

PARTICULARIDADES DE LA SUBASTA JUDICIAL DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES HIPOTECADOS COMO MODALIDAD ESPECIAL DE LA SUBASTA JUDICIAL

Rubén López Picó¹
Becario de Formación Interna de Derecho Procesal
Universidad de Granada

1. Introducción

En los últimos años, el procedimiento de ejecución hipotecaria se ha visto sometido a un especial control por parte del legislador, lo que como resultado, ha derivado en el desarrollo de un conjunto de modificaciones en lo relativo a su regulación. Respecto a nuestro objeto de estudio, tres han sido las reformas principales:

La aprobación de la Ley 13/2009, de 3 de Noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la Nueva Oficina Judicial, supuso la modificación de siete -arts.686, 687, 688, 690, 691,693 y 695- de los dieciochos artículos que integran el Capítulo V del Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil -LEC-.

Al mismo tiempo, la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de Mayo, de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social, se tradujo

¹ rubenlopezpico@ugr.es

en un cambio del contenido de algunos de los artículos -arts.682, 691, 693 y 695- del Capítulo V, antes referido. La finalidad perseguida con estos cambios, radica en poder garantizar que el desarrollo de la ejecución hipotecaria tenga lugar conforme a la adecuada protección de los derechos e intereses de los deudores, al tiempo que se consigue una mayor agilización y flexibilización del procedimiento de ejecución.

Por último, la Ley 19/2015, de 13 de Julio, de medidas de reformas administrativas en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, retocó lo afirmado por los artículos 682, 683, 685, 686, 688, 691 y 693 de ese mismo Capítulo V, para poder integrarlos y adaptarlos a las nuevas exigencia tecnológicas introducidas en el procedimiento civil².

2. Consideraciones previas

Con carácter general la institución procesal de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles se rige por las normas contempladas en la Sección 5ª “*De la subasta de bienes muebles*” -arts.643 a 654- y 6ª “*De la subasta de bienes inmuebles*” -arts.655 a 675-, respectivamente, del Capítulo IV “*Del procedimiento de apremio*” del Título IV “*De la ejecución dineraria*” del Libro III “*De la ejecución forzosa y de las medidas cautelares*” de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Frente a la generalidad, nos encontramos con la especialidad de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados, regulada a través de las normas establecidas por medio del Capítulo V -arts.681 a 698- “*De las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados*” del Título IV “*De la ejecución dineraria*” del Libro III “*De la ejecución forzosa y de las medidas cautelares*” de la LEC.

De conformidad con lo establecido en el art.681.1 LEC, la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados se lleva a cabo conforme a lo dispuesto en el Título IV de la LEC, ya mencionado. Pero siendo conscientes que en la aplicación de esas normas, tendremos que tener en cuenta las particularidades relativas a esta modalidad de subasta judicial -de bienes muebles e inmuebles hipotecados- contempladas a través del Capítulo V de la LEC, también antes

² Vid. DE LA SERNA BOSCH, J. *La subasta judicial en la Ley de Enjuiciamiento Civil*. 3ª Edición. Ed. Wolters Kluwer, Barcelona, 2016, p.291.

mencionado. A lo que adicionalmente, de acuerdo con el contenido del art.682.1 LEC, tendremos que añadir que las normas de ese Capítulo V de la LEC, relativas a las particularidades de las subastas judiciales de bienes muebles e inmuebles hipotecados, solo son de aplicación cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes muebles e inmuebles que gocen de dicho carácter: hipotecados.

Dentro de esta misma línea argumentativa, debemos tener presente, que tal y como refleja el contenido del art.682.2 LEC, las particularidades relativas a la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados del presente capítulo -Capítulo V de la LEC-, se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto hasta el momento, se cumplan los siguientes requisitos:

- 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% del valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de Marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

- Que en la misma escritura, conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones. También se podrá fijar una dirección electrónica a los efectos de recibir notificaciones electrónicas, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del art.660 LEC. En la hipoteca sobre establecimientos mercantiles se tendrá necesariamente por domicilio el local en que tuviere instalado el establecimiento que se hipoteca.

- El Registrador hará constar en la inscripción de la hipoteca las circunstancias a que se refiere el apartado anterior.

En definitiva, tras lo expuesto, podemos afirmar que la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados se desarrolla conforme a lo dispuesto en el Título IV “*De la ejecución dineraria*” de la LEC, es decir, de acuerdo a lo previsto legalmente para el desarrollo de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles, pero con las particularidades que existen para esa modalidad de subasta judicial -de bienes muebles e inmuebles hipotecados -, recogidas en el Capítulo V “*De las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados*” del

Título IV “*De la ejecución dineraria*” del Libro III “*De la ejecución forzosa y de las medidas cautelares*” de la LEC. Pues aunque de forma generalizada la hipoteca se suela constituir sobre bienes inmuebles, también hay casos en los que ésta última -la hipoteca- se constituye sobre bienes muebles³.

3. Particularidades de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados

Las particularidades relativas a la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados pueden poseer un carácter general o especial dependiendo de si el bien mueble o inmueble hipotecado objeto de la misma -subasta judicial-, se encuentra inmerso en un procedimiento general de subasta judicial hipotecaria, o en uno de los procedimientos especiales de la subasta judicial hipotecaria.

Particularidades relativas al proceso general de subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados

Entre las particularidades relativas al proceso general de subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados, debemos hacer referencia a las siguientes cuestiones.

a) Bienes inmuebles hipotecados

La mayoría de los bienes hipotecados que constituyen el objeto de este proceso especial de subasta judicial, se caracterizan por tener una naturaleza de tipo inmueble. De ahí, la necesidad de referenciar su naturaleza inmueble.

Así, en los casos en los que el objeto de la subasta judicial recaiga sobre un bien inmueble hipotecado, de forma previa al inicio de la subasta judicial, los interesados en ésta última, pueden reclamar -siempre a instancia de parte, nunca de oficio, al Registrador de la Propiedad la expedición de la oportuna certificación en la que consten los extremos a que se refiere el art.656.1 LEC: los dominios y las cargas

³ Vid. LIÉBANA ORTIZ, J.A., y SANTOS DEL VALLE, L.F. *Las subastas electrónicas -judiciales, notariales y administrativas-*. Ed. Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor -Navarra-, 2016, pp.233 y 234.

que existen sobre el bien inmueble hipotecado objeto de la subasta judicial. El Registrador de la Propiedad encargado de la emisión de la certificación antes referida, hará constar a través de nota marginal en la inscripción de hipoteca que se ha expedido dicha certificación de dominio y cargas, expresando su fecha y la existencia del procedimiento al que se refiere⁴.

Esa misma certificación, también debe hacer referencia a la inserción literal de la inscripción de hipoteca que haya de ejecutarse, expresándose en todo caso que la hipoteca a favor del ejecutante se haya subsistente y sin cancelar, o de forma contraria, la cancelación o modificación de los datos contenidos en el Registro de la Propiedad, donde se haya inscrito. Con independencia de lo descrito hasta el momento, siempre será de aplicación lo dispuesto en el art.656.3 LEC⁵ –certificación de dominio y cargas-.

“La nota marginal en la inscripción de la hipoteca produce una especie de cierre registral en relación con el propio asiento objeto de la hipoteca que se está ejecutando. Por tanto, mientras no se cancele por mandamiento del Letrado de la Administración de Justicia dicha nota marginal, el Registrador de la Propiedad no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas a la propia ejecución. Si de la certificación resultare que la hipoteca en la que el ejecutante funda su reclamación no existe o ha sido cancelada, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto poniendo fin a la ejecución -art.688 apartados 1,2 y 3 LEC-. “Ello implica que, desde el momento en que consta en el Registro la correspondiente nota marginal, no puede tener lugar la cancelación de la hipoteca por carta de pago sin el control judicial”⁶.

⁴ Vid. ASENCIO MELLADO, J.M^a. *Derecho Procesal Civil. 2ª Edición*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2012, p.339.

⁵ El art.656.3 LEC relacionado con la quiebra de la subasta judicial señala que: “Sin perjuicio de lo anterior, el Procurador de la parte ejecutante, debidamente facultado por el Letrado de la Administración de Justicia y una vez anotado el embargo, podrá solicitar la certificación a la que se refiere el apartado 1 de este precepto, cuya expedición será igualmente objeto de nota marginal. En todo caso, la certificación se expedirá en formato electrónico y con contenido estructurado”.

⁶ Vid. DE LA SERNA BOSCH. *La subasta judicial en la Ley de Enjuiciamiento Civil. 3ª Edición... óp. cit.*, p.297.

b) Domicilio a efecto de comunicaciones

El deudor y el hipotecante no deudor pueden cambiar el domicilio que hubieren designado para la práctica de los requerimientos y notificaciones en función de lo dispuesto a través de las reglas contenidas en el art.683.1 LEC -referenciadas en los distintos procedimientos especiales del apartado 3.2 de este trabajo-.

Si tiene lugar alguno de los cambios a los que se refiere el art.683.1 LEC, éstos tienen que inscribirse en la escritura de constitución de la hipoteca a través de una nota marginal, bien mediante instancia con firma legitimada o ratificada ante el Registrador, bien mediante instancia presentada telemáticamente en el Registro, garantizada con certificado reconocido de firma electrónica, o bien mediante acta notarial -art.683.2 LEC⁷.

Debemos señalar que a efecto de requerimiento y notificaciones, el domicilio de los terceros adquirentes de bienes hipotecados será el que aparezca designado en la inscripción de su adquisición.

c) Competencia

Salvo para el caso de los procesos especiales de subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados -a los que más tarde haremos referencia-, con carácter general y de acuerdo al contenido del art.684.4 LEC, la competencia para conocer de estas cuestiones recae sobre el Juzgado de Primera Instancia al que las partes se hubiesen sometido en la escritura o póliza de constitución de la garantía, y en su defecto, el del lugar en el que los bienes hipotecados se hallen, estén almacenados o se entiendan depositados. El examen de la competencia tiene siempre y en todo caso lugar “*ex officio*” -art.684.2 LEC-, recayendo la posible denuncia de la falta de competencia a través de la declinatoria -art.547 LEC⁸.

⁷ Vid. JIMÉNEZ CONDE, F., GARCÍA-ROSTÁN CALVÍN, G., y TOMÁS TOMÁS, S. *Manual de Derecho Procesal Civil*. Ed. Diego Marín, Murcia, 2015, pp.402 y 403.

⁸ Vid. ARMENTA DEU, T. *Lecciones de Derecho Procesal Civil. 9ª Edición*. Ed. Marcial Pons, Barcelona, 2016, p.488.

d) Comunicación del proceso al titular inscrito y a los acreedores posteriores

Si emitida la certificación registral, apareciese que la persona a cuya favor resulta practicada la última inscripción de dominio, no ha sido requerida de pago en ninguna de las formas notariales o judiciales antes señalada, de acuerdo con el contenido del art.689.1 LEC, se deberá notificará la existencia del procedimiento a esa persona -a favor de la que se realizó la última inscripción de dominio- en el domicilio que conste en el Registro de la Propiedad, para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución conforme a lo dispuesto en el art.662 LEC⁹ -tercer poseedor-, o satisfacer antes del remate el importe del crédito, los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca.

Cuando existan cargas o derechos reales constituidos con posterioridad a la hipoteca que garantiza el crédito del actor, se aplicará lo dispuesto en el art.659 LEC¹⁰ -titulares de derechos posteriormente

⁹ El art.662 LEC referente al tercer poseedor determina que: “1. Si antes de que se venda o adjudique en la ejecución un bien inmueble y después de haberse anotado su embargo o de consignado registralmente el comienzo del procedimiento de apremio, pasare aquel bien a poder de un tercer poseedor, éste, acreditando la inscripción de su título, podrá pedir que se le exhiban los autos en la Oficina judicial, lo que se acordará por el Secretario judicial sin paralizar el curso del procedimiento, entendiéndose también con él las actuaciones ulteriores. 2. Se considerará, asimismo, tercer poseedor a quien, en el tiempo a que se refiere el apartado anterior, hubiere adquirido solamente el usufructo o dominio útil de la finca hipotecada o embargada, o bien la nuda propiedad o dominio directo. 3. En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o a la adjudicación al acreedor, el tercer poseedor podrá liberar el bien satisfaciendo lo que se deba al acreedor por principal, intereses y costas, dentro de los límites de la responsabilidad a que esté sujeto el bien, y siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 613 de esta Ley” -Efectos del embargo. Anotaciones preventivas y terceros poseedores-.

¹⁰ El art.659 LEC viene a establecer en relación a los titulares de derechos posteriormente inscritos que: “1. El registrador comunicará la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que aparezcan en asientos posteriores al del derecho del ejecutante, siempre que su domicilio conste en el Registro. 2. A los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas no se les realizará comunicación alguna, pero, acreditando al Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución la inscripción de su

inscritos-. Estos casos hacen referencia fundamentalmente a los terceros poseedores, es decir, personas que adquirieron el bien hipotecado con posterioridad a la constitución de la hipoteca y sin subrogarse en la deuda, y que, además, no han sido requeridas de pago, ni son parte del proceso de ejecución. Ante esta situación, la Oficina Judicial y no el Registro de la Propiedad es quien debe efectuar la correspondiente notificación, pues es la propia Oficina Judicial la que está capacitada para saber si ese tercer poseedor ha sido o no requerido. De modo que la notificación a este tercer poseedor en el domicilio que conste registralmente corresponderá en todo momento a aquélla, a la Oficina Judicial¹¹.

El art.689.2 LEC hace mención al art.659 LEC al abordar las distintas cuestiones relativas a los supuestos en los que existen cargas o derechos reales constituidos con posterioridad a la hipoteca que garantiza el crédito del actor. En estos supuestos, la Instrucción de la Dirección General del Registro y Notariado –DGRN- de 12 de Diciembre del año 2000 declara que las comunicaciones a titulares de derechos inscritos en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la constitución de la hipoteca que se ejecutando, referida por el art.689.2 LEC en relación con el art.659 LEC, debe de ser realizada por el Registrador de la Propiedad al tratarse de ejecuciones iniciadas con arreglo a la citada Ley, Ley de Enjuiciamiento Civil -Disposición Transitoria 7ª de LEC 2000-. Por su parte, en las ejecuciones hipotecarias, todavía vigentes, que se tramiten con arreglo al procedimiento judicial sumario del art.131 de la Ley Hipotecaria -Decreto de 8 de Febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria-, esas mismas comunicaciones

derecho, se les dará intervención en el avalúo y en las demás actuaciones del procedimiento que les afecten. 3. Cuando los titulares de derechos inscritos con posterioridad al gravamen que se ejecuta satisfagan antes del remate el importe del crédito, intereses y costas, dentro del límite de responsabilidad que resulte del Registro, quedarán subrogados en los derechos del actor hasta donde alcance el importe satisfecho. Se harán constar el pago y la subrogación al margen de la inscripción o anotación del gravamen en que dichos acreedores se subrogan y las de sus créditos o derechos respectivos, mediante la presentación en el Registro del acta notarial de entrega de las cantidades indicadas o del oportuno mandamiento expedido por el Secretario judicial, en su caso”.

¹¹ Vid. MONTERO AROCA, J., GÓMEZ COLOMER, J.L., BARONA VILA, S., y CALDERÑÓN CUADRADO, M.P. *Derecho Jurisdiccional II. Proceso Civil. 24ª Edición*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2016, pp.870 y 871.

serán realizadas por el Juez competente para ello, aunque el mandamiento ordenándolas se presente una vez en vigor con aquélla¹².

De forma contraria a toda esta casuística, si de la certificación se desprende que la persona a cuyo favor se ha practicado la última inscripción ya ha sido requerida de pago, podrá procederse a la convocatoria de la subasta, transcurridos los veinte días previstos en el art.691.1 LEC.

e) Inicio de la subasta judicial

El contenido del art.691.2 LEC recuerda que el anuncio y la publicidad de esta modalidad especial de subasta judicial tiene lugar conforme a la forma determinada por los arts.667 y 668 LEC, y que por tanto, su desarrollo se produce bajo los parámetros existente para el caso de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles, pero con determinadas particularidades.

Para que el bien mueble e inmueble hipotecado pueda salir a subasta, es necesario cumplimentar de forma previa los dos requisitos señalados por el art.691.1 LEC:

- a) La presentación de la correspondiente solicitud de inicio de la subasta judicial por parte del actor legitimado para ello -art.685.1 LEC-.

La presentación de la solicitud de inicio de esta particular modalidad de subasta judicial tiene lugar por medio de la presentación de la demanda ejecutiva dirigida contra el deudor, y en su caso, contra el hipotecante no deudor, o contra el tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que éste último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes. De modo que, generalmente, será el actor ejecutante, quién solicite la celebración de la subasta judicial mediante la presentación de la solicitud antes referida¹³.

¹² Vid. DE LA SERNA BOSCH. *La subasta judicial en la Ley de Enjuiciamiento Civil*. 3ª Edición... *óp. cit.*, p.298.

¹³ Vid. DOMÍNGUEZ LUELMO, A. -VV.AA.-. *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, Tomo III*. Ed. Lex Nova, Valladolid, 2000, pp. 3440 y 3441.

La demanda ejecutiva irá acompañada de un conjunto de documentos. Fundamentalmente del título o títulos de crédito -art.549 LEC-, revestidos de los requisitos que la LEC exige para el despacho de la ejecución, así como los referidos en los arts. 550, 573 y 574¹⁴ LEC

¹⁴ Art.550 LEC. Documentos que han de acompañar a la demanda ejecutiva: “1. A la demanda ejecutiva se acompañarán: 1.º El título ejecutivo, salvo que la ejecución se funde en sentencia, decreto, acuerdo o transacción que conste en los autos. Cuando el título sea un laudo, se acompañarán, además, el convenio arbitral y los documentos acreditativos de la notificación de aquél a las partes. Cuando el título sea un acuerdo de mediación elevado a escritura pública, se acompañará, además, copia de las actas de la sesión constitutiva y final del procedimiento. 2.º El poder otorgado a procurador, siempre que la representación no se confiera «apud acta» o no conste ya en las actuaciones, cuando se pidiere la ejecución de sentencias, transacciones o acuerdos aprobados judicialmente. 3.º Los documentos que acrediten los precios o cotizaciones aplicados para el cómputo en dinero de deudas no dinerarias, cuando no se trate de datos oficiales o de público conocimiento. 4.º Los demás documentos que la ley exija para el despacho de la ejecución. 2. También podrán acompañarse a la demanda ejecutiva cuantos documentos considere el ejecutante útiles o convenientes para el mejor desarrollo de la ejecución y contengan datos de interés para despacharla”.

Art.573 LEC. Documentos que han de acompañarse a la demanda ejecutiva por saldo de cuenta: “1. En los casos a que se refiere el apartado segundo del artículo anterior, a la demanda ejecutiva deberán acompañarse, además del título ejecutivo y de los documentos a que se refiere el artículo 550, los siguientes: 1.º El documento o documentos en que se exprese el saldo resultante de la liquidación efectuada por el acreedor, así como el extracto de las partidas de cargo y abono y las correspondientes a la aplicación de intereses que determinan el saldo concreto por el que se pide el despacho de la ejecución. 2.º El documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en el título ejecutivo. 3.º El documento que acredite haberse notificado al deudor y al fiador, si lo hubiere, la cantidad exigible. 2. También podrán acompañarse a la demanda, cuando el ejecutante lo considere conveniente, los justificantes de las diversas partidas de cargo y abono. 3. Si el acreedor tuviera duda sobre la realidad o exigibilidad de alguna partida o sobre su efectiva cuantía, podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que le resulta indubitada y reservar la reclamación del resto para el proceso declarativo que corresponda, que podrá ser simultáneo a la ejecución”.

Art.574 LEC. Ejecución en casos de intereses variables: “1. El ejecutante expresará en la demanda ejecutiva las operaciones de cálculo que arrojan como saldo la cantidad determinada por la que pide el despacho de la ejecución en los siguientes casos: 1.º Cuando la cantidad que reclama provenga de un préstamo o crédito en el que se hubiera pactado un interés variable. 2.º Cuando la cantidad reclamada provenga de un préstamo o

-documentos que han de acompañar a la demanda ejecutiva, a la demanda ejecutiva por saldo de cuenta, y a la ejecución en casos de intereses variables, respectivamente- de la misma LEC –art.685.2 LEC-

Los títulos que deberán acompañar a la demanda ejecutiva, requeridos para poder dar inicio a la subasta judicial hipotecaria, dependerán del tipo de bien hipotecado –mueble o inmueble- objeto de la misma. Con carácter general esos títulos serán:

- Documento privado de constitución de la Hipoteca Naval inscrito en el Registro de Bienes Muebles conforme al art.128 de la Ley 14/2014, de 14 de Julio, de Navegación Marítima - art.685.3 LEC-.
- Certificación del Registro de la Propiedad que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca. Debiéndose posteriormente complementada con cualquier copia autorizada de la escritura de hipoteca, que podrá ser parcial comprendiendo tan sólo la finca o fincas objeto de la ejecución –art.685.4 LEC-.

Por último, en relación a este primer requisito, hay que tener presente que para despacharse la ejecución, es necesario que previamente se haya notificado al deudor la demanda ejecutiva inicial. Esta notificación puede tener lugar por el procurador de la parte ejecutante que así lo solicite o cuando atendiendo a las circunstancias lo acuerde el Letrado de la Administración de Justicia –art.685.5 LEC-

- b) Haber transcurrido al menos veinte días desde que tuvieron lugar las actuaciones requeridas por la LEC para poder iniciar la subasta judicial de

crédito en el que sea preciso ajustar las paridades de distintas monedas y sus respectivos tipos de interés. 2. En todos los casos anteriores será de aplicación lo dispuesto en los números segundo y tercero del apartado primero del artículo anterior y en los apartados segundo y tercero de dicho artículo”.

los bienes muebles e inmuebles hipotecados objeto de la misma.

Esas actuaciones a las que acabamos de hacer referencia, y cuya realización es requerida por la LEC para poder dar inicio a la subasta judicial, consisten fundamentalmente en: el requerimiento de pago -art.686 LEC¹⁵ -, la expedición de la certificación de dominios y cargas -art.688 LEC-, y la comunicación, en su caso, de la existencia del procedimiento al tercer poseedor y a los acreedores posteriores -art.689

¹⁵ La cuestión relativa al requerimiento de pago queda perfectamente explicada a través del contenido del art.686 LEC al señalar que: “*en el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro. Sin perjuicio de la notificación al deudor del despacho de la ejecución, no se practicará el requerimiento a que se refiere el apartado anterior cuando se acredite haberse efectuado extrajudicialmente el requerimiento o requerimientos, conforme a lo dispuesto en el art.581.2 LEC. A estos efectos, el requerimiento al deudor y en su caso las notificaciones al tercer poseedor hipotecante no deudor y titulares, en su caso, de derechos inscritos con posterioridad al derecho real de hipoteca que se ejerce habrá de realizarse en el domicilio que conste consignado por cada uno de ellos en el Registro. El requerimiento o notificación se hará por el Notario, en la forma que se resulte de la legislación notarial, en la persona del destinatario, si se encontrare en el domicilio señalado. No hallándose en el domicilio, el Notario llevará a efecto la diligencia con la persona mayor de edad que allí se encontrare y manifestase tener con el requerido una relación personal o laboral. El Notario hará constar expresamente la manifestación de dicha persona sobre su consentimiento a hacerse cargo de la célula y su obligación de hacerla llegar a su destinatario. Será válido el requerimiento o la notificación realizada fuera del domicilio que conste en el Registro de la Propiedad siempre que se haga en la persona del destinatario y previa identificación por el Notario con su consentimiento, que será expresado en el acta de requerimiento o notificación. Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas antes referidas, y realizadas por la Oficina Judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista por el art.164 LEC” – comunicación por medio de edicto-.*

LEC-. Las dos últimas cuestiones son desarrolladas en apartados independientes¹⁶.

Pago del crédito hipotecario, destino del precio del remate, y aplicación del sobrante

El precio del remate -cantidad pagada por el licitador o postor vencedor en la subasta judicial por el bien mueble o inmueble hipotecado- se destina al pago el crédito/deuda del actor, los intereses devengados y las costas causadas, sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos pueda exceder del límite de la respectiva cobertura hipotecaria.

Una vez realizados todos estos pagos, el exceso -en caso de haberlo- se pondrá a disposición de los titulares de derechos posteriores, a los del ejecutante, inscritos o anotados sobre el bien hipotecado. Si una vez satisfechos estos derechos posteriores, sigue existiendo sobrante, éste, le será entregado al propietario del bien hipotecado. Sin embargo, cuando el propietario del bien hipotecado sea el ejecutante, el precio del remate, en la cuantía que exceda del límite de la cobertura hipotecaria, se destinará al pago de la totalidad de lo que se debe al ejecutante por el crédito objeto de la ejecución, una vez satisfechos los créditos inscritos o anotados posteriormente a la hipoteca y siempre que el deudor no se encuentre en situación de suspensión de pagos, concurso o quiebra -art.692.1 LEC-¹⁷.

Aquellas personas, que entiendan o consideren que se encuentran en posesión de algún derecho posterior al del ejecutante, inscrito o anotado sobre el bien hipotecado objeto de la subasta judicial, tras el pago al ejecutante, podrán actuar de acuerdo a lo previsto en el articulado de la LEC. Dicha actuación variará dependiendo del tipo de bien hipotecado del que se trate -art.654 LEC para bienes muebles, y art.672 LEC para bienes inmuebles-. Todo ello sin perjuicio del destino que deba darse al remanente cuando se hubiera ordenado su retención

¹⁶ Vid. CARBONEL LLORENS, C. *La ejecución hipotecaria: presupuestos y desarrollo del procedimiento hasta la práctica de los correspondientes asientos registrales*. Ed. CGPJ, Madrid, 2000, p.321.

¹⁷ Vid. RIFÁ SOLER, J.M., RICHARD GONZÁLEZ, M., y RIAÑO BRUN, I. *Derecho Procesal Civil. Volumen II*. Ed. Gobierno de Navarra, Pamplona, 2011, p.545.

en alguna otra ejecución singular o en cualquier proceso concursal - art.692.2 LEC-.

Efectuados todos los pagos determinados por la LEC, se expedirá un mandamiento dónde se concreta la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito del ejecutante, las inscripciones y las anotaciones posteriores, además de los dispuesto en el art.674 LEC¹⁸ -cancelación de cargas-, y que se realizaron todas y cada una de las notificaciones y comunicaciones previstas en el art.689 LEC, antes mencionado - art.692.3 LEC-¹⁹.

Reclamaciones

Todas y cada una de las distintas cuestiones relacionadas con las reclamaciones, quedan reguladas a través del art. 693 LEC, que conforme a su apartado primero, determina que: *“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 y por el Registrador en el asiento correspondiente. 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*

¹⁸ El art.674 LEC referente a la cancelación de cargas señala que: *“A instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación. Asimismo, el Secretario judicial mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados. También se expresarán en el mandamiento las demás circunstancias que la legislación hipotecaria exija para la inscripción de la cancelación. A instancia de parte, el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se remitirán electrónicamente al Registro o Registros de la Propiedad correspondientes”.*

¹⁹ Vid. LIÉBANA ORTIZ, y SANTOS DEL VALLE. *Las subastas electrónicas -judiciales, notariales y administrativas- ...óp. cit., pp.236 y 237.*

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”.

Este artículo, a través de su apartado segundo, señala que se podrá reclamar la totalidad de lo adeudado por capital e 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 y en el asiento respectivo.

En este caso, de acuerdo con el art.693.3 LEC, el acreedor puede solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, antes de que se cierre la subasta, puede 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 art.578.2 LEC²⁰ -vencimiento de nuevos plazos o de la totalidad de la deuda- y se le conceda una ampliación del plazo de ejecución²¹.

²⁰ El art.674 LEC relativo a la cancelación de cargas, determina que: “A instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación. Asimismo, el Secretario judicial mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados. También se expresarán en el mandamiento las demás circunstancias que la legislación hipotecaria exija para la inscripción de la cancelación. A instancia de parte, el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se remitirán electrónicamente al Registro o Registros de la Propiedad correspondientes”.

²¹ Vid. LIÉBANA ORTIZ, y SANTOS DEL VALLE. *Las subastas electrónicas -judiciales, notariales y administrativas-...óp. cit.*, pp.235 y 236.

No obstante, si el bien hipotecado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá, aún sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades 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 impagados en todo o en parte. Además, liberado un bien por primera vez, podrá liberarse en segunda o ulteriores ocasiones siempre que, al menos, medien tres años entre la fecha de 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 párrafos anteriores, se tasarán las costas, que se calcularán sobre la cuantía de las cuotas atrasadas abonadas, con el límite del 5% previsto en el art.575.1 bis LEC y, una vez satisfechas éstas, el Letrado de la Administración de Justicia 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.

Imposibilidad de hacer frente a la deuda por falta de liquidez

El contenido del art.579.1 LEC pone de manifiesto que en aquellos casos en los que tras la celebración de la subasta judicial de los bienes muebles o inmuebles hipotecados objeto de la misma, las cantidades dinerarias obtenidas de ella resultasen ser insuficientes para cubrir el derecho de crédito insatisfecho, el ejecutante se verá legitimado para solicitar que se despache ejecución por la cantidad restante de la deuda, y contra quienes proceda. Esta última -la ejecución por la cantidad del total de la deuda que resta por pagar- tendrá lugar conforme a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución.

Debemos tener presente que si de la venta en subasta judicial hipotecaria de los bienes muebles o inmuebles objeto de la misma no se obtuviesen los recursos económicos suficientes con los que hacer frente al pago de la deuda del acreedor, tras la finalización del proceso, el deudor quedará obligado a hacer frente al pago de la misma de acuerdo al principio de responsabilidad patrimonial universal recogido a través del art.1911 del Código Civil.

Ante esta situación, el acreedor hipotecario no tiene otra opción más que la de recurrir a la ejecución forzosa común como único medio para obtener el pago del resto de su crédito insatisfecho. Para ello, y de

acuerdo con las normas ordinarias, solicitará el despacho de ejecución por la cantidad de dinero que falta por pagar y contra quienes proceda. Debiendo presentar para ello una nueva demanda cuya tramitación la asumirá el mismo órgano judicial que haya conocido previamente del asunto, salvo que nos encontremos ante un partido judicial donde exista un juzgado hipotecario especializado en dicha materia²².

En esta misma línea, pero como caso especial, debemos señalar que para el caso de los supuestos de adjudicación de la vivienda habitual hipotecada, si una vez celebrada la subasta judicial del bien mueble o inmueble hipotecado, no se logra obtener las cantidades dinerarias suficientes y necesarias con las que completar la satisfacción del derecho del ejecutante, la ejecución por las cantidades que resten no se suspenderá sino que se ajustará a las especialidades recogidas a través del art.579.2 LEC:

a) El ejecutado quedará liberado si su responsabilidad queda cubierta, en el plazo de cinco años desde la fecha del decreto de aprobación el remate o adjudicación, por el 65% del cantidad total que entonces quedara pendiente, incrementada en el interés legal del dinero hasta el momento del pago. Quedará liberado en los términos sí, no pudiendo satisfacer ese 65% dentro del plazo de cinco años, satisficiera el 80% dentro de los diez años. De no concurrir las anteriores circunstancias, el acreedor podrá 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 a 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 diez 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% de la plusvalía obtenida en tal venta, para cuyo cálculo se deducirá todos los costes que debidamente acredite el ejecutante.

²² Vid. CORTÉS DOMÍNGUEZ, V., y MORENO CATENA.V. *Derecho Procesal Civil. Parte especial. 6ª Edición*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2012, p.290

“Si en los plazos antes señalados se produce una ejecución dineraria que exceda del importe por la que el deudor podría quedar liberado de acuerdo a las reglas anteriores, se pondrá a su disposición el remanente. El Letrado de la Administración de Justicia 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)”²³.

Oposición y suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria

“Las especialidades más importantes del proceso especial de ejecución de créditos garantizados con hipoteca afectan al régimen de oposición y suspensión de la ejecución hipotecaria”²⁴.

En cuanto a la oposición a la ejecución hipotecaria, la LEC establece una serie de causas tasadas que permiten a los interesados oponerse al desarrollo de la misma. Causas que se caracterizan por quedar encuadradas dentro de un proceso sencillo marcado por la comparecencia de las partes y la adopción de una decisión final en torno a esta misma cuestión por parte de un tribunal, en forma de auto - art.695.2 LEC-.

Las causas de oposición a la ejecución hipotecaria quedan recogidas en el art.695.1 LEC, y son las siguientes: 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 escritura pública de carta de pago o de cancelación de la garantía, b) plus petición, pero sólo cuando la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado, c) si se trata de hipoteca mobiliaria, que el bien hipotecado esté sujeto a otra hipoteca o embargo inscritos con anterioridad a la hipoteca que motive el procedimiento. El resto de motivos que se pretendan alegar para

²³ Vid. LIÉBANA ORTIZ, y SANTOS DEL VALLE. *Las subastas electrónicas -judiciales, notariales y administrativas-...óp. cit.*, pp.237 y 238.

²⁴ Vid. DE LA OLIVA SANTOS, A., DIEZ-PICAZO GIMÉNEZ, I., y VEGAS TORRES J. *Curso de Derecho Procesal Civil. Parte Especial*. Editorial Universitaria Ramón Areces, Madrid, 2012, pp.462 y 463.

oponerse a la ejecución hipotecaria solo se pueden alegar a través del proceso ordinario de declaración del art.698 LEC²⁵.

Frente a la oposición, la LEC por medio de sus arts.696 y 697, nos permite recurrir a la suspensión de la ejecución hipotecaria ante estas situaciones: a) Interposición de una tercería de dominio. En estos casos el tercerista debe aportar un título de propiedad con fecha anterior al a constitución de la hipoteca que motiva el procedimiento donde se haga constar no sólo la titularidad del mismo sino también qué dicha titular se encontraba inscrita de forma previa a la constitución de la hipoteca, y b) Prejudicialidad penal. Es necesario acreditar que existe una causa criminal con el fin de poder declarar la falsedad, invalidez o ilicitud del título de despacho de ejecución.

3.2. Particularidades relativas a los procesos especiales de subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados

Frente al procedimiento general de subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados, encontramos varios procedimientos especiales cuyo objeto también son bienes muebles e inmuebles hipotecados, y que presentan diversas particularidades merecedoras de alguna mención.

Hipoteca marítima

Siguiendo el contenido del art.681.2 LEC, cuando se reclame el pago de deudas garantizadas por hipoteca naval, lo dispuesto en el art.681.1 LEC -relativo al procedimiento para exigir el pago de deudas garantizadas por hipoteca-, solo podrá ejercitarse directamente en los casos descritos en el art.140.a) y e) de la Ley 14/2014, de 14 de Julio, de Navegación Marítima. De modo que el acreedor con hipoteca naval podrá ejercitar directamente su derecho de crédito contra el buque afecto a hipoteca, bien al vencimiento del plazo para la devolución del capital o para el pago de los intereses -art.140.a)-, bien cuando se cumplan las condiciones pactadas como resolutorias de la obligación

²⁵ Vid. BANACLOCHE PALAO, J. CUBILLO LÓPEZ, I.J. *Aspectos fundamentales de Derecho Procesal Civil*. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2012, pp.435 y 436.

garantizada, y todas las que produzcan el efecto de hacer exigible el capital o los intereses -art.140.e)-.

En el resto de los casos del mencionado artículo, cuando el buque hipotecado sufriese algún deterioro que lo inutilizase definitivamente para navegar, o cuando existiesen dos o más buques afectos al cumplimiento de una misma obligación, y tuviese lugar la pérdida o el deterioro de alguno de ellos, que supusiese su inutilización definitiva para poder navegar –art.140.c) y d)-, la acción del acreedor con hipoteca naval solo se podrá ejercitar contra el buque afecto a hipoteca, previa constatación de la situación real del mismo a través de certificación emitida por la administración competente. Por su parte, en el caso de que el deudor fuese declarado en concurso –art.140.b)-, para que el acreedor con hipoteca naval pueda ejercitar su derecho contra el buque afecto a la misma, será necesario que se presente testimonio de la ejecutoria en la que se haga constar la declaración de concurso²⁶.

Todas las comunicaciones, requerimientos y notificaciones tendrán lugar en el domicilio que el deudor o el hipotecante no deudor hubiesen designado durante la constitución de la hipoteca. De acuerdo al art.683.3 LEC, para que se produzca un cambio respecto del lugar de notificación, bastará con poner este hecho en conocimiento del acreedor.

La competencia para conocer de estos casos recae sobre el Juzgado de Primera Instancia al que se hubieran sometido las partes en el título constitutivo de la hipoteca, y en su defecto, el Juzgado del lugar en el que se hubiere constituido la hipoteca, el del puerto en que se encuentre el buque hipotecado, el del domicilio del demandado o el del lugar en que radique el Registro en que fue inscrita la hipoteca, a elección del actor, tal y como viene establecido por medio del contenido del art.684.2 LEC.

Deuda garantizada con hipoteca sobre vehículos de motor

Si la subasta judicial tiene por objeto la venta de vehículos de motor con hipoteca, de acuerdo con lo dispuesto en el art.687.1 LEC, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la subasta judicial, es el encargado de ordenar que los vehículos de motor

²⁶ Vid. CORTES y MORENO. *Derecho Procesal Civil...óp. cit.*, p.291.

hipotecados sobre los que recae la subasta judicial, se depositen en poder del acreedor o de la persona que éste último haya designado.

Una vez entregados estos últimos -los vehículos de motor hipotecados sobre los que recae la subasta judicial- a quien corresponda, ya sea al acreedor o a la persona designada por él, los vehículos deben ser precintados con el fin de no ser utilizados. Si no fuese posible garantizar este objetivo por la existencia de disposiciones especiales, el Letrado de la Administración de Justicia al frente de la subasta judicial, nombrará un interventor, quién tendrá como tarea fundamental garantizar la consecución de ese último objetivo²⁷.

En aquellos casos en los que el deudor es requerido extrajudicialmente para el pago de las cantidades adeudadas, el depósito antes referido es acordado mediante decreto por el Letrado de la Administración de Justicia, competente para ello. En caso contrario, el mismo Letrado de la Administración de Justicia, es quién debe requerir de pago al deudor con arreglo a lo previsto para estos casos en la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si éste último -el deudor- no atendiese al requerimiento de pago efectuado por el Letrado de la Administración de Justicia competente para ello, se procederá a la constitución del depósito ya referido.

De forma extrema, cuando los bienes del deudor afectos a la subasta judicial no pudiesen ser aprehendidos, y tampoco fuese posible la constitución del depósito de los mismos, se dará por terminado el procedimiento de la subasta judicial.

En estos casos, el art.683.2 LEC establece que cuando se trate de hipoteca mobiliaria, el domicilio afecto a notificaciones, comunicaciones y requerimientos no podrá ser cambiado sin consentimiento del acreedor.

La competencia para conocer del asunto recaerá sobre el Juzgado de Primera Instancia al que las partes se hubieran sometido en la escritura de constitución de hipoteca y, en su defecto, el del partido judicial donde ésta hubiera sido inscrita. Si fueren varios los vehículos de motor hipotecados e inscritos en diversos Registros, será competente

²⁷ Vid. ORTELLS RAMOS, M. -Dir.-. *Derecho Procesal Civil. 15ª Edición*. Ed. Thomson Reuters Aranzadi. Cizur Menor -Navarra-, 2016, p.689.

el Juzgado de Primera Instancia de cualquiera de los partidos judiciales, a elección del demandante -art.684.3 LEC-.

Deuda garantizada con hipoteca sobre establecimiento mercantil

El art.691.3 LEC establece que para la subasta judicial que recaiga sobre un establecimiento mercantil con hipoteca, el edicto que se publica en el Portal de Subastas del AEBOE -a fin de darle publicidad- debe indicar que el adquirente del mismo queda sujeto a lo dispuesto por medio por la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, sobre Arrendamientos Urbanos, aceptando por consiguiente el derecho del arrendador a renta por cesión del contrato. Se trata pues, de una particularidad centrada fundamentalmente en la publicidad de la subasta judicial que recae sobre un bien inmueble con hipoteca, en la que el aspecto a destacar es la necesidad de advertir al posible adjudicatario del bien inmueble objeto de la misma, de la obligación de sometimiento a la legislación arrendaticia urbana en caso de que finalmente proceda a su adquisición.

La Ley de 16 de Diciembre de 1954, sobre Hipoteca Mobiliaria y prenda sin desplazamiento de la posesión, determina a través de su art.19 que *“para que puedan ser hipotecados los establecimientos mercantiles, deberán estar instalados en local de negocio del que, el titular, sea dueño o arrendatario, con facultad de traspasar”*. Por tanto, si finalmente, la subasta judicial que recae sobre un establecimiento mercantil hipotecado se ejecuta, el adjudicatario de la misma, adquirirá no la propiedad del establecimiento mercantil hipotecado afecto a la subasta judicial, sino el derecho de arrendamiento sobre ese mismo establecimiento mercantil hipotecado objeto de la subasta judicial. De forma, que tras la subasta, el rematante -licitador/postor vencedor de la subasta judicial- adquiere el derecho a subrogarse en la posición del arrendatario hipotecante frente al arrendador.

Adicionalmente, el art.32 de la Ley 29/1994 -antes mencionada- determina que *“el arrendador tiene derecho a la elevación de la renta en vigor en un 10% en caso de producirse un subarriendo parcial, y de un 20% en el caso de producirse la cesión del contrato o el subarriendo total de la finca arrendada”*. De modo que, a lo expuesto hasta ahora, debemos añadir que el postor que consiga adjudicarse el bien subastado -rematante- y se convierta en el arrendatario del establecimiento mercantil hipotecado objeto de la subasta judicial, deberá hacer frente

al pago de la renta del establecimiento mercantil existente hasta el momento, pero con la posibilidad de verse incrementada en hasta en un 20%, dependiendo del tipo de subarriendo acordado²⁸.

El apartado cuarto de ese mismo art.32 de la Ley 29/1994, determina que “*tanto la cesión como el subarriendo deberán notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde que aquéllos se hubieren concertado*”. Si dicha notificación no se realiza en el plazo establecido para ello, el propietario del establecimiento mercantil hipotecado, podría no reconocer la subrogación realizada. De forma contraria, una vez notificada la adquisición del establecimiento mercantil hipotecado en tiempo y forma, la relación entre el arrendador y el adquirente se regirá de acuerdo a lo previsto en el contrato de arrendamiento original.

Por último, el art.684.1 LEC determina que para el caso de que los bienes hipotecados fueren inmuebles, el Juzgado de Primera Instancia del lugar en que radique la finca y si ésta radicare en más de un partido judicial, lo mismo que si fueren varias y radicasen en diferentes partidas, el Juzgado de Primera Instancia de cualquiera de ellos, a elección del demandante, será el competente para conocer del asunto. En este caso, no son aplicables las normas sobre sumisión expresa o tácita contenidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Declaración de concurso del deudor

El art.691.5 LEC, viene a determinar que al igual que en las subastas judiciales de bienes muebles e inmuebles, en las equivalentes de bienes muebles e inmuebles hipotecados, cuando el Letrado de la Administración de Justicia al frente de la subasta judicial tenga conocimiento de que el deudor se encuentra inmerso en una situación de concurso, deberá proceder a suspender la subasta judicial aunque esta última ya se hubiese iniciado de forma previa. En estos casos, la subasta judicial, solo se reanudará cuando se consiga acreditar mediante testimonio del Juez encargado de la dirección del concurso, que los bienes hipotecados afectos por la subasta judicial no son necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor

²⁸ Vid. DE LA SERNA BOSCH. *La subasta judicial en la Ley de Enjuiciamiento Civil. 3ª Edición... óp. cit., p.302.*

concurado, siendo de aplicación el contenido del art.649.2 LEC - relativo a la suspensión de la subasta judicial²⁹-.

De acuerdo con éste último -art.649.2 LEC-, la suspensión de la subasta judicial se practicará en idénticas condiciones a las del régimen general de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles no hipotecados. Así, “*la suspensión de la subasta por un periodo superior a quince días llevará consigo la devolución de las consignaciones, retrotrayendo la situación al momento inmediatamente anterior a la publicación del anuncio. La reanudación de la subasta se realizará mediante una nueva publicación del anuncio como si de una nueva subasta se tratase*”.

En todo caso, el Registrador de la Propiedad será el encargado de notificar a la Oficina Judicial ante la que se sigue el procedimiento ejecutivo, la inscripción o anotación del concurso sobre la finca hipotecada, así como la constatación registral de que el bien o bienes muebles o inmuebles hipotecados objeto de la subasta judicial , y sobre los que recae el concurso, no están afecto o no son necesario para que el deudor concursado pueda continuar desarrollando su actividad profesional o empresarial.

Vivienda habitual del deudor

Con el fin de garantizar que en caso de producirse una ejecución hipotecaria por impago, los deudores recibieran la contraprestación adecuada por el bien inmueble objeto de la misma, el art.671 LEC fue modificado por el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de Julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y simplificación administrativa.

Esta modificación, orientada al incremento del porcentaje de adjudicación, prevé que para el caso de las subastas judiciales dónde el bien objeto de la misma es un inmueble hipotecado, la adquisición del mismo -incluso por el ejecutante, cuando la subasta judicial queda sin postores- nunca podrá tener lugar por una cantidad inferior al 60% del

²⁹ Vid. LIÉBANA ORTIZ, y SANTOS DEL VALLE. *Las subastas electrónicas -judiciales, notariales y administrativas-...óp. cit.*, pp.235.

valor por el que salió a subasta. Así se evita el “despojo” del deudor, y se alcanza la consecución de uno de los objetivos de la subasta judicial: adquirir los recursos económicos suficientes con los que acabar o reducir al máximo la deuda del ejecutado.

La elevación que experimentó el porcentaje mínimo de adjudicación de los bienes inmuebles hipotecados objeto de la subasta judicial, fue del 50% al 60% del valor por el que el bien inmueble hipotecado salía a subasta.

Posteriormente, la Ley 1/2013, de 14 de Mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios³⁰, reestructuración de deuda y alquiler social, modificó una vez más el contenido del art.671 LEC, al añadir un tercer apartado al art.21 del Decreto-Ley de 8 de Febrero de 1946, por el que se aprobaba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Determinando que en las escrituras de préstamo hipotecario sobre vivienda, debe hacerse constar el carácter habitual o no que pretenda atribuirse a la vivienda que finalmente se hipoteque, presumiendo, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial del inmueble, éste último es vivienda habitual si así se hiciera constar en la escritura de constitución³¹.

De modo que tal y como explica la Resolución de 19 de Diciembre del año 2013 de la Dirección General del Registro y Notariado, este tercer nuevo apartado del art.21 LH establece un sistema de protección de los deudores hipotecarios en el que tan solo es necesario para su aplicación la apreciación del carácter de vivienda habitual, sin que sea necesario en ningún momento la apertura de una fase probatoria extraña a este procedimiento. De ahí, que podamos

³⁰ La aprobación de la Ley 1/2013, de 14 de Mayo, de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios constituye un aspecto de gran importancia al haber motivado la modificación de la LH y de la LEC en diversos aspectos. Sin duda alguna, el elemento esencial a destacar de la misma es la posibilidad de suspender el lanzamiento de la vivienda habitual durante un periodo de tiempo de dos años cuando la situación familiar y económica del deudor reúna diversas circunstancias previstas en el artículo primero de esta Ley, así como su competencia y/o capacidad para determinar la existencia de cláusulas abusivas en los contratos de hipoteca. *Vid. ROBLES GARZÓN, J.A. -Dir.-. Conceptos Básicos de Derecho Procesal Civil. Quinta Edición.* Ed. Tecnos, Madrid, 2013, p.667.

³¹ *Vid. DE LA SERNA BOSCH. La subasta judicial en la Ley de Enjuiciamiento Civil. 3ª Edición... óp. cit., p.308.*

entender, que este tercer y nuevo apartado del art.21 LH tenga por finalidad esencial el restablecimiento de una presunción legal destinada a dispensar de toda otra prueba sobre el carácter habitual de la vivienda, a los efectos de permitir aplicar en el ámbito de la ejecución hipotecaria las medidas de protección del deudor hipotecario sin necesidad de adicionar algún otro trámite.

El art.683.1 LEC, determina que en el caso de los bienes inmuebles hipotecados, para efectuar la modificación del domicilio, no será necesario el consentimiento del acreedor, siempre que el cambio tenga lugar dentro de la misma población que se hubiere designado en la escritura, o de cualquier otra que esté enclavada en el término en que radiquen las fincas y que sirvan para determinar la competencia del Juzgado. En caso contrario será necesaria la conformidad del acreedor.

En estos casos, y al igual que para el caso anterior relativo a la deuda garantizada con hipoteca sobre establecimiento mercantil, art.684.1 LEC determina que para el caso de que los bienes hipotecados fueren inmuebles, el Juzgado de Primera Instancia del lugar en que radique la finca y si ésta radicare en más de un partido judicial, lo mismo que si fueren varias y radicasen en diferentes partidas, el Juzgado de Primera Instancia de cualquiera de ellos, a elección del demandante, será el competente para conocer del asunto. En este caso, no son aplicables las normas sobre sumisión expresa o tácita contenidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Bibliografía

- ARMENTA DEU, T. *Lecciones de Derecho Procesal Civil. 9ª Edición*. Ed. Marcial Pons, Barcelona, 2016.

- ASECIO MELLADO, J. M^a. *Derecho Procesal Civil. 2ª Edición*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2012.

- BANACLOCHE PALAO, J. CUBILLO LÓPEZ, I.J. *Aspectos fundamentales de Derecho Procesal Civil*. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2012.

- CARBONEL LLORENS, C. *La ejecución hipotecaria: presupuestos y desarrollo del procedimiento hasta la práctica de los correspondientes asientos registrales*. Ed. CGPJ, Madrid, 2000.

- CORTÉS DOMÍNGUEZ, V., y MORENO CATENA.V. *Derecho Procesal Civil. Parte especial. 6ª Edición.* Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2012.

- DE LA OLIVA SANTOS, A., DIEZ-PICAZO GIMÉNEZ, I., y VEGAS TORRES J. *Curso de Derecho Procesal Civil. Parte Especial.* Editorial Universitaria Ramón Areces, Madrid, 2012.

- DE LA SERNA BOSCH, J. *La subasta judicial en la Ley de Enjuiciamiento Civil. 3ª Edición.* Ed. Wolters Kluwer, Barcelona, 2016.

- DOMÍNGUEZ LUELMO, A. -VV.AA.-. *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, Tomo III.* Ed. Lex Nova, Valladolid, 2000.

- GARBERÍ LLOBREGAT, J. *Derecho Procesal Civil. Procesos declarativos y procesos de ejecución. 2ª Edición.* Editorial Bosch, Barcelona, 2015.

- JIMÉNEZ CONDE, F., GARCÍA-ROSTÁN CALVÍN, G., y TOMÁS TOMÁS, S. *Manual de Derecho Procesal Civil.* Ed. Diego Marín, Murcia, 2015.

- LIÉBANA ORTIZ, J.A., y SANTOS DEL VALLE, L.F. *Las subastas electrónicas -judiciales, notariales y administrativas-*. Ed. Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor -Navarra-, 2016.

- MONTERO AROCA, J., GÓMEZ COLOMER, J.L., BARONA VILA, S., y CALDERÑÓN CUADRADO, M.P. *Derecho Jurisdiccional II. Proceso Civil. 24ª Edición.* Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2016.

- ORTELLS RAMOS, M. -Dir.-. *Derecho Procesal Civil. 15ª Edición.* Ed. Thomson Reuters Aranzadi. Cizur Menor -Navarra-, 2016.

- RIFÁ SOLER, J.M., RICHARD GONZÁLEZ, M., y RIAÑO BRUN, I. *Derecho Procesal Civil. Volumen II.* Ed. Gobierno de Navarra, Pamplona, 2011.

- ROBLES GARZÓN, J.A. -Dir.-. *Conceptos Básicos de Derecho Procesal Civil. Quinta Edición.* Ed. Tecnos, Madrid, 2013.

Legislación

- Ley de 16 de Diciembre de 1954, sobre Hipoteca Mobiliaria y prenda sin desplazamiento de la posesión.

- Ley 2/1981, de 25 de Marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

- Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, sobre Arrendamientos Urbanos.

- Ley 1/2000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil.

- Ley 13/2009, de 3 de Noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la Nueva Oficina Judicial.

- Ley 1/2013, de 14 de Mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

- Ley 14/2014, de 14 de Julio, de Navegación Marítima.

- Ley 19/2015, de 13 de Julio, de medidas de reformas administrativas en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil.

- Decreto-Ley de 8 de Febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

- Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 d Julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y simplificación administrativa.

- Instrucción de la Dirección General del Registro y Notariado - DGRN- de 12 de Diciembre de 2000.

- Resolución de la Dirección General del Registro y Notariado - DGRN- de 19 de Diciembre de 2013.