

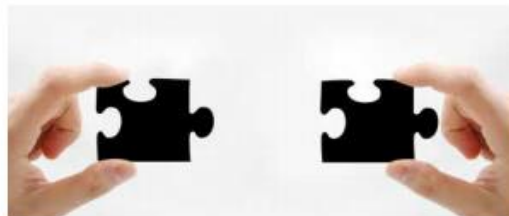


GRUPO DE TRABAJO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y LETRADOS DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



Valencia, 22 de mayo de 2017

PRESENTACIÓN DE LA OBRA:
“LA ADJUDICACIÓN HIPOTECARIA Y SU INSCRIPCIÓN REGISTRAL
Deconstruyendo el decreto de adjudicación y el mandamiento para la expedición de
certificación”



PROPUESTAS Y RECOMENDACIONES DEL
GRUPO DE TRABAJO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD
Y LETRADOS DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

EL POR QUÉ DEL GRUPO DE TRABAJO LAJ- REGISTRADORES

Y cómo se ha llegado finalmente a la obra “*LA ADJUDICACIÓN HIPOTECARIA Y SU INSCRIPCIÓN REGISTRAL. Deconstruyendo el decreto de adjudicación y el mandamiento para la expedición de certificación*”





¿Cómo podría definirse la situación actual en materia hipotecaria?

MARÍN CASTÁN (PRESIDENTE SALA 1ª DEL TS):
**ESPAÑA ESTÁ "SIN LEY" EN
MATERIA DE EJECUCIÓN
HIPOTECARIA**

En otros términos: estamos instalados en una incertidumbre constante y permanente con criterios y jurisprudencia contradictoria...

EL ORIGEN DEL PROBLEMA: EL TJUE Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES...



Sentencia de la Sala 1ª del TJUE de 14 de marzo de 2013 “Caso Aziz”, reforma de la Ley 1/13 (y disposiciones transitorias) y las que han sucedido con posterioridad hasta la cláusula de vencimiento anticipado (Sentencia TJUE 26-1-17 ... Y la historia no ha acabado (nuevas cuestiones prejudiciales)...

En este contexto tan complejo:
¿Qué ha pretendido el grupo de trabajo?

PUNTO COMÚN Y CARDINAL
DE AMBAS PROFESIONES:
LA SEGURIDAD JURÍDICA

Esencialmente: que los decretos de adjudicación se inscriban, y si es posible, a la primera, sin necesidad de subsanar...

La adjudicación se ha vuelto más compleja, más técnica.



¿Qué es lo que no pretende este proyecto?

DEL PRÓLOGO DEL ILMO. SECRETARIO DE GOBIERNO DEL TSJ DE LA CV:

“OBVIO ES DECIR, PERO CONVIENE QUE QUEDE ABSOLUTA Y MERIDIANAMENTE CLARO, QUE EN ÚLTIMA INSTANCIA SE TRATA DE UNA OBRA DE CARÁCTER CIENTÍFICO-JURÍDICO Y QUE COMO TAL SE LIMITA A EXPRESAR LA OPINIÓN DE SUS AUTORES, SIN QUE EN NINGÚN CASO PUEDA TENER PRETENSIÓN DE RESULTAR VINCULANTE O DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO PARA NINGÚN OPERADOR JURÍDICO, NI LETRADOS DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA NI REGISTRADORES.”

Probablemente, existirían tantas opiniones como autores hubiesen intervenido, por ello se ha buscado una intervención plural ampliando la perspectiva...





Aspectos metodológicos I

PRINCIPIOS: ¿Cómo se ha abordado la labor?

1º MATERIA ACOTADA Y DELIMITADA: CENTRADA ÚNICAMENTE EN EL DECRETO DE ADJUDICACIÓN Y LA EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN.

2º OPINIONES, SÍ, PERO BASADA EN JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA DE LA DGRN...

3º SE HAN DEJADO “ABIERTAS” MUCHAS CUESTIONES, EXPONRIENDO LAS DIVERSAS POSICIONES EXISTENTES PARA QUE EL LECTOR DECIDA CON CRITERIO.

4º PACTOS O ACUERDOS EN LOS PUNTOS MÁS CONTROVERTIDOS: GENEROSIDAD POR AMBAS PARTES...



Aspectos metodológicos II

CONTENIDO: SIGUIENDO EL ORDEN DE LECTURA DEL DECRETO Y LA CERTIFICACIÓN

EL ÍNDICE DE LA OBRA VA ANALIZANDO (DECONSTRUYENDO) SISTEMÁTICAMENTE, POR EL ORDEN DE SU LECTURA, LOS ASPECTOS QUE PRESENTAN INTERÉS PARA LA INSCRIPCIÓN DEL DECRETO Y LA EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA N.º

Plaza/calle N.I.G.:

Procedimiento: EJECUCIÓN HIPOTECARIA 0000/000

De: Procurador/a Sr./a. Procurador/a Sr/a.

Decreto número ***/**

****, Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado ***

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el/la Procurador/a Sr./a. D. [REDACTED], actuando en nombre y representación de la mercantil [REDACTED], se formuló demanda de ejecución frente [REDACTED] (Alicante), en la que exponía: Que por escritura pública otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Notarios de Valencia con residencia en [REDACTED], D. [REDACTED], con fecha [REDACTED] y n.º [REDACTED] de su protocolo, su representado y el/los deudor/es expresado/s concertaron un contrato de préstamo con garantía hipotecaria de la/s finca/s [REDACTED] descrita/s a continuación.

"URBANA [REDACTED] Cuota de participación: [REDACTED] Referencia catastral [REDACTED] Finca registral n.º [REDACTED], inscrita al Registro de la Propiedad n.º [REDACTED] de los de [REDACTED] Torreveja, en el tomo [REDACTED], libro [REDACTED], folio [REDACTED]."

SEGUNDO.- Acompañaba a la demanda primera copia de la escritura a las que se ha hecho mención, señalándose en la misma como domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos para el/los demandado/s [REDACTED] EL DE LA FINCA HIPOTECADA, y se fijaba como precio de tasación del inmueble a efectos de la posible subasta en la cantidad de [REDACTED] Euros. Acompañaba igualmente certificación de saldo deudor que exige el art. 573.2.1.º de la LEC y las notificaciones requeridas por el art. 572.2.º del mismo texto legal.

TERCERO.- Son los límites de la responsabilidad hipotecaria: [REDACTED] euros en concepto de principal, [REDACTED] euros de intereses remuneratorios, de [REDACTED] euros intereses de demora y de la cantidad de [REDACTED] euros que se estipulan para costas y [REDACTED] euros para gastos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Dispone el artículo 681.1 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, que la acción para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca podrá ejercitarse directamente contra los bienes pignoralos 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.- Disponía el artículo 671 de la LECn vigente en el momento de celebración de la subasta, tras la reforma por

Ojo a las legislaciones:

3a) PARA SUBASTAS CELEBRADAS EL 15 Y A PARTIR DEL 15 OCTUBRE 2015

Ley 42/15, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que "si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días siguientes al cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratase de 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 tratase 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 cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el art. 654.3...

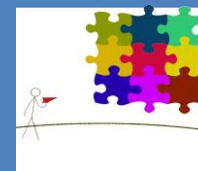
PARTE DISPOSITIVA

SE ADJUDICA A LA PARTE EJECUTANTE [REDACTED], las finca cuya descripción consta en el antecedente de hecho primero de esta resolución por un valor de [REDACTED] euros a cuyo nombre deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad reseñado.

Entiéndase recibida por el acreedor la cantidad de [REDACTED] euros que será imputable por el siguiente orden y cuantías: [REDACTED] euros en concepto de intereses remuneratorios devengados, y la cantidad restante de [REDACTED] euros a cuenta

PRIMERA PARTE EL DECRETO DE ADJUDICACIÓN

| | | |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Ficha 1. | Determinación de la cantidad reclamada..... | 25 |
| Ficha 2. | La finca objeto del procedimiento | 39 |
| Ficha 3. | La obligación garantizada | 63 |
| Ficha 4. | El valor de la subasta | 75 |
| Ficha 5. | Venta de varios inmuebles hipotecados | 89 |
| Ficha 6. | El requerimiento de pago (I). Cuestiones relativas al lugar y modo en que se han efectuado | 113 |
| Ficha 7. | El requerimiento de pago (II). Cuestiones relativas al destinatario del requerimiento..... | 123 |
| Ficha 8. | Referencia a la expedición de certificación de cargas..... | 151 |
| Ficha 9. | Anuncio de la venta en pública subasta: la nueva subasta judicial electrónica | 157 |
| Ficha 10. | Porcentajes de adjudicación y su calificación: la vivienda habitual | 163 |
| Ficha 11. | Cesiones de remate | 177 |
| Ficha 12. | Los fondos de titulización como ejecutantes o cesionarios de remate | 197 |
| Ficha 13. | Disposiciones Transitorias de la Ley 1/2013 y del Decreto Ley 11/2014. Ley 9/2015, de 25 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia Concursal | 217 |
| Ficha 14. | Datos personales de los adjudicatarios..... | 231 |
| Ficha 15. | El precio de adjudicación y la cobertura hipotecaria | 237 |
| Ficha 16. | Destino del sobrante | 251 |
| Ficha 17. | El certificado de deuda | 273 |
| Ficha 18. | Fusiones y sucesiones universales de entidades | 283 |
| Ficha 19. | Expresión en el decreto de los asientos a cancelar | 293 |
| Ficha 20. | Situación arrendaticia de la finca adjudicada | 299 |
| Ficha 21. | Cuestiones relativas al documento formal..... | 309 |



Aspectos metodológicos III

SISTEMA DE FICHAS:

ALMANAQUE DE CONSULTA RÁPIDA



ESTRUCTURA BÁSICA:

- N° DE FICHA Y TÍTULO
- MATERIA PLANTEADA
- RECOMENDACIONES
- ANÁLISIS
- NORMATIVA Y JURISPRUDENCIA
- CONCORDANCIAS
- ANEXOS



FICHA NÚMERO 7. MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES DE LA HIPOTECA. RANGO.

MATERIA PLANTEADA. Existencia de inscripciones posteriores de modificación de la hipoteca que se ejecuta y su reflejo adecuado en el mandamiento de expedición de certificación y en el texto de ésta.

RECOMENDACIONES PARA LA REDACCION DEL DOCUMENTO Y EN RELACION CON SU CALIFICACION REGISTRAL.

En los casos en los que la hipoteca haya sido objeto de modificaciones o ampliaciones, tanto el mandamiento expedido por el juzgado como la propia certificación de cargas expedida por el registro deben **guardar especial celo en los términos de su expedición**, el primero en aras a fijar con claridad el crédito que se reclama, y la segunda, **en aras** a exponer con claridad el rango de los diferentes asientos registrales.



NORMATIVA Y DOCTRINA JURISPRUDENCIAL Y DE LA DGRN.

Artículos 656 y 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil
Artículos 135 de la Ley Hipotecaria
Artículo 143 del Reglamento Hipotecario.

CONCORDANCIAS.

FICHA NUMERO 8. DECRETO DE ADJUDICACIÓN. REFERENCIA A LA EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE CARGAS.

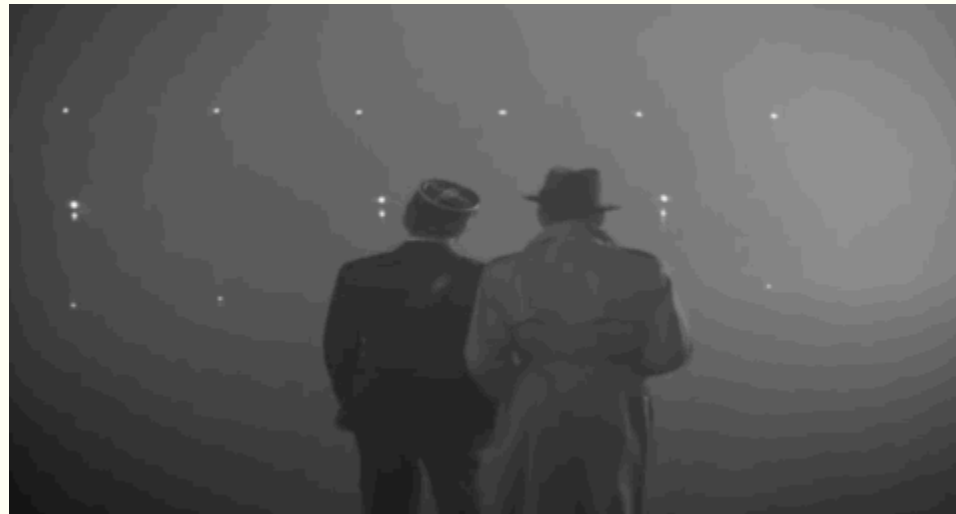
ANEXO.

PRONTUARIO SOBRE CUESTIONES DE INTERPRETACIÓN QUE SUSCITA LA LEY 19/2015 EN CUANTO REFORMA LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL EN MATERIA DE PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN Y DE SUBASTAS ELECTRÓNICAS.

ANÁLISIS DE LA CUESTION

Un supuesto especialmente problemático es el de la existencia de posteriores ampliaciones y novaciones de la hipoteca que se ejecuta. Aparte de otros muchos problemas que pueden plantearse y que habrán de resolverse al aprobarse la adjudicación y cancelaciones respectivas, podemos reparar en lo siguiente:

ESPERAMOS QUE ESTE SEA EL INICIO DE UNA ACTIVA, ESTRECHA Y FECUNDA COLABORACIÓN ENTRE AMBAS PROFESIONES, EN LA QUE PUEDAN PARTICIPAR MUCHOS OTROS COMPAÑEROS...



¡GRACIAS!