

**LA SUSPENSIÓN DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA SÓLO PROCEDE CUANDO
DE LAS ACTUACIONES PENALES PUEDE DETERMINARSE LA FALSEDAD DEL
TÍTULO, PERO NO SU NULIDAD POR CAUSAS DIVERSAS**

AAP de Las Palmas (Sección 5ª) 323/2015, de 11 de diciembre (JUR 2016\25829)

Ana Rosa Flores Martín
Máster en Derecho Penal Económico
Universidad Rey Juan Carlos

Fecha de publicación: 11 de abril de 2016

El problema que se plantea en esta Sentencia es determinar cuándo procede la suspensión de la ejecución hipotecaria, existiendo al margen del procedimiento civil una causa penal, en este caso, por posible delito de estafa.

1. Hechos

Dos personas constituyeron una sociedad mercantil cuyo objeto social era la promoción, construcción y venta de inmuebles.

Solicitaron a una Caja Rural un préstamo para la promoción de una construcción. El director y el subdirector de la entidad les ofrecieron ampliar el capital necesario, presupuestando una cantidad mayor que la realmente necesaria para la ejecución de la obra, con la finalidad de que la diferencia se reinvirtiera en otros productos financieros de alta rentabilidad.

Habida cuenta de que los solicitantes del préstamo no recibían los beneficios acordados de los productos financieros, tras haber entregado grandes sumas de dinero, solicitaron la devolución de los importes entregados.

Posteriormente conocieron que dichas cantidades estaban destinadas a realizar inversiones lucrativas para quienes les habían concedido el préstamo, y no a invertir en productos financieros de la entidad de crédito y que había otras personas afectadas.

Así las cosas, se abrió un procedimiento criminal por delito de estafa al margen del procedimiento de ejecución hipotecaria. Una de las dos personas afectadas, y

querellante en este caso, interesó la suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria, alegando la existencia de una cuestión prejudicial penal, por encontrarse abierto un procedimiento criminal por estafa. El Juzgado de Primera Instancia dictó un Auto en el que acordaba la suspensión de las actuaciones, hasta que se acreditase que el juicio criminal había terminado o hasta que se encontrase paralizado por algún motivo que hubiera impedido su normal continuación. Contra dicho Auto se interpuso recurso de apelación por la parte ejecutante¹ (la Caja Rural) y, posteriormente, la persona afectada que interesó la suspensión de la ejecución formuló oposición a dicho recurso.

2. Argumentación jurídica y fallo del tribunal

En el citado Auto de suspensión de la ejecución hipotecaria el Juzgado de Primera Instancia puso en relación los artículos 697 y 569 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en virtud de los cuales la prejudicialidad penal sólo se admitirá cuando conforme al artículo 569 de la LEC se justifique la tramitación de un proceso penal sobre cualquier hecho de apariencia delictiva del que pueda derivarse la falsedad del título que ha servido de base a la ejecución, o bien la invalidez o ilicitud del despacho de la ejecución. Existe reiterada jurisprudencia en virtud de la cual procede la suspensión de la ejecución hipotecaria cuando de las actuaciones penales puede determinarse la falsedad del título, pero no su nulidad por diversas causas. Cuando se habla de falsedad, debemos entender falsedad del título, y no falsedad ideológica o civil. Con este argumento está de acuerdo la Audiencia Provincial en el recurso de apelación.

No sucede lo mismo con el segundo de los argumentos que esgrime el Juez de Primera Instancia en el Auto de suspensión de la ejecución. Señala la Audiencia Provincial² que en el presente caso, y conforme establece el art. 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no procede la suspensión de la ejecución hipotecaria por prejudicialidad penal por existir una acción encaminada al fin concreto de determinar la nulidad del título, la cual debe ventilarse en el juicio que corresponda, sin producir nunca el efecto de suspender ni entorpecer el procedimiento. *A sensu contrario*, para acordar la suspensión es precisa la existencia de causa criminal sobre cualquier hecho de apariencia delictiva que determine la falsedad del título o la invalidez o ilicitud del despacho de la ejecución, sin ser suficiente que esa causa criminal pudiera desembocar simplemente en la nulidad del título.

¹ La parte actora sostenía la infracción del art.697 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

² Este segundo argumento de la Audiencia Provincial se apoya en otros extraídos del Auto de 12 de septiembre de 2012 de la Sección 6ª de la AP de Sevilla.

Añade la Audiencia Provincial que aún en caso de apreciarse una estafa en el procedimiento penal, ello no afectaría a la nulidad del préstamo como tal, sino que simplemente serían nulas las cláusulas relativas a las operaciones especulativas referidas (productos financieros) y deberían devolverse las cantidades pagadas en exceso.

En resumen, la Audiencia Provincial estima el recurso y establece que la ejecución debe continuar por los cauces legales pertinentes.

3. Otros pronunciamientos acordes en la jurisprudencia menor

Existen otras Sentencias, además de la ya mencionada, que también tratan este tema y que conviene mencionar brevemente a continuación.

Estas Sentencias son las siguientes: la Sentencia de la Sección 2ª de la Audiencia Provincial de León, de 22 de julio de 2010 (JUR\2010\302468) y la Sentencia de la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Les Illes Balears, de 22 de junio de 2010 (JUR\2010\276556).

En la primera de ellas se resuelve un recurso de apelación interpuesto por una entidad de crédito contra un Auto del Juzgado de Primera Instancia que acordaba la suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria, por prejudicialidad penal, al estarse tramitando diligencias previas en otro Juzgado de Instrucción por posible delito de estafa. Se había hipotecado una vivienda utilizando para ello un poder que había sido revocado.

Afirma el Tribunal, en lo que respecta a la suspensión de la ejecución, que el art. 569 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se refiere a la ejecución general y el art 697 lo hace de modo concreto a la ejecución hipotecaria. De manera que este último artículo tiene un ámbito de aplicación más reducido y concreto, pues no permite la suspensión del procedimiento hipotecario por prejudicialidad penal cuando lo que se trate de dilucidar sea la nulidad del título, sino cuando el sólo cuando hecho de apariencia delictiva determine la falsedad del título, así como la invalidez o ilicitud del despacho de la ejecución.

La Audiencia Provincial estima el recurso, porque considera que en este caso la prejudicialidad penal no se funda en un hecho que determine la falsedad del título, revoca el Auto del Juzgado de Primera Instancia y ordena proseguir con el procedimiento hipotecario.

En la segunda de ellas, los hechos son similares a los ya explicados en las Sentencias anteriores: se inicia una ejecución hipotecaria, que se ve paralizada por un Auto del Juzgado de Primera Instancia que declara la suspensión del procedimiento civil, en tanto en cuanto no recaiga resolución en el procedimiento penal iniciado al margen del civil, por posible delito de estafa.

El Tribunal señala que el art 569 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece como regla general la no suspensión de la ejecución por prejudicialidad penal, no obstante, existe una excepción a dicha regla general, a saber, cuando exista una causa criminal en la cual se estén investigando hechos apariencia delictiva que pudieran determinar la falsedad del título o la invalidez o ilicitud del despacho de la ejecución. Añade que se acordará la suspensión después de oír a las partes afectadas y al Ministerio Fiscal.

Nuevamente, la Audiencia Provincial estima el recurso, al considerar que lo único que se discute es la suficiencia o no de unos justificantes de cara a demostrar que el destino dado al dinero era el correcto, lo que constituye uno de los supuestos del 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por tanto, deja sin efecto el Auto de suspensión dictado por el Juzgado de Primera Instancia y ordena levantar la suspensión y continuar con la ejecución.

4. Régimen actual de la prejudicialidad penal en la Ley de Enjuiciamiento Civil

Para finalizar, y a modo de conclusión, parece conveniente realizar un breve análisis del régimen de la prejudicialidad penal en la Ley de Enjuiciamiento Civil, que si bien ha quedado bastante claro al estudiar con detalle las Sentencias anteriores, no resulta sino esclarecedor de cara a extraer las ideas fundamentales que subyacen de todos los argumentos ya expuestos.

El artículo 40 de la Ley de Enjuiciamiento Civil habla de la prejudicialidad penal. El apartado 2 establece cuándo se suspenderá el procedimiento civil, que será cuando concurren las siguientes circunstancias: que se acredite la existencia de causa criminal en la que se estén investigando, como hechos de apariencia delictiva, alguno o algunos de los que fundamenten las pretensiones de las partes en el proceso civil y que la decisión del Tribunal penal acerca del hecho por el que se procede en causa criminal pueda tener influencia decisiva en la resolución sobre el asunto civil.

Por su parte, el art. 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil enumera una serie de causas tasadas por las que el ejecutado puede oponerse a la ejecución (extinción de la garantía o de la obligación garantizada; error en la determinación de la cantidad exigible, cuando

la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado; o en caso de ejecución de bienes muebles hipotecados o sobre los que se haya constituido prenda sin desplazamiento, la sujeción de dichos bienes a otra prenda, hipoteca mobiliaria o inmobiliaria o embargo inscritos con anterioridad al gravamen que motive el procedimiento). Este artículo ha visto modificado alguno de sus apartados recientemente, en el año 2015³.

El artículo 696 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por su lado, señala que suspenderá la ejecución la admisión de la demanda de tercería de dominio fundada en título anterior inscrito en el Registro de la Propiedad con fecha anterior a la de inscripción de la garantía hipotecaria.

Ahora bien, el artículo 697 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que fuera de los casos a que se refieren los artículos 695 y 696, los procedimientos a que se refiere el capítulo V del Título IV de la Ley de Enjuiciamiento Civil (los de ejecución hipotecaria) sólo se suspenderán por prejudicialidad penal cuando se acredite, conforme a lo dispuesto en el artículo 569 de esta Ley, la existencia de causa criminal sobre cualquier hecho de apariencia delictiva que determine la falsedad del título, la invalidez o ilicitud del despacho de la ejecución.

El artículo 569.1 establece lo siguiente: *“La presentación de denuncia o la interposición de querrela en que se expongan hechos de apariencia delictiva relacionados con el título ejecutivo o con el despacho de la ejecución forzosa no determinarán, por sí solas, que se decrete la suspensión de ésta”*. Ésta es la regla general. Y añade: *“Sin embargo, si se encontrase pendiente causa criminal en que se investiguen hechos de apariencia delictiva que, de ser ciertos, determinarían la falsedad o nulidad del título o la invalidez o ilicitud del despacho de la ejecución, el Tribunal que la autorizó, oídas las partes y el Ministerio Fiscal, acordará la suspensión de la ejecución”*. Ésta es la excepción.

Por último, el art 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece el régimen para las reclamaciones no comprendidas en los artículos anteriores.

³Esta modificación se ha introducido por Ley 9/2015, de 25 de mayo.