

Procedimiento de ejecución hipotecaria

Marina Cedeño Hernán

Departamento de Derecho Procesal. Facultad de Derecho.
Universidad Complutense de Madrid. Avda. Complutense s/n, Madrid 28040
cedeno@der.ucm.es

Resumen: En esta ficha se hace un resumen de un expediente judicial real que ha seguido un determinado cauce procedimental. Se incluye en ella un resumen de los hechos; se indican las actuaciones concretas que constan en el expediente en cuestión; y se resaltan una serie de temas o cuestiones susceptibles de comentario. Se trata de una actividad muy positiva para los alumnos que estudian Derecho Procesal en la medida en que les permite manejar documentos judiciales reales; observar de forma directa el ámbito de aplicación y las distintas fases de un determinado procedimiento; y analizar el resultado concreto de un procedimiento judicial real.

Palabras clave: Expediente judicial. Actuaciones procesales. Documentos judiciales. Fases del procedimiento. Demanda. Sentencia. Resumen de los hechos. Actos de comunicación. Ejecución hipotecaria.

RESUMEN DE HECHOS

La entidad BANK concedió solidariamente a D. Gilberto y Dña. Ana María un préstamo por importe de 109.480.000 yenes japoneses (700.000 euros). En garantía de la devolución de ese préstamo con los intereses y las costas, la sociedad AGME S.L. constituyó hipoteca voluntaria a favor de BANK sobre una finca urbana en la que se hallaba construida una vivienda unifamiliar. Sobre la misma finca pesaba una carga anterior consistente en una hipoteca a favor de BANCO POPULAR S.A. para responder de un crédito hasta un máximo de 105.000 euros de principal, más intereses y otras cantidades accesorias.

Ante el impago por parte de los deudores de varias cuotas del préstamo y, tras resultar infructuosas todas las gestiones realizadas para conseguir el pago, la entidad acreedora presenta demanda de ejecución hipotecaria y, en aplicación de la cláusula de vencimiento anticipado pactada en el contrato, reclama la totalidad del crédito pendiente de pago más los intereses y las costas.

DOCUMENTOS QUE CONSTAN EN EL EXPEDIENTE

- Demanda ejecutiva a la que se acompañan el poder del procurador, el título ejecutivo (primera copia de la escritura pública de constitución de la hipoteca), el acta notarial de fijación del saldo debido a los efectos de los artículos 572.2 y 573.1.2º LEC, la certificación del saldo expedida por el acreedor y el extracto de la cuenta de préstamo, las páginas electrónicas en las que consta el "Libor 01" suministrado por Reuters y la resolución del Banco de España que acredita los cambios oficiales del euro al yen, el burofax con acuse de recibo remitido por BANK a los deudores y al hipotecante por el que se les notificaba la liquidación del préstamo y se les requiere de pago.
- Diligencia de presentación de la demanda ejecutiva dictada por el Secretario Judicial.
- Auto por el que se despacha la ejecución, se ordena el requerimiento de pago a los deudores y se dispone que se libraré mandamiento al Registrador de la Propiedad para que emita la certificación de dominio y de cargas.
- Certificación del Registrador de la Propiedad en la que consta la titularidad de la finca hipotecada a favor de la entidad ejecutada AGME y la subsistencia de la hipoteca.
- Diligencia de presentación por la que se ordena unir la Certificación del Registrador a los autos.
- Diligencia de requerimiento por cédula emitida por el servicio común de notificaciones y embargos, en la que consta la entrega de la misma a un familiar de uno de los ejecutados.
- Diligencia "sin efecto", emitida por el servicio común de notificaciones y embargos, en la que consta que no se pudo practicar la notificación a uno de los ejecutados.
- Diligencia de ordenación del Secretario Judicial por la que se ordena unir las anteriores comunicaciones a los autos.
- Notificación al procurador del ejecutante a través del Servicio de recepción de notificaciones organizado por el Colegio de Procuradores y el recibo de recepción de la notificación por parte del procurador.

- Escrito de personación de Banco Popular (titular de una carga inscrita con anterioridad sobre la misma finca, consistente en una hipoteca para responder de un crédito por un importe máximo de 105.000 euros), acompañado de la escritura de poder del procurador y del justificante del traslado de ese escrito al procurador del ejecutante.
- Escrito de oposición a la ejecución presentado por los ejecutados D. Gilberto y Dña. Ana María. Los motivos de oposición son:
- La nulidad radical del despacho de la ejecución porque no consta la notificación del saldo deudor, del vencimiento anticipado ni del requerimiento de pago a la entidad ejecutada AGME S.L.
- La nulidad radical del título ejecutivo por la existencia de cláusulas abusivas y contrarias a Derecho.
- Diligencia de ordenación del Secretario Judicial por la que se ordena unir el escrito de oposición a los autos.
- Recurso de reposición presentado por el ejecutante frente a la anterior diligencia, por el que se solicita que no se admita a trámite el escrito de oposición de los ejecutados, acompañado del justificante de ingreso del depósito para recurrir y del justificante de traslado del escrito al procurador del ejecutante.
- Auto del Magistrado por el que se desestima íntegramente la oposición a la ejecución.
- Escrito presentado por el procurador del ejecutante por el que se solicita que se deje sin efecto el recurso de reposición contra la diligencia de ordenación.
- Providencia del Magistrado por el que se ordena dejar sin efecto el recurso de reposición interpuesto y devolver el depósito efectuado.

TEMAS QUE APARECEN EN LOS AUTOS

- Particularidades del título ejecutivo en la ejecución hipotecaria.
- -Documentos que han de acompañar a la demanda ejecutiva.
- El requerimiento de pago (eficacia del requerimiento extrajudicial por medio de burofax).

- La oposición a la ejecución hipotecaria por motivos procesales y por motivos de fondo.
- Los recursos frente a las resoluciones del Secretario Judicial en la ejecución.

Recibido: 14 julio 2011.

Aceptado: 14 diciembre 2011.