

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

TAMBIÉN LE PUEDE INTERESAR

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

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

La cláusula de vencimiento anticipado y su necesaria inscripción registral

Sábado 24 Febrero, 2018



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...

[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...

[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...

[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...

[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...

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

Como prevarican los jueces en las ejecuciones hipotecarias (I)

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 ha de basarse toda la ejecución hipotecaria, es la inscripción registral de la hipoteca. La copia válida de la escritura hipotecaria es el título que permite iniciar la ejecución y permite solicitar la certificación registral de la hipoteca en la que tendrá que basarse la ejecución, pero no es el título en que deba basarse la ejecución hipotecaria.

Quizás a primera vista no se vea la importancia de este crucial detalle porque evidentemente la copia de la escritura hipotecaria y la inscripción registral deberían ser idénticas y por tanto, basarse en una u otra para llevar a cabo la ejecución debería dar el mismo resultado. La importancia estriba en que en la práctica salvo raras excepciones no solo no coinciden si no que difieren en demasía. La inscripción registral de la hipoteca no suele ser una copia literal de la escritura hipotecaria sino una mención de algunos extremos, en muchas ocasiones solo la mención al valor de tasación del tipo de subasta y la existencia de la cláusula de vencimiento anticipado y en algunos ni siquiera estas.

Dado que el certificado registral de la hipoteca legalmente es el verdadero título en el que debe basarse la ejecución hipotecaria, antes de despachar la ejecución debería solicitarse al Registro para una vez que el juzgado disponga de él decidir sobre el despacho. 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. Es decir, ni siquiera cuando ya se dispone de él la ejecución se basa en el certificado registral de la hipoteca. Siguen basándose en la copia de la escritura hipotecaria, que no es el verdadero título ejecutivo de la ejecución hipotecaria.

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

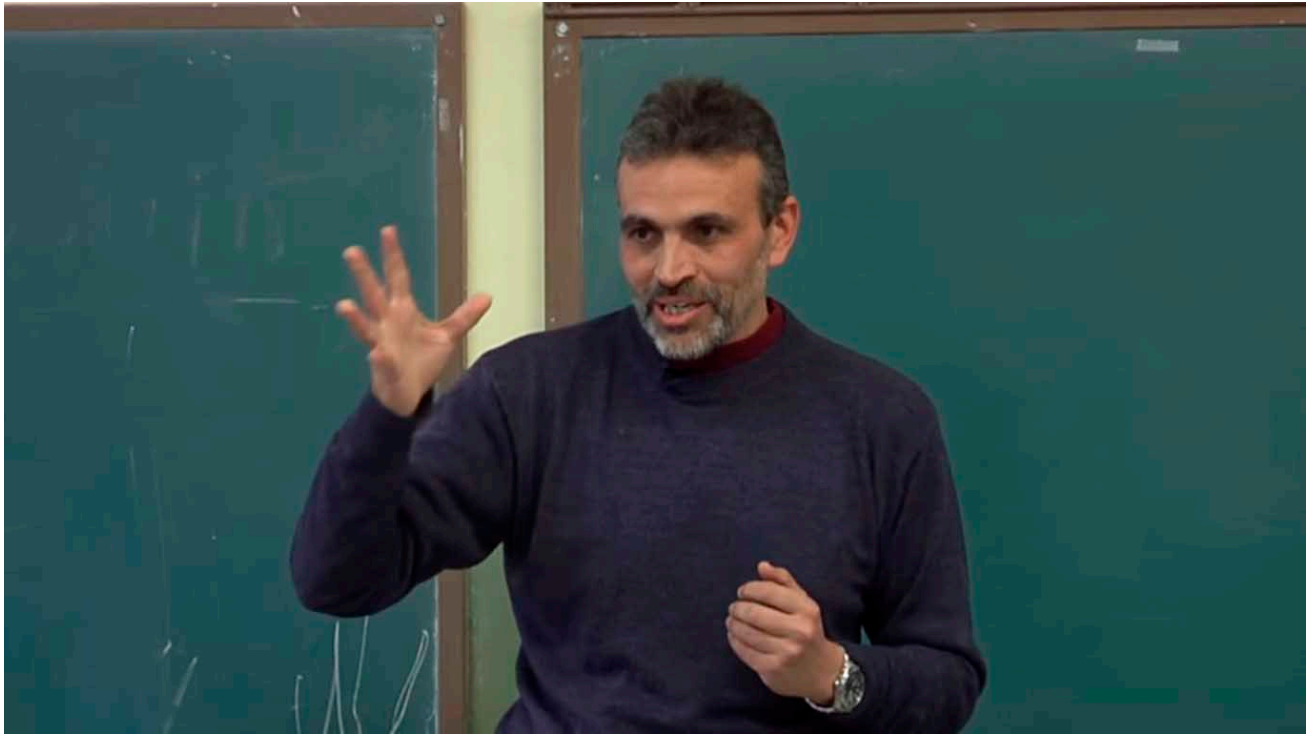
cargas raramente contiene la totalidad del contrato hipotecario sino solo referencia a alguna de sus cláusulas, que no transcripción. Estos es así porque las entidades financieras ya no inscriben la transcripción literal de todo el contrato hipotecario en el Registro de la Propiedad, quizás por ahorrar dinero, o quizás mejor dicho por avaricia. Si ni siquiera se puede despachar la ejecución, ¿cómo puede tramitarse? ¿cómo pueden tomarse decisiones sobre un contrato hipotecario? Los jueces seguramente responderían que en realidad si lo conocen porque disponen de la copia de la escritura hipotecaria. Pero el problema es que legalmente solo lo pueden conocer a través de la certificación registral de la hipoteca, el conocimiento no puede proceder de otros documentos por más fiables que los consideremos, el Legislador así lo ha dispuesto. Y dado que la certificación registral de la hipoteca en la inmensa mayoría de los casos no solo es que sea incompleta sino que aporta escasísimos datos, es imposible tramitar la ejecución.

En consecuencia una abrumadora mayoría de las ejecuciones hipotecarias despachadas y tramitadas son nulas de pleno derecho. Los jueces han violado estas normas para despacharlas y tramitarlas. Las han violado en beneficio de la Banca y en perjuicio de los deudores hipotecarios. Han prevaricador en beneficio de la Banca.

+++ INFORMACIÓN SOBRE EL TEMA >>>

[‘Si lo cuentas te arrepentirás’: el abogado José Ángel Gallegos denuncia a un juez...](#)

[Lunes 12 Marzo, 2018Miércoles 14 Marzo, 2018](#)



TAMBIÉN LE PUEDE INTERESAR

[Como prevarican los jueces contra los deudores hipotecarios en los procesos declarativos \(I\)](#)

[Sábado 24 Febrero, 2018](#)[Lunes 12 Marzo, 2018](#)



Dado que las ejecuciones hipotecarias están tocadas de muerte y en poco tiempo estarán rematadas, los bancos salen ahora con una reclamación de la deuda hipotecaria mediante una demanda de...

[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...

[Como prevarican los jueces contra los deudores hipotecarios en los procesos declarativos \(II\)](#)

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



La otra norma en la que pretenden basar ese vencimiento anticipado no pactado es la del artículo 1124 CC. Que está prevista para aquellos contratos como los de suminitros en...

[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...

[La línea roja: la ocupación al debate entre abogados](#)

[Jueves 5 Octubre, 2017](#)[Jueves 5 Octubre, 2017](#)

La línea roja <

T01xPrograma 2 · Ocupas

LA LÍNEA ROJA OCUPACIÓN EN DEBATE

50:39 - 01:07:39

También le puede interesar todos los documentos escritos sobre legislación y ocupación del web prouespeculacio y el abogado José Angel GALLEGOS legislación y documentación sobre ocupación de viviendas

Como prevarican los jueces en las ejecuciones hipotecarias (II)

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 permite la norma del artículo [693.2 LEC](#) para el caso que así se haya pactado. Pero incluye como requisitos que este

pacto conste en la escritura hipotecaria y en su correspondiente asiento del Registro de la Propiedad.

Por tanto, para aceptar la reclamación por la totalidad de la deuda incluida la no vencida, al juzgado le debe constar la inscripción registral de la cláusula de vencimiento. Sin embargo, este requisito nunca es tenido en cuenta, se despacha la ejecución sin tener presente el certificado de la inscripción registral y cuando se solicita al Registro de la Propiedad una vez ya despachada la ejecución y este lo remite, el juzgado se limita a incorporarlo al expediente sin comprobar los asientos. Si lo hicieran comprobarían que en muchos casos no consta la cláusula de vencimiento anticipado. Y por tanto, dado que al juzgado no le consta la inscripción registral de la cláusula de vencimiento anticipado, no debería proseguir con la ejecución, sino archivarla. Pero nada de eso sucede, porque de lo que se trata no es de ponerles pegas a los bancos, sino de facilitarles el expolio colaborando como cómplices en él.

Como prevarican los jueces en las ejecuciones hipotecarias (III)

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 LEC](#).

Pues bien en muchos casos 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 consta como titular registral de la garantía hipotecaria.

A algunos les parece peccata minuta, sobre todo a los jueces que defienden los intereses de la Banca, porque de todos modos se aporta documentación a la demanda de ejecución que acredita que el ejecutante es el sucesor del titular registral de la garantía hipotecaria. Pero dejando al margen que esta documentación deberían aportarse al Registro de la Propiedad para que inscribiese al nuevo titular y que no se hace simplemente, para ahorrarse el enorme coste económico que supondría a la Banca, primando así la avaricia de la Banca sobre la seguridad jurídica, no siempre es así.

Pongo dos ejemplos reales de ellos. Una ejecución hipotecaria en la que Banco Sabadell ejecuta una hipoteca inicialmente de Caja Granada. Ya de por sí es llamativo porque Caja Granada nunca ha formado parte de Banco Sabadell, sino que se integró en BMN. Banco Sabadell adquirió a BMN el negocio de Caixa Penedès que al igual que Caja Granada se había integrado previamente en BMN. Aunque no es imposible que una hipoteca de Caja Granada haya acabado en el Banco de Sabadell. El problema es que Banco Sabadell no ha aportado ninguna documentación que acredite ser el titular de la garantía hipotecaria y sin embargo la ejecución ya está finalizando. Para mayor inri recientemente el Banco Sabadell ha reconocido al ejecutado por escrito mediante un correo electrónico no ser el titular de esa hipoteca.

En el otro caso también está implicado BMN que es quien ejecuta una hipoteca de Caixa Penedès, que en principio debería pensarse que es del Banco Sabadell. No es imposible que realmente sea de BMN, pero no se acredita de ningún modo.

Estos problemas no se darían si se respetase la Ley, exigiendo que el ejecutante coincida con el titular registral de la garantía hipotecaria.

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 respectivoAsimismo 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>