



Vista general de la mesa de ponentes en la jornada organizada por la Sección de Derecho Bancario del ICAM. N. MARTÍN

Los expertos ven inseguridad en la ejecución hipotecaria

Denuncian que hay desconexión entre notario y juez al aplicar legislación notarial y la Ley de Enjuiciamiento Civil

Xavier Gil Pecharrromán MADRID.

Los expertos denuncian que existe una gran desconexión entre legislación notarial y de enjuiciamiento civil en el procedimiento extrajudicial de ejecución, en el que se integra la *subasta notarial*, lo que genera una enorme inseguridad jurídica en un ámbito tan delicado como es el de la concesión de los créditos hipotecarios.

“La relación entre notario y juez está deliberadamente sin regular, pero igual que tienes que conectar con un fiscal cuando se produce un delito, porque puede haber una situación de indefensión de un menor incapacitado, nada impide realizar la comunicación correspondiente”, ha afirmado la notaria Ana Fernández Tresguerres –miembro del Consejo de Redacción de *Turis&Lex*, la revista jurídica digital de *elEconomista*.

En el transcurso de su intervención en la jornada *Oportunidades y riesgos en la ejecución hipotecaria para acreedores bancarios y financieros*, celebrada en el Colegio de Abogados de Madrid, Fernández-Tresguerres explicó que ni se ha modificado el artículo 129 de la Ley Hipotecaria (LH), ni se ha establecido un cauce de información directa entre notario y juez para compatibilizar la transparencia del primero, lo que evitaría problemas de ejecución extrajudiciales, ni se hay un control de transparencia. “En el

Ministerio se quiso hacer una *maqueta* con el artículo 129 y el control de legalidad notarial, sin poner en duda el ámbito del control de legalidad del juez, pero el legislativo lo paró”, afirmó. Este artículo 129 de la LH regula el ejercicio de la acción hipotecaria mediante el procedimiento de venta extrajudicial.

“Solo y porque se les escapó, en la disposición Undécima, en la Ley 15/2015, que trata de los supuestos de ejecución para los bienes muebles, modificando la Ley sobre hi-

vencimiento anticipado-. Y a este respecto, José Ramón Couso Pascual, director de Asesoría Jurídica Procesal y Recuperaciones de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb), señaló que “es necesario regular una distinción entre el procedimiento hipotecario de la persona física y la jurídica”.

Un eterno problema

Sin embargo, consideró que no solo se está creando inseguridad jurídica en este aspecto, sino que, además, “continúa el eterno problema de los títulos de ejecución, que aun sabiendo que alguien debe y que en el Registro hay certidumbre sobre la cantidad adeudada, sin embargo, se ha creado toda una burocracia procesal para permitir un cauce de oposición a lo que es una reclamación de oposición”. Se merma la seguridad jurídica y se dificulta la circulación del crédito, que es el fin de la hipoteca, añadió Couso.

El problema parte de que los notarios no son jueces y, por ello, carecen de facultades para determinar la abusividad de una cláusula cuyo carácter de tal exija la ponderación de circunstancias que escapen al control notarial o que invada las competencias de los órganos jurisdiccionales.

Un cauce de información directa evitaría muchos de los problemas que se generan ahora

poteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión, se habla de control de transparencia”, explicó la notaria.

Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de julio de 2016, establece que la cláusula de ejecución notarial, del artículo 129 de la LH, no puede ser impugnada nunca en exclusividad, ni siquiera cuando la oposición del deudor se insta antes de la demanda de ejecución judicial, porque habrá que alegar junto a ella la nulidad de una cláusula material -por ejemplo, intereses o

 Más información en
www.eleconomista.es/ecoley