

# La cláusula de vencimiento anticipado y su necesaria inscripción registral

De resultas de la imputación de coacciones al abogado J.A.Gallegos por defender la abusividad de cláusulas hipotecarias.

¿Se saltan las normas procesales y garantistas y se vulnera la tutela efectiva de los deudores a favor de la Banca?

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](#).

El Registro de la Propiedad tiene la tutela de dar veracidad a lo inscrito en sus libros 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 no está inscrito o se halla cancelado no existe, siempre que en cualquiera de los dos supuestos, no se demuestre lo contrario.*

Por ello, concluimos con causa, ***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 haya recogido en el asiento respectivo del registro de la propiedad.***

Recordamos estos párrafos que escribimos en nuestro blog – [La nulidad de la ejecución hipotecaria por falta de legitimación registral](#)– hace más de un año porqué tras la hecatombe de la práctica totalidad de Cajas y Bancos del país, en los procedimientos de ejecución hipotecaria se presentaban las entidades financieras sucesoras de las extinguidas saltándose las más elementales normas registrales lo que provocó un alud de archivos o nulidad de ejecuciones hipotecarias.

## **APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL**

- **Art. VII TP RGRP – Art. 2013 C.C.**
- *“Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.”*

Art. VII TP RGRP – Art C.C. Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

## **Prevaricación y coacciones. Tutela judicial y cláusulas abusivas de los contratos hipotecarios**

A raíz del procesamiento penal del abogado José Ángel GALLEGOS por supuestas coacciones al juez del juzgado de Primera Instancia y Instrucción nº6 de Vilanova y la Geltrú, hemos conocido los términos jurídicos en los que se desenvuelven las acusaciones de prevaricación contra el juez, de parte del abogado, y de coacciones contra el abogado, conocido abogado y

activista del derecho a la vivienda desde hace años, por parte de la Fiscalía. No es nuestro objetivo en estas líneas realizar ningún juicio de valor sino que ese incidente grave nos permite adentrarnos en uno de las zonas con más penumbra de las ejecuciones hipotecarias del país: *A la Banca se le ha permitido ahorrarse miles de millones de engorrosos procedimientos registrales que suponían muchos costes pero que al común de los mortales se nos eran exigidos por los funcionarios públicos que, salvo honrosas excepciones, tienen un doble rasero según quién hay delante.*

La acusación de la Fiscalía contra el abogado dice así:

*«...A fecha 9 de julio del 2015... el letrado J.A.Gallegos, con ánimo de alterar la libertad de decisión y actuación..... del Magistrado Juez de la Sala..... D.Cabrera expuso: si llegase a tener lugar la subasta sin que la ejecutante aporte el certificado de tasación, mi mandante interpondrá una querrela criminal contra los responsables...»*

Por su parte, el abogado en su escrito de defensa alega los errores que se cometen en los procedimientos de ejecución hipotecaria que son el objeto de este documento:

*«...De acuerdo con lo establecido en el artículo 688 LEC y 130 LH el fundamento de la ejecución hipotecaria es la inscripción registral de la hipoteca. Por tanto, debería despacharse y tramitar la ejecución en base al certificado de dominios y cargas en el que constase el contrato hipotecario en su totalidad. Esto no sucede nunca. El certificado de dominio y cargas se solicita siempre después de despachar la ejecución en base a la escritura notarial de la hipoteca simplemente para incorporarlo al expediente sin más porque no se le da ninguna utilidad.*

*Si se actuase correctamente no podría despacharse casi ninguna ejecución hipotecaria porque este certificado de dominio y*

cargas raramente contiene la totalidad del contrato hipotecario sino solo referencia a alguna de sus cláusulas, que no transcripción. Estos es así porque las entidades financieras ya inscriben la transcripción literal de todo el contrato hipotecario en el Registro de la Propiedad, quizás por ahorrar dinero, o quizás mejor dicho por avaricia.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 693.2 LEC para reclamar la totalidad de la deuda incluida la no vencida que suele ser la de mayor cuantía con mucha diferencia, debe constar **la inscripción registral de la cláusula contractual de vencimiento anticipado**. En muchos esta constancia no existe porque el certificado de dominios y cargas remitido por el Registro de la Propiedad al juzgado por los motivos que fueren no la refleja y sin embargo esto no se tiene en cuenta y se despacha y tramita la ejecución también por la deuda no vencida con la simple constancia de la cláusula de vencimiento anticipado en la copia de la escritura hipotecaria.

Algo que debería parecer obvio es que para el despacho de ejecución y la tramitación de la ejecución hipotecaria la garantía hipotecaria el titular registral de la garantía hipotecaria debería ser el ejecutante, además así lo establece el artículo 688.1 LEC. Pues bien en muchos en los que no es así debido sobre todo a las numerosas transformaciones de las entidades financieras de los últimos tiempos, se pasa por alto completamente violando flagrantemente esta norma y se permite que ejecute quien no es el titular de la garantía hipotecaria. Y todo ello, para ahorrar a los bancos el dinero de corregir las inscripciones registrales. Nuevamente vuelve a primar la avaricia de la Banca sobre la seguridad jurídica.

Las copias de las escrituras hipotecarias que se aportan como título ejecutivo deben ser primera copia y con efectos ejecutivos y con anterioridad a diciembre de 2006 primera copia. Ni que decir tiene que cuando esto no es así, lo que sucede en múltiples ocasiones, el juzgado mira para otro lado

*y como si tal cosa.*

*Ya metidos en cuestiones de oposición a la ejecución la estrella es la cuestión de cláusulas abusivas y aunque los contratos hipotecarios es tan plagadas de ellas hasta el punto que todo el contrato es abusivo y un completo fraude que debería dar lugar a su completa nulidad sin restitución por parte del deudor por causa torpe, los jueces lo encuentran todo perfecto. Se podría escribir todo un mundo sobre las cláusulas abusivas, pero solo haré una referencia a la que ha sido la clave de todas y en la que los juzgados han defendido a capa y espada a los bancos, la cláusula de vencimiento anticipado. Parece una obviedad que esta cláusula tal como estube incluida en los contratos hipotecarios era una cláusula abusiva, y lo parece porque lo era, pero los jueces se han negado a admitirlo sistemáticamente no porque no lo vieran sino porque es lo que interesaba a la Banca para la que trabajan, hasta que a golpe de varapalo del TJUE no les ha quedado más remedio que admitirlo....»*

---

El Colegio de Registradores de la Propiedad, y muchos de sus colegiados, están luchando en las redes por hacer cumplir la ley, tenemos certeza de ello. Pero hoy por hoy, muchas normas procesales y registrales son ignoradas en los Juzgados de todo el país, ante la avalancha de procesos judiciales y los pocos recursos para el ejercicio de la JUSTICIA. Con ello, los errores sólo benefician al más fuerte, la Banca. Con ello, los letrados valientes que ponen luz en la penumbra de las ejecuciones hipotecarias suelen exasperarse ante el tamaño de errores procesales y judiciales. Por ello, no cesaremos desde este blog de poner luz en la defensa de los deudores frente a los acreedores, la Banca.

Salva TORRES, activista de Asc.500x20



## ++++ INFORMACIÓN +++

### 'Si lo cuentas te arrepentirás': el abogado José Ángel Gallegos denuncia a un juez...

Lunes 12 Marzo, 2018 Miércoles 14 Marzo, 2018



TAMBIÉN LE PUEDE INTERESAR

### Share this:

- [Haz clic para compartir en Twitter \(Se abre en una ventana nueva\)](#)
- [Haz clic para compartir en Facebook \(Se abre en una ventana nueva\)](#)
- [Haz clic para compartir en Google+ \(Se abre en una ventana nueva\)](#)

[Twitter](#)[Facebook](#)

[prouespeculacio](#)

## Como prevarican los jueces en las ejecuciones hipotecarias (I)

Viernes 23 Febrero, 2018 Lunes 12 Marzo, 2018



De acuerdo con lo establecido en el artículo 688 LEC y 130 LH el fundamento de la ejecución hipotecaria es la inscripción registral de la hipoteca. Por tanto, el verdadero título ejecutivo en el que...



## Share this:

- [Haz clic para compartir en Twitter \(Se abre en una ventana nueva\)](#)
- [Haz clic para compartir en Facebook \(Se abre en una ventana nueva\)](#)
- [Haz clic para compartir en Google+ \(Se abre en una ventana nueva\)](#)

[Twitter](#)[Facebook](#)  
[jose angel gallegos](#)

## [Como prevarican los jueces en las ejecuciones hipotecarias \(II\)](#)

[Jueves 22 Febrero, 2018](#)[Lunes 12 Marzo, 2018](#)



Lo habitual en las ejecuciones hipotecarias es reclamar la totalidad de la deuda, incluida la aún no vencida, que suele ser de mucho mayor cuantía que la ya vencida y con gran diferencia. Esto lo...

## Share this:

- [Haz clic para compartir en Twitter \(Se abre en una ventana nueva\)](#)
- [Haz clic para compartir en Facebook \(Se abre en una ventana nueva\)](#)
- [Haz clic para compartir en Google+ \(Se abre en una ventana nueva\)](#)

[Twitter](#)[Facebook](#)  
[jose angel gallegos](#)

## Como prevarican los jueces en las ejecuciones hipotecarias (III)

[Miércoles 21 Febrero, 2018](#)[Sábado 17 Marzo, 2018](#)



Debería ser obvio que para el despacho y la tramitación de la ejecución hipotecaria, el ejecutante debería constar como titular registral de la garantía hipotecaria. Entre otros motivos, porque así lo establece el artículo 688.1...

## Share this:

- [Haz clic para compartir en Twitter \(Se abre en una ventana nueva\)](#)
- [Haz clic para compartir en Facebook \(Se abre en una ventana nueva\)](#)
- [Haz clic para compartir en Google+ \(Se abre en una ventana nueva\)](#)

[Twitter](#)[Facebook](#)  
[jose angel gallegos](#)

# La cláusula de vencimiento anticipado de un crédito hipotecario se puede y se debe recurrir

[Viernes 16 Febrero, 2018](#)[Sábado 24 Febrero, 2018](#)



La nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado. Cláusulas abusivas: Vencimiento anticipado por Salva TORRES Esta cláusula

suele encontrarse en las escrituras de los préstamos en el punto 6-bis y viene a decir más o menos...

## Share this:

- [Haz clic para compartir en Twitter \(Se abre en una ventana nueva\)](#)
- [Haz clic para compartir en Facebook \(Se abre en una ventana nueva\)](#)
- [Haz clic para compartir en Google+ \(Se abre en una ventana nueva\)](#)

[Twitter](#)[Facebook](#)  
[prouespeculacio](#)

## Cláusula Vencimiento Anticipado: ejecuciones hipotecarias contrarias a la normativa y jurisprudencia europea

[Jueves 15 Febrero, 2018](#)[Domingo 25 Febrero, 2018](#)





Presentamos el documento guía de la Campaña realizada por nuestros compañeros de Plataforma Afectados Hipoteca (Madrid) sobre la cláusula de vencimiento anticipado. EJECUCIONES HIPOTECARIAS CONTRARIAS A LA NORMATIVA Y JURISPRUDENCIA EUROPEA El Principio de Primacía...

## Share this:

- [Haz clic para compartir en Twitter \(Se abre en una ventana nueva\)](#)
- [Haz clic para compartir en Facebook \(Se abre en una ventana nueva\)](#)
- [Haz clic para compartir en Google+ \(Se abre en una ventana nueva\)](#)

[Twitter](#)[Facebook](#)  
[prouespeculacio](#)