

## **Notas prácticas sobre algunos preceptos de la Ley 19/2015, de 13 de julio, publicada en el BOE de 14 de julio, de medidas de reforma administrativa en el Ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil.-**

Las notas que siguen, de carácter eminentemente práctico, se refieren a consecuencias que tienen en el Registro de la Propiedad, algunas de las modificaciones que hace la Ley 19/2015 en la LEC.

**Entrada en vigor.-** La nueva redacción de los artículos de la Ley 19/2015 a que se refieren estas notas entran en vigor el 15 de octubre de 2015. A partir de esa fecha habrá que aplicar la nueva redacción de los preceptos, salvo en aquellos casos en que la aplicación de la reforma exija desarrollo reglamentario e instrumentos tecnológicos por determinar.

La Ley 19/2015 introduce una serie de **modificaciones en la LEC.-**

### **1) en materia de procedimiento ejecutivo.-**

#### **a) Certificación de dominio y cargas.- Nueva redacción del Artículo 656 LEC**

“Artículo 656.- Certificación de dominio y cargas.

1. Cuando el objeto de la subasta esté comprendido en el Ámbito de esta Sección, el Secretario judicial responsable de la ejecución librará mandamiento al registrador a cuyo cargo se encuentre el Registro de que se trate para que remita al juzgado certificación con información continuada en la que consten los siguientes extremos:

1º) La titularidad del dominio y demás derechos reales del bien o derecho gravado.

2º) Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien registrable embargado, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas.

En todo caso, la certificación se expedirá en formato electrónico y dispondrá de información con contenido estructurado.

2. El registrador hará constar por nota marginal la expedición de la certificación a que se refiere el apartado anterior, expresando la fecha y el procedimiento a que se refiera.

El registrador notificará, inmediatamente y de forma telemática, al Secretario judicial y al Portal de Subastas el hecho de haberse

presentado otro u otros título que afecten o modifiquen la información inicial a los efectos del Artículo 667.

El Portal de Subastas recogerá la información proporcionada por el Registro de modo inmediato para su traslado a los que consulten su contenido.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Procurador de la parte ejecutante, debidamente facultado por el Secretario judicial 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.”

**- Novedades:**

- La certificación se expedirá en **formato electrónico y con contenido estructurado.- Lo cual, lógicamente, exige un desarrollo reglamentario que determine cuál es el formato y la estructura** de dicho contenido y la dirección electrónica a que debe remitirse la certificación (que razonablemente será la del juzgado).
- El registrador notificará al secretario Judicial y al portal de subastas **la presentación de títulos referentes a la finca.- Lo cual convierte a la certificación del 656 en una certificación de información continuada, pero sin sujeción a plazo.**
- **Esta nueva característica (la de ser de información continuada) de la certificación del artículo 656 LEC se puede entender predicable: 1) de todas las certificaciones cuya solicitud sea presentada en el Registro a partir del 15 de octubre o 2) de todas las certificaciones cuya expedición se solicite en virtud de mandamiento de fecha posterior al 15 de octubre.** Creemos que es más razonable la primera opción, pues en esa fecha la norma está en vigor y obliga al registrador.
- Hay que entender que **el plazo de dicha información continuada** termina con la aprobación del remate.
- Que el portal de subastas irá publicando las novedades que notifique el registrador.
- Que la certificación puede expedirse también a solicitud del procurador de la parte ejecutante facultado por el Secretario. Lógicamente el Procurador presentará en el Registro el correspondiente mandamiento expedido por el Secretario.

- Esta certificación tramitada por el procurador tendrá también formato electrónico y contenido estructurado. De modo que hace falta el correspondiente desarrollo reglamentario en que se señale la dirección a la que hay que enviarla que, quizá, en este caso, sea la electrónica del procurador.
- Esta certificación tramitada por el procurador dará también lugar a nota marginal.
- Esta certificación es también de información continuada. Las comunicaciones de novedades deben hacerse al secretario y al portal de subastas. Pero, ¿también habrá que comunicárselas al Procurador? Aunque el precepto no lo dice expresamente, parece que podría ser prudente comunicar las novedades **también** al Procurador.
- La expedición de esta segunda certificación dará también lugar a las notificaciones del artº 659 LEC.
- El precepto habla solo de comunicar los títulos presentados, pero podría plantearse la cuestión de si habrá que comunicar también el destino de dichos títulos: si se han despachado y dado lugar a una inscripción o anotación, o si se ha denegado o suspendido su inscripción.
- No regula el precepto los plazos en que el Registrador debe comunicar la presentación de nuevos títulos. Quizá sea razonable aplicar por analogía el criterio del **artº 355 del RH** para la comunicación de las novedades al notario que haya solicitado nota simple: conforme a tal criterio **deberá comunicarse la presentación de un nuevo documento en el mismo día en que se haya producido.**
- En cuanto a la finalidad de esas comunicaciones hay que pensar que son en interés de los titulares de derechos que emanen de esos títulos que se van presentando, para que sean tenidos en cuenta en el momento del reparto del sobrante, pues lo cierto es que al rematante esos títulos posteriores no le afectan, dado que él va a adquirir en el estado de cargas que correspondía de acuerdo con la carga que se está ejecutando.

**b) El apartado 1 del artículo 660 queda redactado del siguiente modo:**

“1. Las comunicaciones a que se refieren los artículos 657 y 659 se practicarán en el domicilio que conste en el Registro, por correo con acuse de recibo o por otro medio fehaciente.

A efectos de lo dispuesto en el presente artículo, cualquier titular registral de un derecho real, carga o gravamen que recaiga sobre un bien podrá hacer constar en el Registro un domicilio en territorio nacional en el que desee ser notificado en caso de ejecución. Esta circunstancia se hará constar por nota al margen de la inscripción del derecho real, carga o gravamen del que sea titular. También podrá hacerse constar una dirección electrónica a efectos de notificaciones. Habiéndose señalado una dirección electrónica se entenderá que se consiente este procedimiento para recibir notificaciones, sin perjuicio de que estas deban realizarse en forma acumulativa y no alternativa a las personales. En este caso, el cómputo de los plazos se realizará a partir del día siguiente de la primera de las notificaciones positivas que se hubiese realizado conforme a las normas procesales o a la Ley 18/2011, de 5 de julio, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia. El establecimiento o cambio de domicilio o dirección electrónica podrá comunicarse al Registro en cualquiera de las formas y con los efectos referidos en el apartado 2 del artículo 683 de esta Ley.

La certificación a la que se refiere el artículo 656, ya sea remitida directamente por el Registrador o aportada por el Procurador del ejecutante, deberá expresar la realización de dichas comunicaciones.

En el caso de que el domicilio no constare en el Registro o que la comunicación fuese devuelta por cualquier motivo, el Registrador practicará nueva comunicación mediante edicto, que se insertará en el "Boletín Oficial del Estado".

**- Novedades:**

- Regula expresamente la posibilidad de hacer constar en el Registro una dirección electrónica a efecto de notificaciones.
- Cuando haya tal dirección electrónica, las notificaciones se harán de forma acumulativa en la dirección postal y en la electrónica.
- Cuando se hagan comunicaciones a la dirección postal y a la electrónica los plazos se computan desde la primera que haya tenido éxito.

**c) Nueva redacción del Artículo 667 de la LEC:**

"Artº 667. Convocatoria de la subasta.

1. La convocatoria de la subasta se anunciará y será objeto de publicidad conforme lo previsto en el artículo 645.

2. El Portal de Subastas se comunicará, a través de los sistemas del Colegio de Registradores, con el Registro correspondiente a fin de que este confeccione y expida una información registral electrónica referida a la finca o fincas subastadas que se mantendrá permanentemente actualizada hasta el término de la subasta, y será servida a través del Portal de Subastas. De la misma manera, si la finca estuviera identificada en bases gráficas, se dispondrá la información de las mismas. En el caso de que dicha información no pudiera ser emitida por cualquier causa transcurridas cuarenta y ocho horas desde la publicación del anuncio, se expresará así y se comenzará la subasta, sin perjuicio de su posterior incorporación al Portal de Subastas antes de la finalización de la subasta.”

**- Novedades.-**

- Anunciada la subasta de un bien, y hasta el término de la subasta, el Registro mantendrá una información registral electrónica que estará permanentemente actualizada y que será servida a través del portal de Subastas.
- Esta información registral continuada es distinta de las comunicaciones que según ordena el artículo 656 LEC, debe hacer el registrador al Secretario y al Portal de subastas.
- esta información registral continuada tiene lugar también en aquellos casos en que va a producirse una subasta y no se ha expedido la certificación del artº 656 LEC.
- lógicamente **esta información registral continuada exige un desarrollo reglamentario y tecnológico.**
- aquí no se trata, como en el caso del artículo 656 LEC, de comunicar la presentación de nuevos títulos, sino de mantener la información permanentemente actualizada, por lo que hay que interpretar que la información permanentemente actualizada incluye las vicisitudes que sufran esos nuevos títulos presentados.
- al contrario que en el caso de la información continuada del artículo 656 LEC, (en que el rematante va a adquirir en el estado de cargas que correspondía de acuerdo con la carga que se está ejecutando y en que, por consiguiente, la información de los títulos posteriores que se vayan presentando no afecta tanto al rematante como a los titulares de derechos que emanen de estos títulos, como ha quedado dicho antes), esta información continuada del artículo 667 tiene importancia para el rematante, pues es la que le suministra la información acerca del estado de

cargas de la finca que va a adquirir. Es una información paralela a la nota que solicita el notario al otorgar una escritura.

- se plantean las dudas en cuanto a la forma que debe revestir esa información continuada, en primer lugar sobre si se trata de una certificación de información continuada o una nota simple de información continuada. Lo cierto es que el precepto no habla de certificación, sino de información registral.

- se plantean también dudas de cuáles son los plazos para comunicar al portal de subastas las novedades que vayan surgiendo en la finca, pues es impensable que puedan hacerse en tiempo real. Mientras no haya desarrollo reglamentario habrá que aplicar el criterio del **artículo 355 RH: la incorporación a la información actualizada de las novedades debe hacerse el mismo día en que esas novedades se vayan produciendo.**

#### **d) nueva redacción del artículo 668 LEC: Interesa el apartado 3.-**

«Artículo 668. Contenido del anuncio y publicidad de la subasta.

3. La certificación registral, en su caso, podrá consultarse a través del Portal de Subastas. De toda finca objeto de licitación se facilitará desde el Registro correspondiente, a través del Portal de Subastas, la certificación que se hubiera expedido para dar comienzo al procedimiento, así como la información registral actualizada a que se refiere el artículo 667, la referencia catastral si estuviera incorporada a la finca e información gráfica, urbanística o medioambiental asociada a la finca en los términos legalmente previstos, si ello fuera posible.»

#### **Novedades:**

- señala como parte del contenido de la certificación registral “la referencia catastral si estuviera incorporada a la finca e información gráfica, urbanística o medioambiental asociada a la finca en los términos legalmente previstos, si ello fuera posible.”

#### **e) nuevo apartado 4 del artículo 669 de la LEC:**

Nuevo apartado 4 al artículo 669:

«4. La reanudación de la subasta suspendida por un periodo superior a quince días se realizará mediante una nueva publicación del anuncio y una nueva petición de información registral, en su caso, como si de una nueva subasta se tratase.»

## **Novedades:**

- se previene de manera expresa la petición de nueva información registral como si de nueva subasta se tratase cuando se hay suspendido la subasta por más de 15 días.
- En esos casos, lógicamente, **habrá que dar por terminada la información continuada expedida al anunciarse la subasta, (lo cual habrá de comunicarse expresamente al Portal de subastas)** y habrá que volver a expedir nueva información.

### **f) nueva redacción del artículo 673 de la LEC: título inscribible.-**

«Artículo 673. Inscripción de la adquisición: título.

Será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio, expedido por el Secretario judicial, del decreto de adjudicación, comprensivo de la resolución de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada, y en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.

El testimonio expresará, en su caso, que el rematante ha obtenido crédito para atender el pago del precio del remate y, en su caso, el depósito previo, indicando los importes financiados y la entidad que haya concedido el préstamo, a los efectos previstos en el artículo 134 de la Ley Hipotecaria.»

**Novedades:** No las hay.

### **g) nueva redacción del artículo 674 LEC:**

«Artículo 674. Cancelación de cargas.

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.»

**Novedades:**

- Solo la previsión expresa de que Decreto y mandamiento se puedan remitir electrónicamente al Registro.

**h) Nueva redacción del apartado 2 del artículo 682 LEC:**

“El apartado 2 del artículo 682 queda redactado del siguiente modo:

«2. Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes:1.º 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 por cien 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.2.º Que, en la misma escritura, conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones. También podrá fijarse, además, una dirección electrónica a los efectos de recibir las correspondientes notificaciones electrónicas, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 660.

En la hipoteca sobre establecimientos mercantiles se tendrá necesariamente por domicilio el local en que estuviere instalado el establecimiento que se hipoteca.»

**Novedades:**

- **La novedad está en las palabras “en su caso”. Tras esta reforma ya no será imprescindible aportar en todos los casos el certificado de tasación** para poder inscribir la tasación para subasta y domicilio para notificaciones (necesarios para poder utilizar el procedimiento especial de



ejecución de bienes hipotecados y el de venta extrajudicial) y el pacto de procedimiento extrajudicial.

- Se puede entender que, en adelante, la aportación del certificado de tasación solo será necesario (para la inscripción de los pactos antes dichos) en el caso de hipotecas que puedan estar en el mercado hipotecario, es decir, aquellas en que su titular sea una de las entidades del artículo 2 de la Ley 2/1981 del Mercado Hipotecario.

#### **i) nueva redacción del artículo 683 LEC:**

«Artículo 683. Cambio de domicilio señalado para requerimientos y notificaciones.

1. El deudor y el hipotecante no deudor podrán cambiar el domicilio que hubieren designado para la práctica de requerimientos y notificaciones, sujetándose a las reglas siguientes:

1.<sup>a</sup> Cuando los bienes hipotecados sean inmuebles, 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 sirva para determinar la competencia del Juzgado.

Para cambiar ese domicilio a punto diferente de los expresados será necesaria la conformidad del acreedor.

2.<sup>a</sup> Cuando se trate de hipoteca mobiliaria, el domicilio no podrá ser cambiado sin consentimiento del acreedor.

3.<sup>a</sup> En caso de hipoteca naval, bastará con poner en conocimiento del acreedor el cambio de domicilio.

En todo caso, será necesario acreditar la notificación fehaciente al acreedor.

2. Los cambios de domicilio a que hace referencia el apartado anterior se harán constar en el Registro por nota al margen de la inscripción de hipoteca, 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.

3. A efectos de requerimientos y notificaciones, el domicilio de los terceros adquirentes de bienes hipotecados será el que aparezca designado en la inscripción de su adquisición. En todo caso será de aplicación la previsión contenida en el apartado 1 del artículo 660.»

**Novedades:**

- el cambio de domicilio antes se podía hacer constar solo mediante acta notarial y ahora se admiten, además, otros medios: **“instancia con firma legitimada o ratificada ante el Registrador, bien mediante instancia presentada telemáticamente en el Registro, garantizada con certificado reconocido de firma electrónica.”**

**j) nueva redacción del artículo 688 LEC:** “El apartado 1 del artículo 688 queda redactado del siguiente modo: “1. Cuando la ejecución se siga sobre bienes hipotecados, se reclamará del Registrador certificación en la que consten los extremos a que se refiere el apartado 1 del artículo 656, así como inserción literal de la inscripción de hipoteca que se haya de ejecutar, expresándose que la hipoteca en favor del ejecutante se halla subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieren en el Registro. En todo caso, será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 656.”

**Novedades:**

- **Se ordena que la certificación debe ser literal de la hipoteca que se está ejecutando.** Por lo demás son aplicables las demás novedades del artículo 656.3 LEC que antes hemos visto, es decir, la certificación será de información continuada, en formato electrónico, con contenido estructurado y podrá ser presentado el mandamiento por el procurador.

**k) Nueva redacción del artículo 691.5 LEC:** “5. Cuando le conste al Secretario judicial la declaración de concurso del deudor, suspenderá la subasta aunque ya se hubiera iniciado. En este caso se reanudará la subasta cuando se acredite, mediante testimonio de la resolución del Juez del concurso, que los bienes o derechos no son necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 649. En todo caso el Registrador de la Propiedad notificará a la Oficina judicial ante la que se siga el procedimiento ejecutivo la inscripción o anotación de concurso sobre la finca hipotecada, así como la constancia registral de no estar afecto o no ser necesario el bien a la actividad profesional o empresarial del deudor.”

**Novedades:**

- ordena expresamente que por parte del registrador se hagan estas notificaciones al juez ante el que se sigue la ejecución.

## l) Nueva redacción de la letra a) del apartado 2 del artículo 129

**LH:** “Se da nueva redacción a las letras a) .. del apartado 2 del artículo 129 de la Ley Hipotecaria, texto aprobado por Decreto de 8 de febrero de 1946, que queda redactado del siguiente modo: «a) El valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al 75 por cien 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.»

### **Novedades:**

- Como en el procedimiento ejecutivo, **las palabras “en su caso”**, de modo que no necesariamente será necesario que se haya aportado certificado de tasación para poder utilizar el procedimiento de venta extrajudicial.

Manuel Ballesteros Alonso

Terrassa, septiembre, 2015.