

1.7. Concursal

La reforma del procedimiento de ejecución hipotecaria por la Ley 12/2023 y el Real Decreto-ley 6/2023. Tramitación electrónica y requisitos de procedibilidad¹.

The reform of mortgage foreclosure procedure by Law 12/2023 and the Royal Decree-law 6/2023. Electronic processing and procedural requirements.

por

TERESA ASUNCIÓN JIMÉNEZ PARÍS
Profesora Titular de Derecho Civil
Universidad Complutense de Madrid

RESUMEN: El 10 de enero de 2024 entró en vigor el Real Decreto-ley 6/2023 y su exigencia de que los procedimientos se inicien mediante demanda electrónica. No obstante las reformas al procedimiento de ejecución hipotecaria introducidas por el mismo entran en vigor el 20 de marzo de 2024, produciéndose la paradoja de que durante ese tiempo intermedio las notificaciones en el procedimiento (iniciado electrónicamente) podrán efectuarse presencialmente en el domicilio fijado en la escritura de préstamo hipotecario y que consta en el Registro de la Propiedad. Otro problema que plantea la reforma operada por el Real Decreto-ley 6/2023 se refiere al título ejecutivo. Normalmente, el acreedor hipotecario dispondrá de un título ejecutivo en documento no electrónico. Sin embargo, la ley no concede valor ejecutivo al mismo sino que exige la obtención de una segunda copia electrónica, que deberá otorgarse con el consentimiento de todos los interesados. La cuestión es si esta exigencia de que el título ejecutivo sea un documento electrónico es exigible retroactivamente. En cuanto a la eficacia de cosa juzgada, a los efectos de la ejecución, que pretende darse al auto por el que se despacha ejecución y que ha apreciado la existencia de cláusulas abusivas motivadamente, puede no ser conforme con la jurisprudencia comunitaria que parece exigir, en todo caso, la posibilidad de plantear oposición a la ejecución hipotecaria por existencia de cláusulas abusivas. La Ley 12/2023 también introduce como requisito de procedi-

bilidad para el despacho de la ejecución cuando el acreedor hipotecario es gran tenedor, el inmueble hipotecado es la vivienda habitual del deudor hipotecario y éste se encuentra en situación de vulnerabilidad económica, la necesidad de plantear con carácter previo a la demanda ejecutiva un procedimiento de intermediación o conciliación, en el que deberá aplicarse el Código de Buenas Prácticas del Real Decreto-Ley 6/2012, si el acreedor ejecutante se encuentra adherido al mismo.

ABSTRACT: On January 10, 2024, Royal Decree-Law 6/2023 came into force and its requirement that procedures be initiated through electronic demand. However, the reforms to the mortgage foreclosure procedure introduced by it come into force on March 20, 2024, producing the paradox that during that intermediate time notifications in the procedure (initiated electronically) may be made in person at the address established in the mortgage loan deed and recorded in the Property Registry. Another problem posed by the reform carried out by Royal Decree-Law 6/2023 refers to the executive title. Normally, the mortgagee will have an executive title in a non-electronic document. However, the law does not give executive value to it but requires obtaining a second electronic copy, which must be granted with the consent of all interested parties. The question is whether this requirement that the executive title be an electronic document is enforceable retroactively. Regarding the effectiveness of res judicata, for the purposes of execution, which is intended to be given to the order by which execution is dispatched and which has appreciated the existence of abusive clauses with reasons, it may not be in accordance with the community jurisprudence that seems to require, In any case, the possibility of raising opposition to the mortgage foreclosure due to the existence of abusive clauses. Law 12/2023 also introduces as a procedural requirement for the execution when the mortgage creditor is a large holder, the mortgaged property is the habitual residence of the mortgage debtor and the latter is in a situation of economic vulnerability, the need to raise with priority to the executive demand, an intermediation or conciliation procedure, in which the Code of Good Practices of the Royal Decree-Law 6/2012 must be applied, if the executing creditor is a member of it.

PALABRAS CLAVE: Ejecución hipotecaria, título ejecutivo electrónico, conciliación previa.

KEYWORDS: *Mortgage foreclosure, electronic executive title, prior conciliation.*

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. REQUISITOS PARA PODER INICIAR UNA EJECUCIÓN HIPOTECARIA. LUGAR DE NOTIFICACIÓN.—III. LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA EJECUTIVA. 1. NECESIDAD DE APORTAR LA DEMANDA EJECUTIVA Y LOS DOCUMENTOS QUE LA ACOMPAÑAN EN FORMATO ELECTRÓNICO. 2. MENCIÓN DE SI EL INMUEBLE HIPOTECADO ES VIVIENDA HABITUAL, SI EL EJECUTANTE ES GRAN TENEDOR Y SI EL DEUDOR SE ENCUENTRA EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA. 2.1 *El inmueble hipotecado es vivienda habitual.* 2.2. *Ejecutante gran tenedor.* 2.3. *Deudor en situación de vulnerabilidad económica.* 2.4. *Consecuencias de la concurrencia de las tres circunstancias anteriores.*—IV. DESPACHO DE LA EJECUCIÓN.—V. LA OPOSICIÓN A LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA.—VI. EJECUCIONES HIPOTECARIAS INICIADAS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 12/2023, DE 24

DE MAYO.—VII. CONCLUSIONES.—VIII. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.—IX. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

La Ley 12/2023, de 24 de mayo por el derecho a la vivienda y el Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre por el que se aprueban medidas urgentes para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en materia de servicio público de justicia, función pública, régimen local y mecenazgo, han introducido importantes reformas en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

La Ley 12/2023 entró en vigor, en términos generales, el 26 de mayo de 2023 (disposición final novena) y el Real Decreto-ley 6/2023 hizo lo propio el 21 de diciembre de 2023, si bien el Libro Primero sobre Medidas de Eficiencia Digital y Procesal del Servicio Público de Justicia y las disposiciones transitorias primera a tercera entraron en vigor a los 20 días de su publicación en el BOE, o sea, el 10 de enero de 2024, y las previsiones de su Título VIII sobre Medidas de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia, a los tres meses de su publicación en el BOE, o sea, el 20 de marzo de 2024.

Destacamos estas distintas fechas de entrada en vigor ya que las modificaciones a la Ley de Enjuiciamiento Civil por el Real Decreto-ley 6/2023 se producen en el Título VIII del Libro Primero, artículo 103, estando vigentes a partir del 20 de marzo de 2024, si bien, la disposición transitoria segunda, prevé que las previsiones del Libro Primero (que implican una digitalización de las actuaciones judiciales)² sean aplicables a los procedimientos judiciales *incoados con posterioridad al 10 de enero de 2024*, salvo que el propio Libro Primero prevea otra cosa.

Esto quiere decir que las ejecuciones hipotecarias que se inicien con posterioridad al 10 de enero de 2024, se tramitarán por medios electrónicos, si bien las modificaciones previstas en el Título VIII del Libro Primero sólo serán aplicables a partir del 20 de marzo de 2024.

Así, el artículo 32 del Real Decreto-ley 6/2023 señala que “la presentación de escritos y documentos, los actos de comunicación, la consulta de expedientes judiciales o de su estado de tramitación, cualesquiera otras actuaciones y todos los servicios prestados por la Administración de Justicia se llevarán a cabo por medios electrónicos. Se exceptúa de lo anterior a las personas físicas que, conforme a las leyes procesales, no actúen representadas por Procurador. En estos casos, las personas físicas podrán elegir, en todo momento, si se comunican con la Administración de Justicia a través de medios electrónicos o no, salvo en aquellos supuestos en los que expresamente estén obligadas a relacionarse a través de tales medios.

Igualmente se realizarán por medios electrónicos las comunicaciones, traslado de expedientes judiciales electrónicos, documentos y datos, y todo intercambio de información, entre órganos y oficinas judiciales y fiscales, y demás órganos, administraciones e instituciones en el ámbito de la Administración de Justicia, de apoyo o de colaboración con la misma”.

Por su parte, el artículo 539.1.1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil indica que “el ejecutante y el ejecutado deberán estar dirigidos por Letrado y representados

por Procurador, salvo que se trate de la ejecución de resoluciones dictadas en procesos en que no sea preceptiva la intervención de dichos profesionales". Por lo que las ejecuciones hipotecarias exigen tramitación electrónica.

En este sentido, el artículo 33 del Real Decreto ley 6/2023 en relación con la actuación de Letrados y Procuradores señala que los profesionales que "se relacionan con la Administración de Justicia presentarán sus demandas y otros escritos por vía telemática, empleando para el escrito principal la firma electrónica establecida en este real decreto-ley", firma a que hacen mención los artículos 6.2.d) y 20 del texto legal, que remiten a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, al Reglamento (UE) 910/2014, de 23 de julio de 2014 y a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre³.

II. REQUISITOS PARA PODER INICIAR UNA EJECUCIÓN HIPOTECARIA. LUGAR DE NOTIFICACIÓN

La acción real hipotecaria podrá ejercitarse directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Capítulo V del Título IV del Libro III que lleva por rúbrica "*De las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados*", con las especialidades que se establecen en el presente Capítulo (arts. 681 a 698 LEC).

El artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil marca el ámbito de aplicación de este Capítulo, aplicable cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados en garantía de la deuda por la que se proceda.

Además será preciso cumplir con los requisitos señalados en el artículo 682.2.1º LEC, que en su redacción anterior a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 6/2023, señalaba:

"1º. 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".

2º. 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 660⁴.

El Registrador hará constar en la inscripción de hipoteca las circunstancias a que se refiere el apartado anterior (art. 682.3 LEC).

Como consecuencia de la reforma operada por el Real Decreto-ley 6/2023, el artículo 682.2.1º LEC pasa a tener una nueva redacción, señalando como requisitos para poder ejercitarse la acción real hipotecaria con arreglo a las previsiones fijadas en el mismo, los siguientes:

"1º. 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 dispuesto en el artículo 18 del Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre,...

2º. Que, en la misma escritura, conste un domicilio que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones.

Los actos de comunicación *se practicarán siempre por medios electrónicos cuando sus destinatarios tengan obligación, legal o contractual, de relacionarse con la Administración de Justicia por dichos medios...*".

Por lo tanto, con arreglo a la nueva redacción dada al precepto por el Real Decreto-ley 6/2023, los actos de comunicación del artículo 149 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (art. 49.1 Real Decreto-ley 6/2023) que se verifiquen en el procedimiento de ejecución hipotecaria se verificarán mediante comparecencia en la Carpeta Justicia o correspondiente sede judicial electrónica, sin perjuicio de la eficacia de la comunicación cuando el destinatario se dé por enterado, conforme a lo dispuesto en el artículo 166.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (art. 50.1 RD-ley 6/2023)⁵.

Se entenderá por comparecencia en la Carpeta Justicia o en la sede judicial electrónica el acceso por la persona interesada o su representante debidamente identificado al contenido del acto de comunicación (art. 50.2 RD-ley).

A la sede judicial electrónica se refiere el artículo 8 del Real Decreto-ley 6/2023, constituyendo una dirección electrónica disponible a través de redes de telecomunicación, cuya titularidad, gestión y administración corresponde a cada una de las administraciones competentes en materia de justicia. Estas sedes judiciales electrónicas se crearán mediante disposición publicada en el BOE o Diario Oficial de la Comunidad Autónoma correspondiente y permitirán el acceso al expediente judicial electrónico, a la presentación de escritos, a la práctica de actos de comunicación y a la agenda de señalamientos e información, en su caso, de los sistemas habilitados de videoconferencia (art. 10.2.d) del RD-ley 6/2023).

La Carpeta de Justicia es un servicio personalizado que facilitará el acceso a los servicios, procedimientos e informaciones accesibles de la Administración de Justicia que afecten a un ciudadano cuando sea parte o justifique un interés legítimo y directo en un procedimiento o actuación judicial. Este servicio de Carpeta Justicia podrá ofrecerse a través de un sistema común, a través de las respectivas sedes judiciales electrónicas de cada uno de los territorios, o a través de ambos sistemas. Para ello el ciudadano y su profesional autorizado deberán identificarse previamente en alguna de las formas admitidas por el Real Decreto-ley 6/2023 (art. 13)⁶.

Es por este motivo que los profesionales (Letrados y Procuradores) tienen derecho a acceder y conocer por medios electrónicos el estado de la tramitación de los procedimientos en los que, según conste en el procedimiento judicial, ostenten la representación procesal o asuman la defensa letrada y a obtener copia del expediente judicial electrónico y de los documentos electrónicos que formen parte de estos procedimientos (art. 6.2.a) y b)).

La Carpeta Justicia facilitará un servicio de consulta del estado de la tramitación de todos los expedientes judiciales electrónicos en los que el ciudadano sea parte, pudiendo obtener original, copia o justificante, según proceda, de los documentos, resoluciones procesales y judiciales (art. 16.2 y 17.1 RD-ley 6/2023).

La persona interesada podrá identificar un dispositivo electrónico y, en su caso, una dirección de correo electrónico que servirán para el envío de informa-

ción y de avisos de puesta a disposición de actos de comunicación (art. 49.4 RD Ley 6/2023).

Con la nueva redacción que el Real Decreto-ley 6/2023 da al artículo 682.2.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil no cabe ya realizar notificaciones al correo electrónico del ejecutado (que figure en el Registro de la Propiedad) sino que las mismas se recibirán a través de la sede electrónica judicial o la Carpeta Justicia.

No obstante en el tiempo que media entre el 10 de enero de 2024 y el 20 de marzo de 2024, el procedimiento de ejecución hipotecaria que debe iniciarse de forma electrónica permite de forma no muy coherente la práctica de notificaciones con arreglo al sistema anterior, si bien ello parece contradecir lo dispuesto en el artículo 34.4 del Real Decreto-ley 6/2023 según el cual “cuando se utilicen medios electrónicos en la gestión del procedimiento, los actos de comunicación y notificación que hayan de practicarse se realizarán conforme a las disposiciones contenidas en este real decreto-ley”.

Es por este motivo que pienso que la disposición transitoria segunda debe ponerse en relación con la disposición final novena.² y entenderse que la obligación de iniciar los procedimientos de ejecución hipotecaria en forma electrónica no es exigible hasta el 20 de marzo de 2024.

III. LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA EJECUTIVA.

1. NECESIDAD DE APORTAR LA DEMANDA EJECUTIVA Y LOS DOCUMENTOS QUE LA ACOMPAÑAN EN FORMATO ELECTRÓNICO.

De acuerdo con el artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, “la demanda ejecutiva deberá dirigirse frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes”.

Tras la entrada en vigor del Real Decreto-ley 6/2023, las partes deberán presentar la demanda y los documentos que la acompañen en formato electrónico. Así se desprende del artículo 41 de la mencionada norma⁷.

La presentación de escritos, documentos, o instrumentos por medios electrónicos habrá de cumplir, en todo caso, con lo dispuesto en las leyes procesales (arts. 549, 550 y 685 LEC) y con la normativa técnica establecida en el marco del Comité técnico estatal de la Administración judicial electrónica en las leyes procesales y, en su caso, con la normativa técnica. En los mismos deberá constar necesariamente: la identidad de la persona que lo presente; el órgano judicial a que se dirige, el tipo y número de procedimiento al que se ha de incorporar y la fecha de presentación (art. 42 RD-ley 6/2023)⁸.

A la demanda ejecutiva debe acompañarse el título de crédito revestido de los requisitos que la Ley de Enjuiciamiento Civil exige para el despacho de la ejecución, así como los demás documentos a que se refieren el artículo 550 y, en sus respectivos casos, los artículos 573 y 574 LEC (art. 685.2.1º LEC).

En caso de ejecución sobre bienes hipotecados si no pudiese presentarse el título inscrito, deberá acompañarse con el que se presente certificación del Registro que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca.

El problema que se plantea es que la escritura pública, que es primera copia, y que ha causado asiento de inscripción (título ejecutivo según el art. 517.1.4º LEC), puede no ser una escritura pública electrónica⁹. Se plantea entonces la cuestión de cómo proceder¹⁰.

Con arreglo al artículo 17.bis.3 de la Ley del Notariado “el notario podrá expedir copias autorizadas con su firma electrónica cualificada, bajo las mismas condiciones que las copias en papel, con la indicación al pie de copia del destinatario, previa comprobación de su interés legítimo. La copia autorizada se remitirá a través de la sede electrónica notarial. Del mismo modo remitirá copia simple electrónica con mero valor informativo, incorporando la sede electrónica notarial sello electrónico con marca de tiempo confiable”¹¹.

Sería pues, preciso obtener esta copia electrónica para adjuntarla a la demanda ejecutiva, teniendo presente que de acuerdo con el artículo 517.1.4º LEC, esta copia sería segunda copia, y debería expedirse con la conformidad de todas las partes¹².

Además, siendo segunda copia no se trata del título inscrito y por lo tanto sería preciso adjuntar certificación del Registro que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca también en formato electrónico¹³.

Todo ello hace pensar si este cambio puede imponerse de forma retroactiva a escrituras de hipoteca otorgadas antes de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 6/2023, siendo de la opinión de que por razones de seguridad jurídica y en aras del derecho a la tutela judicial efectiva en su vertiente de derecho al proceso, sería indispensable posponer la necesidad de tramitación electrónica del procedimiento de ejecución hipotecaria¹⁴.

En relación con el poder otorgado al Procurador, en el Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes existirá un Registro de Apoderamientos Judiciales en el que deberán inscribirse los apoderamientos otorgados presencialmente o electrónicamente por quien ostente la condición de interesado en un procedimiento judicial a favor de su representante, para actuar en su nombre ante la Administración de Justicia (art. 74.1 RD-ley 6/2023).

El poder en que la parte otorgue su representación por comparecencia electrónica, a través de una sede judicial electrónica, en el registro de electrónico de apoderamientos judiciales, se efectuará haciendo uso de los sistemas de firma electrónica previstos en este real decreto-ley.

Cuando el poderdante no disponga de sistema de firma electrónica previsto en este real decreto-ley podrá conferir el poder por comparecencia personal ante el letrado o letrada de la Administración de Justicia de cualquier oficina judicial, debiendo este, en todo caso, asegurar la inscripción en el Registro Electrónico de Apoderamientos Judiciales (art. 74.5 RD-ley 6/2023).

De acuerdo con el artículo 77 del Real Decreto-ley 6/2023 “la representación procesal se acreditará mediante consulta automatizada orientada al dato que confirme la inscripción de esta en el Registro Electrónico de Apoderamientos Judiciales, cuando el sistema lo permita. En otro caso, se acreditará mediante la certificación de la inscripción en el Registro Electrónico de Apoderamientos Judiciales.

En todos los casos, quien asuma la representación procesal indicará el número asignado a la inscripción en dicho Registro”.

Si el poder no se otorgara “*apud acta*”, deberá presentarse escritura pública electrónica de poder a favor del Procurador.

2. MENCIÓN DE SI EL INMUEBLE HIPOTECADO ES VIVIENDA HABITUAL, SI EL EJECUTANTE ES GRAN TENEDOR Y SI EL DEUDOR SE ENCUENTRA EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA.

2.1. El inmueble hipotecado es vivienda habitual.

En relación con la mención de si la vivienda es habitual o no, el artículo 21.3 de la Ley Hipotecaria señala que “en las escrituras de préstamo hipotecario sobre vivienda deberá constar el carácter habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial el inmueble es vivienda habitual si así se hiciera constar en la escritura de constitución”.

Pienso que se trata de una presunción *iuris tantum* que puede destruirse por prueba en contrario, que puede aportar el acreedor hipotecario. A estos efectos, el artículo 3.i de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, entiende por residencia habitual “la vivienda que constituye el domicilio permanente de la persona que la ocupa y que puede acreditarse a través de los datos obrantes en el padrón municipal u otros medios válidos en derecho”.

Ahora bien, corresponde al propietario de la vivienda habitual comunicar al Registro de la Propiedad cualquier cambio en el destino del inmueble, como contrapartida a las facultades de “uso, disfrute y disposición de la misma conforme a su calificación, estado y características objetivas, de acuerdo con la legislación en materia de vivienda y *la demás que resulte de aplicación*” (art. 10.1.a) Ley 12/2023). Si tal cambio de destino no se hubiese reflejado registralmente, es obligación del deudor ponerlo de manifiesto en la ejecución (art. 11.1.a) Ley 12/2023), dadas las relevantes consecuencias jurídicas que la ley vincula a tal calificación, so pena de incurrir en una actuación contraria a la buena fe procesal o constitutiva de fraude de ley o procesal (art. 247.1 y 2 LEC). Pudiendo incurrir en la multa de entre 180 y 6000 euros a que se refiere el artículo 247.3 LEC. Para determinar la cuantía de la multa, el Tribunal deberá atender a las circunstancias del hecho de que se trate, así como los perjuicios que al procedimiento o a la otra parte se hubieren podido causar.

2.2. Ejecutante gran tenedor.

Se entiende por gran tenedor de vivienda conforme a lo previsto en la letra b) del apartado 6 del artículo 439 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el definido por el artículo 3.k) de la Ley 12/2023.

El artículo 3.k) de la mencionada norma define al gran tenedor en los siguientes términos: “a los efectos de lo establecido en esta ley, la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de

entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa”.

La particularización de la definición entiendo que no es de aplicación ya que la declaración por la Administración de zona de mercado residencial tensionado principalmente habilita al Estado para realizar un programa de estímulo de la oferta de vivienda asequible en dicho ámbito; adopción de medidas de financiación específicas para ese entorno que puedan favorecer la contención o reducción de precios de alquiler o venta así como el establecimiento de medidas o ayudas públicas específicas adicionales dentro del plan estatal de vivienda vigente (art. 18.5 y 6 Ley 12/2023).

En el caso de indicarse en la demanda ejecutiva que no se tiene la condición de gran tenedor, a efectos de corroborar tal extremo, deberá adjuntarse certificación del Registro de la Propiedad en el que conste la relación de propiedades a nombre de la parte actora (art. 439.6.b).^{2º} y art. 685.2.4º LEC), en formato electrónico.

2.3. Deudor en situación de vulnerabilidad económica.

Para acreditar la concurrencia o no de vulnerabilidad económica en el deudor el acreedor ejecutante deberá aportar documento acreditativo, de vigencia no superior a tres meses, emitido previo consentimiento del deudor hipotecario de la vivienda, por los servicios de las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social que hayan sido específicamente designados conforme a la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda (art. 685.2.6º LEC).

Hay, pues, una remisión a la regulación de la normativa autonómica en materia de vivienda respecto de cuál sea dicho documento acreditativo de vulnerabilidad económica.

Pero este requisito también podrá cumplirse en la forma indicada en el artículo 685.2.7º de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Así, mediante declaración responsable emitida por el acreedor ejecutante de haber acudido a los servicios indicados dentro de los cinco meses anteriores a la presentación de la demanda ejecutiva sin haber sido atendida o sin que se hubieren iniciado los trámites correspondientes en un plazo de dos meses desde la presentación de su solicitud, declaración verificada en formato electrónico y con firma electrónica del acreedor hipotecario persona física o representante de la persona jurídica. Deberá aportarse también justificante acreditativo de tal solicitud (o sea, la instancia presentada en los servicios de vivienda con registro electrónico de entrada).

Para el caso de que el deudor hipotecario no hubiese consentido el estudio de su situación económica, el artículo 685.2.7.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé la presentación de documento acreditativo de tal extremo expedido por los servicios de vivienda y con una antigüedad máxima de tres meses en el momento de presentar la demanda ejecutiva.

La norma no indica, a diferencia del apartado 7 del artículo 441 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, introducido por la Disposición Final quinta.⁴ de la Ley 12/2023, que parámetros deben tenerse en cuenta para considerar al deudor en situación de vulnerabilidad económica. A efectos del juicio de desahucio por falta

de pago, se puede considerar el que el importe de la renta más los suministros de electricidad, gas, agua y telecomunicaciones suponga más del 30 % de los ingresos de la unidad familiar y que el conjunto de ingresos de ésta no alcance los mínimos indicados en el artículo 441.7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Tampoco atiende el precepto a la posible vulnerabilidad del acreedor ejecutante (cosa que sí hace el art. 44.7 LEC)¹⁵.

2.4. Consecuencias de la concurrencia de las tres circunstancias anteriores.

En el caso de que el acreedor hipotecario sea un gran tenedor de vivienda, el inmueble objeto de la demanda sea la vivienda habitual del deudor hipotecario y se tenga constancia de que éste se encuentra en situación de vulnerabilidad económica, se inadmitirá la demanda ejecutiva si no se acredite que el acreedor ejecutante se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes. Procedimiento que tiene por finalidad propiciar un acuerdo basado en el análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes conforme a la legislación autonómica en materia de vivienda.

Se trata, pues, de haber intentado alcanzar un acuerdo transaccional que deje sin efecto el vencimiento anticipado de la obligación y la pérdida del beneficio del plazo (*arg. ex art. 24 Ley 5/2019*), permitiendo una reestructuración de la hipoteca mediante su novación modificativa objetiva, la cual deberá plasmarse en nueva escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad (art. 144 LH).

Dicha reestructuración entiendo que debe producirse aplicando los parámetros del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (art. 1 y 2 del Real Decreto-ley 6/2012), si la entidad ejecutante se encuentra adherida al mismo, pues de lo contrario, el Real Decreto-ley quedaría virtualmente inoperante. Ahora bien, teniendo presentes las ayudas y subvenciones que existan en materia de vivienda.

Si la entidad ejecutante no se encontrase adherida a este Código de Buenas Prácticas, el acuerdo transaccional sería libre con los límites que resultan de los arts. 1809, 1814 y 6.2 y 1255 del Código Civil.

Este requisito se justificará en la ejecución hipotecaria presentado junto con la demanda ejecutiva un documento acreditativo de los servicios competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación, en el que se hará constar la identidad de las partes, el objeto de la controversia y si alguna de las partes ha rehusado participar en el procedimiento en su caso. Este documento que acredita el intento infructuoso de alcanzar una novación de la hipoteca tendrá una vigencia máxima de tres meses, debiendo presentarse la demanda ejecutiva durante dicho plazo.

Este requisito de haberse sometido el acreedor hipotecario al procedimiento de conciliación o intermediación podrá acreditarse también mediante declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios de las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, dentro

de los cinco meses anteriores a la presentación de la demanda, para someterse al procedimiento de conciliación o intermediación, sin haber sido atendida o sin que se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud. A dicha declaración responsable deberá acompañarse justificante acreditativo de la presentación de la solicitud de intermediación o de la solicitud de inicio del procedimiento de conciliación.

Si el acreedor hipotecario fuera una entidad pública de vivienda el requisito anterior se podrá sustituir, en su caso, por la previa concurrencia de la acción de los servicios específicos de intermediación *de la propia entidad*, que se acreditará en los términos explicados antes.

Entiendo que alcanzada una transacción que nove la hipoteca, no cabría obligar al acreedor a someterse a nuevos procedimientos de conciliación o intermediación si la obligación novada es incumplida, lo que erosionaría enormemente el principio de responsabilidad patrimonial universal y fomentaría una cultura de impago de deudas (art. 1911 CC).

Únicamente cabría que el deudor, si el acreedor está sujeto al Código de Buenas Prácticas del Real Decreto-ley 6/2012, solicitara la dación en pago del inmueble hipotecado con arreglo al apartado 3.a).2º del Anexo que indica: "también podrán cursar esta solicitud los deudores que tengan aprobado y en curso un plan de reestructuración que observen su imposibilidad de atender los pagos después de veinticuatro meses desde la solicitud de reestructuración. En este caso, la *entidad* valorará la posible entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o tercero que ésta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda".

La dación en pago solo podrá imponerse al deudor en el curso de la conciliación o intermediación o con posterioridad, durante la ejecución hipotecaria si la reestructuración de la deuda hipotecaria no fuere inicialmente viable en los términos del apartado 2.a) en relación con el 3.a) del citado Anexo, por absorber la cuota hipotecaria más del 50 por ciento de los ingresos de la unidad familiar.

En tal caso, con arreglo al apartado 3.a) del Anexo, "en el plazo de veinticuatro meses desde la solicitud de la reestructuración, los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, para los que la reestructuración y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables conforme a lo establecido en el apartado 2, podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual en los términos previstos en este apartado. En estos casos la entidad estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o tercero que ésta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda".

IV. DESPACHO DE LA EJECUCIÓN.

Presentada la demanda ejecutiva con los documentos electrónicos que preceptivamente deben acompañarla, el tribunal, siempre que concurran los presupuestos y requisitos procesales, el título ejecutivo no adolezca de ninguna irregularidad formal, no considere abusivas las cláusulas contenidas en la escritura pública que sirven de fundamento a la ejecución (p.e., cláusula de vencimiento an-

ticipado *ex art. 24 Ley 5/2019* o que determinen la cantidad exigible (p.e., cláusula de intereses de demora *ex art. 25 Ley 5/2019*), y siempre que los actos de ejecución que se solicitan sean conformes con la naturaleza y contenido del título ejecutivo dictará auto despachando ejecución (art. 551.1.1º LEC)¹⁶.

Con carácter previo, el letrado de la Administración de Justicia llevará a cabo la oportuna consulta al Registro Público Concursal a los efectos previstos en el artículo 600 y siguientes del Texto Refundido de la Ley Concursal, es decir, a efectos de tener conocimiento de si existe una resolución judicial teniendo por efectuada la comunicación de inicio de negociaciones con los acreedores (a los efectos de lograr un plan de reestructuración), lo que impide el inicio de la ejecución si se trata de bienes necesarios para la continuidad de la actividad empresarial o profesional del deudor (art. 600 TRLC).

El Registro público concursal es un instrumento técnico de información, de acceso público, gratuito y permanente sobre las principales resoluciones que se dicten en los concursos de acreedores declarados en España o que hayan de producir efectos en España, sobre las comunicaciones de apertura de negociaciones, las homologaciones judiciales de los planes de reestructuración, así como de las personas naturales y jurídicas que puedan ser nombradas administradores concursales y de la información existente sobre liquidaciones y ventas de activos y unidades productivas (art. 560.1 TRLC). El Registro también da noticia de las declaraciones de concurso, a los efectos de impedir el inicio de ejecuciones hipotecarias sobre bienes necesarios para la actividad profesional (arts. 145, 146 y 147 TRLC).

Siendo posible el despacho de la ejecución según los datos obrantes en el Registro Público Concursal, dictado el auto correspondiente, el letrado de la Administración de Justicia pondrá en conocimiento del Registro Público Concursal la existencia del mismo con expresa especificación del número de identificación fiscal del deudor persona física o jurídica contra el que se ha despachado ejecución, de manera que el Registro Público Concursal notificará al juzgado que esté conociendo de la ejecución la práctica de cualquier asiento que se lleve a cabo en el mismo y que esté asociado al número de identificación fiscal notificado a los efectos previstos en la legislación concursal (en nuestro caso, los determinados en los arts. 145 y ss. TRLC). El letrado de la Administración Concursal también deberá poner en conocimiento de este Registro la finalización del procedimiento de ejecución hipotecaria. De este modo, una declaración de concurso posterior a la finalización de este procedimiento, impedirá iniciar una ejecución ordinaria *ex art. 579 LEC*, debiendo el acreedor insatisfecho insinuar su crédito en el concurso y pudiendo acogerse el deudor persona física a la exoneración del pasivo insatisfecho previa liquidación o mediante su sujeción a un plan de pagos (art. 486 y ss. TRLC).

Contra el auto autorizando y despachando la ejecución no se dará recurso alguno, sin perjuicio de la oposición que pueda formular el ejecutado.

La Ley de Enjuiciamiento Civil indica también que el auto por el que se despache ejecución deberá expresar “cuando la ejecución se fundamente en un contrato celebrado entre un empresario o profesional y un consumidor o usuario, que las cláusulas que sirven de fundamento a la ejecución y que determinan la

cantidad exigible insertas en los títulos ejecutivos extrajudiciales no son abusivas” (art. 551.2.5º LEC)

Si en el auto se hubiese indicado que no se consideran abusivas las cláusulas incluidas en la escritura de préstamo hipotecario que fundamentan la ejecución o que determinan la cantidad exigible, se indicará al deudor que puede oponerse a la valoración que de oficio ha realizado el tribunal en el trámite de oposición a la ejecución, advirtiéndole que en caso de no oponerse en tiempo y forma, no podrá impugnar las cláusulas que estime abusivas en un momento posterior (art. 551.4 LEC).

Pero si el tribunal hubiese apreciado de oficio la abusividad de alguna de dichas cláusulas contenidas en la escritura de préstamo hipotecario, dará audiencia por quince días a las partes. Oídas estas, acordará lo procedente en un plazo de cinco días hábiles conforme a lo previsto en el artículo 561.1.3º LEC. Es decir, dictará auto denegando el despacho de la ejecución, si la cláusula abusiva constituye el fundamento de la ejecución o bien, despachará ejecución sin aplicación de aquellas cláusulas que determinan la cantidad exigible y que considera abusivas. Una vez firme el auto que resuelva la controversia, el pronunciamiento sobre la abusividad tendrá eficacia de cosa juzgada (art. 552.4 LEC), lo que no parece muy conforme con la STJUE (Gran Sala) 112/2022, de 17 de mayo de 2022, que parece exigir la posibilidad de una oposición a la ejecución por parte del deudor, en todo caso. Con la redacción legal sólo podría plantearse oposición cuestionando la validez de otras cláusulas que no tuvo en cuenta el juzgador y no fueron objeto del debate previo al despacho de la ejecución.

En todo caso, la eficacia de cosa juzgada entiendo que es “a los solos efectos de la ejecución”, lo que no impide al acreedor hipotecario hacer valer sus derechos en el proceso ordinario correspondiente (*arg., ex art. 552.3 en relación con el art. 561 LEC*)¹⁷.

V. LA OPOSICIÓN A LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

El Real Decreto-ley 6/2023 reforma el artículo 695.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La reforma precisa que “de estimarse la causa 4º [de oposición a la ejecución hipotecaria], se acordará el sobreseimiento de la ejecución cuando la cláusula contractual fundamente la ejecución. En otro caso, se continuará con la ejecución con la inaplicación de la cláusula abusiva. El auto [que resuelva la oposición por el carácter abusivo de una o varias cláusulas contractuales incluidas en la escritura de préstamo hipotecario] se pronunciará expresamente sobre el carácter abusivo de las cláusulas examinadas, y una vez firme, dicho pronunciamiento tendrá eficacia de cosa juzgada”.

En términos similares se reforma el artículo 561 de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativo al auto resolutorio de la ejecución ordinaria por motivos de fondo, indicando ahora en su párrafo segundo que “cuando se aprecie el carácter abusivo de una o varias cláusulas, el auto que se dicte determinará las consecuencias de tal carácter, decretando bien la improcedencia de la ejecución, bien despachando la misma sin aplicación de aquellas consideradas abusivas. Una vez firme el auto, el pronunciamiento sobre la abusividad tendrá eficacia de cosa juzgada”.

A pesar de la literalidad de los preceptos referidos y de la expresa voluntad del legislador de señalar la eficacia de cosa juzgada de los autos que resuelven la oposición a la ejecución hipotecaria por existencia de cláusulas abusivas que fundamenten la misma o determinen la cantidad exigible, entiendo que esta cosa juzgada, como he indicado antes, lo es a efectos de la ejecución hipotecaria (o de la ejecución ordinaria posterior *ex art. 579 LEC*) y que en ningún caso puede impedir un debate con plenitud de medios de alegación y prueba en un procedimiento declarativo, dado el carácter sumario que tiene la fase de cognición limitada del procedimiento ejecutivo. Ello lo demostraría la dicción de los artículos 564 y 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

VI. EJECUCIONES HIPOTECARIAS INICIADAS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO

Para aquellas ejecuciones hipotecarias iniciadas antes de la entrada en vigor de la Ley 12/2023 y, por lo tanto, de la reforma que verifica en el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en cuanto a los documentos que deben acompañar a la demanda ejecutiva, la Ley 12/2023 incorpora un artículo 655 bis a la Ley de Enjuiciamiento Civil relativo a la subasta de bienes inmuebles, que pretende garantizar, antes del inicio de la vía de apremio, que conste en la misma la vulnerabilidad económica y, en su caso, social del deudor hipotecario.

Este extremo será preciso que conste cuando el bien inmueble a subastar sea la vivienda habitual del ejecutado y el acreedor sea una empresa de vivienda o un gran tenedor en los términos previstos por la letra b) del apartado 6 del artículo 439 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y no haya sido acreditado antes del inicio de la vía de apremio.

Para acreditar la concurrencia o no de tal vulnerabilidad económica de la parte ejecutada se deberá aportar documento acreditativo de vigencia no superior a tres meses, emitido, previo consentimiento del deudor hipotecario, por los servicios de las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social que hayan sido específicamente designados conforme a la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

Si no se hubiese expedido este informe, cabe sustituir la presentación del mismo por una declaración responsable emitida por la parte actora, de haber acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco de meses de antelación al inicio de la vía de apremio sin haber sido atendida o sin que se hubieran iniciado los trámites correspondientes para expedir dicho informe en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con el justificante acreditativo de esta solicitud presentada.

En este caso, el Juzgado se dirigirá a las Administraciones competentes a fin de que confirmen en el plazo máximo de diez días, si el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, social, así como las medidas previstas que se aplicarán de forma inmediata para que disponga de una vivienda.

También cabe presentar documento acreditativo de los servicios competentes que indiquen que la parte ejecutada no consiente expresamente el estudio de su situación económica en los términos previstos por la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

Si se tuviese constancia en la ejecución de la vulnerabilidad económica del deudor hipotecario, bien sea porque se haya presentado documento acreditativo justificante de la misma o bien porque la Administración competente haya confirmado dicha vulnerabilidad a petición del Juzgado, no se iniciará la vía de apremio si no se acredita a su vez que la parte actora se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Pùblicas, y en el que se hayan tenido en cuenta las circunstancias de ambas partes y las posibles ayudas y subvenciones en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

Este requisito podrá acreditarse mediante documento emitido por los servicios mencionados que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación. En este documento se hará constar la identidad de las partes, el objeto de la controversia y si alguna de las partes ha renunciado a participar en el mismo, en su caso. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

Si la parte ejecutante es una entidad pública de vivienda este requisito se puede sustituir, en su caso, por la intermediación de los servicios específicos de la propia entidad, lo cual también deberá acreditarse documentalmente en la forma que hemos indicado antes.

No obstante, también es posible presentar una declaración responsable emitida por la parte actora de haber acudido a los servicios de intermediación indicados, en los cinco meses anteriores a la presentación de la solicitud de inicio de la vía de apremio, sin haber sido atendida o sin que se hubiesen iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud de intermediación o conciliación, junto con justificante acreditativo de dicha solicitud presentada.

En este caso, el Juzgado se dirigirá a las Administraciones competentes a fin de que confirmen en el plazo máximo de diez días, si el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, social, así como las medidas previstas que se aplicarán de forma inmediata para que el deudor hipotecario disponga de una vivienda.

VII. CONCLUSIONES

I. En el tiempo que media entre el 10 de enero de 2024 y el 20 de marzo de 2024, el procedimiento de ejecución hipotecaria que debe iniciarse de forma electrónica permite de forma no muy coherente la práctica de notificaciones con arreglo al sistema anterior, o sea, en el domicilio fijado por el deudor en la escritura de préstamo hipotecario y que figura en la inscripción registral de la hipoteca, o en la dirección electrónica fijada al respecto.

II. La escritura pública, que es primera copia y título ejecutivo y que ha causado asiento de inscripción puede no ser una escritura pública electrónica. Se plantea entonces si es posible exigir retroactivamente al acreedor hipotecario la obtención de una copia electrónica que tenga fuerza ejecutiva para iniciar el procedimiento, lo que no parece congruente con el principio de seguridad jurídica y el derecho a la tutela judicial efectiva en su vertiente de derecho al proceso.

III. La eficacia de cosa juzgada que pretende darse al auto por el que se despacha ejecución y que ha apreciado la existencia de cláusulas abusivas motivadamente, puede no ser conforme con la jurisprudencia comunitaria que parece exigir, en todo caso, la posibilidad de plantear oposición a la ejecución hipotecaria por existencia de cláusulas abusivas.

VIII. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

- STJUE (Gran Sala) 112/2022, de 17 de mayo de 2022
- AAP de Sevilla 125/2012, sección 6^a, de 17 de julio de 2012

IX. BIBLIOGRAFÍA

- CUENA CASAS, M. Vivienda familiar y concurso de acreedores. *Actualidad Civil*, núm. 9, 1–30.
- GOMÁ SALCEDO, J. E., GOMÁ LANZÓN, I y GOMÁ LANZÓN, F. (2022). *Derecho Notarial*. Barcelona: Aferre.
- GÓMEZ LINACERO, A. Preguntas y respuestas a la Ley por el derecho a la vivienda en clave procesal. *Diario La Ley*, núm. 10386, 1–28.
- LÓPEZ SIMÓ, F. (2023). Principales novedades procesales de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Breve análisis crítico. *Diario La Ley*, núm. 10383, 1–34.

NOTAS

¹ Este trabajo se realiza en el marco del Proyecto de Investigación “La protección jurídica de la vivienda habitual: un enfoque global y disciplinar” con referencia PID2021-124953NB-I00, dirigido por la Catedrática de Derecho Civil, Profesora Dra. Matilde Cuena Casas.

² Como señala el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 6/2023, “el presente libro [Libro Primero] tiene por objeto regular la utilización de las tecnologías de la información” por parte de los ciudadanos y profesionales en sus relaciones con la Administración de Justicia, así como la utilización por la Administración de Justicia en las relaciones con el resto de administraciones públicas. En todo caso, como señala el artículo 1.3 “las tecnologías de la información en el ámbito de la Administración de Justicia tendrán carácter instrumental de soporte y apoyo a la actividad jurisdiccional, con pleno respeto a las garantías procesales y constitucionales”.

³ Además, el artículo 34.2 del Real Decreto-ley 6/2023 exige que “todo escrito iniciador del procedimiento deberá ir acompañado de un formulario normalizado debidamente cumplimentado en los términos que se establezcan por el Comité técnico estatal de la Administración judicial electrónica”.

⁴ De acuerdo con el artículo 660.1.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, “habiéndose señalado una dirección electrónica se entenderá que se consiente este procedimiento para recibir notificaciones, sin perjuicio de que estas puedan 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 de la comunicación en la Administración de Justicia”

⁵ Artículo 166 Ley de Enjuiciamiento Civil: “1. Serán nulos los actos de comunicación que no se practicaren con arreglo a lo dispuesto en este Capítulo y pudieren causar indefensión. 2. Sin embargo, cuando la persona notificada, citada o emplazada o requerida se hubiera dado por enterada en el asunto, y no denunciase la nulidad de la diligencia en su primer acto de comparecencia ante el tribunal, surtirá ésta desde entonces todos sus efectos como si se hubiere hecho con arreglo a las disposiciones de esta ley”.

⁶ En todo aquello que no esté regulado en este real decreto-ley o en su desarrollo reglamentario, se aplicarán las disposiciones reglamentarias establecidas para la Carpeta Ciudadana del Sector Público Estatal, siempre que por su naturaleza resulten compatibles. La Carpeta Justicia será interoperable con la Carpeta Ciudadana del Sector Público Estatal. La Carpeta Justicia deberá contener como mínimo el acceso y firma de los actos de comunicación de la Administración de Justicia pendientes, así como el acceso a los actos de comunicación ya practicados (arts. 13.4 y 5 y art. 15.f) y g) RD Ley 6/2023).

⁷ Artículo 41 Real Decreto-ley 6/2023: “*Las partes o intervenientes deberán presentar todo tipo de documentos y actuaciones para su incorporación al expediente judicial electrónico en formato electrónico.*

Se exceptúan de los dispuesto en el párrafo anterior aquellos casos previstos en las leyes”.

⁸ De acuerdo con los artículos 39 y 40 del Real Decreto-ley 6/2023, tendrán la consideración de documento judicial electrónico original los escritos y documentos iniciadores de los procedimientos presentados por las partes, una vez hayan sido incorporados al expediente judicial electrónico. El artículo 47 de la norma define el expediente judicial electrónico como el conjunto ordenado de datos, documentos, trámites y actuaciones electrónicas, así como de grabaciones audiovisuales, correspondientes a un procedimiento judicial, cualquiera que sea

el tipo de información que contengan y el formato en que se hayan generado. Cada expediente judicial electrónico tendrá un número de identificación general que será único e inalterable a lo largo de todo el proceso.

⁹ A la escritura pública electrónica se refiere el artículo 17 bis de la Ley del Notariado. “1. Los instrumentos públicos a que se refiere el artículo 17 de esta Ley, no perderán dicho carácter por el sólo hecho de estar redactados en soporte electrónico con la firma electrónica avanzada del notario y, en su caso, de los otorgantes o intervinientes, obtenida la de aquél de conformidad con la Ley reguladora del uso de firma electrónica por parte de notarios y demás normas complementarias. 2. Reglamentariamente se regularán los requisitos indispensables para la autorización o intervención y conservación del instrumento público electrónico en lo no previsto en este artículo. En todo caso, la autorización o intervención notarial del documento público electrónico ha de estar sujeta a las mismas garantías y requisitos que la de todo documento público notarial y producirá los mismos efectos. En consecuencia: a) Con independencia del soporte electrónico, informático o digital en que se contenga el documento público notarial, el notario deberá dar fe de la identidad de los otorgantes, de que a su juicio tienen capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes o intervinientes. b) Los documentos públicos autorizados por Notario en soporte electrónico, al igual que los autorizados sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en esta u otras leyes”. Al protocolo electrónico se refiere el artículo 17.2 de la Ley del Notariado en redacción dada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo: “2. Las matrices de los instrumentos públicos tendrán igualmente reflejo informático en el correspondiente protocolo electrónico bajo la fe del notario. La incorporación al protocolo electrónico o libro registro de operaciones electrónico se producirá en cada caso con la autorización o intervención de la escritura pública o póliza, de lo que se dejará constancia mediante diligencia en la matriz en papel expresiva de su traslado informático. Los instrumentos incorporados al protocolo electrónico se considerarán asimismo originales o matrices. En caso de contradicción entre el contenido de la matriz en soporte papel y del protocolo electrónico prevalecerá el contenido de aquella sobre el de este. Corresponde al Consejo General del Notariado la adopción de las medidas técnicas que garanticen la integridad, indemnidad y no manipulación de ese protocolo electrónico. Tales medidas serán comunicadas a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que podrá ordenar su modificación o adaptación de considerarlas inadecuadas. El protocolo electrónico se custodiará por el notario que esté a cargo de su conservación mediante su depósito electrónico en el Consejo General del Notariado. Dicho depósito electrónico se efectuará encriptando su contenido, pudiendo acceder al mismo exclusivamente el notario custodio del protocolo titular de las claves de encriptación. Las medidas de encriptación y conservación íntegra que permita la legibilidad de su contenido, con independencia del cambio de soporte electrónico, serán adoptadas por el Consejo General del Notariado que las comunicará para su aprobación a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Una matriz en papel que haya sido extraviada o sustraída, sin perjuicio de la responsabilidad en la que, en su caso, pudiera incurrir el notario custodio, será reconstituida mediante nuevo traslado desde el protocolo electrónico, que deberá realizarse en papel notarial y deberá incluir la totalidad de notas o diligencias unidas a la matriz electrónica. Se hará constar en una nueva diligencia esta circunstancia, que además será comunicada al Colegio Notarial del territorio, de lo que asimismo se dejará constancia. En el protocolo electrónico constarán, en cada instrumento público, el traslado de las notas y diligencias previstas en la legislación notarial de modificación jurídica y de coordinación con otros instrumentos públicos autorizados o intervenidos por el notario titular del protocolo o

por otros notarios respecto de aquellas escrituras o pólizas que rectifiquen las anteriores. Las comunicaciones cursadas por otros notarios se remitirán a través de la sede electrónica notarial, debiendo incorporarse al protocolo electrónico en el mismo día o inmediato hábil posterior. Se habilita al Consejo General del Notariado para la adopción de las medidas técnicas que garanticen la realización de dichas comunicaciones. El notario titular del protocolo electrónico consignará en éste en el mismo día o inmediato hábil posterior las comunicaciones recibidas de las autoridades judiciales o administrativas atinentes a resoluciones, hechos o actos jurídicos que por disposición legal deban consignarse en el instrumento público de que se trate. Las comunicaciones se efectuarán electrónicamente a través del Consejo General del Notariado”.

¹⁰ Como señala el artículo 17.1.4º de la Ley del Notariado “es primera copia el traslado de la escritura matriz que tiene derecho a obtener por primera vez cada uno de los otorgantes. A los efectos del artículo 517.2.4º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento civil, se considerará título ejecutivo aquella copia que el interesado solicite que se expida con tal carácter. Expedida dicha copia el Notario insertará mediante nota en la matriz su fecha de expedición e interesado que la solicitó”.

¹¹ Sobre la firma electrónica de Notarios y Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, *vid.*, el artículo 109 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en redacción dada por el Real Decreto-ley 6/2023.

¹² “La copia autorizada electrónica, como la de papel, deberá finalizar con un pie de copia en el que se indique su condición de tal, la fecha de su expedición, el destinatario de esta y la finalidad. De esta expedición se dejará constancia por medio de nota en la matriz. Como es natural no hay mención alguna a número de folios, puesto que el documento electrónico carece de ellos. ... La Instrucción de la DGRN de 18 de marzo de 2003 estableció el formato << PDF >> para los archivos que contienen copias electrónicas” (GOMA SALCEDO, GOMA LANZÓN y GOMA LANZÓN, 2022, 534–535).

¹³ El artículo 222.2. de la Ley Hipotecaria, tras la reforma operada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, indica: “La manifestación, que debe realizar el Registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación, mediante el tratamiento profesional de los mismos, de modo que sea efectiva la posibilidad de publicidad sin intermediación, asegurando, al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación o televaciado. *La publicidad registral se emitirá siempre en formato y soporte electrónico, sin perjuicio de su traslado a papel si fuera necesario. Las notas simples se garantizarán en cuanto a su origen e integridad con el sello electrónico del Registro y las certificaciones con el certificado electrónico cualificado de firma del registrador. En uno y otro caso estarán dotadas de un código electrónico de verificación*”.

¹⁴ A este respecto el AAP de Sevilla 125/2012, sección 6^a, de 17 de julio sentó la siguiente doctrina: “El auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia que es objeto de recurso de apelación denegó la admisión a trámite de la demanda ejecutiva y el despacho de ejecución solicitado. La parte actora había solicitado la incoación de un procedimiento de ejecución hipotecaria, habiéndose denegado la solicitud por entender que en la copia de escritura aportada no constaba la mención de que se había expedido con fuerza ejecutiva conforme establece el art 17 de la Ley del Notariado y el art 233 del Reglamento Notarial. La recurrente impugna este razonamiento por considerar que habiendo aportado la primera copia de escritura pública de préstamo hipotecario expedida el 21 de mayo de 1999, título inscrito, y primera copia de la escritura de ampliación del mismo, de fecha 16 de noviembre de 2006, dichas copias tienen fuerza ejecutiva a los efectos de despachar ejecución. La cuestión ha sido ya resuelta en el Auto dictado por esta Sala el veintiocho de enero de dos mil once en el que se expresa: “La modificación

realizada por la Ley 36/2006, de 29 de Noviembre, de Prevención del Fraude Fiscal, en vigor desde 1 de diciembre de 2006, de la ejecución judicial de los documentos notariales prevista en la Ley de Enjuiciamiento Civil *ha planteado importantes problemas de derecho transitorio al ser los requisitos exigidos para esa ejecución judicial en la nueva regulación diferentes, en muchos casos, de los que exigía la antigua.* La Ley de Prevención del Fraude Fiscal no modificó la Ley de Enjuiciamiento Civil (que sigue teniendo aún hoy la misma redacción en este extremo) sino que se limitó a modificar el art. 17 de la Ley del Notariado, estableciendo un nuevo sistema de expedición de copias de las escrituras notariales y realizando por vía legislativa una “interpretación” distinta de la que literalmente se deduce de algunos preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al establecer: “Es primera copia el traslado de la escritura matriz que tiene derecho a obtener por primera vez cada uno de los otorgantes. A los efectos del art. 517.2.4º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento civil, se considerará título ejecutivo aquella copia que el interesado solicite que se expida con tal carácter. Expedida dicha copia el Notario insertará mediante nota en la matriz su fecha de expedición e interesado que la solicitó”. El Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, que entró en vigor el 30 de enero de 2007, modificó el Reglamento Notarial y en concreto su art. 233, a fin de desarrollar las nuevas disposiciones contenidas en la Ley del Notariado, aumentó las distorsiones con lo previsto en una Ley de Enjuiciamiento Civil, que como se ha dicho no había sido modificada. Establece el citado art. 233 en su nueva redacción: “A los efectos del art. 517.2.4º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se considera título ejecutivo aquella copia que el interesado solicite que se le expida con tal carácter. Expedida dicha copia el notario insertará mediante nota en la matriz su fecha de expedición e interesado que la pidió. En todo caso, en la copia de toda escritura que contenga obligación exigible en juicio, deberá hacerse constar si se expide o no con eficacia ejecutiva y, en su caso y de tener este carácter, que con anterioridad no se le ha expedido copia con eficacia ejecutiva. Expedida una copia con eficacia ejecutiva sólo podrá obtener nueva copia con tal eficacia el mismo interesado con sujeción a lo dispuesto en el art. 517.2.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si se expidiere sin tal requisito segunda o posterior copia de escritura que contuviere tal obligación, se hará constar en la suscripción que la copia carece de efectos ejecutivos.” *Esta falta de concordancia entre las legislaciones notarial y procesal y la ausencia de previsiones específicas de derecho transitorio ha provocado disfunciones, como es la que ha tenido lugar en el caso de autos, en que se ha exigido al título notarial presentado por el ejecutante requisitos que eran de imposible cumplimiento por razón de haber sido otorgado con una legislación que o no los preveía, o por sus características hacía imposible o muy gravoso cumplirlos a posteriori.* Como se ha dicho, dicha modificación normativa introdujo cambios en la forma de presentación de las escrituras públicas en relación con su posible ejecución judicial, probablemente con la intención de homogeneizar el tipo del documento que servía para la ejecución judicial entre pólizas intervenidas del art. 517.2.5º (que también resultan afectadas por la reforma) y escrituras públicas del art. 517.2.4º, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, estableciendo un paralelismo entre ambos sistemas. Hasta el día 30 de noviembre de 2006, la Ley de Enjuiciamiento Civil decía (y sigue diciendo, ya que lo que hizo la Ley de Prevención del Fraude Fiscal fue hacer una interpretación distinta de lo que literalmente dice una ley que formalmente no deroga) que “tendrán aparejada ejecución los siguientes títulos: 4º las escrituras públicas, con tal que sea primera copia; o si es segunda que esté dada en virtud de mandamiento judicial y con citación de la persona a quien deba perjudicar, o de su causante, o que se expida con la conformidad de todas las partes” (art. 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Este precepto estaba en plena concordancia con la regulación de la Ley del Notariado y el Reglamento Notarial en materia de copias de las escrituras públicas.

En efecto, los arts. 17 y 18 de la Ley del Notariado decían respectivamente: “Es escritura matriz la original que el Notario ha de redactar sobre el contrato o acto sometido a su autorización firmada por los otorgantes, por los testigos instrumentales, o de conocimiento en su caso, y firmada y signada por el mismo Notario. Es primera copia el traslado de la escritura matriz que tiene derecho a obtener por primera vez cada uno de los otorgantes”; y “No podrán expedirse segundas o posteriores copias de la escritura matriz sino en virtud de mandato judicial, y con citación de los interesados o del Promotor Fiscal cuando se ignoren éstos o estén ausentes del pueblo en que esté la Notaría. Será innecesaria dicha citación en los actos unilaterales, y aun en los demás cuando pidan la copia todos los interesados”. El Reglamento Notarial, en su versión en vigor hasta el día 30 de enero de 2007, en concordancia con esa redacción de la Ley del Notariado, establecía que: “a los solos efectos del art. 1429 de la LEC 1881, las copias de las escrituras se dividirán en primeras y segundas” (art. 233), añadiéndose en ese artículo que “las personas de quien constare en el protocolo haber obtenido primera copia, o los sucesores de las mismas que obren con tal carácter, no podrán obtener, sin las formalidades determinadas en el art. 18 de la ley, otro traslado de las escrituras cuando éstas contengan obligación exigible en juicio ejecutivo”. Hay que tener presente que la numeración de las copias se hacía en relación a las obtenidas por cada interesado (art. 239), que cabía lógicamente la expedición de copias posteriores a las segundas (art. 239) y que la numeración era obligatoria sólo en los negocios jurídicos que contuvieran obligación exigible en juicio ejecutivo (art. 240). Bajo esta legislación, la primera copia de la escritura que documentara una obligación susceptible de ejecución judicial era, en todo caso, título ejecutivo. Por eso el antiguo art. 233 Reglamento Notarial decía que “si se expidiere sin tal requisito (las formalidades del art. 18 de la Ley del Notariado) segunda o posterior copia de escritura que contuviere tal obligación se hará constar en la suscripción que la copia carece de efectos ejecutivos”. *Por tanto, si el Notario, como en el caso de autos, había expedido una primera copia a favor de una parte, teniendo ya esa primera copia, por ley, carácter ejecutivo, sólo podía expedir una segunda copia en virtud de mandato judicial, y con citación de los interesados, o con la conformidad de todas las partes, si se quería que tuviera carácter ejecutivo. Ante la derogación de esa regulación por la Ley de Prevención del Fraude Fiscal la cuestión que se plantea es cómo se pueden ejecutar judicialmente las escrituras públicas otorgadas al amparo de lo dispuesto en la misma. La respuesta ha de venir dada por la aplicación del principio de no retroactividad de la nueva regulación en cuanto a la eficacia ejecutiva de las primeras copias de escrituras públicas notariales expedidas antes de la modificación normativa referida, tanto más cuando se observa que la finalidad de la anterior y de la nueva normativa no difiere (que no puedan proliferar copias de la escritura con fuerza ejecutiva que permitan una multiplicidad de ejecuciones de una misma deuda y contra un mismo deudor basadas en un mismo título), y lo único que ha cambiado es la forma en que se provee a esta finalidad en cuanto a la mecánica en la expedición de copias de las escrituras públicas, por lo que no puede considerarse que la modificación legal y reglamentaria operada haya pretendido dejar sin posibilidad de ejecución (o dificultarla en sobremanera) las primeras copias, con fuerza ejecutiva, expedidas anteriormente. Así pues, las primeras copias expedidas hasta el día 30 de noviembre de 2006 de escrituras públicas otorgadas hasta esa misma fecha tienen carácter ejecutivo “per se”, porque lo decía la ley aplicable y en vigor en el momento en que esas copias se expidieron. No puede exigirse a una parte que obtuvo entonces una de esas primeras copias y que desea realizar una ejecución judicial ahora, que obtenga una nueva copia, que sería “la segunda”, pero “con efectos ejecutivos” como dice la legislación actual. Eso supondría privar de ejecución a un título que se obtuvo con carácter ejecutivo o dificultársela en sobremanera ya que salvo que hubiera conformidad de todas las partes, el*

Notario no le podrá dar una segunda copia con efectos ejecutivos porque ya se le expidió en su día una primera, que con la regulación entonces existente, tenía efectos ejecutivos, salvo que se acuda al engorroso procedimiento previsto en el art. 514.2.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil (y, por remisión a éste, en el nuevo art. 233 del Reglamento Notarial) para la expedición de nuevas copias con fuerza ejecutiva. El hecho de que un cambio normativo modifique la forma de obtención de un título ejecutivo... no puede significar, salvo que esa haya sido la finalidad de la ley y esa retroactividad no vulnere las exigencias que resultan del art. 9.3 de la Constitución, que los títulos ejecutivos obtenidos conforme a la normativa anterior queden privados de su fuerza ejecutiva y no puedan ser ya ejecutados judicialmente una vez haya entrado en vigor la normativa que modifica su forma de obtención. Como consecuencia de lo expuesto, la Sala considera que la primera copia de la escritura pública de constitución de hipoteca aportada con la demanda goza de fuerza ejecutiva a efectos de lo dispuesto en el art. 517.2.4º, en relación al 685.2, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por todo ello, debe estimarse el recurso y revocar la resolución recurrida, admitiendo a trámite la demanda y despachando la ejecución solicitada”.

¹⁵ Reproducimos el texto del artículo 441.7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en redacción dada por el artículo 103.77 del Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre, cuya redacción entra en vigor el 20 de marzo de 2024, según establece la disposición final novena. 2 del citado real decreto-ley. Artículo 441.7 Ley de Enjuiciamiento Civil. “7. El tribunal tomará la decisión previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, apreciando las situaciones de vulnerabilidad que pudieran concurrir también en la parte actora y cualquier otra circunstancia acreditada en autos. A estos efectos, en particular, el tribunal para apreciar la situación de vulnerabilidad económica podrá considerar el hecho de que el importe de la renta, si se trata de un juicio de desahucio por falta de pago, más el de los suministros de electricidad, gas, agua y telecomunicaciones suponga más del 30 por 100 de los ingresos de la unidad familiar y que el conjunto de dichos ingresos no alcance: a) Con carácter general, el límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM). b) Este límite se incrementará en 0,3 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,35 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental o en el caso de cada hijo con discapacidad igual o superior al 33 por ciento. c) Este límite se incrementará en 0,2 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar o personas en situación de dependencia a cargo. d) En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en la letra a) será de 5 veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo. A estos mismos efectos, el tribunal para apreciar la vulnerabilidad social podrá considerar el hecho de que, entre quienes ocupen la vivienda, se encuentren personas dependientes de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad.

¹⁶ La acreditación de haberse intentado la conciliación o intermediación constituye un requisito de procedibilidad, es decir, de un presupuesto que ha de concurrir para que pueda sustanciarse el proceso de ejecución hipotecaria. “Los controvertidos medios adecuados de solución de controversias (MASC) que el fallido Proyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de Justicia quería implantar con carácter general como requisito de procedibilidad de todo proceso civil, se han logrado introducir, por medio de la LDV, en

esta concreta parcela procesal, la de las demandas de juicio verbal que versen sobre alguna de las materias enumeradas en el artículo 250.1, 1º, 2º, 4º y 7º de la Ley de Enjuiciamiento Civil [y habría que añadir, en el proceso especial de ejecución directa hipotecaria]” (LÓPEZ SIMÓ, 2023, 7). La finalidad del legislador con esta medida además de procurar que se alcance un acuerdo amistoso que evite, en nuestro caso, la ejecución hipotecaria, es “facilitar a las Administraciones Públicas competentes, mientras se sustancia el procedimiento de conciliación o intermediación y por si éste finalizara sin acuerdo, la posibilidad de dar adecuada atención a las personas y hogares afectados por un desalojo, ofreciendo respuesta a través de diferentes instrumentos de protección social y de los programas de política de vivienda (en estos términos se expresa al respecto el Preámbulo de la Ley, ap. III); es decir, se trata, en definitiva, de ganar tiempo en favor de la Administración”, a costa del acreedor hipotecario, que verá retrasado unos meses el ejercicio de la acción real hipotecaria (LÓPEZ SIMÓ, 2023, 7). Por otro lado, son las Comunidades Autónomas, en virtud del artículo 148.1.3º CE, siempre que hayan asumido las competencias en materia de vivienda en sus Estatutos, lo que todas han hecho, quienes tienen que regular los procedimientos de conciliación o intermediación, pero la Ley 12/2023 no indica cómo operar mientras tales procedimientos no estén regulados. En todo caso, si no estuviesen establecidos procedimientos de intermediación o conciliación hipotecarios en las diversas Comunidades Autónomas, podría utilizarse el procedimiento de conciliación de la Ley de Jurisdicción Voluntaria, para solventar este vacío legal (*Cfr.* LÓPEZ SIMÓ, 8 y nota 10).

¹⁷ En este sentido, el Tribunal de Justicia de la UE ha precisado en su STJUE (Gran Sala) 112/2022, de 17 de mayo de 2022 lo siguiente: “En el asunto principal, de la resolución de remisión se desprende que, al inicio del procedimiento de ejecución, como ya se ha señalado en parte en el apartado 31 de la presente sentencia, el tribunal competente examinó de oficio si una de las cláusulas del contrato en cuestión podía calificarse de abusiva. Tras considerar que no era así, despachó ejecución *sin mencionar expresamente en su resolución el control que había efectuado de oficio*. También se desprende de dicha resolución que, transcurrido el plazo de diez días —que corre a partir de su notificación— para oponerse a la ejecución, el ejecutado ya no puede impugnar la ejecución, aun por causas basadas en el carácter potencialmente abusivo de las cláusulas de un contrato celebrado con un profesional. Dado que la resolución por la que el tribunal ordenó la apertura del procedimiento de ejecución hipotecaria no incluía ningún motivo que acreditarla la existencia de un control del carácter abusivo de las cláusulas del título que dio lugar a dicho procedimiento, el consumidor no fue informado de la existencia de dicho control ni, al menos sucintamente, de los motivos en los que se basó el tribunal para estimar que las cláusulas controvertidas carecían de carácter abusivo. Por lo tanto, no pudo apreciar con pleno conocimiento de causa si procedía interponer un recurso contra dicha resolución. Como ha señalado el Abogado General en el punto 63 de sus conclusiones, la obligación del órgano jurisdiccional nacional de realizar un control de oficio del eventual carácter abusivo de las cláusulas contractuales está justificada por la naturaleza y la importancia del interés público en que se basa la protección que la Directiva 93/13 otorga a los consumidores. *Pues bien, no podría garantizarse un control eficaz del eventual carácter abusivo de las cláusulas contractuales, tal como se exige en la Directiva 93/13, si la fuerza de cosa juzgada se extendiera también a las resoluciones judiciales que no mencionan tal control.* En cambio, procede considerar que dicha protección quedaría garantizada si, en el supuesto contemplado en los apartados 49 y 50 de la presente sentencia, el juez nacional indicase expresamente, en su resolución en que se despacha ejecución hipotecaria, que ha examinado de oficio el carácter abusivo de las cláusulas del título que da lugar al procedimiento de ejecución hipotecaria, que dicho examen, motivado al menos sucintamente, no ha puesto de manifiesto la existencia de ninguna cláusula abusiva y que, si no

formula oposición dentro del plazo establecido en el Derecho nacional, el consumidor ya no podrá invocar el eventual carácter abusivo de dichas cláusulas. De lo anterior se deriva que los artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que se oponen a una legislación nacional que, debido al efecto de cosa juzgada y a la preclusión, no permite al juez examinar de oficio el carácter abusivo de cláusulas contractuales en el marco de un procedimiento de ejecución hipotecaria ni al consumidor, transcurrido el plazo para formular oposición, invocar el carácter abusivo de tales cláusulas en ese procedimiento o en un procedimiento declarativo posterior cuando el juez, al inicio del procedimiento de ejecución hipotecaria, ya ha examinado de oficio el eventual carácter abusivo de dichas cláusulas pero la resolución judicial en que se despacha ejecución hipotecaria no contiene ningún motivo, siquiera sucinto, que acredite la existencia de tal examen ni indica que la apreciación efectuada por dicho juez al término de ese examen no podrá ya cuestionarse si no se formula oposición dentro del referido plazo....” Y más adelante indica que en una situación como la del litigio principal, en la que el procedimiento de ejecución hipotecaria ha concluido y los derechos de propiedad respecto del bien han sido transmitidos a un tercero, el juez, actuando de oficio o a instancias del consumidor, ya no puede proceder a un examen del carácter abusivo de cláusulas contractuales que llevase a la anulación de los actos de transmisión de la propiedad y cuestionar la seguridad jurídica de la transmisión de la propiedad ya realizada frente a un tercero. No obstante, en tal situación, el consumidor, conforme a los artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1 de la Directiva 93/13, interpretados a la luz del principio de efectividad, debe poder invocar en un procedimiento posterior distinto el carácter abusivo de las cláusulas del contrato de préstamo hipotecario para poder ejercer efectiva y plenamente sus derechos en virtud de la citada Directiva, con el fin de obtener la reparación del perjuicio económico causado por la aplicación de dichas cláusulas. En consecuencia, procede responder a la cuarta cuestión prejudicial que los artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que no se oponen a una legislación nacional que no permite que un órgano jurisdiccional nacional, actuando de oficio o a instancias del consumidor, examine el eventual carácter abusivo de cláusulas contractuales cuando se ha ejecutado la garantía hipotecaria, se ha vendido el bien hipotecado y se han transmitido a un tercero los derechos de propiedad sobre dicho bien, a condición de que el consumidor cuyo bien ha sido objeto de un procedimiento de ejecución hipotecaria pueda hacer valer sus derechos en un procedimiento posterior con el fin de obtener la reparación, en virtud de la citada Directiva, de las consecuencias económicas resultantes de la aplicación de cláusulas abusivas”.