

## LEY 19/1986, DE 14 DE MAYO, DE REFORMA DE LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCION HIPOTECARIA.

**Organo Emisor:** Jefatura del Estado

**Tipo de Norma:** Ley

**Fecha:** 1986-05-14 12:00:00

**Fecha de Publicacion en el BOE:** 1986-05-20 12:00:00

**Marginal:** 18224

### TEXTO COMPLETO :

#### **Ley 19/1986, de 14 de mayo, de Reforma de los Procedimientos de Ejecución Hipotecaria.**

##### **Introducción JUAN CARLOS I**

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren,

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobada y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley:

#### **PREAMBULO**

La Ley 34/1984, de 6 de agosto, de reforma urgente de la Ley de Enjuiciamiento Civil, introdujo determinadas modificaciones en la regulación procedimental de la vía de apremio. Tales modificaciones pretendían, específicamente, como señala el preámbulo de la norma citada, poner «coto a la actividad negocial desenvuelta en torno a quienes se ven en el trance de perder su patrimonio» y genéricamente cumplir los más amplios objetivos que la Ley 34/1984 se había propuesto desarrollar en el ordenamiento procesal civil.

Esta Ley pretende llevar al ámbito de los procesos especiales de ejecución que se suscitan en el ámbito hipotecario las innovaciones que la Ley 34/1984, de 6 de agosto, ha introducido ya en vía de apremio. La posibilidad de posturas por escrito en las subastas trata de facilitar la concurrencia a las mismas, lo que redundará en beneficio tanto del ejecutante como del ejecutado. La elevación de la cantidad a consignar por los postores y la posible reserva de posturas en previsión del incumplimiento del rematante son medidas que tratan de salir al paso de la subasta en quiebra. Por último se prevé que las subastas que hayan de celebrarse en un mismo procedimiento se convoquen y anuncien simultáneamente, lo que facilitará el trabajo del órgano jurisdiccional y se traducirá, además, en una reducción del coste inevitable de su publicidad.

#### **PROYECTO DE LEY**

##### **Artículo primero.**

1. Se adiciona un párrafo en el número segundo de la regla tercera del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, con la siguiente redacción:

«Para la ejecución de las hipotecas constituidas a favor de una Entidad de las que legalmente pueden llegar a emitir cédulas hipotecarias o que, al iniciarse el procedimiento, garanticen créditos o préstamos afectos a una emisión de bonos hipotecarios, bastará la presentación de una certificación del Registro de la Propiedad que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca. Dicha certificación se completará con cualquier copia autorizada de la escritura de hipoteca, que podrá ser parcial comprendiendo tan solo la finca o fincas objeto

de la ejecución.»

2. Se adiciona un número cuarto en la regla tercera del artículo 131 de la Ley Hipotecaria con la siguiente redacción:

«Cuarto. El documento o documentos que, cuando la hipoteca garantice un crédito o préstamo para el que se hubiese pactado un interés variable, permita determinar dicho tipo con exactitud, ya sea directamente, ya mediante una simple operación aritmética, si el tipo de los intereses reclamados no viniese determinado en la certificación registral o en la copia autorizada a que alude el último párrafo del número segundo de esta regla.»

### **Artículo segundo.**

La regla séptima del artículo 131 de la Ley Hipotecaria tendrá la siguiente redacción:

«Cumplido lo dispuesto en las reglas precedentes y transcurridos treinta días desde que tuvieron lugar el requerimiento de pago y las notificaciones antes expresadas, se procederá a instancia del actor, del deudor, del tercer poseedor o del hipotecante, a la subasta de la finca ante el Juzgado que conozca el procedimiento.

El remate se anunciará con veinte días de antelación, cuando menos, al señalado para dicho acto, fijándose edictos en los sitios públicos de costumbre, con expresión del lugar, día y hora en que ha de celebrarse el remate.

Los edictos se insertarán, a elección de quien solicite la subasta, en el "Boletín Oficial" de la Comunidad Autónoma o de la provincia en que se siga el procedimiento y en el de aquella o aquellas en que radiquen la finca o las fincas, si el valor de las fincas excediere de doscientas mil pesetas, sin rebasar los cinco millones de pesetas. Si excediere de esta última cantidad, se publicarán, además, en el "Boletín Oficial del Estado". La publicación en cualquier otro medio se podrá acordar a petición y a costa de la parte que lo solicite.

A instancia de quien solicite la subasta, y en prevención de que no hubiere postor en la primera, podrá, al mismo tiempo, señalarse lugar, día y hora para el remate de la segunda, por otro término de veinte días, lo que se hará público en los expresados edictos. De igual forma podrá solicitarse el señalamiento de la tercera subasta, sin sujeción a tipo, con iguales especificaciones del lugar, día y hora para su celebración, para el supuesto de que no hubiera postores en la segunda.

El señalamiento del lugar, día y hora para el remate se notificará al deudor, con la misma antelación, en la finca o fincas subastadas.»

### **Artículo tercero.**

La regla octava del artículo 131 de la Ley Hipotecaria tendrá la siguiente redacción:

«En los anuncios se expresará en forma concisa la identificación de la finca, el tipo que servirá de base a la subasta y las circunstancias siguientes: Que los autos y la certificación del Registro a que se refiere la regla cuarta están de manifiesto en la Secretaría; que se entenderá que todo lidiador acepta como bastante la titulación; y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes ?si los hubiere? al crédito del actor continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.»

### **Artículo cuarto.**

En la regla duodécima del artículo 131, la expresión «10 por 100» que figura en su párrafo primero se sustituirá por la de «20 por 100».

#### **Artículo quinto.**

La regla decimotercera del artículo 131 de la Ley Hipotecaria tendrá la siguiente redacción:

«En el acto de la subasta se hará constar que el rematante acepta las obligaciones consignadas en la regla octava y, si no las acepta, no le será admitida la proposición; tampoco se admitirá la postura por escrito que no contenga la aceptación expresa de esas obligaciones.»

#### **Artículo sexto.**

La regla decimocuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria quedará redactada así:

«El acreedor demandante podrá concurrir como postor a todas las subastas y no necesitará consignar cantidad alguna para tomar parte en la licitación. Todos los demás postores, sin excepción, deberán consignar en el Juzgado o en el establecimiento destinado al efecto una cantidad igual, por lo menos, al 20 por 100 del tipo, tanto en la primera como en la segunda subasta, si hubiere lugar a ello, para tomar parte en las mismas.

En la tercera o ulteriores subastas que, en su caso, puedan celebrarse, el depósito consistirá en el 20 por 100, por lo menos, del tipo fijado para la segunda, y lo dispuesto en el párrafo anterior será también aplicable a ellas.

En todas las subastas, desde el anuncio hasta su celebración, podrán hacerse posturas por escrito en pliego cerrado, depositando en la Mesa del Juzgado, junto a aquél, el importe de la consignación o acompañando el resguardo de haberla hecho en el establecimiento destinado al efecto. Los pliegos se conservarán cerrados por el Secretario y serán abiertos en el acto de la licitación, al publicarse las posturas, surtiendo los mismos efectos que las que se realicen en dicho acto.

Las posturas podrán hacerse a calidad de ceder el remate a un tercero. El rematante que ejercitare esta facultad habrá de verificar dicha cesión mediante comparecencia ante el propio Juzgado que haya celebrado la subasta, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago del resto del precio del remate.»

#### **Artículo séptimo.**

La regla decimoquinta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria queda redactada en los términos siguientes:

«Aprobado el remate, se le hará saber al adquirente, a fin de que, en el plazo de ocho días, contados desde la notificación, consigne la diferencia entre lo depositado para tomar parte en la subasta y el total del precio de aquel. En el mismo plazo deberá aceptar la adjudicación el rematante que hubiere hecho la postura por escrito y efectuarse, en su caso, la cesión del remate. Si el rematante fuera el mismo acreedor, sólo consignará la diferencia entre el importe del remate y la cantidad a que ascienda el crédito y los intereses asegurados por la hipoteca, sin perjuicio de que, cuando se practique la liquidación de costas, se reintegre al acreedor, con lo que haya consignado, del impoene de las originadas, hasta la cantidad asegurada por la hipoteca. Lo mismo se hará cuando se adjudiquen la finca o fincas al actor y el importe de su crédito e intereses asegurados por la hipoteca sea inferior al fijado como tipo para la subasta.

Podrán reservarse en depósito a instancias del acreedor, las consignaciones de los postores que lo admitan y hayan cubierto el tipo de la subasta, a efectos de que si el rematante no cumpliese la obligación, pueda aprobarse el remate a favor de los que le sigan por el orden de sus respectivas posturas. Las cantidades consignadas por éstos se devolverán una vez cumplida la obligación por el adjudicatario.

Si en el plazo fijado no consignase el rematante el complemento del precio, a instancia del actor, del deudor, del tercer poseedor o del hipotecante y sin conceder al postor audiencia ni recurso alguno, se declarará sin efecto el remate y se aprobará el remate del postor que le hubiese seguido en el orden de su postura si se hubiese producido la reserva prevista en el párrafo anterior. La aprobación se hará saber al postor a los fines previstos en el párrafo primero de esta regla. Si no hubiese tenido lugar la reserva o si el segundo o sucesivos postores no cumplen su obligación, se reproducirá la subasta celebrada, salvo que con los depósitos constituidos puedan satisfacerse el crédito y los intereses asegurados con la hipoteca y las costas. Los depósitos constituidos por el rematante y, en su caso, por los postores a que se refiere el párrafo segundo de esta regla se destinarán, en primer termino, a satisfacer los gastos que origine la subasta o subastas posteriores, y el resto, si lo hubiere, al pago del crédito, intereses y costas. En el caso de ser el mismo acreedor ejecutante el rematante o adjudicatario, y de no consignar la diferencia entre el precio del remate o de la adjudicación y el importe del crédito y de los intereses asegurados con la hipoteca, en el término de ocho días, contados desde que se le notifique la liquidación de esta diferencia, se declarará también sin efecto el remate, pero responderá el actor de cuantos gastos originen la subasta o subastas posteriores que a instancia de cualquier interesado sea preciso celebrar, y no tendrá derecho a percibir intereses de su crédito durante el tiempo que se emplee en verificarías.»

#### **Artículo octavo**

En el párrafo primero de la regla decimoséptima del artículo 131 de la Ley Hipotecaria se suprimen las palabras «en representación del dueño de los bienes hipotecados que se enajenen».

#### **Artículo noveno**

La regla cuarta del artículo 84 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento de posesión, tendrá la siguiente redacción:

«Cumplido lo dispuesto en las reglas precedentes y transcurridos cinco días desde el requerimiento de pago, se procederá, a instancia del acreedor, del deudor, del hipotecante o del tercer poseedor, a la subasta de los mismos, que será anunciada con diez días de antelación, por lo menos, en los sitios públicos de costumbre. Los edictos se insertarán, a elección de quien solicite la subasta, en el "Boletín Oficial" de la Comunidad Autónoma o de la provincia en que tenga su sede el Juzgado, si el importe principal asegurado excediere de doscientas mil pesetas sin rebasar los cinco millones de pesetas. Si excediere de esta última cantidad, se publicarán, además, en el "Boletín Oficial del Estado". La publicación en cualquier otro medio se podrá acordar a petición y a costa de la parte que lo solicite.

Servirá de tipo para la subasta el pactado en la escritura de constitución de la hipoteca, y no se admitirá pastura inferior a dicho tipo.

A instancia del que solicite la subasta y en prevención de que no hubiere postor en la primera podrá, al mismo tiempo, señalarse lugar, día y hora para el remate de la segunda, sin sujeción a tipo, por otro término de quince días, sin perjuicio de lo dispuesto en la regla sexta.

En los anuncios se expresará en forma concisa: Que los autos y la certificación del Registro, a que se refiere la regla segunda, están de manifiesto en la Secretaria; se describirán los bienes objeto de la subasta, con

determinación del lugar en que se encontraron, y se señalará el local, día y hora en que se verificará la subasta.»

#### **Artículo décimo.**

La regla quinta del artículo 84 de la misma Ley quedará redactada así:

«El acreedor podrá concurrir, como postor, a todas las subastas, sin que necesite consignar cantidad alguna para tomar parte en la licitación. Todos los demás postores, sin excepción, deberán consignar en el Juzgado o en el establecimiento señalado al efecto una cantidad igual, por lo menos, al 20 por 100 del tipo pactado en la escritura de constitución de la hipoteca.

En todas las subastas podrán hacerse posturas por escrito en pliego cerrado, depositando en la Mesa del Juzgado junto a aquél el importe de la consignación o acompañando el resguardo de haberla hecho en el establecimiento destinado al efecto. Los pliegos se conservarán cerrados por el Secretario y serán abiertos en el acto de la licitación, al publicarse las posturas, surtiendo los mismos efectos que las que se realicen en dicho acto.»

#### **Artículo undécimo.**

En el párrafo segundo de la regla séptima del mismo artículo, la expresión «15 por 100» se sustituye por la de «20 por 100».

#### **Artículo duodécimo.**

La regla octava del mismo artículo queda redactada así:

«Aprobado el remate, se le hará saber al adquirente, a fin de que, en el plazo de dos días, contados desde la notificación, consigne la diferencia entre lo depositado para tomar parte en la subasta y el total precio de aquél. En el mismo plazo deberá aceptar la adjudicación el rematante que hubiere hecho la postura por escrito. Si el rematante fuera el mismo acreedor, se consignará la diferencia entre el importe del remate y la cantidad a que ascienda el crédito y los intereses asegurados por la hipoteca, sin perjuicio de que cuando se practique la liquidación de costas se reintegre al acreedor, con lo que haya consignado, del importe de las originadas hasta la cantidad asegurada por la hipoteca.

Podrán reservarse en un depósito a instancias del acreedor las consignaciones de los postores que lo admitan y hayan cubierto el tipo de la subasta, a efectos de que si el rematante no cumplierse la obligación, pueda aprobarse el remate a favor de los que le sigan por el orden de sus respectivas posturas. Las cantidades consignadas por éstos se devolverán una vez cumplida la obligación por el adjudicatario.

Si en el plazo fijado no consignase el rematante el complemento del precio, a instancia del actor, del deudor, del tercer poseedor o del hipotecante y sin conceder al postor audiencia ni recurso alguno, se declarará sin efecto el remate y se aprobará el remate del postor que le hubiese seguido en el orden de su postura, si se hubiese producido la reserva prevista en el párrafo anterior. La aprobación se hará saber al postor a los fines previstos en el párrafo primero de esta regla. Si no hubiese tenido lugar la reserva o si el segundo o sucesivos postores no cumplen su obligación, se reproducirá la subasta celebrada, salvo que con los depósitos constituidos puedan satisfacerse el crédito y los intereses asegurados con la hipoteca y las costas. Los depósitos constituidos por el rematante y, en su caso, por los postores a que se refiere el párrafo segundo de esta regla se destinarán, en primer término, a satisfacer los gastos que origine la subasta o subastas

posteriores, y el resto, si lo hubiere, al pago del crédito, intereses y costas. En el caso de ser el mismo acreedor ejecutante el rematante o adjudicatario, y de no consignar la diferencia entre el precio del remate o de la adjudicación y el importe del crédito y de los intereses asegurados con hipoteca, en el plazo antes indicado, se declarará también sin efecto el remate, pero responderá el actor de cuantos gastos originen la subasta o subastas posteriores que a instancia de cualquier interesado sea preciso celebrar, y no tendrá derecho a percibir intereses de su crédito durante el tiempo que se emplee en verificarlas.»

#### **Artículo decimotercero.**

En el párrafo tercero de la regla décima del artículo 84 de la misma Ley, la palabra «Actuario» se sustituye por «Secretario».

### **DISPOSICION TRANSITORIA**

Las modificaciones introducidas por esta Ley se aplicarán a todas las subastas cuya celebración se acuerde después de su entrada en vigor, aunque el procedimiento se hubiere iniciado con anterioridad.

### **DISPOSICIONES ADICIONALES**

#### **Primera.**

Lo dispuesto en los números segundo y cuarto de la regla tercera del artículo 131 de la Ley Hipotecaria será de aplicación a la ejecución de las hipotecas a favor de Entidades que legalmente pueden emitir cédulas hipotecarias o que al iniciarle el procedimiento garanticen créditos o préstamos afectos a una emisión de bonos hipotecarios en cualquier procedimiento.

#### **Segunda.**

Se autoriza al Gobierno para que regule los pagos, depósitos y consignaciones de cantidades en metálico, de efectos o valores o de otros bienes que hayan de efectuarse en los Juzgados y Tribunales de cualquier orden jurisdiccional, designando los establecimientos en que han de realizarse y el procedimiento para constituir, sustituir, cancelar y modificar dichos depósitos y consignaciones.

### **DISPOSICION FINAL**

Se autoriza al Gobierno para dictar cuantas disposiciones exija el desarrollo de la presente Ley.

Por tanto,

Mando a todos los españoles, particulares y autoridades, que guarden y hagan guardar esta Ley.

Palacio de la Zarzuela, Madrid, a 14 de mayo de 1986.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,

FELIPE GONZÁLEZ MÁRQUEZ