

# La nulidad de la ejecución hipotecaria por falta de legitimación registral.

La **ejecución hipotecaria** es un procedimiento sumario y rápido al amparo de la legislación hipotecaria que otorga enormes privilegios a la entidad financiera dejando la posibilidad de defensa del ejecutado en las meras formalidades.

Es precisamente en esas formalidades donde la **legitimación registral** desempeña su cometido. El auto 72/2014 de 2014-05-13 del Juzgado de 1ª Instancia nº 2 de Terrassa (Barcelona) indicaba que los defectos formales registrales aducidos en la defensa de la ejecutada eran suficientes como para declarar nulas las actuaciones y pedir el archivo de la ejecución hipotecaria por inadecuación de esos defectos formales ([la documentación de este auto y otros al final de esta entrada](#)).



## La legitimación registral

El principio de *legitimación registral* da veracidad a lo inscrito en el Registro de la Propiedad mientras no se demuestre su inexactitud, esto es, se presume que *el derecho inscrito existe* y que el mismo pertenece a su titular registral y que *el derecho cuyo asiento registral se halla cancelado no existe*, siempre que en cualquiera de los dos

supuestos, *no se demuestre lo contrario.*

Dicho de otra manera, Caixa Tarragona o Catalunya Caixa no es lo mismo que Catalunya Banc o Caja Madrid no es lo mismo que Bankia. Existen aún y tienen CIF diferentes. *Catalunya Caixa o Bankia no pueden iniciar la ejecución hipotecaria sin tener inscrito el cambio de titular de cada uno de los préstamos en el Registro de la Propiedad.* La entidad financiera no puede alegar la existencia de una legitimación como sucesora universal de unos derechos de crédito.

En el caso del Auto 72/2014 el hecho que en el registro de la propiedad no figuraba la ejecutante (Unnim Banc SAU) en el registro de la propiedad como poseedora del derecho de la garantía- hipotecaria- fue suficiente motivo como para anular todas las actuaciones. Este auto muy elaborado junto a otros de la misma índole permiten una vía de oposición a ejecuciones hipotecarias realizadas a la brava sin los más mínimos requisitos formales por entidades financieras que entran en los juzgados como si fueran su brazo ejecutor.

El principio de legitimación registral se encuentra especificado en los siguientes preceptos:

- **Artículo 1, párrafo tercero de la Ley Hipotecaria**, que dispone que todos los asientos se encuentran bajo la protección de los Tribunales y produce todos sus efectos hasta que no se declare expresamente su inexactitud.
- **Artículo 38 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946**, el cual dispone: *“a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo”.*
- **Artículo 97 de la Ley Hipotecaria** que establece el efecto inmediato de la cancelación de un asiento, el cual es el de que el derecho al cual dicho asiento se refiera, se entenderá extinguido.

La consecuencia de la eficacia extensiva del Registro de la Propiedad es la de que *el contenido del asiento se entiende*, en cuanto al ámbito, no sólo a la existencia del derecho que refleja, sino *a la extinción, titularidad y causa jurídica del cambio jurídico de los derechos reales inmobiliarios registrados*.

## **Al amparo de la falta de legitimación registral de una entidad financiera.**

Las entidades financieras han actuado con demasiada prepotencia en los juzgados haciendo saltar por los aires todas las formalidades procesales y documentales que les permitía la ley hipotecaria de este país. La enorme concentración bancaria resultado de la crisis del 2007 ha provocado que las entidades que han absorbido todas las cajas han pasado por alto las normas más elementales para ahorrar costes, mientras la clase política miraba para otro lado. Por lo tanto, desde este blog adelantamos que los bancos usando los autos judiciales han provocado multitud de errores en las inscripciones registrales de miles de viviendas para ahorrar costes. El mencionado auto de Terrassa entra de lleno en esta materia en sus razonamientos jurídicos:

- **Unnim Banc S.A.U. entidad ejecutante inicial es diferente de la que consta en la escritura de préstamo hipotecario** como prestamista, Caixa D'Estalvis de Sabadell. Unnim SAU es en todo caso quién ejerce como sucesora universal por subrogación.
- **El cambio del titular de la hipoteca no ha tenido su reflejo en el Registro de la Propiedad.**
- El procedimiento de ejecución de un título no judicial debe comportar **un control estricto del título que debe ser mayor cuando se trata de ejecución sobre bienes hipotecados**, en que son más limitadas todavía las causas de oposición admisibles y ni siquiera hay traba previa, sino directamente enajenación del inmueble sujeto a la

garantía si el deudor no procede al pago.

- Conforme a la ley hipotecaria la subrogación no surte efectos frente a terceros (ejecutados) si no se ha inscrito en el Registro. En otras palabras, sí es necesaria la inscripción para la transmisión de la garantía en el caso referido por lo que sí debió inscribirse en el Registro la cesión a Unnim que adquirió por sucesión universal todo el negocio.
- La ejecución hipotecaria es un procedimiento de extraordinaria fuerza ejecutiva del título del derecho que reduce y limita los medios de defensa del deudor hipotecario de modo que cualquier reclamación que el deudor pueda formular sólo se puede resolver en el juicio que corresponda. Por contrapeso y garantía del derecho del deudor tan drásticamente restringido en su intervención procesal se debe exigir un examen riguroso de los requisitos de que debe estar revestido la ejecutante para poder dar inicio a tan privilegiado procedimiento, entre los que, sin duda, se halla la legitimación formal, y en este caso sustantiva, de la demandante, que según el artículo 688-1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil debe acreditarse a través de la certificación del Registrador en la que “se exprese que la hipoteca a favor del ejecutante se halla subsistente y sin cancelar”. Al respecto resulta de interés la doctrina que sienta el [Tribunal Constitucional en la sentencia 79/2013, de 8 de abril.](#)
- Al efecto debe distinguirse entre la titularidad del derecho material y su actuación procesal, pues mientras que aquella puede tenerse por acreditada formalmente a través de un documento público, la segunda debe someterse a la observancia y cumplimiento de los presupuestos formales exigidos no solo por normas hipotecarias sino también por otras de índole procesal, aunque estén ligadas a aquéllas, como acontece en el supuesto litigioso en que la Ley de Enjuiciamiento Civil no solo requiere que la hipoteca se acredite por medio

de certificación registral que se halla vigente, sino también que lo sea a favor del ejecutante.

- En el recurso lo que se plantea no es la legalidad usar la excepción contemplada en el artículo 685-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando se trata de la ejecución de las hipotecas sobre bienes inmuebles constituidas a favor de una Entidad del mercado hipotecario de las que legalmente pueden emitir cédulas hipotecarias. El caso que ocupa resulta de que **se han producido una o sucesivas transmisiones del préstamo garantizado con hipoteca de resultas de la segregación del conjunto de los elementos patrimoniales de una Entidad que componían su negocio financiero y lo traspasa en bloque a otra entidad, por sucesión universal o fusión por absorción, con disolución de la Entidad absorbida**, es preciso que la escritura pública de cesión se inscriba en el Registro de la Propiedad y así se acredite con la demanda, o basta con la certificación del Registro de la Propiedad que acredite la inscripción (inicial) y la subsistencia de la hipoteca.
- La ley no permite entender que el cesionario cuyo derecho no ha sido inscrito pueda ejercitar la acción hipotecaria accesoria al crédito adquirido. Porque **el nacimiento de la hipoteca requiere de la inscripción, que sí tiene naturaleza constitutiva** (artículo 1875 del Código Civil), de forma que el título ejecutivo en que se funda la ejecución hipotecaria ha de ser una **escritura de hipoteca inscrita**, y aunque *la cesión del crédito hipotecario nazca "extra tabulas"*, **el ejercicio de la acción por el cesionario requiere de la inscripción de su derecho para su conformación, en el proceso frente al deudor**, frente al hipotecante no deudor, frente al tercer poseedor y frente a otros terceros, con la expresión del titular vigente del derecho de hipoteca, que ha de coincidir con la persona que ejercita la acción, y por cuya voluntad se despacha ejecución por el juez se manda la realización del bien

hipotecado.

- El decreto de adjudicación del bien hipotecado no podrá inscribirse sin la previa inscripción a favor del causahabiente del titular registral de la hipoteca que se subroga en la posición de demandante. En este caso Caixa D'Estalvis de Sabadell es la titular registral del derecho de crédito y por tanto Unniom Banc SAU no podría inscribir la vivienda, so pena, de un error registral.
- La Dirección General de los Registros y del Notariado, en resoluciones de octubre del 2013, acredita la necesidad que haya una certificación que exprese que la hipoteca a favor del ejecutante se halla subsistente y sin cancelar.



Así pues el Juez don Javier Francisco Alba Figuro del juzgado de primera instancia de Rubí como juzgador cree que " es necesario e imprescindible dicha

inscripción para acceder a un procedimiento tan especial, riguroso, formal y limitado en cuanto a los medios de defensa para el deudor como es la ejecución hipotecaria..... conforme al art. 149 de la Ley Hipotecaria.... Además el procedimiento hipotecario no deja de ser una ejecución directa de base registral de manera que sólo puede ejercitarse, partiendo del art. 130 de la Ley Hipotecaria, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo .....Asimismo el juzgador explica situaciones conflictivas resultado de una mala inscripción registral en el pago de la deuda subyacente". **Por todo ello, en la PARTE DISPOSITIVA declara el archivo de la ejecución hipotecaria por inadecuación del mismo.**

**Postdata:** Este auto tiene gran valor explicativo y jurídico sobre la legitimación registral y por ello hemos querido analizar y exponer sus razonamientos más importantes. Su estructura permite a los letrados preparar oposiciones a

ejecuciones hipotecarias en las que han intervenido más de una entidad que haya sido a su vez absorbida por otras. No hace falta enumerar la multitud de casos de cajas de ahorros desaparecidas en la última década. Basta ir al registro de la propiedad y una nota simple puede permitir valorar la idoneidad de esta oposición. En cuanto al momento procesal más idóneo, creemos que esta herramienta es más adecuada en el proceso previo a la subasta, pues retrotrae la ejecución al inicio.

No podemos negar que esta vía ha sido utilizada con profusión y que hay jurisprudencia en sentido contrario. Estas otras han confirmado que las entidades subrogadas por sucesión universal del negocio han podido continuar la ejecución hipotecaria sin haber solventado correctamente la inscripción registral. Así contra la decisión del Juzgado de primera instancia no 6 de Navalcarnero de aceptar como necesaria la legitimación registral la Audiencia Provincial de Madrid, la sección 12 de esa Sala, estimó a mayor que la inscripción registral no era constitutiva del derecho.

Salva TORRES. activista de asc.500x20

.

**Documentación** relacionada que le puede interesar:

- Las cuatro sentencias y/o autos que desestiman una ejecución hipotecaria por falta de legitimación registral las puede encontrar aquí: [+++info](#)
  1. **2012.- [Audiencia Provincial de Castellón 133/2012 de 12 de julio](#)**, apelación civil 428/12 desestimando por falta de legitimación procesal y **titularidad registral a Bankia SAU**. [+++info](#)
  2. **2013.-** Sentencia Interlocutoria AUTO número 32/13 de 2013-02-04 de la Audiencia Provincial Valencia-sección Novena (Valencia). Desestima el recurso de apelación interpuesto por BANCO CAM SAU, contra el Auto de fecha 31 de julio de 2012, dictado por el



Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Catarroja, confirmando dicha resolución- **falta de legitimación REGISTRAL.**

3. **2013.-** Sentencia Interlocutoria AUTO número 00089/2013 de 2013-03-13 de la Audiencia Provincial Madrid-sección 11 (Madrid). Desestima el recurso interpuesto por BANCO DE CASTILLA LA MANCHA, S.A, contra el auto de fecha 9 de mayo 2012 , dictado por Juzgado de Primera Instancia número 6 de Navalcarnero, confirmando dicha resolución- **falta de legitimación REGISTRAL.**

4. 2013.- [Auto 91/2013 de 16 de mayo de 2013](#) – Audiencia Provincial de Barcelona Sección 11 resuelve contra 2 recursos de apelación previos presentados por Bankia SAU como sucesora de Caixa Laietana, confirmando **falta de legitimación REGISTRAL.**

5. **2014.-** Auto 72/14 de 2014-05-13 del Juzgado de 1ª Instancia nº 2 de Terrassa (Barcelona). Declara nula ejecución hipotecaria instada por Unnim Banc S.A.U.

..... MÁS AUTOS .....

..

6. – [Auto Juzgado de Primera Instancia 8 de Palma de Mallorca.](#)

7. – [Auto Juzgado de Primera Instancia 50 de Barcelona](#)

## También le puede interesar:

- [Todo sobre oposición a ejecución hipotecaria por titulización del crédito.](#)
- [cuatro pasos seguros para librarse de la hipoteca y ganar al banco -actualizado 2016.](#)

Ampliación aclaratoria:



## **Significado y obtención de copias ejecutivas del Registro (primera y segundas copias).**

Para poder ejecutar el acreedor la hipoteca en caso de incumplimiento, es necesario que disponga de **copia autorizada de la escritura que tenga efectos ejecutivos**. Normalmente, la primera copia que se expide, que es la que se lleva al Registro, tiene efectos ejecutivos. Llegado el momento de la ejecución, ésta copia suele no estar localizable, por lo que el Banco debe pedir una segunda copia ejecutiva.

Según el artículo 233 del Reglamento Notarial y el artículo 517.2.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, **sólo tiene carácter ejecutivo las primeras copias** de escrituras expedidas con carácter ejecutivo y las **segundas copias de escrituras expedidas con carácter ejecutivo**, ya sea en virtud de **mandamiento judicial** y con citación de la persona a que deba perjudicar o su causante, **ya sea con conformidad de las partes**. Todo ello también en función del artículo 234 RN que dice que la conformidad de los otorgantes puede mostrarse también en otro documento auténtico.

Por tanto, esta segunda copia **no se puede expedir sin el consentimiento del deudor**, pero como éste, si se le solicita una copia para ejecutarle, va a decir que no, el acreedor ya prevé dicha posibilidad en el momento inicial de su relación. Por ello, **el deudor apodera irrevocablemente** al Banco para que a través de sus representantes legales, con facultades suficientes para ello, pueda solicitar primeras y posteriores copias de la escritura y consienta que las segundas y posteriores copias solicitadas tengan carácter ejecutivo.

Si lo que se pide por la entidad acreedora es segunda copia con efectos ejecutivos de una **escritura de subrogación o novación**, habrá que pedir copia autorizada de la escritura de préstamo en la que se subrogó para comprobar que en la de subrogación se mantenga expresamente la vigencia de todo lo no alterado por la subrogación.

f u e n t e :

<http://www.notariallopis.es/blog/i/227/73/como-se-lee-una-escritura-de-prestamo-hipotecario-iv-demora-y-ejecucion>