**Cuestiones. Preguntas.**

**1.- Conforme a los artículos 682 de la L.E.C. y 129 de la L.H., ¿qué pactos o circunstancias inscritas se requieren para que una hipoteca pueda ejecutarse por el procedimiento de ejecución directa o por la venta extrajudicial ante Notario?**

Conforme al 682 LEC, es necesario el pacto acerca del precio de tasación para que sirva de tipo para la subasta que no puede ser inferior al 75% del valor de la tasación que se hubiera realizado en la Ley 2/1981 de Regulación del Mercado Hipotecario.

Además es necesario que conste un domicilio que fijará el deudor para la práctica de requerimientos y notificaciones.

Asimismo, para la venta extrajudicial ante Notario deben constar los dos pactos anteriores y ser coincidentes con el procedimiento de ejecución directa.

**2.- Al ejercitar una acción hipotecaria conforme a los artículos 681 y ss de la L.E.C., ¿existen normas de competencia judicial?, y en caso afirmativo ¿qué implicarían su incumplimiento desde el punto de vista registral?**

Sí existen según el 684 LEC, en su número 1º; además serían objeto de calificación registral conforme a los 18 LH y 100 RH, lo que imposibilitaría la expedición de la certificación y la práctica de la nota marginal preceptiva del 688 LEC, sin perjuicio de impedir igualmente la práctica de asientos posteriores a dicho procedimiento como serían la inscripción de la adjudicación y las cancelaciones consiguientes.

En este caso, siendo defecto, el Juzgado no es competente tanto para ordenar la primitiva expedición de dominio y cargas que se expidió, como para la ejecución de la hipoteca.

**3.- ¿La firmeza de una resolución judicial es exigible para la práctica de un asiento definitivo en el Registro de la Propiedad como es el caso de un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria?**

Dicho requisito es exigible conforme a los artículos 207 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, puesto que de no serlo únicamente serían susceptibles de una anotación preventiva que es un asiento meramente temporal.

En este supuesto, constituyendo defecto, no consta la firmeza de la resolución judicial.

**4.- En el procedimiento de ejecución directa de hipoteca, ¿a quién se debe demandar y requerir de pago?**

Conforme a los 685 y 686 LEC deben ser demandados y requeridos de pago el deudor, hipotecante no deudor y el tercer poseedor de los bienes hipotecados. En este caso, constituyendo defecto, no consta el requerimiento de pago al deudor.

**5.- En relación con la pregunta anterior, ¿pueden considerarse como terceros poseedores del artículo 662.2 de la L.E.C., en conexión con los artículos 685 y 686 del mismo texto legal, a los titulares de un derecho de uso de vivienda familiar atribuido en situación de crisis matrimonial del 96 del Código Civil?**

Debe contestarse afirmativamente según R.D.G.R.N. de 5 de septiembre de 2016, que equipara a los titulares de tales derechos a los terceros poseedores del 662 de la L.E.C. y no como arrendatarios o meros precaristas del 661 de la L.E.C.; es defecto, atendiendo a la fecha de la inscripción de tal derecho deberían haber sido demandados y requeridos de pago.

**6.- En el caso de la pregunta anterior respecto de los titulares del derecho de uso ¿cabría la sanación vía el artículo 689 de la L.E.C.?**

Podemos señalar dos posturas, una primera que considera que si al momento de la presentación de la demanda el derecho del tercero consta inscrito no cabe la sanación vía comunicación del 689 de la L.E.C., sanación que sí cabría si el derecho del tercero se inscribió entre la presentación de la demanda y la expedición de la certificación; en este caso, obsérvese que la inscripción de los terceros es del año 2014 y la interposición de la demanda es del año 2015.

Y una segunda postura que atiende al artículo 132.1º de la Ley Hipotecaria que no distingue entre la presentación de la demanda y la expedición de la certificación sino que atiende únicamente a ésta última.

**7.- Desde el punto vista registral puede considerarse legitimado al Banco Brácana, S.A. para el ejercicio de la acción hipotecaria?**

No puesto que la hipoteca que ejercita no consta inscrita a su nombre, contraviniendo los artículos 130 de la Ley Hipotecaria y 688 de la L.E.C., constituyendo defecto; sin perjuicio de que el título de sucesión se aporte y pruebe, es necesario respecto del mismo, en este caso, su previa inscripción en el Registro Mercantil, circunstancia que no consta y no se acredita, siendo exigible conforme al artículo 383 del Reglamento Hipotecario, 16 y 19 del Código de Comercio, 81 y 94 del Reglamento del Registro Mercantil.

**8.- ¿Qué efectos se derivan de la extensión de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas del artículo 689 de la L.E.C.? Reflexiónese acerca de la razón que inspira la redacción de dicho precepto y su posible interpretación extensiva.**

Se deriva la imposible cancelación de la hipoteca por causas distintas de la ejecución; aunque podría cancelarse por purga de la hipoteca debido a una ejecución anterior en rango, por ejemplo una hipoteca preferente, en ese caso se comunicaría al Juzgado ejecutante de la segunda a los efectos del 135 LH; así como habría de comunicarse el inicio de la ejecución de la hipoteca preferente como sería en este caso, donde consta como documento pendiente ese inicio por Tribunal competente como es el de El Ejido por Caja Gruch.

La razón que justifica esa norma viene motivada por el hecho de que una vez que se acude por los particulares a los tribunales, la potestad de éstos se extienden al derecho quedando fuera del ámbito de actuación de los interesados salvo que se ponga fin al procedimiento por la voluntad de éstos, cancelándose previamente la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas.

En dicho sentido, la DG ha interpretado que estando en ejecución la hipoteca tampoco puede accederse a su novación sin finalizar antes el procedimiento de ejecución.

**9.- Conforme a los artículos 132 a 134 de la L.H. relativos a la inscripción de los decretos de adjudicación y mandamiento de cancelación, ¿cabe la inscripción separada de uno y otro? Véanse también los artículos 673 y 674 de la L.E.C.**

Constituyendo defecto, no es posible proceder de forma separada como exigen los artículos 133 y 134 LH. A diferencia de los 673 y 674 LEC en la ejecución ordinaria.

**10.- ¿Atendiendo al artículo 671 de la L.E.C. y a la condición del bien es correcta la adjudicación por el 50% del precio de tasación?**

No, constituyendo defecto, puesto que se trata de vivienda habitual y además no es coincidente con el 50 % del precio de tasación que consta en el Registro de la Propiedad.

**11.- Finalmente, atendiendo a los documentos pendientes y en conexión con el principio de prioridad registral que obliga a calificar los títulos por orden de presentación, sin perjuicio de excepciones; ¿cómo se actuaría con los documentos pendientes en atención a su presentación y contenido?**

Los documentos pendientes muestran peculiaridades que matizan el principio de prioridad registral; en este sentido el asiento relativo a la situación concursal del titular de la finca supone una situación subjetiva que arranca con la fecha de la declaración de concurso e influiría de la siguiente forma:

Respecto del título judicial calificado no le afectaría puesto que se trataría de una ejecución ya finalizada, salvo a falta de un trámite esencial que habría de cumplirse como es el requerimiento al deudor, demanda y requerimiento a terceros poseedores, así como la propia adjudicación; razones que motivarían la interrupción del proceso de ejecución por el artículo 56 de la Ley Concursal en fase ordinaria.

En cuanto a la expedición de certificación de dominio y cargas para la primera de las hipotecas quedaría paralizada conforme al artículo 56 de la Ley Concursal.

Y respecto del título último presentado de dación en pago y condonación parcial con cancelación de la hipoteca segunda habría que indicar lo siguiente: respecto del concurso no le afectaría al tratarse de un título meramente rezagado atendiendo a su fecha en relación con la de la declaración del concurso, salvo que estuviera afectado por una acción de reintegración a la masa; y en cuanto a su posible despacho, sería imposible al ser contradictorio con el primer título de ejecución de hipoteca estando vigente además la certificación de dominio y cargas a efectos de su ejecución conforme al artículo 688 de la L.E.C.

**5.3.- Recomendaciones. Recomendación de legislación objeto de estudio.- Sin perjuicio de considerar a toda la normativa procesal relativa a la ejecución y la hipotecaria como aplicable, como resultará al** abordar la explicación, se ruega la lectura de los artículos: 24 de la Constitución Española; 571, 584, 587, 592, 593, 595, 596, 601, 604, 613, 629, 655 a 675, 681 a 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 20, 34, 38, 129 a 135 de la Ley Hipotecaria.