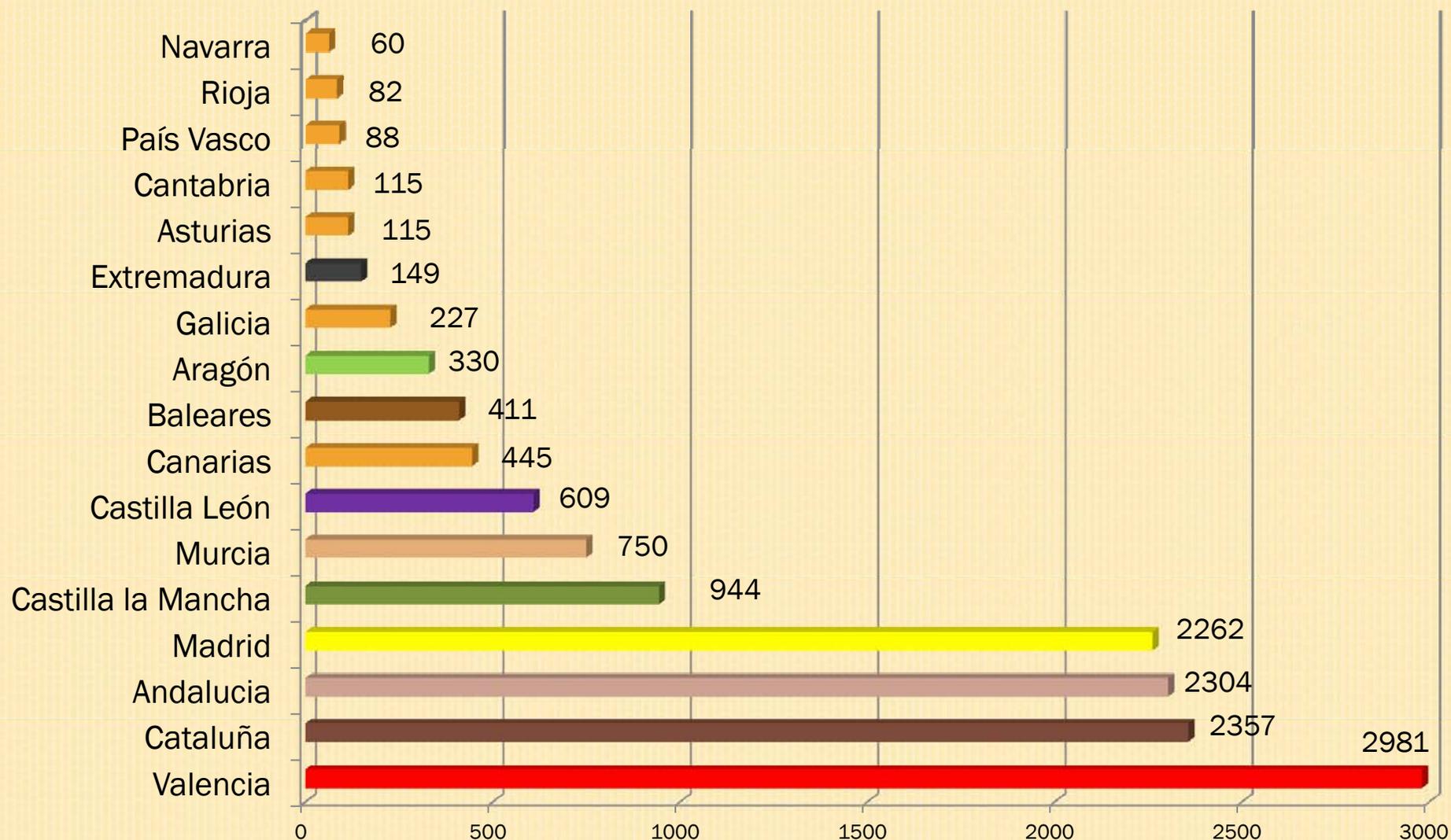
- ESPAÑOLES 75,53% Y EXTRANJEROS 24,47%



- ADJUDICACIONES HIPOTECARIAS 2012: 38.976



- DACIONES EN PAGO 2012: 14.229



I.- REGULACIÓN VIGENTE

A.- PROCEDIMIENTO DECLARATIVO ORDINARIO

Art. 399 y ss LEC

B.- PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN:

B.1.- EJECUCIÓN DINERARIA

Arts. 517 y ss LEC

B.2.- EJECUCIÓN DIRECTA SOBRE BIENES HIPOTECADOS

Arts. 681 y ss LEC

Arts. 129 y ss LH

B.3.- VENTA EXTRAJUDICIAL ANTE NOTARIO

Art. 129 LH

Arts. 234 y ss RtoH

REGULACIÓN TANGENCIAL:

-TR 1/2007 de 16 Noviembre Ley General de Defensa de Consumidores y Usuarios

-Ley 41/2007 de 18 de noviembre.

-RD 6/2012 de 9 Marzo Código de Buenas prácticas

-Ley 14 de mayo de 2013 de protección deudores hipotecarios y reestructuración de deuda

II.- PROBLEMÁTICA ESTRUCTURAL ACTUAL

(GÓMEZ- GALLIGO PONENCIA CINDER 2012)

II.1.- DEUDOR HIPOTECARIO:

1.- LA HIPOTECA HA PERMITIDO EL ACCESO A LA VIVIENDA EN PROPIEDAD A UN GRAN NÚMERO DE PERSONAS, QUE DIFÍCILMENTE PUDIERAN HABER OBTENIDO FINANCIACIÓN DE OTRO MODO

2.- CUESTIONA LA CONSTITUCIONALIDAD DE LA EJECUCIÓN DIRECTA QUE SE PRODUCIRÁ EN CASO DE IMPAGO Y LA LIMITACIÓN DE LAS CAUSAS DE OPOSICIÓN (Auto TC 113/2011 de 19 julio)

3.- CONSIDERA LA HIPOTECA COMO INSTRUMENTO ABUSIVO EN MANOS DE ENTIDADES DE CRÉDITO, DESEQUILIBRIO DE CONTRAPRESTACIONES:

- TASACIONES FUERA DE MERCADO O IRREALES
- CLAUSULAS ABUSIVAS (Directiva 93/13 CE y LCGCtos): Vencimiento anticipado o cláusula suelo
- AUSENCIA DE PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL
- AUSENCIA PROTECCIÓN COLECTIVOS ESPECIALES
- IMPOSIBILIDAD DE ACCEDER A LA DACIÓN EN PAGO VOLUNTARIA DEL ART. 140 LH

II.2.- ACREEDOR HIPOTECARIO :

1.- PERDIDA PAULATINA DE EFICIENCIA POR LA EXISTENCIA DE:

- **Créditos superprivilegiados** 32 ET, **hipotecas legales tácitas** 9,1 e), **situaciones concursales** 56 LC que paralizan la ejecución, cargas ocultas, etc...

- Necesidad de **otras garantías colaterales**: avales, fianzas, etc...

2.- CIERTA INSEGURIDAD POR EL AUMENTO DE LA MOROSIDAD EN LA ACTUALIDAD (aunque todavía la tasa de morosidad es baja en ámbito UE)

3.- DISMINUCIÓN DE LA RENTABILIDAD ECONÓMICA DE LAS OPERACIONES HIPOTECARIAS FRENTE A OTROS PRODUCTOS (deuda de los estados o extranjera, financiación personal 7,5%...)

4.- SATURACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO Y GRAN STOCK DE VIVIENDAS SIN GESTIONAR

CONCLUSIÓN: LA CRISIS ECONÓMICA ACTUAL Y LA INSATISFACCIÓN DEL DEUDOR Y DEL ACREEDOR HIPOTECARIO LLEVARÁN A LA NO UTILIZACIÓN DE LA HIPOTECA Y POR ENDE A LA REDUCCIÓN DEL CRÉDITO TERRITORIAL Y PERSONAL (similar a lo que ocurrió con los censos s.XVIII-XIX)

III.- LEY 14 DE MAYO DE 2013

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

- **PROTECCIÓN VIVIENDA HABITUAL.**

- **HIPOTECAS CONSTITUIDAS A PARTIR 15 MAYO DE 2013** y ejecuciones de hipotecas iniciadas con posterioridad a esa fecha.

CAPÍTULO I.- SUSPENSIÓN DE LAS EJECUCIONES JUDICIALES Y EXTRAJUDICIALES EN PLAZO 2 AÑOS DE FAMILIAS VULNERABLES, SIN DEVENGO DE % DEMORA

CAPÍTULO II.- MODIFICACIONES LEGALES EN LH, MH

-LIMITE % DEMORA: 3 POR % LEGAL DEL DINERO

- PROHIBICIÓN ANATOCISMO

-PROTECCIÓN CONTRA CLÁUSULAS ABUSIVAS STJUE 14 MARZO 2013

CAPÍTULO III.- MODIFICACIONES LEGALES EN EJECUCIÓN: LEC

- VALOR TASACIÓN NO INFERIOR AL 75% MERCADO HIPOTECARIO

- VALORACIÓN CLÁUSULAS ABUSIVAS

-RESPONSABILIDAD PERSONAL ATENUADA POR LA POSIBLE CONDONACIÓN POSTERIOR ASUMIENDO CIERTAS OBLIGACIONES DE PAGO

- PARTICIPACIÓN EN LA REVALORIZACIÓN POSTERIOR DE LA VIVIENDA

- SE FACILITA EL ACCESO DE POSTORES A LAS SUBASTAS Y SE AMPLIA EL PLAZO DE CONSIGNACIÓN DE LA CANTIDAD

CAPÍTULO IV.- MODIFICACIÓN RD 6/2012 DE 9 MARZO

IV.- CALIFICACIÓN REGISTRAL

(CORREDOR, MOLINA Y PERNAS CINDER 2012)

Registro de la Propiedad Español es un Registro de Derechos, la fe pública protege al titular del dº inscrito, no es necesaria investigación adicional

Manifestación de la tutela judicial efectiva art. 24 CE (RDGRN 19/4/2010)

A.- PUNTO DE VISTA ESTÁTICO: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

B.- PUNTO DE VISTA DINÁMICO: EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA

A.- ESTÁTICO: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

A.1.- VALIDEZ DEL NEGOCIO JURÍDICO, art. 18 LH

A.2.- PRINCIPIO DE DETERMINACIÓN, art. 12 LH (modif 41/2007 que pretendió reducir la calificación registral obligando a transcribir las cláusulas financieras hasta la doctrina DGRN actual, St AP Tarragona 1 abril 2011, STJUE 14/3/2013)

A.3.- RECHAZAR LA INSCRIPCIÓN DE PACTOS NULOS:

- Art. 1256 Cc dependan EXCLUSIVA VOLUNTAD DE UNA DE LAS PARTES.
- Art. 1255 Cc vayan contra ORDEN PÚBLICO ECONÓMICO
- CLAÚSULAS ABUSIVAS, art. 82, 83 y 84 LGDCyU

A.4.- ELIMINAR PACTOS SIN TRASCENDENCIA REAL

A.5.- Tras Ley 14 de mayo de 2013:

- Carácter de VIVIENDA HABITUAL O NO
- CERTIFICADO MERCADO HIPOTECARIO PARA 75% (sea hipoteca entre particulares o con entidades de crédito)
- LIMITE AL % DEMORA: 3 por el % LEGAL DEL DINERO

B.- DINÁMICO: EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA

- ADMITIDOS LOS MISMOS PROCEDIMIENTOS EXAMINADOS
- CERTIFICACIÓN REGISTRAL, SUPONE EXISTENCIA DE LA HIPOTECA Y EL INICIO DE EJECUCIÓN FRENTE A 3º (no se ha modificado art. 130 LH)
- DISTINCIÓN SEGÚN SEA VIVIENDA HABITUAL O NO

B.1- EN TODO CASO Art. 100 RtoH, 132 LH y 674 LEC

- COMPETENCIA TERRITORIAL DEL JUEZ O TRIBUNAL
- CONGRUENCIA DEL MANDATO CON EL PROCEDIMIENTO
- FORMALIDADES EXTRÍNSECAS DEL DOCUMENTO
- OBSTÁCULOS DEL REGISTRO
- DEMANDADO Y REQUERIDO DE PAGO deudor, hip no deudor y 3º poseedor
- NOTIFICACIONES art. 659 y 688 LEC
- LO ENTREGADO DENTRO DEL LÍMITE COBERTURA HIPOTECARIA
- CONSIGNACIÓN SOBANTE
- LIBRE ARRENDATARIOS (Art. 25 LAU)
- CANCELACIÓN EXPRESA INTERMEDIAS (233 RtoH)

B.2- SI ES VIVIENDA HABITUAL, LA EJECUCIÓN DIRECTA O VENTA EXTRAJUDICIAL NECESITARÁN:

- CERTIFICADO MERCADO HIPOTECARIO PARA 75% (sea hipoteca entre particulares o con entidades de crédito)
- LÍMITE AL % DEMORA: 3 por el % LEGAL DEL DINERO en momento ejecución
- CONVENIO VENCIMIENTO ANTICIPADO 3 CUOTAS MÍNIMO

SOLUCIONES REGISTRALES

EL FUTURO DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA HA DE PASAR POR BUSCAR UN EQUILIBRIO EN LAS POSICIONES:

1.- EVITANDO EL RETROCESO A UNA FINANCIACIÓN USURARIA (pactos comisorios, fiducia en garantía, venta de gracia, etc...)

2.- PROTEGIENDO AL CONSUMIDOR FRENTE A CLAÚSULAS ABUSIVAS Y FRENTE A LA PÉRDIDA DE SU VIVIENDA HABITUAL, VELANDO POR COLECTIVOS ESPECIALMENTE SENSIBLES

3.- POTENCIANDO LA EFICACIA DE LA HIPOTECA MEDIANTE EL REFUERZO EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE DE SU PREFERENCIA Y EJECUCIÓN, PARA ROBUSTER EL CRÉDITO TERRITORIAL Y PERSONAL

4.- SEÑALANDO LA VOLUNTARIEDAD DE LA DACIÓN EN PAGO SALVO EN SUPUESTOS DE EXCLUSIÓN SOCIAL QUE SERÍA OBLIGATORIA.

Su obligatoriedad generalizada creemos resultaría dañina para la economía y para la subsistencia de la propia hipoteca, por ende para que fluya el crédito.

5.- INCREMENTANDO EL CONTROL INSTITUCIONAL Y PREVENTIVO, A TRAVÉS DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL PARA EVITAR QUE CLAÚSULAS ABUSIVAS ACCEDAN AL REGISTRO Y POR ENDE AL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN.

CONCLUSIONES

I.- LA HIPOTECA HA PERMITIDO EL ACCESO A LA VIVIENDA EN PROPIEDAD DE UN GRAN NÚMERO DE PERSONAS QUE DE OTRA FORMA NO HUBIERAN PODIDO OBTENER FINANCIACIÓN (Art. 47 CE)

II.- SE HA DE BUSCAR EL EQUILIBRIO EN LAS POSICIONES DEL DEUDOR Y ACREEDOR HIPOTECARIO PARA EVITAR LA DESAPARICIÓN DE ESTA FORMA DE CRÉDITO TERRITORIAL COMO OCURRIÓ CON LOS CENSOS:

- POTENCIAR LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR
- REFORZAR LA EFICIENCIA DE LA GARANTÍA

III.- CREEMOS INDISPENSABLE UN INCREMENTO DEL CONTROL INSTITUCIONAL Y PREVENTIVO, A TRAVÉS DE ACTUACIÓN JUDICIAL, EN EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA ANTE NOTARIO Y EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LAS HIPOTECAS

IV.- LA LEY 14 DE MAYO DE 2013 VA POR LA SENDA CORRECTA, AUNQUE CREEMOS QUE QUEDA CAMINO POR RECORRER.

Gràcies

