

**12191** LLEI 19/1986, de 14 de maig, de reforma dels procediments d'execució hipotecària. («BOE» 120, de 20-5-1986, i «BOE» 209, d'1-9-1986.)

JUAN CARLOS I

REI D'ESPANYA

A tots els qui vegeu i entengueu aquesta Llei.  
Sapiguen: que les Corts Generals han aprovat la Llei següent i jo la sanciono.

#### PREÀMBUL

La Llei 34/1984, de 6 d'agost, de reforma urgents de la Llei d'enjudiciament civil, va introduir determinades modificacions en la regulació procedimental de la via de constryiment. Aquestes modificacions pretenien, específicament, com assenyala el preàmbul de la norma esmentada, posar «límit a l'activitat comercial desenvolupada entorn dels que es veuen en el tràngol de perdre el seu patrimoni» i genèricament complir els més amplis objectius que la Llei 34/1984 s'havia proposat desplegar en l'ordenament processal civil.

Aquesta Llei pretén portar a l'àmbit dels processos especials d'execució que se susciten en l'àmbit hipotecari les innovacions que la Llei 34/1984, de 6 d'agost, ha introduït ja en via de constryiment. La possibilitat de postures per escrit en les subhastes intenta facilitar-hi la concurrència, cosa que redunda en benefici tant de l'executant com de l'executat. L'elevació de la quantitat a consignar pels postors i la possible reserva de postures en previsió de l'incompliment del rematant són mesures que intenten sortir del pas de la subhasta en fallida. Finalment es preveu que les subhastes que s'hagin de fer en un mateix procediment es convoquin i s'anuncin simultàniament, cosa que facilita la feina de l'òrgan jurisdiccional i es tradueix, a més, en una reducció del cost inevitable de la seva publicitat.

#### Article primer

1. S'afegeix un paràgraf al número segon de la regla tercera de l'article 131 de la Llei hipotecària, amb la redacció següent:

«Per a l'execució de les hipoteques constituïdes a favor d'una entitat de les que legalment poden arribar a emetre cèdules hipotecàries o que, en iniciar-se el procediment, garanteixin crèdits o préstecs afectes a una emissió de bons hipotecaris, n'hi ha prou amb la presentació d'un certificat del registre de la propietat que acrediti la inscripció i subsistència de la hipoteca. Aquest certificat s'ha de completar amb qualsevol còpia autoritzada de l'escriptura d'hipoteca, que pot ser parcial i comprendre tan sols la finca o les finques objecte de l'execució.»

2. S'afegeix un número quart a la regla tercera de l'article 131 de la Llei hipotecària amb la redacció següent:

«Quart.- El document o documents que, quan la hipoteca garanteixi un crèdit o préstec per al qual s'hagi pactat un interès variable, permeti determinar aquest tipus amb exactitud, ja sigui directament, ja mitjançant una simple operació aritmètica, si el tipus dels interessos reclamats no està determinat en el certificat registral o en la còpia autoritzada a què alludeix l'últim paràgraf del número segon d'aquesta regla.»

#### Article segon

La regla setena de l'article 131 de la Llei hipotecària té la redacció següent:

«Complert el que disposen les regles precedents i transcorreguts trenta dies des que van tenir lloc el requere-

riment de pagament i les notificacions abans expressades, s'ha de procedir a instància de l'actor, del deutor, del tercer posseïdor o de l'hipotecant, a la subhasta de la finca davant el jutjat que conegui del procediment.

La rematada s'ha d'anunciar amb vint dies d'antelació, almenys, a l'assenyalat per a l'acte esmentat, i s'han de fixar edictes en els llocs públics de costum, amb expressió del lloc, dia i hora en què s'ha de fer la rematada.

Els edictes s'han d'inserir, a elecció de qui sol·liciti la subhasta, en el butlletí oficial de la comunitat autònoma o de la província en què se segueixi el procediment i en el d'aquella o aquelles en què radiquin la finca o les finques, si el valor de les finques excedeix les dues-centes mil pessetes, sense superar els cinc milions de pessetes. Si excedeix aquesta última quantitat, s'han de publicar, a més, en el «Butlletí Oficial de l'Estat». La publicació en qualsevol altre mitjà es pot acordar a petició i a càrrec de la part que ho sol·liciti.

A instància de qui sol·liciti la subhasta, i en prevenció que no hi hagi postor a la primera, es pot assenyalar, alhora, lloc, dia i hora per a la rematada de la segona, per un altre termini de vint dies, cosa que s'ha de fer pública en els expressats edictes. De la mateixa manera es pot sol·licitar l'assenyalament de la tercera subhasta, sense subjecció a tipus, amb les mateixes especificacions del lloc, dia i hora per a la seva celebració, per al supòsit que no hi hagi postors en la segona.

L'assenyalament del lloc, dia i hora per a la rematada s'ha de notificar al deutor, amb la mateixa antelació, en la finca o finques subhastades.»

#### Article tercer

La regla vuitena de l'article 131 de la Llei hipotecària té la redacció següent:

«En els anuncis s'ha d'expressar de forma concisa la identificació de la finca, el tipus que ha de servir de base a la subhasta i les circumstàncies següents: que les actuacions i el certificat del registre a què es refereix la regla quarta estan de manifest a la secretaria; que s'entén que tot licitador accepta com a suficient la titulació, i que les càrregues o gravàmens anteriors i els preferents —si n'hi ha— al crèdit de l'actor continuen subsistents, i s'entén que el rematant els accepta i queda subrogat en la responsabilitat d'aquests, sense destinar a la seva extinció el preu de la rematada.»

#### Article quart

A la regla dotzena de l'article 131, l'expressió «10 per 100» que figura al paràgraf primer se substitueix per la de «20 per 100».

#### Article cinquè

La regla tretzena de l'article 131 de la Llei hipotecària té la redacció següent:

«En l'acte de la subhasta s'ha de fer constar que el rematant accepta les obligacions consignades a la regla vuitena i, si no les accepta, no se li admet la proposició; tampoc no s'admet la postura per escrit que no contingui l'acceptació expressa d'aquestes obligacions.»

#### Article sisè

La regla catorzena de l'article 131 de la Llei hipotecària queda redactada així:

«El creditor demandant pot concórrer com a postor a totes les subhastes i no necessita consignar cap quantitat per prendre part en la licitació.

Tots els altres postors, sense excepció, han de consignar al jutjat o a l'establiment destinat a aquest efecte una

quantitat igual, almenys, al 20 per 100 del tipus, tant en la primera com en la segona subhasta, si això és procedent, per prendre-hi part.

En la tercera o ulteriors subhastes que, si s'escau, es puguin celebrar, el dipòsit consisteix en el 20 per 100, almenys, del tipus fixat per a la segona, i el que disposa el paràgraf anterior també és aplicable a aquestes.

En totes les subhastes, des de l'anunci fins a la seva celebració, es poden fer postures per escrit en un plec tancat, i s'ha de dipositar a la mesa del jutjat, juntament amb aquell, l'import de la consignació o s'hi ha d'adjuntar el resguard d'haver-la efectuat a l'establiment destinat a aquest efecte. El secretari conserva tancats els plecs i s'obren en l'acte de la licitació, en publicar-se les postures, i tenen els mateixos efectes que les que es facin en l'acte esmentat.

Les postures es poden fer en qualitat de cedir la rematada a un tercer. El rematant que exerceixi aquesta facultat ha de verificar la cessió mitjançant la compareixença davant el jutjat que hagi celebrat la subhasta, amb l'assistència del cessionari, que l'ha d'acceptar, i tot això prèviament o simultàniament al pagament de la resta del preu de la rematada.»

#### Article setè

La regla quinzena de l'article 131 de la Llei hipotecària queda redactada en els termes següents:

«Aprovada la rematada, se li ha de fer saber a l'adquirent, a fi que, en el termini de vuit dies, comptats des de la notificació, consignï la diferència entre la quantitat dipositada per prendre part en la subhasta i el total del preu d'aquella. En el mateix termini ha d'acceptar l'adjudicació el rematant que hagi fet la postura per escrit i s'ha d'efectuar, si s'escau, la cessió de la rematada. Si el rematant és el mateix creditor, només ha de consignar la diferència entre l'import de la rematada i la quantitat a què pugui el crèdit i els interessos assegurats per la hipoteca, sense perjudici que, quan es practiqui la liquidació de costes, es reintegri al creditor, amb el que hagi consignat, l'import de les originades, fins a la quantitat assegurada per la hipoteca. S'ha de fer el mateix quan s'adjudiquin la finca o finques a l'actor i l'import del seu crèdit i interessos assegurats per la hipoteca sigui inferior al fixat com a tipus per a la subhasta.

Es poden reservar en dipòsit a instàncies del creditor les consignacions dels postors que ho admetin i hagin cobert el tipus de la subhasta, als efectes que si el rematant no compleix l'obligació, es pugui aprovar la rematada a favor dels que el segueixin per l'ordre de les seves respectives postures. Les quantitats consignades per aquests es tornen una vegada complerta l'obligació per part de l'adjudicatari.

Si en el termini fixat el rematant no consigna el complement del preu, a instància de l'actor, del deutor, del tercer posseïdor o de l'hipotecant i sense concedir al postor cap audiència o recurs, es declara sense efecte la rematada i s'aprova la rematada del postor que l'hagi seguit en l'ordre de la seva postura si s'ha produït la reserva prevista al paràgraf anterior. L'aprovació s'ha de fer saber al postor als efectes del que preveu el paràgraf primer d'aquesta regla. Si no ha tingut lloc la reserva o si el segon o successius postors no compleixen la seva obligació, es reproduïx la subhasta celebrada, llevat que amb els dipòsits constituïts puguin satisfer el crèdit i els interessos assegurats amb la hipoteca i les costes. Els dipòsits constituïts pel rematant i, si s'escau, pels postors a què es refereix el paràgraf segon d'aquesta regla es destinen, en primer terme, a satisfer les despeses que originï la subhasta o subhastes posteriors, i la resta, si n'hi ha, al pagament del crèdit, interessos i costes. En el cas de ser el mateix creditor executant el rematant o adjudicatari, i si

no consigna la diferència entre el preu de la remada o de l'adjudicació i l'import del crèdit i dels interessos assegurats amb la hipoteca, en el termini de vuit dies, comptats des que se li notifiqui la liquidació d'aquesta diferència, també es declara sense efecte la rematada, però l'actor ha de respondre de totes les despeses que originin la subhasta o subhastes posteriors que a instància de qualsevol interessat calgui celebrar, i no té dret a percebre interessos del seu crèdit durant el temps que s'utilitzi per verificar-les.»

#### Article vuitè

En el paràgraf primer de la regla dissetena de l'article 131 de la Llei hipotecària se suprimeixen les paraules «en representació del propietari dels béns hipotecats que s'alienin».

#### Article novè

La regla quarta de l'article 84 de la Llei de 16 de desembre de 1954, sobre hipoteca mobiliària i penyora sense desplaçament de possessió, té la redacció següent:

«Complert el que disposen les regles precedents i transcorreguts cinc dies des del requeriment de pagament, s'ha de procedir, a instància del creditor, del deutor, de l'hipotecant o del tercer posseïdor, a la subhasta d'aquests, que s'ha d'anunciar amb deu dies d'antelació, almenys, en els llocs públics de costum. Els edictes s'han d'inserir, a elecció de qui sol·liciti la subhasta, en el butlletí oficial de la comunitat autònoma o de la província en què tingui la seva seu el jutjat, si l'import principal assegurat excedeix les dues-centes mil pessetes sense superar els cinc milions de pessetes. Si excedeix aquesta última quantitat, s'han de publicar, a més, en el «Butlletí Oficial de l'Estat». La publicació en qualsevol altre mitjà es pot acordar a petició i a càrrec de la part que ho sol·liciti.

Serveix de tipus per a la subhasta el pactat en l'escriptura de constitució de la hipoteca, i no s'admet una postura inferior al tipus esmentat.

A instància de qui sol·liciti la subhasta i en prevenció que no hi hagi postor en la primera es pot assenyalar, alhora, lloc, dia i hora per a la rematada de la segona, sense subjecció a tipus, per un altre termini de quinze dies, sense perjudici del que disposa la regla sisena.

En els anuncis s'ha d'expressar de forma concisa: «Que les actuacions i el certificat del registre, a què es refereix la regla segona, estan de manifest a la secretaria; s'hi descriuen els béns objecte de la subhasta, amb determinació del lloc en què es van trobar, i s'hi assenyala el local, dia i hora en què es verificarà la subhasta.»

#### Article desè

La regla cinquena de l'article 84 de la mateixa Llei queda redactada així:

«El creditor pot concórrer, com a postor, a totes les subhastes, sense que necessiti consignar cap quantitat per prendre part en la licitació. Tots els altres postors, sense excepció, han de consignar al jutjat o a l'establiment assenyalat a aquest efecte una quantitat igual, almenys, al 20 per 100 del tipus pactat en l'escriptura de constitució de la hipoteca.

En totes les subhastes es poden fer postures per escrit en un plec tancat, i s'ha de dipositar a la mesa del jutjat juntament amb aquell l'import de la consignació o adjuntar-hi el resguard d'haver-la efectuat a l'establiment destinat a aquest efecte. El secretari conserva els plecs tancats i s'obren en l'acte de la licitació, en publicar-se les postures, i tenen els mateixos efectes que les que es facin en l'acte esmentat.»

*Article onzè*

En el paràgraf segon de la regla setena del mateix article, l'expressió «15 per 100» se substitueix per la de «20 per 100».

*Article dotzè*

La regla vuitena del mateix article queda redactada així:

«Aprovada la rematada, s'ha de fer saber a l'adquirent, a fi que, en el termini de dos dies, comptats des de la notificació, consignï la diferència entre el dipositat per prendre part en la subhasta i el preu total d'aquella. En el mateix termini ha d'acceptar l'adjudicació el rematant que ha fet la postura per escrit. Si el rematant és el mateix creditor, s'ha de consignar la diferència entre l'import de la rematada i la quantitat a què puguen el crèdit i els interessos assegurats per la hipoteca, sense perjudici que quan es practiqui la liquidació de costes es reintegri al creditor, amb el que hagi consignat, l'import de les originades fins a la quantitat assegurada per la hipoteca.

Es poden reservar en un dipòsit a instàncies del creditor les consignacions dels postors que ho admetin i hagin cobert el tipus de la subhasta, als efectes que si el rematant no compleix l'obligació, es pugui aprovar la rematada a favor dels que el segueixen per l'ordre de les seves respectives postures.

Les quantitats consignades per aquests es tornen una vegada complerta l'obligació per part de l'adjudicatari. Si en el termini fixat el rematant no consigna el complement del preu, a instància de l'actor, del deutor, del tercer poseïdor o de l'hipotecant i sense concedir al postor cap audiència ni recurs, es declara sense efecte la rematada i s'aprova la rematada del postor que l'hagi seguit en l'ordre de la seva postura, si s'ha produït la reserva prevista al paràgraf anterior. L'aprovació s'ha de fer saber al postor als efectes del que preveu el paràgraf primer d'aquesta regla. Si no ha tingut lloc la reserva o si el segon o successius postors no compleixen la seva obligació, es reproduïx la subhasta celebrada, llevat que amb els dipòsits constituïts es puguin satisfer el crèdit i els interessos assegurats amb la hipoteca i les costes. Els dipòsits constituïts pel rematant i, si s'escau, pels postors a què es refereix el paràgraf segon d'aquesta regla es destinen, en primer terme, a satisfer les despeses que originï la subhasta o subhastes posteriors, i la resta, si n'hi ha, al pagament del crèdit, interessos i costes. En cas de ser el mateix creditor executant el rematant o adjudicatari, i si no consigna la diferència entre el preu de la rematada o de l'adjudicació i l'import del crèdit i dels interessos assegurats amb hipoteca, en el termini abans indicat, també es declara sense

efecte la rematada, però l'actor ha de respondre de totes les despeses que originin la subhasta o subhastes posteriors que a instància de qualsevol interessat calgui celebrar, i no té dret a percebre interessos del seu crèdit durant el temps que s'utilitzi a verificarles.»

*Article tretzè*

Al paràgraf tercer de la regla desena de l'article 84 de la mateixa Llei, la paraula «actuari» se substitueix per «secretari».

## DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Les modificacions introduïdes per aquesta Llei s'han d'aplicar a totes les subhastes, la celebració de les quals s'acordi després de la seva entrada en vigor, encara que el procediment s'hagi iniciat amb anterioritat.

## DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera.—El que disposen els números segon i quart de la regla tercera de l'article 131 de la Llei hipotecària és aplicable a l'execució de les hipoteques a favor d'entitats que legalment poden emetre cèdules hipotecàries o que en iniciar-se el procediment garanteixin crèdits o préstecs afectes a una emissió de bons hipotecaris en qualsevol procediment.

Segona.—S'autoritza el Govern perquè reguli els pagaments, dipòsits i consignacions de quantitats en metàl·lic, d'efectes o valors o d'altres béns que s'hagin d'efectuar als jutjats i tribunals de qualsevol ordre jurisdiccional, i designi els establiments en què s'han de fer i el procediment per constituir, substituir, cancel·lar i modificar els dipòsits i consignacions esmentats.

## DISPOSICIÓ FINAL

S'autoritza el Govern a dictar totes les disposicions que exigeixi el desplegament d'aquesta Llei.

Per tant,

Mano a tots els espanyols, particulars i autoritats, que compleixin aquesta Llei i que la facin complir.

Palau de la Zarzuela, Madrid, 14 de mayo de 1986.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,  
FELIPE GONZÁLEZ MÁRQUEZ

(Aquesta Llei s'inclou tenint en compte la Correcció d'errors publicada al «BOE» 209, d'1-9-1986.)