

# ejecución de títulos no judiciales ¿qué son y como oponerse?

 prouespeculacio.org/2016/11/25/ejecucion-de-titulos-no-judiciales-que-son-y-como-oponerse/

viernes 25 noviembre, 2016

1111 Codi Segur de Verificació: AFPLEI Signal per Pe àlitz:	<b>Juzgado de Primera Instancia nº</b> R	
	TEL.: FAX: : EMAIL:	
	N.I.G.: 0827942121	
	<b>Procedimiento ordinario</b>	<b>/2018 - P.S.Medidas cautelares coetáneas</b>
	<b>/2018 -B</b>	
	Materia: <u>Juicio ordinario</u> (resto de casos)	
	Cuenta BANCO SANTANDER: Beneficiario: Juzgado de Primera Instancia nº	
	Para ingresos en caja. Concepto: Nº Cuenta Expediente del Juzgado (16 dígitos)	
	Pagos por transferencia IBAN en formato electrónico: ES55 0049	Concepto: Nº Cuenta
	Expediente del Juzgado (16 dígitos)	
	Pagos por transferencia IBAN en formato papel: IBAN ES55	Concepto: Nº Cuenta
	Expediente del Juzgado (16 dígitos)	
	Parte demandante/ejecutante: BANKIA SA	Parte demandada/ejecutada:
	Procurador/a: J.	Procurador/a:
	Abogado/a: Cris	Abogado/a:
	<b><u>CÉDULA DE CITACIÓN</u></b>	

*Esta entrada está licenciada en Creative Commons.*

*Si reproduce o copia la información siga las instrucciones de la licencia al final de esta web.*

versión actual: **octubre 2022**

versión inicial: *noviembre 2016*

**CONTACTA CON NOSOTR@S**

56607

visitas de 2017 a 09/2022

Hablamos de las demandas extrajudiciales ante notario y demandas declarativas ordinarias en juzgado.

Entre las diferentes formas en como una entidad financiera puede realizar una ejecución hipotecaria por impagos, aquí vamos a tratar dos. Se basan en la ejecución de documentos que no tienen un origen en la administración de la Justicia: **ejecuciones de títulos no judiciales**. Usan el incumplimiento de pago de la hipoteca, o sea, del contrato

del crédito, para pedir la ejecución de la segunda parte del contrato: **la garantía hipotecaria** . Y eso, se hace usando la declaración de **la cláusula del vencimiento anticipado**. Pero *¿que es una ejecución de títulos no judiciales?*



Una **ejecución de Títulos no judiciales** – forzosa – se presenta cuando se reclama una deuda usando un documento que tiene validez ejecutiva como un contrato de préstamo hipotecario. La ley respalda al que incumple un contrato entre partes a través del Código Civil -CC- y la Ley de Enjuiciamiento Civil -LEC-. Pueden ser de dos tipos en el caso de que haya una hipoteca como garantía:

- **Extrajudiciales ante notario.** El notario da fe de la deuda pero al final es un juzgado la que la reclama y por tanto se ahorra el demandante la demanda previa al juzgado... es más rápida en principio. O sea, no es el juez el que determina si hay deudas sino un notario. Suele haber una cláusula que lo permite aunque se podría reclamar como abusiva por no negociada. Actualmente casi se han dejado de usar pues la sola existencia de una cláusula abusiva suspende la ejecución por el notario.
- **Demanda ordinaria declarativa:** se pide al juez que declare una deuda contraída por impago de las cuotas del préstamo hipotecario. Se busca lo mismo que la ejecución hipotecaria cuando la ejecución por la cláusula de vencimiento anticipado se ha archivado.

## **¿qué son títulos no judiciales?**

---

Los **títulos no judiciales** son documentos que tienen su origen en la voluntad de las partes de un contrato y están revestidos de garantías, atribuyéndoles por ley fuerza ejecutiva, esta permite efectuar un embargo contra el deudor, o expulsar a un ocupante de un local, recurriendo para ello a la **fuerza pública**, si fuera necesario.....

Son documentos desarrollados por **entes no pertenecientes a órganos judiciales**, pero, sin embargo, **la Ley les otorga carácter ejecutivo**. Con este tipo de documentos, se puede iniciar un procedimiento ejecutivo sin necesidad de que se celebre un proceso

declarativo previo. Estos documentos que gozan de carácter ejecutivos están regulados, al igual que los títulos judiciales, en el art. 517 de la LEC y son los siguientes.

Para el caso que nos interesa estos títulos no judiciales deben tener una obligación dineraria superior a 300 euros.

## **La oposición a la ejecución fundada en *títulos no judiciales*.**

---

Artículo 557 Oposición a la ejecución fundada en títulos no judiciales ni arbitrales.

1. Cuando se despache ejecución por los títulos previstos en los números 4.º, 5.º, 6.º y 7.º, así como por otros documentos con fuerza ejecutiva a que se refiere el número 9.º del apartado 2 del artículo 517, el ejecutado sólo podrá oponerse a ella, en el tiempo y en la forma prevista en el artículo anterior, si se funda en alguna de las causas siguientes:
  1. Pago, que pueda acreditar documentalmente.
  2. Compensación de crédito líquido que resulte de documento que tenga fuerza ejecutiva.
  3. Pluspetición o exceso en la computación a metálico de las deudas en especie.
  4. Prescripción y caducidad.
  5. Quita, espera o pacto o promesa de no pedir, que conste documentalmente.
  6. Transacción, siempre que conste en documento público.
  7. Que el título contenga cláusulas abusivas.
2. Si se formulare la oposición prevista en el apartado anterior, el Secretario judicial mediante diligencia de ordenación **suspenderá el curso de la ejecución**.

---

## **Clases de TÍTULOS EJECUTIVOS no JUDICIALES**

---

- **Las escrituras públicas**, como contratos de préstamo hipotecario, de títulos de propiedad u otros, con tal que sea primera copia; o si es segunda que esté dada en virtud de mandamiento judicial y con citación de la persona a quien deba perjudicar, o de su causante, o que se expida con la conformidad de todas las partes.
- **Las pólizas de contratos mercantiles firmadas por las partes** y por corredor de comercio colegiado que las intervenga, con tal que se acompañe certificación en la que dicho corredor acredite la conformidad de la póliza con los asientos de su libro registro y la fecha de éstos.
- **Los títulos al portador o nominativos**, legítimamente emitidos, que representen obligaciones vencidas y los cupones, también vencidos.
- **Los certificados no caducados** expedidos por las entidades encargadas de los registros contables respecto de los valores representados mediante anotaciones en cuenta a los que se refiere la Ley del Mercado de Valores.

---

## **EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL ANTE NOTARIO.**

---

ES UN TIPO DE EJECUCIÓN MEDIANTE LA CUAL EL ACREEDOR – EL BANCO-, VENDE LA VIVIENDA QUE HA SIDO HIPOTECADA PARA PODER COBRAR LA DEUDA PENDIENTE

**Cuales son sus principales características:**

### ¿Cuál es la normativa aplicable?

---

Este procedimiento lo encontramos regulado en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, el cual establece que:

*“1. La acción hipotecaria podrá ejercitarse:  
a) Directamente contra los bienes hipotecados .....  
b) O mediante **la venta extrajudicial del bien hipotecado**, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, **siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada.**”*

### requisitos de la ejecución notarial

---

La ejecución notarial necesita estos requisitos:

1. la ejecución notarial o extrajudicial **haya sido pactada de forma expresa en la escritura**. Es necesario que ambas partes hayan acordado esta posibilidad en la escritura pública del préstamo hipotecario. **Sin el consentimiento expreso del consumidor el banco no podrá acudir a este procedimiento** de ejecución hipotecaria.  
Cómo la mayoría de ejecuciones extrajudiciales fueron impuestas al deudor estas pueden ser impugnadas por cláusula abusiva.
2. el valor del inmueble debe estar determinado en la escritura. Deberá constar siempre la cuantía del bien hipotecado a efectos de subasta.
3. en la escritura deberá constar el domicilio del deudor para requerimientos y notificaciones a fin de asegurar una notificación fehaciente.

### Las fases del procedimiento son:

---

#### **1. Requerimiento del acreedor al notario:**

El acreedor deberá hacer el **requerimiento al notario** entregando toda la documentación necesaria al mismo, solicitándole que inicie el procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria. Será competente el notario del lugar en el cual radique el bien inmueble objeto de garantía de la hipoteca y se hará por turno si en la población hubiere varios.

#### **2. Certificación del Registro de la Propiedad:**

El notario es el encargado de solicitar **certificación al Registro de la Propiedad** de la inscripción de la hipoteca sobre el bien, indicando las características de la misma.

### 3. **Requerimiento de pago al deudor:**

El notario procederá a comunicar al deudor el requerimiento del acreedor, para que proceda al pago de las cantidades adeudadas por razón del préstamo hipotecario.

### 4. **Notificación de la subasta, celebración de la misma y pago al acreedor:**

En el caso de que no se realicen los pagos pendientes al no atender el deudor el requerimiento de pago, se pasará a fijar la fecha para la subasta y a su comunicación al deudor. El anuncio de la subasta se publicará en el Boletín Oficial del Estado (BOE).

### 5. **Celebración de subasta.**

La subasta se realizará de manera electrónica en una sola vez, teniendo lugar en el portal de subastas que proporciona la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. El tipo de subasta y las condiciones de la misma serán los establecidos por la LEC - Ley de Enjuiciamiento Civil-.

### 6. **Resultado de la subasta:**

- **Que el importe obtenido de la subasta cubra la deuda** -reclamada por la entidad financiera- el importe por el que ha sido adjudicado finalmente el inmueble. El sobrante, si hubiere acreedores posteriores, se consignará quedando afecto a las resultas de dichos créditos. Si no hubiere acreedores posteriores, el sobrante se entregará al dueño de la finca.
- **Que el importe obtenido de la subasta no cubra el total de la deuda.** Entonces la entidad financiera sólo tendrá satisfecha parte de la deuda, de forma que podrá reclamar el restante importe al deudor en futuros procedimientos judiciales (*responsabilidad patrimonial universal del deudor*).

### 7. **Otorgamiento de la escritura pública de venta del inmueble objeto de la subasta a favor del mejor postor:**

Una vez finalizada la subasta, se otorgará escritura pública acreditativa de la nueva titularidad del inmueble. La misma deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

## **Ventajas e inconvenientes de la ejecución notarial:**

---

El principal inconveniente para el notario es que el procedimiento está muy pautado y puede ser denunciado si no lo cumple. Ha sido por eso objeto de poco uso en nuestro país.

El principal inconveniente para el deudor es que pierde los topes del 60 y 70% del valor de tasación incluido en las ejecuciones hipotecarias.

El deudor tiene la ventaja que puede oponerse si hubiere cláusulas abusivas por lo que se cierra la demanda.

Si no se produjese ni pago ni oposición el notario cerrará el acta con un documento notarial que servirá de título para iniciar ante el Juzgado una ejecución de título extrajudicial pero sin abonar tasas prevista para este tipo de demandas.

El acreedor para cobrar una posible deuda pendiente deberá presentar igualmente una demanda ordinaria en juzgado.

**Cómo lo debe ver el deudor:**

### **Es mejor la ejecución de títulos no judiciales que la ejecución hipotecaria de ley?**

---

Primero, hay que mirar si en la escritura de la hipoteca hay algún artículo que ponga que faculta al banco a la posibilidad de la ejecución extrajudicial. El banco mirará que vía de reclamación le interesa más para desplumarle mejor a partir de la información financiera que conoce por sus datos bancarios y la que incautamente ha suministrado en sucesivas visitas al director de la oficina.

Hay que recordar que esa vía de ejecución especial ha sido impuesta como cláusula abusiva por el Banco y en todo momento se puede recurrir observando que existe en el ordenamiento jurídico la ejecución hipotecaria forzosa que asegura "*igualdad de derecho*" entre las partes.

### **Qué diferencias hay?**

---

En un procedimiento de ejecución hipotecaria el deudor primero pierde la vivienda (si es residencia habitual se la adjudica al 70%) y la deuda restante el banco insta el embargo de rentas con los límites que le hemos explicado en la otra entrada (cuánto sueldo me pueden embargar por impago de la hipoteca? )

Si el banco usa la ejecución de títulos no judiciales, su vivienda no está embargada (hasta la puede alquilar – ojo! deja de ser vivienda habitual a no ser que haga un contrato ilegal y opaco a Hacienda ) y goza plenamente de ella. Pero como hemos dicho, la protección de los límites inembargables de la LEC (Ley de Enjuiciamiento Civil) los pierde y además en adelante el banco en cualquier impago puede instar la subasta del resto de bienes, vivienda incluida.

### **Se puede oponer el deudor hipotecario ante está ejecución anormal?**

---

Por supuesto. Hay quién considera que el uso de ese procedimiento es excepcional y podría suponer un fraude de ley por no ser adecuado a la situación. El notario y el juzgado- secretario- que intervienen en ese caso deben resolver en cada momento. Podría considerarse un posible fraude de ley, al utilizar un procedimiento no adecuado a la situación. Para la oposición el letrado puede usar el apartado 7<sup>a</sup> del punto 1, del artículo 557 de la LEC.

Con la presentación de la oposición en sede judicial, el secretario asegurará que existe elementos y podrá optar por suspender la ejecución y preguntará al juez si existe abuso o fraude de ley. Es probable que el juez considere que la ejecución de títulos no judiciales impida la tutela efectiva del deudor en sede judicial y suspenda la ejecución entre otras razones porqué la vía judicial ordinaria de ejecución no supone que el acreedor se vea desprotegido en sus derechos.

*Lo normal es que la mayoría de ejecuciones con garantía hipotecaria sean sobre vivienda habitual sobre la que la justicia europea ha señalado en repetidas ocasiones*

que la ley hipotecaria española no puede conculcar el derecho a la tutela judicial del deudor. Y precisamente el procedimiento de ejecución de títulos no judiciales no garantiza eso, ya que en caso solo lo ve y resuelve el secretario judicial. Igualmente es posible la oposición añadida o no por cláusulas abusivas. Por tanto, en muchos casos los abogados defensores se oponen por esas causas aún que reconozcan que existe la deuda y el juez dictaminará a la entidad financiera que se busque la vida de otra manera para cobrar su deuda.

### **Agravios en la ejecución de títulos no judiciales.**

---

El problema de este procedimiento es que en el momento que después del embargo de nóminas la entidad financiera insta la subasta de la vivienda esta se debe tasar en ese momento y el valor inicial de tasación que se encontraba en la escritura no sirve como si ocurre en la ejecución ordinaria (70% en caso de quedar desierta la subasta). Puede resultar que según las condiciones del mercado el banco se puede quedar la vivienda por menos del 50% de su valor de tasación hipotecaria. Es un abuso de poder que además puede generar aún la existencia de una deuda remanente. En otras palabras se puede aprovechar para saltarse hasta el límite del 50% del valor de tasación. Por otro lado, repetimos que las rentas del deudor no quedan protegidas por el límite del 150% en caso de vivienda habitual.

### **DEMANDA DECLARATIVA ORDINARIA contra el hipotecado.**

---

Generalmente Si la ejecución hipotecaria del banco está archivada éste busca cobrar la deuda por esta otra vía

### **Por qué utiliza el banco esta vía?**

---

Para cobrar una deuda hipotecaria directamente o como resultado del archivo de una ejecución hipotecaria anterior. El banco busca cobrar la deuda pendiente (recibos impagados) y la deuda sin vencer (no exigible) usando la cláusula 6-bis de vencimiento anticipado que había en el contrato de préstamo.

Si gana el Banco, el Juez declara acabado el contrato por incumplimiento de pago y declara una deuda total siguiendo el criterio de la cláusula de garantía hipotecaria que se encuentra la final de la escritura.

Cuando esta sentencia es firme, porqué el deudor no la recurre en segunda instancia- Provincial- entonces la entidad financiera puede ir a la subasta de la vivienda.

### **¿Cuál es la deuda que me pueden reclamar?**

---

Lo lógico sería que reclamaran sólo la deuda impagada, pues no es una ejecución hipotecaria, pero quieren cobrar también la deuda no vencida – no exigible- usando la cláusula de vencimiento anticipado como si fuera una ejecución hipotecaria. Este sería el

primer fundamento de defensa pues nos encontramos ante dos clases de ejecuciones distintas.

Las demandas de declarativas ordinarias deben superar la deuda de 6.000 euros.

El Juez puede aceptar una u otra deuda. Los intereses de demora pueden ser abusivos si:

*Los **intereses de demora** son **abusivos** cuando, según el último criterio en Sentencia del Tribunal Supremo y el Tribunal de Justicia de la Unión Europea que ha sido traspuesto a la Ley española, el **interés** fijado en el contrato, a la hora de aplicarse, supera el triple del **interés legal del dinero**.*

## ¿cómo funciona esta demanda ordinaria?

---

El banco presenta una demanda larguísima como si fuera una ejecución hipotecaria y su interés radica en conseguir el cobro de toda la deuda y quedarse la vivienda por lo que suele usar dos vías.

### Vías de la demanda declarativa ordinaria de la entidad financiera

---

Estas se emplean siempre con el mismo fin pero por diferentes caminos:

- **Resolución del contrato por incumplimiento** y reclamación de la deuda total.
  - Se basa en el artículo 1124 del Código Civil en el LIBRO IV. DE LAS OBLIGACIONES Y CONTRATOS.

*"...La facultad de resolver las obligaciones -hipoteca- se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe..."*
  - La entidad financiera pedirá cobrar las cuotas impagadas y las que faltan por cobrar - deuda no vencida- y los intereses y dar por finalizado el contrato.
- **Declaración del vencimiento anticipado** y reclamación de la deuda total.
  - Se basa en el artículo 1129 del Código Civil en el LIBRO IV. DE LAS OBLIGACIONES Y CONTRATOS.

*Perderá el deudor todo derecho a utilizar el plazo:  
1.º Cuando, después de contraída la obligación, resulte insolvente, salvo que garantice la deuda.*
  - La entidad financiera pedirá la resolución del contrato y cobrar las cuotas impagadas y las que faltan por cobrar - deuda no vencida- y los intereses.

Adicionalmente, una vez el banco tiene una sentencia firme reclama subastar la vivienda y todos los bienes:

- Cuando la sentencia es firme entonces **el banco pide el cobro de la deuda exigible** - por el Juez- en la totalidad de los bienes y pasa a subastar la vivienda. Ojo! el la ejecución van directamente por la vivienda .. aquí no! deben buscar todos los bienes con orden de imputación de pagos (artículos 1172 a 74 del C.Civil).

- Generalmente el banco presenta al Juez al mismo tiempo **la ejecución de la cláusula de garantía de la hipoteca** para subastar la vivienda directamente sin pasar por el proceso anterior que lo demora mucho

### ¿Cómo el Banco se cobra la deuda exigible?

---

- **Si la sentencia declara toda la deuda impagada más la no vencida -TODA-**. El Juez debe observar la prelación de cobro desde los bienes más líquidos hasta llegar al final a la vivienda. Hay Juzgados que aceptan la demanda del banco y directamente subastan la vivienda. Hay que oponerse. El juzgado tiene en cuenta el mínimo inembargable que es el de las deudas no hipotecarias (150%) aunque el juez suele aminorar el cobro por circunstancias especiales y familiares.
- **Si la sentencia declara solo la deuda impagada.** En ese caso el Juzgado debe ir a por todos los bienes pero no por la vivienda pues la deuda es irrelevante respecto del valor de la vivienda.

### ¿que ocurre con la hipoteca, el contrato de préstamo y los avalistas y los hipotecantes no deudores?

---

Los avalistas son aquellas personas físicas o jurídicas que avalan un préstamo de otro. El hipotecante no deudor, es aquella persona que pone la hipoteca sobre su vivienda para avalar otra, como por ejemplo, los familiares.

En teoría, los bancos suelen pedir en los juzgados los embargos de esas figuras desde el inicio. Pero eso contraviene los artículos 1172 a 1174 del Código Civil -CC- pues es el deudor quién decide el orden de los bienes con los que se paga la deuda. Incluso nos hemos encontrado cláusulas abusivas donde el banco, contra el criterio del CC, decide qué y de dónde cobra primero. O sea, hasta que todos los bienes del deudor principal no han sido agotados, la entidad financiera no puede recurrir a los bienes de avalistas o hipotecantes no deudores.

Ahora bien, si la entidad financiera da por resuelto el contrato por impago ocurren las siguientes cosas que el abogado defensor debería hacer:

- En el juicio ordinario, hay **una sentencia** que se debe un dinero y por lo tanto se da por resuelta la hipoteca. Por lo tanto, si la hipoteca queda resuelta con esa sentencia, hay una deuda, pero no hay hipoteca sobre la garantía- vivienda- por lo que también quedan libres los avalistas. SI NO HAY CONTRATO NO HAY AVALISTAS.
- **Si hay una sentencia que obliga a pagar una deuda reconocida judicialmente, no hay hipoteca, y por lo tanto, con la prueba documental podemos ir al Registro de la Propiedad a eliminar esa carga.**
- Si no hay carga, la vivienda se puede vender o alquilar y el dinero sería potestad del deudor gastarlo o no en pagar sus deudas.
- Pasamos de una deuda garantizada por un inmueble a una deuda personal,

Ampliar esta información en esta entrada:

## juicios ordinarios hipotecarios en procesos declarativos y medidas cautelares (coetáneas)

---

### ¿Cómo contestar judicialmente la demanda ordinaria?

---

Los pasos serían los siguientes:

1. buscar un abogado de pago o solicitar uno del turno de oficio si tenemos derecho a justicia gratuita (abogado y procurador).
2. si tiene justicia gratuita, con el documento de demanda del turno de oficio, vaya al juzgado a suspender el plazo de contestación de la demanda.
3. el plazo de contestación de la demanda según el artículo 404 de la Ley de Enjuiciamiento Civil -LEC- es de 20 días a contar desde el momento que recibe la demanda o bien tiene abogado de oficio asignado.

### ¿cómo nos defendemos?

---

Es evidente que el profesional, nuestro abogado defensor, tiene la preparación para defender el caso. Aún así en este documento hay suficientes elementos para que el deudor sepa cuál es el camino que básicamente es:

- presentar una demanda contra las cláusulas abusivas en el juzgado especializado que en Madrid es el 32 o el 50 en Barcelona (ojo! esos juzgados están a punto de ser eliminados pues son discriminatorios pues el banco puede elegir juzgado pero el deudor no - invento del PP-)
- presentar oposición a la demanda de la entidad financiera en los conceptos clave que hemos analizado aquí por parte del abogado defensor y el procurador.
- pedir la reconvención procesal (artículo 406 LEC) en un único juzgado de las dos demandas: la suya de cláusulas abusivas y la de la entidad financiera.
- sugerimos el uso del perito judicial para dirimir las cantidades en litigio, tanto de las cláusulas abusivas como del banco. Su emolumentos van a cargo de la administración.
- Recuerde que de oficio el Juzgado debería analizar las cláusulas abusivas y darlas por no puestas.

### Plazos de la demanda ordinaria

---

En general el juicio ordinario suele ser mucho más largo que la ejecución hipotecaria:

- de 1 a 2 años obtener la sentencia firme de deuda exigible.
- si se recurre la sentencia se puede tardar un tiempo parecido.
- al pedir el perito judicial el proceso se alarga aún más

Eso permite:

- **negociar con el banco un arreglo.**

- **entre los arreglos estaría la condonación de la deuda** por el mecanismo de segunda oportunidad de la reforma de la Ley Concursal en la Disposición 14580 del BOE núm. 214 de 2022 donde se modifica la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, de reforma del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo (\*1). Este mecanismo se llama **Beneficio de Exoneración del Pasivo Insatisfecho - BEPI-** (\*2).

## Notas:

---

- BOE, [Disposición 14580 del BOE núm. 214 de 2022](#) .
  - noticias jurídicas, El **beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho (BEPI)** es un mecanismo que **permite librarse y cancelar la totalidad de las deudas pendientes** (tanto privadas como públicas). Se trata de una medida novedosa introducida por la **[Ley de Segunda Oportunidad](#)**.
- 

## SEGURO QUE LE INTERESA

---

[juicios ordinarios hipotecarios en procesos declarativos y medidas cautelares \(coetáneas\)](#)

[cuatro pasos seguros para librarse de la hipoteca y ganar al banco -actualizado 2020](#)

---

## +++ INFORMACIÓN.

---

## CASOS PRÁCTICOS PARA LETRADOS EN LA EJECUCIÓN DE TÍTULOS NO JUDICIALES.

---

### CASO PRÁCTICO

---

**DESCRIPCIÓN:** *Se sigue ante un Juzgado de Primera Instancia una ejecución de títulos no judiciales en reclamación de 100.000 euros en concepto de principal y 30.000 euros presupuestados para intereses y costas. Se ha trabado embargo sobre una finca urbana, propiedad del deudor, que ha sido valorada por perito competente en la suma de 250.000 euros. Conforme a la certificación de dominio y cargas que obra en los autos, la finca se encuentra gravada con dos cargas previas: 1) una hipoteca a favor de una entidad bancaria por la que responde de 60.000 euros de principal, 14.000 euros de intereses ordinarios, 24.000 euros de intereses moratorios y 10.000 para costas y gastos. 2) un embargo a favor de un acreedor por importe de 6.000 euros de principal y 1.800 euros, presupuestados para intereses y costas.*

**Supuesto nº 1:** Ud. es el letrado del ejecutante y se dispone a solicitar la convocatoria de subasta del bien embargado.

- *Si el interés prioritario de su cliente es el cobro íntegro*, dentro del proceso de ejecución, de las cantidades adeudadas (no tiene especial interés en la adjudicación de la finca a su favor), ¿qué actuaciones procesales solicitaría a fin de permitir la concurrencia de licitadores en las mejores condiciones de información sobre el inmueble a enajenar y obtener el precio de remate más elevado posible? Continuar con la actividad ejecutiva, pasando a convertir en dinero los elementos patrimoniales embargados, con el fin de satisfacer al acreedor. Esta fase de la ejecución forzosa se denomina en la Ley “procedimiento de apremio” y sus normas (arts. 634 a 680 LEC)

Solicitar la realización de los bienes embargados por persona o entidad especializada conocedora del mercado en que se compren y vendan los bienes, que reúna los requisitos legalmente exigidos para operar en ese mercado. La correspondiente petición al secretario judicial, en la que designará la persona o entidad a quien deba hacerse el encargo. El secretario no podrá autorizar que la enajenación se haga por debajo del 70% del valor del inmueble, salvo que conste el acuerdo de todos los interesados y si el encargo no se cumple en el plazo de seis meses, el secretario judicial lo revocará por medio de decreto.

- *Si el interés prioritario de su cliente es la adjudicación de la finca embargada en pago de la deuda reclamada*, ¿qué actuaciones procesales solicitaría o, en su caso, no pediría, a fin de minorar la posibilidad los eventuales postores de adquirir la finca subastada?

Solicitaría al ejecutado mediante un procedimiento extrajudicial ante Notario, siempre que ambas partes hubiesen acordado esta posibilidad en la escritura pública del préstamo hipotecario. La escritura deberá contener el valor en el que los interesados tasan la finca a efectos de la subasta, el domicilio del deudor para notificaciones, y la determinación de la persona que en su día podrá otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante (dueño del bien hipotecado) o en su defecto, interponer demanda ejecutiva, tras la cual la LEC deja al criterio del ejecutante y ejecutado la determinación de los bienes a embargar, y el orden en que deben ser embargados contemplados en el convenio de realización. Si se hubiera logrado un acuerdo entre ellos, a él deberá atenerse el tribunal.

---

**Supuesto nº 2:** Ud. es el letrado del ejecutado:

Ante la solicitud de convocatoria de subasta por parte del actor ¿Qué actuaciones procesales, antes, durante, y después de la subasta del bien embargado, podría realizar a fin de que su enajenación se realizara en el precio más elevado posible? Motivos de oposición por defectos procesales. Al margen de los presupuestos procesales relativos al órgano jurisdiccional, cuya denuncia habrá de efectuarse mediante declinatoria, constituyen defectos procesales que el ejecutado puede alegar en su escrito de oposición (art. 559 LEC) los siguientes: a) su propia falta de legitimación; b) la falta de capacidad del ejecutante, tanto para ser parte, como procesal, así como la falta de acreditación de la condición de representante de quien dice actuar como tal en el procedimiento; y c) nulidad radical del despacho de ejecución, por no cumplir el documento presentado los requisitos legales exigidos para llevar aparejada ejecución, o por infracción, al despacharse ejecución, de lo dispuesto en el art. 520 LEC.

Motivos de oposición por causas materiales o de fondo del art. 557.1 LEC:

1. El pago de la obligación dineraria que conste en el título, que habrá de acreditarse mediante la aportación de algún documento, ya sea público o privado.
2. Compensación de crédito líquido que resulte de documento que tenga fuerza ejecutiva, para lo que el Tribunal tendrá que analizar si el mismo reúne los presupuestos y requisitos para tener fuerza ejecutiva.
3. Pluspetición o exceso en la computación a metálico de las deudas en especie.
4. Prescripción y caducidad del derecho de crédito incorporado al título.
5. Quita, espera o pacto o promesa de no pedir, siempre que, al igual que sucede con el pago, conste documentalmente.
6. Transacción, siempre que conste en documento público.
7. Que el título contenga cláusulas abusivas

Tras la aprobación del remate de la finca a favor de un tercero, ¿qué actuaciones procesales llevaría a cabo para demorar la entrega de la posesión del bien enajenado?

Será de aplicación el artículo 675.1 de la LEC que se aplica a todos los casos de realización forzosa de inmuebles así como los artículos 703 y 704 cuando el bien hipotecado esta ocupado por el mismo ejecutado dándole el plazo de un mes para desalojarlo.

Se podrá alegar el Decreto Ley 27/12 de 15 de Noviembre por el que se suspendía el acto del lanzamiento siempre que concurrieran las circunstancias establecidas en el mismo y se encuentren dentro de una situación de especial vulnerabilidad. Además se podría alegar la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables por dos años desde la entrada en vigor de la Ley (15 de Mayo de 2013)

---

**Supuesto nº 3:** Ud. es letrado de un potencial postor interesado en la adquisición en subasta del bien embargado:

- Deberá informar a su cliente de los requisitos necesarios para participar en la subasta, de las condiciones en las que se desarrolla la misma y el régimen al que se encuentra sometido la aprobación del remate.
  - Para tomar parte en la subasta se exige que los interesados consignen la cuenta de depósitos y consignaciones del Juzgado o presten aval bancario por importe del 5% del valor que se haya dado al bien subastado (art.669.1 LEC). Sólo si la mejor postura es igual o superior al 70% del valor por el que la finca ha salido a subasta, el secretario judicial aprobará el remate por medio de decreto (art.670.1 LEC) Si la mejor postura ofrecida en la subasta fuera inferior al 70%, el ejecutado podrá, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura superando el 70% o que, siendo inferior a esa cantidad, sea suficiente para satisfacer el derecho del ejecutante (art.670.4 LEC).
  - Si el ejecutante no ejercita la anterior facultad, se aprobará el remate a favor del mejor postor, siempre que haya ofrecido por lo menos el 50%, o que, siendo inferior, cubra al menos la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, con la previsión de intereses y costas. Aprobado el remate por el secretario judicial, el rematante habrá de consignar en la cuenta de depósitos y consignaciones en el plazo de cuarenta días la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate (art.670.1 LEC).
  - En caso de que por el mejor postor no se entregara en el plazo establecido, se producirá la quiebra de la subasta, con pérdida del depósito efectuado, suponiendo la frustración del fin pretendido por la subasta, de modo que no se llega realizar lo embargado y sigue afecto a la ejecución.
- Deberá informar a su cliente de las condiciones en las que adquiriría el inmueble rematado, entre ellas, la responsabilidad que asume por las cargas de la finca y la incidencia que puede tener su situación posesoria.
  - Por el mero hecho de participar en la subasta se entiende que los postores aceptan como suficiente la titulación y que se subrogan en las cargas o gravámenes anteriores en caso de que se les adjudique el remate (arts. 669.2 y 670.5 LEC).
  - Una vez expedido el testimonio por el Secretario para la inscripción, se pondrá en posesión de los bienes que no estén ocupados, si el adquirente lo solicita (art.675.1 LEC).
  - El adquirente podrá pedir el tribunal el lanzamiento de los ocupantes de mero hecho o sin título (art.675.2 LEC).

---

**Supuesto no 4:** Ud. es el letrado del ocupante del inmueble embargado respecto del que se ha convocado subasta:

- Habrá de informar a su cliente sobre sus derechos sobre la finca embargada, entre ellos, el posible derecho a permanecer en el inmueble embargado una vez se haya celebrado la subasta.

La Ley 1/2013 establece una serie de medidas dirigidas a la protección del deudor hipotecario, que podemos sistematizar en las medidas sobre suspensión de lanzamientos por un plazo de dos años de aquellos desahucios en curso; los intereses de demora no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero; no cabe pacto de anatocismo en los intereses es decir, que los intereses se acumulen al capital para devengar nuevos intereses de demora, con la excepción de que sí se pueden pactar en el supuesto de insuficiencia del precio de remate para pagar el crédito del acreedor conforme al 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; el plazo de amortización de la hipoteca no puede ser superior a treinta años, cuando está destinado a financiar la construcción, rehabilitación o adquisición de vivienda habitual; el importe del principal no puede exceder si el bien hipotecado está destinado a financiar la construcción, rehabilitación o adquisición de vivienda habitual del 80 por ciento de dicho valor de tasación.

- Y, ¿qué actuaciones tendría que llevar a cabo para que se reconocieran los derechos del ocupante sobre la finca embargada?

Se podrá alegar el Decreto Ley 27/12 de 15 de Noviembre por el que se suspendía el acto del lanzamiento siempre que concurrieran las circunstancias establecidas en el mismo y se encuentren dentro de una situación de especial vulnerabilidad. Además se podría alegar la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables por dos años desde la entrada en vigor de la Ley (15 de Mayo de 2013)