

## **EL PROCESO ESPECIAL DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA.**

Se encuentra regulado en el capítulo V de la L.E.C 1/2000 en el que en el artículo 681 encontramos la regulación para el procedimiento para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca. Dicho artículo determina: *la acción para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca podrá ejecutarse directamente con los bienes, pignoralos o hipotecados, sujetando su ejercicio a lo dispuesto en este título.*

Este proceso procede igualmente cuando la pretensión, se refiere solamente a parte del capital, o cuando acreedor y deudor hubiesen pactado que el pago del crédito, se realizase mediante pagos aplazados; además es necesario considerar que en este proceso son de aplicación supletoria las normas de ejecución dineraria.

### **PRESUPUESTOS PROCESALES.**

para proceder es necesaria la existencia de un título ejecutivo, que es la escritura pública de constitución de hipoteca; título que contendrá determinados requisitos para que la ejecución sólo puede dirigirse contra los bienes hipotecados. dichos requisitos se encuentran recogidos en el artículo 682,2: *que en la escritura de constitución de hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan las finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta.*

*Que en la misma escritura conste un domicilio que fijará el deudor para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones.*

Si bien la tasación es inamovible en principio, no podemos decir lo mismo del domicilio indicado en la escritura, en tanto en cuanto este puede ser modificado siendo necesario el consentimiento del acreedor siempre y cuando y a sensu contrario del artículo 683, cuando se trate de hipoteca mobiliaria o con este cambio se vea alterada la competencia del juzgado.

### **COMPETENCIA**

Este artículo da lugar a realizar el estudio de otro presupuesto procesal indispensable que es el de la competencia. La competencia objetiva corresponde a los Juzgados de Primera Instancia, hemos de entender la competencia desde un punto de vista territorial, eliminando la sumisión en la hipoteca sobre bienes inmuebles . El Juez examinará de oficio su competencia y si entendiera que no es competente territorialmente dictará auto absteniéndose de despachar ejecución e indicando al demandante el tribunal ante que ha de presentar la demanda a tenor de lo dispuesto en el artículo 546.

El artículo 684 regula la competencia para conocer del procedimiento . en el caso de hipoteca de bienes inmuebles:....." *el Juzgado De Primera Instancia del lugar en el que radica la finca y si ésta radicara en más de un partido judicial lo mismo que si fueren varias y radicarán en diferentes partidos, el juzgado de primera instancia de cualquiera de ellos, a elección del demandante. Si los bienes hipotecados fueren buques el Juzgado De Primera Instancia al que se hubieren sometido las partes en el título constitutivo de la hipoteca y en su defecto El Juzgado de lugar en el que se hubiere constituido la hipoteca en el que se encuentre el buque hipotecado, o el del domicilio del demandado o del lugar en el que radique el Registro en el que fuera inscrita la hipoteca a elección del actor.*

En el artículo 131 de La Ley Hipotecaria se regula el procedimiento judicial donde en su apartado primero regula igualmente: *será Juez competente para conocer del procedimiento cualquiera que sea la cuantía de la obligación el de Primera Instancia.*

## LEGITIMACIÓN.

La activa, la tiene el acreedor con escritura de hipoteca a su favor debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad. Montero Aroca matiza que si por cualquier causa la hipoteca no figura inscrita a favor de quien ha instado la ejecución, esta debe ser sobreseída.

La legitimación pasiva puede tenerla el deudor y el hipotecante no deudor o el tercer poseedor del bien hipotecado y contra ellos debe formularse la demanda ejecutiva.

## DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN.

### A ) DEMANDA .

El artículo 131,2 de La Ley Hipotecaria regula: *se iniciará el procedimiento por demanda autorizada por Letrado en la que deberán constar necesariamente:.*

*1. Los hechos y las razones jurídicas determinantes de la certeza, subsistencia y exigibilidad del crédito y de la competencia del juzgado.*

*2. La cantidad exacta que por todos los conceptos sean objeto de reclamación.*

En ejecución hipotecaria adquiere especial trascendencia en lo relativo a la ejecución por saldo de cuenta corriente y el cálculo del interés variable.

En el artículo 131 de la ley hipotecaria en su apartado tercero se regulan los documentos que necesitarán presentar el actor:.

*1º) los comprobantes de la personalidad, incluso los que acrediten el poder del procurador.*

*2º) el título o títulos de crédito revestidos de los requisitos que La ley de enjuiciamiento civil exige.....*

Hay alguno supuestos en los que no es preciso presentar el título inscrito es decir, la primera copia de la escritura pública inscrita pudiendo presentarse segunda copia acompañada de certificación registral como es el caso de la hipoteca unilateral recogida en el artículo 141 de la ley hipotecaria, y en las hipotecas constituidas a favor de una entidad de las que legalmente pueden emitir cédulas hipotecarias o que garanticen créditos y préstamos afectos a una emisión de bonos hipotecarios.

*3º) acta notarial justificativa de haberse requerido de pago con diez días de anticipación cuando menos al deudor y también al tercer poseedor de las fincas en caso de que éste hubiese acreditado al acreedor la adquisición del bien inmueble.*

*4º) el documento o documentos que cuando la hipoteca garantice un crédito o préstamo para el que se hubiese pactado en interés variable permitan determinar dicho tipo con exactitud ya sea directamente hoyo mediante una simple operación aritmética.*

Presentada la demanda con sus documentos el tribunal en su caso despachará ejecución, y en el mismo auto puede tener que ordenar que se proceda a requerir de pago al deudor o en su caso al hipotecante no deudor o el tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda.

### B) REQUERIMIENTO DE PAGO.

. En el artículo 581 de la ley 1/2000 se regulan los casos en que procede del requerimiento de pago; *cuando no*

*se funde en resoluciones judiciales o arbitrales u otras acciones o convenios aprobados judicialmente se requerirá del pago al ejecutado por la cantidad reclamada en concepto de principal e intereses devengados, en su caso hasta la fecha de la demanda y si no pagase en el acto, el tribunal procederá al embargo de sus bienes.....*

*2 no se practicará el requerimiento establecido en el apartado anterior cuando en la demanda ejecutiva se haya acompañado acta notarial que acredite haberse requerido de pago al ejecutado con al menos diez días de antelación.*

El requerimiento de pago se efectuará en el domicilio que figure en el título ejecutivo, aunque también podrá hacerse en cualquier lugar, en el que el ejecutado pudiera ser hallado.

### C) CERTIFICACIONES REGISTRALES

Cuando el requerimiento no se haya realizado de la forma expuesta anteriormente en virtud del artículo 131,4 de la ley hipotecaria: *el juez reclamara de registrador de la propiedad a instancia del actor certificación comprensiva de los extremos siguientes:.*

- *1) inserción literal de la última inscripción de dominio o de posesión en su caso que se haya practicado en se halle vigente.*
- *2) relación de todos los censos, hipotecas y gravámenes y derechos reales y anotaciones a que estén afectos los bienes debiendo hacer constar expresamente que se halle subsistente y sin cancelar la hipoteca a favor del actor. El registrador a la constar por nota marginal en la extensión de la hipoteca que ha expedido esta certificación, expresando su fecha y la existencia del procedimiento al que se refiere.....*
- *(En la certificación del registro debe constar que la hipoteca en favor del ejecutante se haya subsistente y sin cancelar o, la cancelación o modificación que apareciese en el registro. La titularidad del dominio y demás derechos reales que existan sobre el bien. Relación completa de las cargas, sean hipotecas o anotaciones de embargo, o en su caso, si no existiesen. En la misma fecha en que se espera la anterior certificación el registrador hará constar por nota marginal en la inscripción de la hipoteca que ha emitido la certificación con expresión de su fecha y del proceso al que se refiere, en función de lo dispuesto en el artículo 688,2 de la ley 1/2000)*
- *6º transcurridos diez días desde el requerimiento de pago..... el actor podrá pedir que se le confiera la administración o posesión interina de la finca se si se hubiese pactado en escritura de constitución;..... percibiendo el acreedor en dicho caso las rentas vencidas y no satisfechas se si se hubiese estipulado..*
- *7) cumplido lo dispuesto en las reglas precedentes y transcurridos treinta días desde que tuvieron lugar el requerimiento de pago y las notificaciones antes expresada se procederá a instancias del actor del deudor o del tercer poseedor o del hipotecante a la subasta de la finca ante el juzgado que conozcan procedimiento. El remate se anunciara con veinte días antelación cuando menos.*

### D) NOTIFICACIONES .

Pasados treinta días desde que tuvo lugar el requerimiento judicial de pago o de la realización de las notificaciones, a instancia del actor, del deudor o del tercer poseedor se procederá a la subasta del bien o finca hipotecada. Ésta se hace, en todo caso según lo previsto para la subasta de inmuebles y su fecha debe ser notificada al deudor

Recibida en el tribunal la certificación, es posible que puedan pasarse sin más a la subasta o que deba procederse a la realización de una de las dos notificaciones a las que se refiere el artículo 689 de la ley 1/2000.

Artículo 689: *si de la certificación registral apareciese que la persona a cuyo favor resulte practicada la*

*última inscripción de dominio no ha sido requerido de pago en ninguna de las formas notarial o judicial previstas se notificará la existencia del procedimiento a aquella persona, en el domicilio que conste en el registro, para que pueda, si le conviene intervenir en la ejecución .....*

Al tercer poseedor, si aparece que la persona a cuyo favor resulte practicada la última expresión de dominio no ha sido requerida de pago deberá notificarse la existencia del proceso de ejecución.

A los acreedores posteriores se hará también la notificación de la existencia del proceso a los titulares de cargas o derechos reales no preferentes a la hipoteca por la que se ejecuta el bien que accedieron al registro con anterioridad a la nota marginal y que por tanto figuran en la certificación registral.

## **F ) PAGO DEL CRÉDITO.**

Realizada la subasta, se pagará al ejecutante el principal del crédito, los intereses y las costas siempre con el límite que lo entregado no puede exceder lo garantizado con la hipoteca.

Si existe sobrante pueden darse tres casos:.

Si existen acreedores posteriores, se depositará el remanente a su disposición.

Si el sobrante ha sido embargado en otra ejecución debe ponerse disposición de un proceso.

Si no se da alguno de los casos anteriores, se entregará el sobrante al propietario del bien hipotecado.

## **SUSPENSIÓN Y OPOSICIÓN A LA EJECUCIÓN.**

### **A) CAUSAS DE SUSPENSIÓN.**

La ley 1/2000 admite dos causas de suspensión de la ejecución pero no debe olvidarse que lo dispuesto para la ejecución dineraria es aquí aplicable. En el artículo 565,1 se regula la regla general, en la que se suspenderá la ejecución cuando de la ley lo ordene de modo expreso, y se ordena así el ejecución hipotecaria en dos supuestos; la tercería de dominio recogida en el artículo 696 de la ley 1/2000 y la prejudicialidad penal regulada en el artículo siguiente.

La tercería de dominio, pretende que el bien quede excluido del proceso de ejecución, o que de la hipoteca deban entenderse excluidos determinados bienes.

La prejudicialidad penal como causa de suspensión exige acreditar la existencia del proceso penal sobre cualquier hecho de apariencia delictiva.

### **B) OPOSICIÓN DEL EJECUTADO.**

En la regulación contenida en la ley hipotecaria existía un punto de partida, que hacía poner en duda la observancia, por parte de esta ley, del régimen constitucional vigente. Y esto era así por que el ejecutado, no podía formular oposición alguna a la ejecución.

Ahora se admiten los dos tipos de oposición:.

Procesal o formal; siendo aplicables las normas generales relativas a la oposición por defectos procesales recogidas en el artículo 559 y a la impugnación por las infracciones legales en el curso de la ejecución.

Motivos de fondo; contenidos en el artículo 695. Las causas de oposición son:.

- 1) extinción de la hipoteca.
- 2) extinción de la obligación garantizada, presentando documento bastante en derecho.
- 3) error en la determinación de la cantidad exigible.
- 4) en los bienes muebles hipotecados cuando existe sujeción de dichos bienes a prenda o embargo inscrito con anterioridad al gravamen que motiva el proceso de ejecución lo que deberá acreditarse por medio de certificación registral.

Formulada oposición, se suspenderá la ejecución y el tribunal convocará a las partes con un plazo de cuatro días desde la citación, oídas las partes y previa presentación de los documentos pertinentes el Juez resolverá por medio de auto. Pudiéndolo desestimar la oposición o de estimar la oposición en este caso las consecuencias son distintas según las causas de oposición pues si se estiman las cosas relativas a la extinción de la garantía o de la obligación o de las propias de los bienes muebles hipotecados, se ordenará el sobreseimiento de ejecución, con recurso de apelación. Y si se estima la causa relativa a la determinación de la cantidad, se fijará la deuda y se continuará la ejecución sin recurso alguno.

### **REMISIÓN AL JUICIO ORDINARIO.**

El incidente declarativo intercalado en este ejecución es extraordinariamente el limitado, tratándose de un incidente sumario en el que se limitan las alegaciones del ejecutado, los medios de prueba y la confesión judicial. Esto permite acudir a un proceso declarativo plenario, el que corresponda por la cuantía, y en función de lo dispuesto en el artículo 698,1 de la ley 1/2000 es preciso matizar que el proceso declarativo plenario no podrá debatirse respecto de la regularidad formal del proceso de ejecución, debiendo haber quedado resuelto en la ejecución misma, pues en ella cabe la oposición por defectos procesales y la impugnación de los concretos actos ejecutivos. La nulidad procesal de un proceso no se resuelve en otro proceso.

El proceso declarativo puede deberse sobre la relación jurídica material partiendo de que en el incidente declarativo intercalado en el proceso de ejecución no se produce cosa juzgada alguna por lo que todo lo relativo a ella puede llevarse a ese proceso.

Hay que tener en cuenta, que la competencia se determina por las reglas ordinarias, el ejecutado convertido en demandante puede solicitar que se asegure la efectividad de la sentencia y dictarse en el mismo con retención de todo o de parte de la cantidad que deba entregarse al ejecutante.

*El artículo 131 de la ley hipotecaria dice que después de la nota marginal de la certificación de cargas no se podrá tomar anotación de demanda de nulidad de la propia hipoteca salvo que se base en alguno de los supuestos que pueden determinar la suspensión de ejecución.*