

# «Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión<sup>(1)</sup>»

## TITULO QUINTO

### DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA HACER EFECTIVOS LOS CRÉDITOS GARANTIZADOS

#### *Disposición general*

*Artículo ochenta y uno.*—Sin perjuicio de los procedimientos establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil, el acreedor podrá hacer efectivo su crédito mediante los que se regulan en la presente Ley.

A los efectos de esta Ley, tercer poseedor es el que adquiera, de conformidad con el artículo cuarto, los bienes hipotecados o pignora- dos, o sea con el consentimiento del acreedor.

## CAPITULO PRIMERO

### *Normas procesales aplicables a la hipoteca mobiliaria*

#### SECCIÓN PRIMERA

#### *Procedimiento judicial sumario*

*Artículo ochenta y dos.*—Será aplicable este procedimiento su- mario siempre que :

---

(1) Véase el número 320-321 de esta Revista en enero y febrero de 1955.

Primero.—En la escritura de constitución de hipoteca se designe por el deudor un domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones. Este domicilio no podrá ser cambiado sin consentimiento del acreedor.

En la hipoteca sobre establecimientos mercantiles se tendrá necesariamente por domicilio el local en que estuviere instalado el establecimiento que se hipoteca.

Segundo.—En la misma escritura se hubiere fijado el precio en que las partes tasan los bienes para que sirva de tipo en la subasta.

En la hipoteca sobre establecimientos mercantiles, además del precio total, se expresará, separadamente, el que corresponde al traspaso del establecimiento, así como también el de las existencias y demás bienes que hubieren sido hipotecados.

*Artículo ochenta y tres.*—Será Juez competente para conocer de este procedimiento, cualquiera que sea la cuantía de la reclamación, el de Primera Instancia al que se hubieren sometido las partes en la escritura de constitución de hipoteca y, en su defecto, el del partido donde estuviere inscrita aquélla. Si fueren varios los bienes hipotecados e inscritos en diversos Registros, será competente el Juez de Primera Instancia del partido de cualquiera de ellos, a elección del demandante.

*Artículo ochenta y cuatro.*—El procedimiento judicial sumario se ajustará necesariamente a las siguientes reglas:

Primera.—Se iniciará mediante demanda firmada por Letrado y Procurador, que deberá contener:

Primero.—Los hechos y los fundamentos de derecho determinantes de la certeza, subsistencia y exigibilidad del crédito y de la competencia del Juzgado.

Segundo.—La cantidad exacta que, por todos los conceptos, sea objeto de la reclamación.

El acreedor quedará sujeto a indemnizar cuantos daños y perjuicios irrogare al deudor o a otros interesados por malicia en la exposición de los hechos y de las demás circunstancias que ha de apreciar el Juez para sustanciar el procedimiento.

El actor acompañará a la demanda los documentos siguientes:

A) Los que justifiquen la personalidad del actor y de su Procurador.

B) El título o títulos de crédito, con los requisitos que la Ley

de Enjuiciamiento civil exige para despachar la ejecución. Si no pudiera presentarse el título inscrito, deberá acompañarse, con el que se presente, certificación del Registro que acredite la inscripción y la subsistencia de la hipoteca.

C) Acta notarial justificativa de haberse requerido de pago con cinco días de anticipación, cuando menos, al deudor o al hipotecante no deudor o al tercer poseedor, en su caso.

El requerimiento deberá haberse practicado en el domicilio que resulte vigente en el Registro, bien personalmente, si se encontrase en él el deudor, el hipotecante no deudor o el tercer poseedor que haya de ser requerido, bien el pariente más próximo, familiar o dependientes, mayores de catorce años, que se hallaren en la habitación del que hubiere de ser requerido, y si no se encontrare nadie en ella, el portero o el vecino más próximo que fuere habido.

Segunda.—El Juez, si se hubieren cumplido los requisitos anteriores, admitirá la demanda y mandará sustanciar el procedimiento, ordenando que se practiquen los requerimientos cuando no se haya presentado la correspondiente acta notarial. En este caso el requerimiento se acreditará en los autos en la forma dispuesta por la Ley de Enjuiciamiento civil para las notificaciones por cédula.

El Juez reclamará del Registrador, a instancia del demandante, certificación en la que se transcriba literalmente la inscripción de la hipoteca, se relacionen los demás asientos practicados y se exprese que la inscripción se halla vigente y sin cancelar, o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieren en el Registro, en el que se hará constar, al margen de la inscripción de hipoteca, la expedición de esta certificación, expresando su fecha y la existencia del procedimiento a que se refiere.

Cuando de la certificación del Registro aparezca algún asiento practicado con posterioridad a la inscripción de la hipoteca, se notificará al titular del mismo la existencia del procedimiento para que pueda, si le conviene, intervenir en la subasta o satisfacer, antes del remate, el importe del crédito, intereses y costas.

En este último caso el acreedor quedará subrogado en los derechos del actor y se hará constar el pago y la subrogación al margen de la inscripción de hipoteca y de la de los demás asientos, mediante presentación en el Registro del acta notarial de entrega de las cantidades satisfechas o del oportuno mandamiento judicial, en su caso.

Si los requisitos legales no se hubieren cumplido ni subsanado las omisiones, el Juez denegará la admisión de la demanda por medio de auto, que será apelable en ambos efectos, previo recurso de reposición.

Tercera.—Transcurridos cinco días desde el requerimiento de pago, el acreedor podrá pedir que se le confiera la posesión interina o administración de los bienes hipotecados. El acreedor percibirá, en tal caso, los frutos, rentas y productos, atendiendo con ellos a los gastos de conservación y explotación de los bienes, y con el remanente, el pago de su propio crédito.

El acreedor a quien se confiera la posesión interina vendrá obligado a realizar los actos necesarios para la conservación de los bienes.

Si los acreedores fueran más de uno, podrá pedir la posesión y administración cualquiera de ellos en beneficio común, y si la pidieran varios, resolverá el Juez a su prudente arbitrio.

La duración de la administración y posesión interina que se conceda al acreedor no podrá exceder de un año, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo cuarto de la regla séptima. A su término, el actor rendirá cuenta justificada de su administración al Juez que entienda en el procedimiento.

Cuarta.—Cumplido lo dispuesto en las reglas precedentes y transcurridos cinco días del requerimiento de pago, se procederá, a instancia del acreedor, del deudor, del hipotecante o del tercer poseedor, a la subasta de los mismos, la cual será anunciada con diez días de antelación, por lo menos, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento en el que se hubieren situado los bienes, y sucintamente en uno de los periódicos diarios de mayor circulación de la localidad o, en su defecto, de la capital de la provincia en que tenga lugar el juicio. Si el importe del principal asegurado excediese de doscientas cincuenta mil pesetas, se anunciará, además, también sucintamente, en el *Boletín Oficial del Estado*.

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 Secretaría, 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 dicha subasta.

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

Quinta.—El acreedor podrá concurrir, como postor, a todas las su-

bastas, 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, el quince por ciento del tipo pactado en la escritura de constitución de la hipoteca.

Sexta.—Si no hubiera postura admisible en la primera subasta, el acreedor podrá pedir, dentro del término de dos días, la adjudicación de los bienes por el tipo de aquélla.

Séptima.—Si el acreedor no hiciere uso del derecho que establece la regla anterior, el Juez, a petición del acreedor, del deudor, del hipotecante no deudor o del tercer poseedor, dispondrá la celebración de una segunda subasta, sin sujeción a tipo, la cual será anunciada en la misma forma establecida en la regla cuarta.

Celebrada esta subasta, si la postura fuere inferior al tipo de la primera, el acreedor que no hubiere sido rematante, el deudor, el hipotecario no deudor, o un tercero autorizado por cualquiera de ellos, podrán mejorar la postura en término de cinco días. Los que así lo pidan deberán consignar el 15 por 100 de la cantidad que sirvió de tipo para la primera subasta, y el Juez, seguidamente, mandará abrir nueva licitación entre los postores, señalando, dentro del tercero día, el en que hayan de comparecer con este objeto, y rematará los bienes a favor del que hiciere la proposición más ventajosa. Si el mejor postor, en vista de la mejora hecha en la nueva licitación, manifestare que renuncia, se prescindirá de la práctica de la diligencia acordada según el párrafo anterior y se hará definitivamente el remate.

Si la segunda subasta quedara desierta por falta de licitadores, podrá reproducirse la subasta tantas veces como lo soliciten el acreedor o el hipotecante. Continuarán los bienes, mientras tanto, en administración si el acreedor hubiera utilizado el derecho que le concede la regla tercera, pero sin que pueda exceder la administración de un año más. En todo caso, antes del año, la fecha de rendición de cuentas será fijada por el Juez a su prudente arbitrio.

Declarada desierta la subasta, el acreedor podrá pedir que le adjudiquen los bienes hipotecados, pero estará obligado a dar carta de pago de la totalidad de su crédito.

Octava.—Aprobado el remate, se le hará saber al adquirente, a fin de que, en el término 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. Si el rematante fuere el propio acreedor, se deducirá de lo consignado la cantidad a que asciende el crédito y los intereses asegurados con la hipoteca, sin perjuicio de que cuando se practique la liquidación de costas se reintegre el acreedor con lo que haya consignado, del importe de las originadas, hasta la cantidad asegurada con la hipoteca.

Si en el plazo fijado no consignase el rematante el complemento del precio, a instancia del acreedor, del deudor, del hipotecante o del tercer poseedor, y sin conceder al postor audiencia ni recurso alguno, se declarará sin efecto el remate y se reproducirá la subasta celebrada. En este caso el depósito constituido por el rematante se destinará en primer término a satisfacer las costas y gastos judiciales causados y los que origine la subasta o subastas posteriores, y el resto, si lo hubiere, al pago del crédito, intereses y costas. Si el mismo acreedor fuera el rematante o adjudicatario y no consignare la diferencia entre el precio del remate o la adjudicación y el importe del crédito y de los intereses asegurados con la hipoteca en el plazo antes indicado, se declarará también sin efecto el remate, pero respondiendo aquél de cuantos gastos haya originado 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.

Novena.—El precio del remate se destinará, sin dilación, al pago del crédito del acreedor, y el sobrante se entregará a quien correspondiere, constituyéndose entretanto el depósito en el establecimiento público destinado al efecto.

Décima.—Hecho el remate o la adjudicación y consignado, en su caso, el precio, se dictará de oficio auto aprobándolos y ordenando la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito del actor, y, en su caso, la de todos los asientos posteriores, despachándose al efecto mandamiento en el que se hará constar: que se hicieron los requerimientos expresados en la regla primera; que el valor de lo vendido fué igual o inferior al importe del crédito garantizado y, en el caso de ser superior, que se consignó el exceso en el establecimiento público destinado al efecto o se entregó a quien tuviera derecho. Todas estas circunstancias se consignarán en el asiento de cancelación.

Si el rematante fuera copropietario o tercer poseedor de los bienes subastados, una vez consignado el importe del remate, el Juez, limitando la adjudicación a las demás participaciones indivisas que se

ejecutan, o sin verificarla y declarando terminado el procedimiento según los casos, dictará auto en el que ordenará las cancelaciones y expedición del mandamiento a que se refiere el párrafo anterior, en el que se harán constar las circunstancias prevenidas en el mismo.

Será título bastante para acreditar el dominio de los bienes el testimonio expedido por el Actuario, con el visto bueno del Juez, comprensivo del referido auto.

También se pondrá en posesión judicial de los bienes al adquirente, si lo solicitase.

Undécima.—Si el precio del remate no alcanza a cubrir el importe del crédito, intereses, costas y gastos de todo género; el acreedor no adjudicatario conservará su derecho contra el deudor por la diferencia.

*Artículo ochenta y cinco.*—El procedimiento judicial sumario no se suspenderá por muerte del deudor o del hipotecante, ni por la declaración de quiebra o concurso de cualquiera de ellos, ni por incidentes promovidos por los mismos o por otro que se presente como interesado, salvo en los siguientes casos:

*Primero.*—Que se presentare certificación del Registro acreditativa de estar cancelada la hipoteca o escritura pública de carta de pago o cancelación de aquélla.

*Segundo.*—Si se acreditare documentalmente la existencia de algún sumario por falsedad del título en cuya virtud se proceda, en el que se haya dictado auto de procesamiento. La suspensión subsistirá hasta que termine la causa criminal o se revoque el auto de procesamiento.

*Tercero.*—Si se interpusiera demanda de tercería de dominio, acompañando inexcusablemente con ella título de propiedad, anterior a la fecha de la escritura de hipoteca. Si se tratase de bienes susceptibles de inscripción en algún Registro, dicho título habrá de estar inscrito también con fecha anterior a la hipoteca. La suspensión subsistirá hasta el término del juicio de tercería.

*Cuarto.*—Si se acreditare, con certificación del Registro correspondiente, que los mismos bienes están sujetos a otra hipoteca mobiliaria o afectos a hipoteca inmobiliaria, en virtud del artículo 111 de la Ley Hipotecaria, vigentes o inscritos antes de la que motivare el procedimiento. Estos hechos se pondrán en conocimiento del Juzgado de Instrucción correspondiente; a los efectos prevenidos en el artículo 1.862 del Código civil.

En los dos casos precedentes, si la causa de la suspensión afectare sólo a parte de los bienes comprendidos en la hipoteca inmobiliaria, podrá seguir el procedimiento respecto de los demás, si así lo solicitare el acreedor.

Todas las demás reclamaciones que puedan formular el deudor, el hipotecante o cualquier interesado, incluso las que versen sobre nulidad del título o de las actuaciones, sobre vencimiento, certeza, extinción o cuantía de la deuda, se ventilarán en juicio declarativo, sin producir nunca el efecto de suspender el procedimiento. La competencia para conocer de este juicio declarativo se determinará por las reglas ordinarias.

Al tiempo de formular la reclamación a que se refiere el párrafo precedente o durante el curso del juicio a que diere lugar, podrá solicitarse que se asegure la efectividad de la sentencia que se dicte en el mismo, con retención de todo o de una parte de la cantidad que, por el procedimiento que establece la presente Ley, deba entregarse al acreedor.

El Juez decretará esta retención en vista de los documentos que se presenten si estimase bastantes las razones que se aleguen. Si el que solicitase la retención no tuviere solvencia notoria y suficiente, el Juez deberá exigirle previa y bastante garantía para responder de los intereses de demora y el resarcimiento de cualesquiera otros daños y perjuicios que puedan ocasionarse al acreedor.

Se alzará la retención cuando el acreedor afianzare a satisfacción del Juez la cantidad que estuviere mandado retener a las resultas del juicio declarativo.

Las actuaciones de este procedimiento no serán acumulables entre sí ni a juicio alguno, y todas las apelaciones que se interpongan desde la demanda inicial, únicamente serán admisibles en un solo efecto.

## SECCIÓN SEGUNDA

### *Procedimiento extrajudicial*

**Artículo ochenta y seis.**—Para que sea aplicable el procedimiento extrajudicial será necesario:

**Primero.**—Que en la escritura de constitución de la hipoteca se

designa por el deudor, o por el hipotecante no deudor; en su caso, un mandatario que le represente, en su día, en la venta de los bienes hipotecados. Este mandatario podrá ser el propio acreedor.

Segundo.—Que asimismo se haga constar lo prevenido en el artículo 82. El tipo de subasta pactado no podrá ser distinto del que se fije, en su caso, para el procedimiento judicial sumario, y su determinación se hará en la misma forma establecida por el citado artículo 82.

*Artículo ochenta y siete.*—El procedimiento ejecutivo extrajudicial se ajustará necesariamente a las siguientes reglas:

Primera.—Sólo podrá ser seguido ante Notario competente para actuar en el lugar donde radiquen los bienes hipotecados.

Segunda.—Se iniciará por un requerimiento dirigido por el acreedor al Notario, que, previo el cumplimiento de los requisitos de este artículo, proceda a la venta de los bienes en pública subasta.

En el requerimiento hará constar el acreedor la cantidad exacta que sea objeto de la reclamación, por principal e intereses, y la causa del vencimiento, entregando al Notario el título o títulos de su crédito, revestidos de todos los requisitos exigidos por la Ley de Enjuiciamiento civil, para que tengan carácter ejecutivo.

Este requerimiento se hará constar en acta.

Tercera.—A solicitud del acreedor, el Notario requerirá de pago al deudor, y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor, con expresión de la causa del vencimiento y de la cantidad total reclamada, y se hará constar que si no se hiciere el pago se procederá a la subasta de los bienes hipotecados, sin necesidad de nuevas notificaciones ni requerimientos.

Los requeridos, dentro de los cinco días siguientes al del requerimiento, deberán pagar o entregar la posesión material de los bienes hipotecados al acreedor o mandatario designado en la escritura de constitución de la hipoteca.

Cuando el deudor incumpliere la obligación de entregar la posesión de los bienes, el Notario no seguirá adelante el procedimiento si así lo solicitare el acreedor, quien podrá también, para hacer efectivo su crédito, acudir a cualquiera de los procedimientos judiciales, sin perjuicio de ejercitar las acciones civiles y criminales que le correspondan.

Cuarta.—A instancia del acreedor, a la que se acompañará el re-

querimiento de pago, el Registrador expedirá certificación literal del asiento de la hipoteca, en la que se expresará que se halla subsistente y sin cancelar, o, en su caso, la cancelación o modificaciones que constaren en el Registro y se relacionarán los asientos posteriores.

El Registrador hará constar, al margen de la inscripción de hipoteca, que ha expedido la certificación expresando su fecha, la iniciación del procedimiento y el Notario ante quien se sigue.

Cuando de la certificación del Registro aparezca algún asiento con posterioridad a la inscripción de la hipoteca, se notificará a su titular la existencia del procedimiento para que pueda, si le conviene, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito, intereses y costas. En este último caso, los acreedores quedarán subrogados en los derechos del actor y se hará constar el pago y la subrogación al margen de la inscripción de la hipoteca en que dichos acreedores se subroguen y de los respectivos asientos, mediante presentación en el Registro del acta notarial de entrega de las cantidades adecuadas o del mandamiento judicial, en su caso.

Quinta.—Transcurridos cinco días desde la práctica del requerimiento, se procederá a la subasta, la cual se anunciará con los requisitos de la regla cuarta del artículo 84, con diez días de anticipación, por lo menos, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento en que se hubieren situado los bienes y, sucintamente, en uno de los periódicos, diarios de mayor circulación de la localidad, o, en su defecto, de la capital de la provincia en que tenga lugar el juicio. Si el valor de los bienes fuere superior a doscientas cincuenta mil pesetas, se anunciará, además, también sucintamente, en el *Boletín Oficial del Estado*.

La subasta se celebrará por el tipo fijado en la escritura de constitución de la hipoteca, y no se admitirá postura inferior a dicho tipo.

Sexta.—Si no hubiere posturas admisibles en la primera subasta, podrá celebrarse una segunda, sin sujeción a tipo, la cual será anunciada en la forma que establece la regla quinta.

Séptima.—El acreedor ejecutante podrá concurrir a la subasta como licitador, sin necesidad de consignar cantidad alguna. Todos los demás licitadores deberán depositar, para tomar parte en la subasta, el quince por ciento del precio fijado como tipo para la primera.

Este depósito deberá hacerse en poder del Notario, o a disposición de éste, en el Banco que se determine en los anuncios, en los cuales se expresará también el tiempo en que debe constituirse.

Octava.—Terminada la subasta con adjudicación al mejor postor, depositará éste en poder del Notario, dentro del segundo día, la diferencia entre el depósito previo y el precio de adjudicación; y se devolverá a los demás licitadores el depósito que hubieren constituido. Si el adjudicatario no consignare aquella cantidad, quedará sin efecto la subasta y se destinará la cantidad depositada al pago de los gastos del procedimiento; y el exceso, si lo hubiere, al pago del crédito e intereses.

Cuando el adjudicatario fuere el propio acreedor, deberá consignar la diferencia entre la cantidad reclamada y el precio de la adjudicación, y si no lo hiciere será responsable de los gastos de la subasta celebrada y de las posteriores que fueren necesarias.

Novena.—Si en la primera subasta no hubiere postores, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el tipo pactado, debiendo hacer la consignación a que se refiere la regla anterior.

Si no los hubiere en la segunda, podrá pedir que se le adjudiquen los bienes en pago de la totalidad de su crédito. En este caso serán de su cuenta los gastos del procedimiento.

Si hiciere uso de este derecho en cualquiera de las dos subastas, se notificará inmediatamente al deudor o al hipotecante de los bienes, en su caso, para que puedan, dentro de los dos días siguientes, mejorar el precio de la adjudicación, consignando la cantidad ofrecida.

Décima.—La cantidad obtenida en la subasta se destinará, una vez satisfechos todos los gastos del procedimiento, al pago del crédito por principal e intereses.

El exceso se entregará, por el Notario, al hipotecante o al tercer poseedor si no existieren otras personas que hubieren trabado embargo sobre ellos o interpuesto reclamación judicial, y si las hubiere, se depositará a su disposición en un establecimiento público destinado al efecto.

Undécima.—La adjudicación de los bienes se hará constar en escritura otorgada por el adjudicatario y el deudor, o el hipotecante no deudor o tercer poseedor, según proceda, o su respectivo causahabiente, y si estos últimos no hubieren comparecido, la otorgará en su nombre el mandatario designado al efecto.

En esta escritura se harán constar los trámites observados, el precio de la adjudicación, su pago por el adjudicatario, el pago hecho al acreedor y el destino dado al exceso, si lo hubiere.

Si el adjudicatario fuere el mismo acreedor y hubiere sido ade-

más nombrado mandatario, podrá otorgar la escritura en este doble concepto, haciéndose constar lo antes dicho.

La escritura de adjudicación será título bastante para acreditar la propiedad de los bienes y para practicar la cancelación de la hipoteca.

Si el rematante fuere copropietario o tercer poseedor de los bienes subastados, una vez consignado el importe del remate, el Notario limitará la adjudicación a las demás participaciones indivisas que se ejecuten, o, sin verificarla, declarará terminado el procedimiento, según los casos. Una copia del acta de la subasta, cuando no exista adjudicación, será título bastante para practicar la cancelación de la hipoteca y de los asientos posteriores, si en ella constare el pago hecho al acreedor y el destino dado al exceso, si lo hubiere.

Duodécima.—Si las dos subastas quedaran desiertas y el acreedor no pidiera la adjudicación, se dará por terminado el procedimiento sin efecto, y quedará expedido el derecho de aquél para ejercitarlo en procedimiento judicial correspondiente.

Si el precio de los bienes rematados fuere insuficiente para pagar el crédito total del acreedor, conservará éste su derecho por la diferencia. Se exceptúa el caso en que se le adjudiquen los bienes en pago de su crédito, por falta de postores en la segunda subasta, en el cual deberá dar carta de pago por la totalidad del crédito y sus intereses.

Décimotercera.—Los trámites del procedimiento, excepción hecha de la escritura de adjudicación de los bienes, se harán constar por diligencias a continuación del acta de iniciación a que se refiere la regla segunda.

Este acta se incorporará al protocolo en la fecha que corresponda a la última diligencia practicada. Otorgada la escritura de adjudicación, se hará constar por nota en dicha acta.

Décimocuarta.—El adjudicatario de los bienes será puesto en posesión de los mismos por la persona que la tuviere, conforme a la regla tercera. Si no le fueren entregados podrá pedir la posesión judicial de los mismos conforme a la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin perjuicio de las sanciones civiles o penales que pudiera ejercitar contra quien se hubiere negado injustamente a la entrega.

Artículo ochenta y ocho.—El procedimiento extrajudicial sólo podrá suspenderse por alguna de las causas establecidas en el artículo 85.

Si la reclamación del acreedor y la incoación del procedimiento extrajudicial tuvieran su base en alguna causa que no sea el vencimiento del plazo o la falta de pago de intereses o de cualquiera otra prescripción a que estuviere obligado el deudor, se suspenderá dicho procedimiento siempre que con anterioridad a la subasta se hubiere hecho constar en el Registro la oposición al mismo, formulada en juicio declarativo. A este efecto, el Juez, al mismo tiempo que ordene la anotación preventiva de la demanda, acordará que se notifique al Notario la resolución recaída.

#### REGLAS ESPECIALES

*Artículo ochenta y nueve.*—En la hipoteca de establecimientos mercantiles se observarán, además de las reglas establecidas en los artículos 84 y 87, las siguientes:

Primera.—Se notificará por acta notarial al arrendador del inmueble la iniciación del procedimiento.

Segunda.—Las posturas que se hagan en las subastas serán unitarias por la totalidad de los bienes comprendidos en la hipoteca, sin distribuir entre ellos la cantidad ofrecida.

Se entenderá que los solicitantes aceptan todas las obligaciones que al adquirente del local del negocio impone la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Tercera.—Hecha la adjudicación al mejor postor, o al acreedor, en su caso, se considerará precio de traspaso del local la parte correspondiente del de adjudicación, según la proporción que exista entre el tipo total fijado en la escritura para el establecimiento mercantil y la parte de él que en la misma se señaló para el traspaso del local. En el acto de la adjudicación se hará constar el importe de la participación del propietario en el precio de traspaso, participación que el Juez o Notario retendrá, y al resto se le dará el destino que proceda.

Cuarta.—Hecho el remate y consignado, en su caso, el precio, se notificará al arrendador o al tercer poseedor de la finca dentro de los ocho días siguientes, haciéndole saber el resultado de la subasta, el precio total de remate, la parte que de él corresponde al traspaso del local, la participación provisionalmente retenida a su

favor en el Juzgado o Notaría, y que tal notificación se efectúa para que pueda ejercitar el derecho de preferente adquisición que le reconoce la Ley de Arrendamientos Urbanos o percibir su participación en el precio del traspaso.

Quinta.—Practicada la notificación se procederá, según los casos, en la siguiente forma:

a) Si el propietario optare por percibir su participación, se le entregará por el Juzgado o Notario, y se dictará auto o se autorizará escritura, adjudicando los bienes a favor del rematante.

b) Si el propietario ejercitare su derecho de preferencia, consignará el importe correspondiente en poder del Juzgado o Notario, para reembolso al adjudicatario. En este supuesto, se adjudicará el local al propietario de la finca y el resto de los bienes al rematante.

Ejercitado el derecho de preferencia, si el precio pagado por el arrendador fuera suficiente para cubrir la cantidad reclamada y los gastos, podrá el adjudicatario, dentro de los tres días siguientes, renunciar a la adjudicación de los restantes bienes, que quedarán para el deudor, devolviéndose a aquél el total que hubiere consignado.

c) Si transcurriera el plazo señalado por la Ley de Arrendamientos Urbanos sin que el propietario de la finca hubiere ejercitado sus derechos, se dictará el auto u otorgará la escritura de adjudicación y se devolverá al adjudicatario la cantidad retenida como participación de aquél en el precio de traspaso. El adjudicatario se atendrá a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

*Artículo noventa.*—Cuando la hipoteca hubiere vencido en virtud de la causa séptima del artículo 29 de esta Ley, la transmisión del establecimiento mercantil comprenderá el derecho del arrendatario al volver al inmueble cuando fuere reedificado.

*Artículo noventa y uno.*—En la hipoteca que recayere sobre un vehículo de motor, el Juez, al admitir la demanda, decretará el secuestro o depósito judicial del vehículo, que se precintará y no podrá ser utilizado, salvo que ello no fuere posible por disposiciones especiales, en cuyo caso se nombrará un interventor. No será de aplicación, en este caso, lo dispuesto en la regla tercera del artículo 84, salvo si el acreedor prestare fianza suficiente:

## CAPITULO II

*Normas procesales aplicables a la prenda sin desplazamiento*

## SECCIÓN PRIMERA

*Procedimiento judicial sumario*

*Artículo noventa y dos.*—El procedimiento judicial sumario se ajustará a las siguientes reglas:

*Primera.*—Será Juez competente, en defecto de sumisión expresa, el de Primera Instancia del lugar en que se hallen, estén almacenados o se entiendan depositados los bienes que se hubieren pignorado.

*Segunda.*—El procedimiento se iniciará mediante demanda firmada por Letrado y Procurador, en el que se hará constar la certeza, subsistencia y exigibilidad del crédito, la cantidad exacta que por todos los conceptos sea objeto de la reclamación y la persona a quien se haya de nombrar depositaria. Se acompañará el título inscrito del crédito pignoraticio, con los requisitos que la Ley exige para despachar la ejecución.

A estos efectos también tendrá fuerza ejecutiva la póliza firmada por los contratantes y por el mismo Agente o Corredor que la intervenga, con tal que se acompañe certificación en la que éstos acrediten la conformidad de la póliza con los asientos de su libro Registro y la fecha de éstos.

*Tercera.*—El Juez, si se hubieren cumplido los requisitos anteriores, ordenará, dentro de tercero día, que se requiera de pago al deudor, con apercibimiento de que, si no pagare en el término de otros tres días, se depositarán los bienes pignorados en poder de la persona designada por el actor.

Si se acompañare acta notarial justificativa de haberse efectuado el requerimiento de pago con dicha antelación, el Juez mandará constituir el depósito de los bienes sin necesidad de nuevo requerimiento al deudor.

Cuando no pudieren ser aprehendidos los bienes pignorados, ni

constituirse el depósito de los mismos, no se seguirá adelante el procedimiento.

Cuarta.—Constituido el depósito, se anunciará con diez días, por lo menos, de anticipación la celebración de la subasta.

El anuncio se fijará en los tablones del Juzgado en que se siga el procedimiento y del Ayuntamiento en cuyo término se hallen, estén almacenadas o se entiendan depositados los bienes, y si el importe de lo reclamado excediere de cincuenta mil pesetas, se hará sucintamente en un periódico de la localidad o, en su defecto, de la capital de la provincia en que se siga el juicio.

El anuncio comprenderá relación sucinta y suficiente de los bienes pignorados, sitio donde se hallen, día, hora y lugar en que se celebrará la subasta y tipo para la misma, que será el fijado en la escritura o póliza, y si no se hubiere señalado, el importe total de la reclamación por principal, intereses y costas.

Quinta.—La subasta se celebrará por pujas a la llana, sin necesidad de que los postores consignen cantidad alguna para tomar parte en la licitación. No se admitirán posturas inferiores al tipo fijado en el anuncio.

Adjudicados los bienes al mejor postor, éste entregará en el mismo acto de la subasta el precio del remate, y el Juzgado, a continuación, ordenará que el rematante sea puesto en posesión de los bienes. Si el rematante no pagase el precio, se reanudará la subasta en el acto.

Hecho el pago del crédito del actor y liquidadas las costas, el sobrante del precio del remate se entregará al pignorante, si no existiere persona con mejor derecho, y si la hubiere, se depositará el sobrante hasta que se determine a quién corresponda.

Sexta.—Si no hubiere postor, el acreedor podrá pedir la celebración de segunda subasta sin sujeción a tipo y con iguales formalidades; y si tampoco diera resultado, podrá pedir la adjudicación de los bienes, pero estará obligado a dar carta de pago de la totalidad de su crédito y serán de su cargo las costas judiciales.

*Artículo noventa y tres.*—El procedimiento judicial sumario no se suspenderá por muerte del deudor o del dueño de los bienes, ni por la declaración de quiebra o concurso de cualquiera de ellos, ni por incidentes promovidos por los mismos o por otro que se presente como interesado, salvo en los siguientes casos:

Primero.—Que se presentare certificación del Registro acredita-

tiva, de estar cancelada la prenda, o escritura pública de carta de pago o cancelación de aquélla.

Segundo.—Si se acreditare documentalmente la existencia de algún sumario por falsedad del título en cuya virtud se proceda en el que se haya dictado auto de procesamiento. La suspensión subsistirá hasta que termine la causa criminal o se revoque dicho auto.

Tercero.—Si se interpusiere demanda de tercería de dominio, fundada en la adquisición de los bienes pignorados en virtud de documento de fecha fehaciente anterior a la inscripción de la prenda.

La suspensión subsistirá hasta el término del juicio de tercería, salvo las especiales medidas que pueda adoptar el Juez si los bienes pignorados fueran de difícil o costosa conservación o de fácil deterioro.

Cuarto.—Si se acreditase, con certificación del Registro correspondiente, que los mismos bienes están sujetos a otra prenda sin desplazamiento o a hipoteca mobiliaria o inmobiliaria, inscritas con anterioridad a la escritura que motivare el procedimiento. Estos hechos se pondrán en conocimiento del Juez de Instrucción correspondiente, a los efectos prevenidos en el artículo 1.862 del Código civil.

En los dos casos precedentes, si la causa de suspensión afectare sólo a la parte de los bienes pignorados, podrá seguir el procedimiento respecto de los demás, si así lo solicitare el acreedor.

Todas las demás reclamaciones que puedan formular el deudor, el dueño de los bienes o cualquier interesado, incluso las que versen sobre nulidad de título; o de las actuaciones, o sobre vencimiento, certeza, extinción o cuantía de la deuda, se ventilarán en juicio declarativo; sin producir nunca el efecto de suspender el procedimiento. La competencia para conocer de este juicio declarativo se determinará por las reglas ordinarias.

Al tiempo de formular la reclamación a que se refiere el párrafo precedente, o durante el curso del juicio a que diere lugar, podrá solicitarse que se asegure la efectividad de la sentencia que se dicte en el mismo, con retención del todo o de una parte de la cantidad que por el procedimiento que establece la presente Ley deba entregarse al actor.

El Juez decretará esta retención en vista de los documentos que se presenten o de las pruebas practicadas, si lo estimase procedente. Si el que solicitare la retención no tuviera solvencia notoria y suficiente, el Juez deberá exigirle previa y bastante garantía para res-

ponder de los intereses de demora y del resarcimiento de cualquier otro daño o perjuicio que puedan ocasionarse al acreedor.

Cuando el acreedor afiance, a satisfacción del Juez, la cantidad que estuviere mandada retener a las resultas del juicio declarativo, se alzar<sup>á</sup> la retención.

## SECCIÓN SEGUNDA

### *Procedimiento extrajudicial*

*Artículo noventa y cuatro.*—Para la venta en subasta notarial de los bienes pignoralos, el acreedor, por Notario hábil para actuar en el lugar donde se hallen, estén almacenados o se encuentren depositados, requerirá de pago al deudor, expresando la cantidad total reclamada y la causa del vencimiento de la obligación, haciendo constar que, si no se efectuare el pago, se procederá a la subasta de los bienes sin necesidad de nuevas notificaciones ni requerimientos.

El requerido, dentro de los tres días siguientes, deberá pagar o entregar la posesión de los bienes pignoralos al acreedor o a la persona que éste haya designado al efecto en el acto del requerimiento.

Cuando el deudor incumpliera la obligación de entregar la posesión de los bienes, el Notario no seguirá adelante su actuación, y el acreedor podrá, para hacer efectivo su crédito, acudir a cualquiera de los procedimientos judiciales, sin perjuicio de ejercitar las acciones civiles y criminales que le correspondan.

Si el deudor no pagare, pero entregare la posesión de los bienes, el Notario procederá a la enajenación de éstos en la forma prevenida en el artículo 1.862 del Código civil.

*Artículo noventa y cinco.*—Cuando los bienes ejecutados consistan en frutos pendientes o cosechas esperadas, podrán aplazarse las subastas hasta que se haya verificado la recolección de los mismos.

## DISPOSICIONES ADICIONALES

*Primera.*—En los plazos de días señalados en esta Ley se computarán solamente los hábiles.

*Segunda.*—Las escrituras públicas previstas en la presente Ley podrán inscribirse sin el previo pago de los impuestos de Derechos

reales y Timbre, siempre que el importe de las liquidaciones de los mismos que hubieren de practicarse por todos conceptos sean afianzadas sin restricciones, mediante carta u otro medio escrito, por un Banco Oficial o de la Banca privada inscrita. El Registrador, al practicar así la inscripción, dará cuenta de oficio a la Oficina Liquidadora competente.

Tercera.—En el caso de insuficiencia de los preceptos de esta Ley se aplicarán subsidiariamente los de la legislación hipotecaria en cuanto sean compatibles con la naturaleza de los bienes y con lo prevenido en los artículos anteriores.

Cuarta.—Se autoriza al Gobierno, a propuesta del Ministerio de Justicia, para determinar la fecha de entrada en vigor de esta Ley, lo que habrá de efectuarse dentro del plazo de cuatro meses, a partir del día de su promulgación, y para dictar las disposiciones que estime precisas para su debida ejecución y cumplimiento.

#### DISPOSICION FINAL DEROGATORIA

Quedan derogados los artículos 1.863 (bis) a 1.873 (bis) del Código civil, la Ley de 5 de diciembre de 1941, el Título primero y las Disposiciones adicionales del Real decreto de 22 de septiembre de 1917 y las demás disposiciones legales que se opongan a la presente Ley, salvo las especialmente aplicables al Servicio Nacional de Crédito Agrícola.»

(B. O. del Estado de 18 de diciembre de 1954.)