



Alfredo García López  
Ana Conde de Cossío ToyoS  

---

ABOGADOS

**BANCARIO: falta de legitimación del Banco en el procedimiento hipotecario.** Se declara la falta de legitimación del Banco en el procedimiento hipotecario al no estar inscrita la hipoteca a su nombre en el Registro de la Propiedad, sino a nombre de otro Banco.

Se ha dictado recientemente por la Audiencia Provincial de Barcelona una resolución que, como veréis seguidamente, supone otro MOTIVO más a favor de los deudores de préstamos hipotecarios para Oponerse al procedimiento de ejecución y que implica, según este Tribunal, una falta de legitimación del Banco en el procedimiento hipotecario, es decir que el BANCO ejecutante no está legitimado para instar dicho procedimiento.

El supuesto, que suele darse con cierta frecuencia, es el siguiente:

- 1.- Un Banco concedió hace años un préstamo hipotecario que, evidentemente, inscribió en el Registro de la Propiedad.
- 2.- En el marco de la crisis financiera dicho Banco se fusiona con otros formando un nuevo Banco.
- 3.- Posteriormente, es posible que el nuevo Banco procediese a una fusión por absorción con otro más importante, transmitiendo en bloque a título universal todo su patrimonio, si bien en el Registro de la Propiedad no se lleva a cabo la correspondiente inscripción del nuevo titular (normalmente para evitar el pago de los correspondientes gastos).
- 4.- En definitiva, el Banco que constituyó la hipoteca al principio ha desaparecido en la actualidad y se encuentre fusionado en otro distinto.

De conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo en materia de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación comercial o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. Los datos no se cederán a terceros salvo que exista una obligación legal. Usted tiene derecho a obtener confirmación sobre si en ALFREDO GARCIA LOPEZ estamos tratando sus datos personales, por tanto, tiene derecho a acceder a sus datos personales, rectificar los datos inexactos o solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, dirigiéndose a ALFREDO GARCIA LOPEZ, con domicilio en URÍA 13, 4ºD, OVIEDO - 33001 (ASTURIAS), o bien a la siguiente dirección electrónica: DPO@PROTOCOLOSLEGALES.ES, a la atención del Delegado de Protección de Datos.



Alfredo García López  
Ana Conde de Cossío ToyoS  

---

ABOGADOS

5.- La familia que pidió el préstamo no puede pagarlo y el «nuevo» Banco, (heredero del patrimonio del Banco primitivo) interpone un procedimiento hipotecario.

## FALTA DE LEGITIMACIÓN DEL BANCO EN EL PROCEDIMIENTO HIPOTECARIO

Situado el planteamiento, vemos por un lado que el Banco primitivo tiene inscrita la hipoteca a su favor en el Registro de la Propiedad pero quien realmente interpone el procedimiento hipotecario es el Banco que finalmente se ha quedado (por fusión) con el patrimonio de aquél.

¿ Porqué existe una falta de legitimación del Banco en el procedimiento hipotecario ?

Analizamos las principales razones esgrimidas por la AUDIENCIA PROVINCIAL DE BARCELONA (Sección 16ª), en el Auto de 15.02.2016:

1.- En escritura pública de 15 de mayo de 2006 la entidad Caixa d'Estalvis de Terrassa concedió un préstamo de 400.000 euros a un matrimonio.

2.- Por medio de escritura de fecha 29 de junio de 2010 las entidades Caixa d'Estalvis Comarcal de Manlleu, Caixa d'Estalvis de Sabadell y Caixa d'Estalvis de Terrassa decidieron su fusión y la creación como entidad resultante de la Caixa d'Estalvis Unió de Caixes de Manlleu, Sabadell i Terrassa, lo que acarreó la disolución sin liquidación de las entidades fusionadas y la transmisión en bloque de sus respectivos patrimonios a la entidad resultante.

3.- En escritura de fecha 26 de septiembre de 2011 Caixa d'Estalvis Unió de Caixes de Manlleu, Sabadell i Terrassa culminó esa reorganización mediante la segregación de su negocio financiero en favor de Unnim Banc.

## 2

De conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo en materia de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación comercial o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. Los datos no se cederán a terceros salvo que exista una obligación legal. Usted tiene derecho a obtener confirmación sobre si en ALFREDO GARCIA LOPEZ estamos tratando sus datos personales, por tanto, tiene derecho a acceder a sus datos personales, rectificar los datos inexactos o solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, dirigiéndose a ALFREDO GARCIA LOPEZ, con domicilio en URÍA 13, 4ºD, OVIEDO - 33001 (ASTURIAS), o bien a la siguiente dirección electrónica: DPO@PROTOCOLOSLEGALES.ES, a la atención del Delegado de Protección de Datos.



Alfredo García López  
Ana Conde de Cossío Toyo S  

---

ABOGADOS

4.- Mediante escritura de fusión por absorción fecha 20 de mayo de 2013 Unnim Banc fue absorbida por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA, con la consiguiente transmisión en bloque a título universal de su patrimonio social.

5.- En fecha 9 de octubre de 2013 BBVA, actuando ya en calidad de subrogado en el negocio financiero de Unnim Banc y por ende también de Caixa Terrassa, declaró vencido anticipadamente el préstamo concedido en mayo de 2006 al citado matrimonio.

#### RAZONAMIENTOS JURÍDICOS DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL

– La acción para exigir el pago de deudas garantizadas por hipoteca puede ejercitarse directamente contra los bienes hipotecados, en cuyo caso esa ejecución debe acomodarse a las «particularidades» recogidas en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Entre esas particularidades, una de las más significadas son las limitadas causas de oposición admitidas al ejecutado, conforme establecen los arts. 695.1 y 698.1 LEC, de ahí que el desarrollo del proceso debe guiarse por una escrupulosa observancia de esas normas o incluso por su interpretación acomodada a los derechos fundamentales reconocidos por la Constitución habida cuenta la desigual posición que en el mismo mantienen las partes.

– Una de esas especialidades consiste en que la legitimación activa para el ejercicio de esa acción corresponde no ya a todo aquel que «aparezca como acreedor en el título ejecutivo» o a quien acredite ser su sucesor, tal como establecen para la ejecución común los artículos 538.2, primer inciso, y 540 LEC, SINO ÚNICAMENTE A QUIEN FIGURE COMO TITULAR DE LA HIPOTECA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, no en vano ese procedimiento especial es de base estrictamente registral, como proclama el art. 130 de la Ley Hipotecaria a cuyo tenor el procedimiento se desarrolla

#### 3

De conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo en materia de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación comercial o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. Los datos no se cederán a terceros salvo que exista una obligación legal. Usted tiene derecho a obtener confirmación sobre si en ALFREDO GARCIA LOPEZ estamos tratando sus datos personales, por tanto, tiene derecho a acceder a sus datos personales, rectificar los datos inexactos o solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, dirigiéndose a ALFREDO GARCIA LOPEZ, con domicilio en URÍA 13, 4ºD, OVIEDO - 33001 (ASTURIAS), o bien a la siguiente dirección electrónica: DPO@PROTOCOLOSLEGALES.ES, a la atención del Delegado de Protección de Datos.



Alfredo García López  
Ana Conde de Cossío ToyoS  

---

ABOGADOS

«sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo».

– Es por ello que la certificación de dominio y cargas a incorporar al proceso de ejecución hipotecaria debe de recoger, entre otras circunstancias, la subsistencia de «la hipoteca en favor del ejecutante».

– Es indudable que en principio el crédito hipotecario, como los de otra naturaleza puede ser objeto de transmisión por cualquier título (particular o universal, inter vivos o mortis causa), y que esa cesión implica que «el cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente» ( artículo 149, tercer párrafo, LH), incluidos los de naturaleza accesorio, tales como fianza, hipoteca, prenda o privilegio.

– En el supuesto enjuiciado, después de una primera fusión de tres entidades de crédito -una de ellas, la titular registral de la hipoteca litigiosa- con creación de una nueva entidad y la consiguiente transmisión en bloque del patrimonio de las fusionadas a la resultante coincidiendo con la constitución de esta última, se produjo una segunda transmisión en forma de escisión parcial impropia, ya que la segregación del negocio financiero de Unió de Caixes a favor de Unnim Banc suponía la asunción por este banco de los activos y pasivos integrados en esa parte del negocio de la transmitente, e incluso tuvo lugar una tercera transmisión en forma de fusión por absorción de Unnim Banc por BBVA.

– Ninguna de tales sucesivas transmisiones ha tenido acceso al Registro de la Propiedad, como es incontrovertido.

– El BBVA, ejecutante del préstamo hipotecario no figura en el Registro de la propiedad como titular de la hipoteca, ni tampoco se ha acreditado el cumplimiento de lo dispuesto en La Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, cuyo artículo

4

De conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo en materia de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación comercial o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. Los datos no se cederán a terceros salvo que exista una obligación legal. Usted tiene derecho a obtener confirmación sobre si en ALFREDO GARCIA LOPEZ estamos tratando sus datos personales, por tanto, tiene derecho a acceder a sus datos personales, rectificar los datos inexactos o solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, dirigiéndose a ALFREDO GARCIA LOPEZ, con domicilio en URÍA 13, 4ºD, OVIEDO - 33001 (ASTURIAS), o bien a la siguiente dirección electrónica: DPO@PROTOCOLOSLEGALES.ES, a la atención del Delegado de Protección de Datos.



Alfredo García López  
Ana Conde de Cossío Toyo S  

---

ABOGADOS

6 prescribe, en orden a la ejecución de la hipoteca, que la entidad subrogada (en este caso el BBVA) debe presentar, amén del título de crédito revestido de los requisitos exigidos por la ley procesal para despachar ejecución, la primera copia auténtica «inscrita» de la escritura de subrogación.

– No consta igualmente en el procedimiento ningún detalle de los anexos incorporados a la escritura de segregación del negocio bancario de Unió de Caixes a los efectos de determinar el perímetro de esa operación, por lo que ni siquiera puede afirmarse con certeza que el crédito derivado del originario préstamo de Caixa Terrassa a la familia prestataria seguía perteneciendo a esa entidad de crédito o a Unió de Caixes en la fecha de la mencionada segregación (no es descartable una cesión a tercero anterior a esa fecha), lo que era imprescindible conocer para establecer su mera cualidad de acreedor, sin la cual el proceso no puede avanzar.

– Por tanto, la falta de legitimación del Banco en el procedimiento hipotecario (presupuesto procesal) apreciada por el órgano de la ejecución se ajusta a la normativa procesal vigente, lo que impide la prosecución del proceso habida cuenta que la entidad ejecutante (BBVA) ni siquiera ha aprovechado el desenvolvimiento del proceso para subsanar esa carencia.

## CONCLUSIÓN:

En los supuestos en los que el Banco que ejecute la hipoteca no sea el que primitivamente la concedió, bien porque se haya fusionado el primero o porque haya sido absorbido por el segundo, y además no se haya producido el cambio de la hipoteca a su nombre en el Registro de la Propiedad, el deudor hipotecario puede alegar como motivo de oposición si le interponen un procedimiento judicial, la falta de legitimación activa del Banco ejecutante alegando las razones que, como acabamos de ver, se exponen en el presente Auto dictado por la AP de Barcelona. Abogado Francisco Sevilla

## 5

De conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo en materia de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación comercial o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. Los datos no se cederán a terceros salvo que exista una obligación legal. Usted tiene derecho a obtener confirmación sobre si en ALFREDO GARCIA LOPEZ estamos tratando sus datos personales, por tanto, tiene derecho a acceder a sus datos personales, rectificar los datos inexactos o solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, dirigiéndose a ALFREDO GARCIA LOPEZ, con domicilio en URÍA 13, 4ºD, OVIEDO - 33001 (ASTURIAS), o bien a la siguiente dirección electrónica: DPO@PROTOCOLOSLEGALES.ES, a la atención del Delegado de Protección de Datos.



Alfredo García López  
Ana Conde de Cossío ToyoS  

---

ABOGADOS

Cáceres. <https://www.mundojuridico.info/falta-legitimacion-del-banco-procedimiento-hipotecario/>.

6

De conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo en materia de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación comercial o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. Los datos no se cederán a terceros salvo que exista una obligación legal. Usted tiene derecho a obtener confirmación sobre si en ALFREDO GARCIA LOPEZ estamos tratando sus datos personales, por tanto, tiene derecho a acceder a sus datos personales, rectificar los datos inexactos o solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, dirigiéndose a ALFREDO GARCIA LOPEZ, con domicilio en URÍA 13, 4ºD, OVIEDO - 33001 (ASTURIAS), o bien a la siguiente dirección electrónica: DPO@PROTOCOLOSLEGALES.ES, a la atención del Delegado de Protección de Datos.

URÍA 13 4ºD 33003 OVIEDO  
984 186 927  
698 797 566  
[www.alfredogarcialopez.es](http://www.alfredogarcialopez.es)