

La acumulación de ejecuciones como alternativa a la ejecución hipotecaria. Propuesta de modificación del artículo 555 de la Ley de Enjuiciamiento Civil

Jaime Font de Mora Rullán, Pedro Moya Donate y Vicente Miñana Llorens

Letrados de la Administración de Justicia de la Comunidad Valenciana

Carolina del Carmen Castillo Martínez

Magistrada de la Comunidad Valenciana

Alejandro Bañón González, Alicia M^a De la Rúa Navarro y Begoña Longas Pastor

Registradores de la Propiedad de la Comunidad Valenciana

Diario La Ley, Nº 9287, Sección Tribuna, 26 de Octubre de 2018, Editorial **Wolters Kluwer**

Comentarios

Grupo de Trabajo conjunto de la Administración de Justicia y Registradores de la Propiedad de la Comunidad Valenciana (Proyecto galardonado en los VIII Premios a la Calidad de la Justicia del CGPJ en la modalidad de Justicia más accesible).

I. Introducción

El siguiente trabajo tiene por objeto plantear uno de los problemas procesales con el que los profesionales jurídicos se encontrarán cuando pretendan ejecutar las sentencias que acuerden el vencimiento anticipado de la deuda, tras el sobreseimiento de la ejecución hipotecaria por nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado.

Se ha discutido mucho en diferentes foros sobre las alternativas a la ejecución hipotecaria, es decir, sobre qué opciones procesales posee el acreedor que disponga de un título consistente en una escritura de crédito o de préstamo con garantía hipotecaria para el cobro de las cuantías debidas en caso de impago por parte del prestatario.

Esta discusión ha surgido tras la situación y problemática acaecida con la declaración de «nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado incluida en los préstamos y créditos con garantía hipotecaria», en atención a la situación jurídica y procesal creada por la jurisprudencia del TJUE en Sentencias dictadas en los casos Aziz (2013) y Banco Primus, entre otras.

Se puede citar como ejemplo el artículo doctrinal «Alternativas en orden a la ejecución de la garantía hipotecaria: problemas prácticos y dudas jurídicas» (1), publicado el pasado día 13 de junio de 2018 por el Grupo de Trabajo de la Administración de Justicia y Registradores de la Propiedad de la Comunidad Valenciana, o las jornadas celebradas en fecha 7 de mayo de 2018, en la sede del Decanato del Colegio de Registradores de la Propiedad de la Comunidad Valenciana, una jornada en la que se desarrolló la ponencia marco «Alternativas en la Ejecución de la Garantía hipotecaria» (2).

A través de estos trabajos se intenta buscar una salida procesal a las situaciones jurídicas creadas tras la declaración de nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado, pero garantizando no sólo la posibilidad de que el acreedor pueda cobrar lo debido, sino también los derechos procesales y sustantivos del deudor.

Hay que partir de un hecho, y es que prácticamente la totalidad de las cláusulas de vencimiento anticipado redactadas antes de la reforma operada por la Ley 1/2013 pueden ser declaradas nulas, lo que conllevará el sobreseimiento del procedimiento de ejecución hipotecaria (3).

Sobre esta premisa se debe plantear qué instrumento procesal podrá utilizar el acreedor para poder ejecutar o llevar a término desde el punto de vista procesal el supuesto de incumplimiento de pago por parte del deudor de sus cuotas «hipotecarias», instrumento que al mismo tiempo, como se ha expuesto, no suponga una pérdida de derechos procesales del deudor.

Una de las soluciones más aceptada, avalada por la doctrina, es la de acudir

Una de las soluciones más aceptadas es la de acudir a un procedimiento declarativo

a un procedimiento declarativo, en este caso a un juicio ordinario (con los pertinentes matices en relación a si estamos en sede de un crédito o préstamo con garantía hipotecaria), arts. 248 y SS. LEC, y posteriormente, declarado en sentencia el vencimiento anticipado de la deuda, acudir a la ejecución de título judicial **para ejecutar no sólo la propia sentencia, sino también el resto de elementos que subsisten en la escritura de crédito o**

préstamo con garantía hipotecaria, para así aprovechar las especialidades de la ejecución hipotecaria, regulada en el Capítulo V del Título IV de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sobre todo para evitar que el deudor pierda los derechos procesales allí regulados.

Pues bien, procede analizar ahora los posibles inconvenientes procesales a esta posible «acumulación».

Se ha señalado que si la sentencia acuerda, tras la petición de la parte demandante, que la ejecución de la misma deberá llevarse a término respetando o siguiendo los preceptos recogidos en los arts. 681 y SS., quedarían solucionados todos los problemas de carácter procesal que pudieran surgir en atención a esta cuestión, ya que si la sentencia así lo acuerda, en el seno del procedimiento de ejecución de título judicial «deberemos» estar al domicilio del deudor que conste en el título, servirnos del valor de tasación que conste en el mismo, y lo más importante, debemos estar a la inscripción registral y por ende el rango de la hipoteca que se ejecuta a través de la ejecución de título judicial, sin necesidad de ulteriores embargos ni otras actuaciones procesales, pudiendo el ejecutado, evidentemente utilizar las causas de oposición y demás derechos regulados para el procedimiento especial de ejecución hipotecaria.

Como se expone, esta puede ser la solución más correcta, y la única que garantiza los derechos procesales del ejecutado y otorga al acreedor un instrumento fiable de ejecución, pues no hay que olvidar que cualquier otra solución convierte a la hipoteca en un instrumento de muy difícil exacción procesal ante los impagos.

La base de esta vía será que **el juzgador en su sentencia fije las pautas o el camino para que tras la declaración del vencimiento anticipado, esta pretensión y el resto de las cuestiones no declaradas nulas y que subsistan en la escritura de préstamo o crédito hipotecario tengan encaje procesal y puedan ser apremiadas por los trámites de la ejecución de título judicial con las especialidades de los arts. 681 y SS. LEC.**

Sin embargo, no podemos olvidar que la ejecución de título judicial tiene su propio «cauce procesal», y que la elección del trámite o cauce de la «ejecución hipotecaria» (Arts. 681 y SS LEC), ejecución especial, es *a priori* incompatible con la ejecución de título judicial, *ex art.* 555.4 LEC (LA LEY 58/2000), al mismo tiempo, con la actual regulación procesal de la oposición a la ejecución, se antoja complicado poder encajar las causas o motivos de oposición a la ejecución hipotecaria cuando se ejecute un título judicial.

El art. 555.4 LEC (LA LEY 58/2000) dispone:

«4. Cuando la ejecución se dirija exclusivamente sobre bienes especialmente hipotecados, sólo podrá acordarse la acumulación a otros procesos de ejecución cuando estos últimos se sigan para hacer efectiva otras garantías hipotecarias sobre los mismos bienes.»

Parece por tanto que la norma procesal, prohíbe la posibilidad de acumular una acción personal (la derivada de una sentencia) y una acción hipotecaria o real.

Es por ello, que de ejecutarse la sentencia en la que se contengan las precisiones a que se hace referencia, y teniendo en cuenta que nuestro sistema procesal se basa en el principio de legalidad, recogido en su artículo primero, y no en un sistema jurisprudencial, una sentencia no puede alterar el devenir procesal o modificar el cauce procesal a seguir para la ejecución de la misma, debiendo respetar los preceptos que la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone para su ejecución, y en todo caso el principio de legalidad recogido en su artículo primero.

Es habitual en nuestro sistema jurídico, que ante cambios o situaciones jurisprudenciales que contrarían el orden fijado *a priori*, ya sea consecuencia de jurisprudencia del TJUE o del Tribunal Supremo, la doctrina pretenda reinterpretar los preceptos jurídicos, en este caso procesales, para dar encaje a las nuevas situaciones de hecho creadas por la referida jurisprudencia.

Sin embargo, en muchas ocasiones esta interpretación es demasiado forzada, y ocurre que la reinterpretación de preceptos termina rompiendo el equilibrio entre lo pretendido por el legislador y lo entendido por el tribunal, por lo

que se crean quebrantos irreconciliables que únicamente se solucionan a través de reformas legislativas.

Tal vez el ejemplo más evidente de los inconvenientes que se están planteando ya en esta materia lo tenemos en la cuestión de si resulta o no necesario el embargo del bien cuando se está ejecutando una sentencia dictada en ese tipo de procedimientos para declarar vencida la deuda. La DGRN en su Resolución de 23 de mayo 2018 (BOE 12 de junio), para un caso en el que se había obtenido sentencia de condena en juicio ordinario en ejercicio de las acciones de declaración de vencimiento anticipado, reclamación de las cantidades adeudadas en virtud de contrato de crédito, y de ejercicio del derecho de hipoteca constituida en garantía de su crédito, y luego se procedió a su ejecución por la vía ordinaria, reitera su doctrina (*vid.* Resolución de 14 de diciembre de 2015 y 1 de febrero de 2017) de que, ejercitada la acción de ejecución de la hipoteca inscrita por la vía del procedimiento ejecutivo ordinario debe exigirse, para poder extender la nota marginal prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), la previa anotación de embargo sobre el bien ejecutado, «sin perjuicio de la posibilidad de solicitar y expedir una certificación de dominio y cargas sin los efectos propios de la prevista en el citado precepto de la ley procesal civil (cfr. artículo 656.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000))». Interpretación que puede colisionar con el criterio de los Juzgados y repercutir directamente en el rango de las distintas cargas que acceden al Registro, siendo fuente de inseguridad jurídica (4) .

II. Propuesta de modificación del artículo 555 LEC

1. Justificación

En base a lo anterior, se propone una modificación normativa que posibilite, tras el sobreseimiento de la ejecución hipotecaria por nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado de la deuda, la ejecución conjunta de sentencias que contengan pronunciamientos de vencimiento anticipado por impago de deudas originadas en un contrato de préstamo o crédito con garantía hipotecaria, y la ejecución de los elementos subsistentes de la escritura de préstamo o crédito con garantía hipotecaria.

Se busca también proteger los derechos que pudiera tener el propio deudor

No se trata únicamente de buscar un instrumento que facilite al acreedor la exacción de su crédito, sino que se busca proteger los derechos que pudiera tener el propio deudor, facilitando que éste pueda beneficiarse de la protección y amparo que le atribuyen los arts. 681 y SS. LEC (5) .

Actualmente, como se ha expuesto, la redacción del art. 555.4 LEC (LA LEY 58/2000) es la siguiente:

«4. Cuando la ejecución se dirija exclusivamente sobre bienes especialmente hipotecados, sólo podrá acordarse la acumulación a otros procesos de ejecución cuando estos últimos se sigan para hacer efectiva otras garantías hipotecarias sobre los mismos bienes.»

Se propone la siguiente redacción:

«Podrá despacharse ejecución de demandas en las que se pretenda la acumulación de acciones reales y acciones personales, cualquiera que sea el título en que se fundamenten, si bien en tales supuestos deberá realizarse en primer lugar el bien o bienes sujetos a la garantía real, pudiendo proceder si su producto fuera insuficiente a perseguir el restante patrimonio del deudor, con posibilidad de ampliación de la ejecución en tal caso frente a quien proceda.»

Tras las últimas reformas procesales operadas, y que han tenido por objeto proteger al deudor hipotecario, no tiene sentido mantener esa prohibición expresa contenida en el apartado 4 del art. 555 de acumular acciones personales procedentes de cualquier título a ejecutar, a la ejecución hipotecaria.

Con carácter general, al acumular la ejecución de acciones personales a la ejecución de acciones reales, los derechos oponibles por el deudor hipotecario se mantienen, no perdiendo por tanto ninguna posibilidad de oposición.

Al mismo tiempo, ante los cambios surgidos por la reiterada jurisprudencia del TJUE, el legislador debe aportar un cauce procesal correcto para poder ejecutar los supuestos de impago surgidos.

Con la redacción propuesta, primero debe realizarse obligatoriamente el bien hipotecado, y luego, si con la exacción de este u estos bienes garantizados con la hipoteca no fuera suficiente para el cobro de las deudas, el acreedor podrá dirigir la ejecución contra el restante patrimonio del deudor y, en su caso a los fiadores, como sucede

actualmente con el art. 579 de la LEC. (LA LEY 58/2000)

Se trata pues de establecer un orden en la ejecución, de manera que la posibilidad de acumular ambas acciones, reales y personales, no suponga que el acreedor pueda dirigirse de inicio contra todos los bienes del deudor, protegiendo así tanto a éste como a los posibles fiadores o terceros interesados.

Con la opción propuesta, se posibilita la acumulación sin pérdida de derechos de ninguno de los interesados, ya que primero se tendría que realizar el bien hipotecado y si no fuese suficiente, se podría dirigir la ejecución frente al resto de patrimonio, salvaguardando la posición de los fiadores. El trámite sería similar al regulado por el art. 579 LEC. (LA LEY 58/2000)

Por todo lo expuesto, se entiende que otorgar la posibilidad de acumular la ejecución de ambas acciones, si ha habido un estudio previo de viabilidad y no existe posibilidad de perjudicar a los interesados, como sería el caso, es una solución y una vía adecuada para la ejecución de ambas pretensiones y una alternativa correcta para solventar la situación de hecho creada por la reiterada jurisprudencia del TJUE y, por qué no decirlo, una forma de salvaguardar el sistema «hipotecario» regulado en nuestro ordenamiento jurídico, que permite y facilita el acceso al crédito al consumidor que lo necesita.

Evidentemente, y de ser adoptada por el legislador la opción planteada en el presente trabajo, deberá adaptarse la legislación hipotecaria a la redacción propuesta del párrafo cuarto del artículo 555 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000).

(1) https://registradorescomunidadvalenciana.org/wp-content/uploads/2018/06/Alternativas_Garantia_Hipotecaria.pdf

(2) <https://registradorescomunidadvalenciana.org/wp-content/uploads/2018/05/Seminario-sobre-la-Problematika-Juridica-en-la-adjudicacion-de-varias-fincas-y-en-las-alternativas-en-la-ejecucion-de-la-garantia-hipotecaria-1.pdf>

(3) Véase el Artículo doctrinal «Un paso más en la consideración de la cláusula de vencimiento anticipado hipotecario y su posible abusividad». Carolina del Carmen CASTILLO MARTÍNEZ. Actualidad Civil núm. 9, septiembre 2018, núm. 9, 1 de septiembre de 2018, Editorial Wolters Kluwer.

(4) Para un análisis más detallado de esta resolución puede verse el núm. 2 del Boletín Informativo de Adjudicación Hipotecaria, página 6. https://registradorescomunidadvalenciana.org/wpcontent/uploads/2018/07/Boletin_Informativo_Adjudicacion_Hipotecaria_2.pdf

(5) Sobre estos efectos beneficiosos o positivos para el deudor puede destacarse lo indicado en el Auto de 8 de febrero de 2018 del TS en cuya virtud se ha elevado cuestión prejudicial al TJUE sobre los efectos de la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado, destacando entre ellos la previsión de la rehabilitación del crédito hipotecario que contempla el artículo 693.3 LEC de discutible aplicación en una ejecución de título judicial.
