

- Ley 6/2011. 1-4-2011. Movilidad de la Comunidad Valenciana.
- Ley 7/2011. 1-4-2011. Servicios de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamento de la Comunitat Valenciana.
- Ley 8/2011. 1-4-2011. Modificación de los artículos 86.3 y 104.2 de la Ley 8/2010, de 23-6-2010, de la Generalitat, de Régimen Local.
- Corrección de errores. Ley 8/2011. 1-4-2011. Modificación de los artículos 86.3 y 104.2 de la Ley 8/2010, de 23-6-2010, de la Generalitat, de Régimen Local.
- Decreto 2/2011. 28-3-2011. Disolución de Les Corts y convocatoria de elecciones a las mismas.
- Decreto 31/2011. 25-3-2011. Convocatoria de elecciones a entidades locales menores de la Comunitat Valenciana.

II. Información de actividades

ALICANTE

Los días 25 de marzo y 1 de abril de 2011, en el Salón de Grados de la Facultad de Derecho de la Universidad de Alicante, la Cátedra Bienvenido Oliver celebró las JORNADAS *DERECHO DE FAMILIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD*.

Día 25

Inauguración de las Jornadas:

- «Últimas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de familia», por don Javier GÓMEZ GÁLLIGO, Letrado de la DGRN.
- «Aspectos registrales de la ley valenciana de régimen económico-matrimonial», por don Mario CLEMENTE MEORO, Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Valencia.

Día 1

- «Discapacidad y Registro de la Propiedad», por don Juan ROCA GUILLAMÓN, Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Murcia.
- «Adjudicación del uso de la vivienda familiar y responsabilidad hipotecaria», por don Carlos MARTÍNEZ DE AGUIRRE, Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Zaragoza.
- «Insolvencia familiar en el concurso», por don Enrique GARCÍA CERVERA, Magistrado-Presidente del Tribunal de Marca Comunitario.

— «Publicidad registral del protocolo familiar», por don Luis FERNÁNDEZ DEL Pozo, Director del Centro de Estudios. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Clausura: don Alfonso CANDAU PÉREZ, Decano-Presidente. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

MADRID

El día 17 de febrero de 2011, en la sede de la Fundación Coloquio Jurídico Europeo, patrocinada por el Colegio de Registradores, tuvo lugar un nuevo SEMINARIO: *TEMAS CONSTITUCIONALES. HOMENAJE A DON FRANCISCO TOMÁS Y VALIENTE.*

Ponentes:

- Francisco RUBIO LLORENTE, Presidente del Consejo de Estado y Catedrático Emérito de Derecho Constitucional en la Universidad Complutense de Madrid.
- Marta LLORENTE, Catedrática de Historia del Derecho. Universidad Autónoma de Madrid.
- Francisco LAPORTA, Catedrático de Filosofía del Derecho. Universidad Autónoma de Madrid.
- Elías DÍAZ, Catedrático Emérito de Filosofía del Derecho. Universidad Autónoma de Madrid.
- Víctor FERRERES COMELLA, Profesor de Derecho Constitucional en la Universidad Pompeu Fabra.

* * *

El día 8 de marzo de 2011 se celebró la SESIÓN EXTRAORDINARIA FIDE: *ANÁLISIS JURÍDICO DEL AUTO DE LA SECCIÓN SEGUNDA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE NAVARRA, DE 17 DE DICIEMBRE DE 2010. POSIBLES CONSECUENCIAS DE LA MODIFICACIÓN DEL MARCO JURÍDICO.*

Ponentes:

- María José MOURE, Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia, número 2 de Madrid, y Javier GÓMEZ GÁLLIGO, Registrador de la Propiedad y Mercantil adscrito como letrado a la Dirección General de los Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia.

Moderador:

- Gregorio DE LA MORENA, Socio del Despacho De la Morena Abogados.

Resumen de la sesión:

El Auto 111/2010 de la Sección segunda de la Audiencia Provincial de Navarra, de 17 de diciembre de 2010, desestima recurso de apelación interpuesto contra Auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia de Estella, dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria, en el que una vez subastada y adjudicada la finca al acreedor hipotecario libera de toda responsabilidad a un prestatario cuyo préstamo, además de la garantía personal, garantizaba su devolución con hipoteca sobre un inmueble. Este fue el tema central de la sesión en FIDE. Este Auto se refería al recurso de apelación formulado por el banco, acreedor hipotecario, respecto a la resolución en los Autos de Ejecución de títulos judiciales número 1071/2008 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción, número 2 de Estella, de 13 de noviembre de 2009.

El caso concreto se trataba de que el BBVA, ante el impago de las cuotas de un préstamo hipotecario, dio por vencido anticipadamente el contrato de préstamo por falta de pago de varias cuotas y procedió a su ejecución. Como quiera que, tras quedar desierta la subasta del inmueble, el banco solicitó la adjudicación de la vivienda por importe mucho menor de la tasación originaria —de 42.895 euros frente a 71.255— solicitó proseguir la ejecución sobre el patrimonio de los deudores por la cantidad restante. La Audiencia Provincial consideró que no procedía continuar el procedimiento al entender que la deuda estaba extinguida con la adjudicación del inmueble al banco, lo que supone una dación en pago.

Sin embargo, pocos días después de este primer Auto, otra Sección de la misma Audiencia Provincial falló en otra resolución de modo opuesto, respecto a la misma entidad BBVA, resolviendo un recurso de la misma jueza de Estella: la adjudicación de la finca hipotecada, esta vez, no extingue la deuda. Pero no se quedaron ahí, sino que reprobaron a la magistrada-jueza titular, quien «vuelve a extralimitarse en la interpretación y contradecir la ley».

Con este ambiente formado, y en medio de una corriente de opinión posicionada a favor y en contra, en la primera quincena de febrero el Juzgado de lo Mercantil, número 11 de Madrid, admitió a trámite la demanda presentada por la Asociación de usuarios de bancos, cajas y seguros contra 45 bancos y cajas por la inclusión en más de cuatro millones de hipotecas de las llamadas «cláusulas suelo». Estas cláusulas establecen un límite a la bajada del tipo en las hipotecas, de modo que, aunque el euribor baje, el mínimo que el consumidor debe pagar es el 3,5 por 100, el 4 por 100 o el 5 por 100; a pesar de que el euribor se encuentre —como ahora— cerca del 1,5 por 100.

A ello se une que el titular del Juzgado de Primera Instancia, número 2 de Sabadell, ha planteado una cuestión de constitucionalidad respecto a los artículos 695, 698 y 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que se refieren a la tutela judicial efectiva del implicado en un proceso de ejecución hipotecaria. El juez argumenta que, en el artículo 695, ninguno de los motivos de

oposición a la ejecución alude a las circunstancias en que se ha producido el impago o se suscribió la obligación o se pactaron determinadas cláusulas.

En la sesión *«Análisis jurídico del Auto de la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Navarra, de 17 de diciembre de 2010. Posibles consecuencias de la modificación del marco jurídico»*, celebrada en FIDE el pasado 8 de marzo de 2011, el objetivo fue analizar las posibles interpretaciones de la ejecución hipotecaria a la vista de los criterios recogidos en el Auto de la Audiencia Provincial de Navarra y las posibles consecuencias de la modificación del marco jurídico.

Los ponentes que participaron en la sesión fueron María José MOURE, Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia, número 32 de Madrid, y Javier GÓMEZ GÁLLIGO, Registrador de la Propiedad y Mercantil adscrito como letrado a la Dirección General de los Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia. Moderó la sesión, Gregorio DE LA MORENA, Socio del Despacho De la Morena Abogados.

Gregorio DE LA MORENA inició reflexionando que «desde un punto de vista filosófico, en principio, se podría compartir que si la entidad de crédito ha tasado el valor del inmueble, en la escritura de constitución de hipoteca, y ha realizado los correspondientes análisis de riesgos, de alguna manera debería aceptar la adjudicación del bien en pago de su crédito, en atención a la valoración efectuada y no en relación a las modificaciones del mercado inmobiliario», cuestión que apoyó María José MOURE y rebatió Javier GÓMEZ GÁLLIGO y que provocó un intenso debate, en el turno correspondiente, entre los asistentes.

La piedra de choque se puso, por unos momentos, en el aspecto de la información que está o no en la práctica disposición de los consumidores, en el sentido de hasta qué punto quien suscribe un préstamo hipotecario es consciente, hasta el final, de las consecuencias del impago.

Se insistió tanto por parte de los ponentes como del moderador y los asistentes (de manera especial un Notario de Madrid, quien puso en común sus experiencias acerca de la complejidad que esconde el asumir e interiorizar todos los datos que se ofrecen al deudor hipotecario antes de firmar la escritura de constitución) en que es fundamental cubrir todas las obligaciones de información.

De hecho, y tal y como recordó Javier GÓMEZ GÁLLIGO, el artículo 29 de la Ley de Economía Sostenible incide en el deber de informar: «de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente, las entidades facilitarán a los consumidores, de manera accesible y, en especial, a través de la oportuna información precontractual, las explicaciones adecuadas para que puedan evaluar si todos los productos bancarios que les ofrecen, en particular los depósitos a plazo y los créditos o préstamos hipotecarios o personales, se ajustan a sus intereses, necesidades y a su situación financiera, haciendo especial referen-

cia a las características esenciales de dichos productos y los efectos específicos que puedan tener sobre el consumidor, en especial las consecuencias en caso de impago».

DE LA MORENA hizo una reseña a los asistentes de la regulación hipotecaria en España, así como diversas reflexiones acerca de las dinámicas bancarias en lo que respecta a las hipotecas; llegando a la conclusión de que todas las fuerzas del mercado han coadyuvado al apogeo de las hipotecas, en primer lugar, y al ocaso, tal y como estamos viviendo. En sus palabras iniciales asimismo planteó que quizá esta corriente de opinión que se está creando pueda derivar en un cambio legislativo que regule el sobreendeudamiento de la persona natural no contemplado en el Anteproyecto de Ley de Reforma de la Ley Concursal, tal y como ocurrió en 1994 con la subrogación de hipotecas. Concretamente —recordaba— un artículo publicado en *La Vanguardia*, ayudó a un debate que desembocó, a la postre, en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios.

En aquel momento, el descenso generalizado de los tipos de interés repercutía en los préstamos hipotecarios, y pareció digno de protección que los ciudadanos que concertaron sus préstamos con anterioridad a la bajada de los tipos pudieran beneficiarse de las ventajas que supone este descenso. Pero, por otra parte, la situación de estos prestatarios se veía agravada por la concurrencia de una doble circunstancia, que determina la inviabilidad económica del cambio de hipoteca: la fuerte comisión por amortización anticipada, impuesta por las entidades crediticias al tiempo de otorgar el contrato y la duplicación de gastos que implican la cancelación de un crédito hipotecario y la constitución de otro nuevo. La Ley vino además a cumplir con el mandato parlamentario que en su moción del 2 de noviembre de 1993, aprobada por unanimidad, instaba al Gobierno a habilitar los mecanismos para que los deudores, en aplicación de los artículos 1.211 y concordantes del Código Civil, puedan subrogar sus hipotecas a otro acreedor.

Esta situación, históricamente reiterada, encontró por la vía de la subrogación convencional prevista por el artículo 1.211 del Código Civil, que la configura como un acto voluntario del deudor. No obstante, la concisa normativa de dicho precepto fue suficiente para resolver la problemática que plantea esta institución cuando el primer acreedor y el que se subroga son algunas de las entidades financieras a las que se refiere la Ley de Mercado Hipotecario. Resultó por ello necesario establecer una regulación específica del referido supuesto.

María José MOREN constató que su experiencia diaria en el juzgado es dura porque el deudor pierde su vivienda una vez ejecutada la hipoteca y en la mayoría de los casos, el importe de la subasta no cubre la deuda. «Hay situación de descontento cuando los deudores hipotecarios ven como después de ejecutar la hipoteca se persiguen los pocos bienes que les quedan para cubrir

la totalidad de la deuda». A pesar de ello, tanto María José MOURE como Javier GÓMEZ GÁLLIGO y el moderador, Gregorio DE LA MORENA, coincidieron en que el Auto de la Audiencia de Navarra, técnicamente deja mucho que desear, ya que de los artículos 1911 CC, 105 y 140 LH y 579 LEC se deriva que de la deuda hipotecaria se responde con todos los bienes, no únicamente con el bien sujeto a hipoteca, salvo que se haya pactado lo contrario en la escritura de constitución.

Coincidieron, igualmente, en que la Magistrada de Primera Instancia esgrimió el abuso de derecho de forma equivocada. Destacaron que si bien la Audiencia Provincial de Navarra confirmó lo dicho en Primera Instancia, no fue confirmado exactamente lo dicho en el Auto de Estella, sino por la vía de lo moralmente rechazable.

El Auto recuerda, además, que la Magistrada de Estella está sometida al imperio de la Ley (art. 117.1 CE) y que el valor dado a un inmueble en tasación no ha de identificarse necesariamente con el valor de mercado. Además que el precio resultante de la subasta no es imputable ni al banco ni al deudor hipotecario.

A María José MOURE le llamó la atención que habiendo resortes en la legislación para ayudar al deudor (por ejemplo, los contenidos en el art. 140 de la LH) no se acudiese a ellos. Siendo el argumento jurídico más defendible del Auto la aplicación del artículo 3 del Código Civil, aunque en este caso se aplicase de forma desviada.

La intervención de Javier GÓMEZ GÁLLIGO estuvo alineada con las anteriores, excepto en el consenso acerca del juicio positivo que les merecía a Gregorio DE LA MORENA y a María José MOURE el espíritu de la sentencia, ya que las resoluciones judiciales no deben basarse solo en la equidad (art. 3.2 del CC) y porque suponía un perjuicio para el sistema financiero e hipotecario en su conjunto. Javier GÓMEZ GÁLLIGO situó la génesis de la situación en la quiebra del sistema estadounidense, país donde —recordó Javier GÓMEZ GÁLLIGO— aunque la entrega del bien hipotecado sí extingue la deuda, el deudor pasa a engrosar una base de datos de morosos de la que no podrá salir fácilmente, sin posibilidad de obtener un nuevo crédito. Por lo que no debemos tener ahora como modelo —según GÓMEZ GÁLLIGO— el sistema hipotecario estadounidense, que no es un sistema de realización de valor sino de venta anticipada a favor del acreedor, donde no existe prohibición de pacto comisorio y el acreedor se puede quedar con toda la garantía por pequeña que sea la cantidad debida.

Profundizó en ello razonando que si bien la existencia de una acción personal sucesiva a la real puede verse como excesiva, también el propietario se lucra, en su caso, de un aumento del valor del inmueble, de manera que el acreedor debe poner a su disposición el sobrante de la ejecución. Además —matizó— en el Derecho español hay una batería de garantías a favor del

deudor hipotecario, que no existen en Estados Unidos. Por otra parte, aceptar la supresión de la acción personal pondría en entredicho el mercado secundario español de bonos, participaciones y cédulas hipotecarias.

A esto se une, tal y como expuso Javier GÓMEZ GÁLLIGO, que este estado legal de los préstamos hipotecarios permite intereses muy bajos, que serían implantarles si los bancos tuviesen que asumir el riesgo de daciones en pago masivas.

Tras las exposiciones de los ponentes y el moderador se inició un intenso debate.