



Los 10 pasos de una Ejecución hipotecaria

Ejecuciones hipotecarias

T. 911011210 - 931003512 | valoraciones@sye-abogados.es

SYE Abogados & Economistas | Especialistas en derecho Bancario e Hipotecario



La Ejecución hipotecaria se regula en la *Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil*, que contiene un procedimiento privilegiado a favor del acreedor, normalmente el Banco, por el que puede exigir al deudor la devolución del capital pendiente de un préstamo con la garantía real de un inmueble (y la garantía personal de los prestatarios y de los fiadores o avalistas).

Existen varias fases o hitos fundamentales de una Ejecución hipotecaria y que estructuramos cronológicamente de la siguiente manera:

1) Reclamación prelitigio de pago:

Cuando el deudor impaga una o varias cuotas del préstamo hipotecario, la propia oficina bancaria o el departamento de precontencioso del Banco, contactarán con el hipotecado para exigirle que se ponga al corriente de pago abonando las cuotas pendientes y los intereses moratorios.

2) Vencimiento del préstamo y requerimiento extrajudicial:

Si no se ha abonado un mínimo de tres cuotas (en caso de vivienda habitual), el deudor recibirá por burofax la comunicación de que el banco ha dado por



resuelto el contrato, por lo que le reclamará el total de la deuda.

3) La Demanda de Ejecución:

El hipotecado recibe del Juzgado de 1ª Instancia del lugar donde radique el bien inmueble, la Demanda de ejecución, el Acta notarial de liquidación del saldo deudor, la Escritura del préstamo y el requerimiento de pago. Admitida la Demanda y despachada la ejecución, el deudor podrá pagar el capital pendiente en el plazo de 30 días o bien, oponerse en el plazo de 10 días por la existencia de cláusulas abusivas de contenido económico, con suspensión de la ejecución. Igualmente se solicitará del Registro de la Propiedad una certificación de la inscripción de la hipoteca y relación de las demás cargas que graven el inmueble.

4) Incidente de Oposición por cláusulas abusivas:

Si el demandado se opone por la existencia de cláusulas abusivas, se convocará a las partes con Abogado y Procurador a la vista y el Juez resolverá sobre las mismas y sus efectos, continuándose la ejecución.

5) Señalamiento de Subasta judicial:

Se señalará día y hora para la celebración de la subasta judicial del inmueble objeto de la ejecución, anunciándose en Edicto con 20 días de antelación las condiciones de la finca que se subasta, el valor de tasación, la descripción e información adicional relevante para la subasta.

6) Celebración de la Subasta judicial:

Si no se rehabilita el préstamo mediante la consignación de la deuda reclamada, intereses y gastos, se procede a la subasta judicial del inmueble, en la que pueden concurrir o no postores. En caso de no concurrir ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de 20 días pedir la adjudicación del



bien. Si no se trata de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50% del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se trata de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70% del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o, si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60%.

Si existieran licitadores, Si la mejor postura fuera igual o superior al 70% del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, el Secretario judicial responsable de la ejecución aprobará el remate en favor del mejor postor. Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70% del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70% del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante. Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50% del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas.

7) Adjudicación de la vivienda a favor del Banco o de tercero:

Si importe por el que ha sido adjudicado finalmente el inmueble cubre la deuda reclamada por el ejecutante, se le hará entrega del importe reclamado. De existir sobrante se destinará en primer lugar a los acreedores que tengan derechos posteriores inscritos (cargas anotadas con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta como consecuencia de otros procesos de reclamación de deudas que se sigan contra el deudor o segundas hipotecas). Si no existen tales derechos posteriores o si, una vez atendidos, sigue existiendo sobrante,



el mismo se pondría a disposición del deudor.

Si el importe obtenido de la adjudicación no cubre el total de la deuda, el ejecutante sólo verá satisfecha parte de la deuda, de forma que podrá reclamar el restante importe al deudor en futuros procedimientos.

Hay que tener en cuenta aquí que, en nuestro ordenamiento jurídico la responsabilidad en caso de préstamos hipotecarios es “universal”, esto es, el deudor responde no sólo con el bien inmueble que garantizaba la deuda, sino con todos sus bienes, presentes y futuros. No obstante, la Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, establece, para el caso de la vivienda habitual, supuestos de liberación de deuda, pues el deudor quedará parcialmente liberado de las sumas pendientes de pago si en los cinco años posteriores al remate o adjudicación satisface al acreedor el 65% de las mismas, incrementadas exclusivamente con el interés legal del dinero, o el 80% en el plazo de 10 años.

8) Costas e Intereses:

El acreedor solicitará la apertura de la Pieza separada de Tasación de costas e intereses, que supondrá una vez aplicados los límites legales, un incremento significativo de la deuda reclamada.

9) Inscripción del inmueble a favor del adquirente:

El adquirente en subasta judicial (normalmente el banco), procederá al cambio de la titularidad del inmueble en el Registro de la Propiedad aportando el decreto de adjudicación, por lo que en adelante en la Nota simple registral de la vivienda el adjudicatario (y no el deudor) aparecerá como propietario de la finca.



ABOGADOS & ECONOMISTAS

EXPERTOS EN DERECHO BANCARIO E HIPOTECARIO



10. El lanzamiento o desahucio del inmueble.

Una vez adquirido el inmueble e inscrita su titularidad registral, el ejecutante o adjudicatario iniciará los trámites de posesión de la finca mediante el proceso de Desahucio o Lanzamiento. Hay que tener en cuenta aquí lo establecido en la ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios la cual, tras la modificación que introduce el Real Decreto Ley 1/2015 sobre Segunda Oportunidad, suspende los lanzamientos derivados de un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria en los que se hubiese adjudicado al acreedor, o a persona que actúe por su cuenta, la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en el art 1 de la referida Ley 1/2013. En su virtud, quedan suspendidos los lanzamientos que cumplan los requisitos establecidos en la ley hasta el 15 de mayo de 2017.

Somos Abogados y Economistas. El equipo lo conforman Abogados especialistas en D^o Bancario, Concursal y Urbanístico, Economistas-Audidores, profesionales con experiencia en Banca, y Asesores Financieros acreditados como European Financial Advisor (EFA).

Representamos a miles de afectados. Nuestra amplia experiencia frente a Ejecuciones hipotecarias y en la reclamación judicial por productos bancarios nos convierte en un despacho de referencia en la defensa de las familias y pymes frente a los Bancos.

SYE | Asesoramiento legal y financiero

ABOGADOS & ECONOMISTAS

Defendemos tus derechos frente a los Bancos

Actuamos en toda España