

EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA



Mario Lopera Rodríguez. Socio Responsable de Procesal ejecutivo y Concursal de Marimón Abogados

SUMARIO

1. Ámbito normativo
2. Legitimación
3. Competencia
4. Requisitos del título y documentación a presentar con la demanda
5. Admisión a trámite de la demanda y actuaciones iniciales
6. Señalamiento de subasta
7. Desarrollo de la subasta
8. Pago al ejecutante o adjudicación de los bienes

El procedimiento de ejecución hipotecaria es el cauce procesal privilegiado al servicio de las entidades financieras, que ha sido reformado en los últimos años a raíz de la jurisprudencia del TJUE para adaptarse a la normativa protectora de consumidores. También se ha concretado el papel de los fiadores en el procedimiento hipotecario y la posible continuación de la reclamación dineraria a través de la ejecución ordinaria (cuando el producto de la subasta no satisface el crédito del ejecutante), así como la adaptación a las nuevas tecnologías y la subasta electrónica.

La causa de oposición basada en el carácter abusivo de las cláusulas que constituyan el fundamento de la ejecución, o que hubiesen determinado la cantidad exigible (vencimiento anticipado, suelo, intereses de demora, etc.), así como la legitimación activa en caso de titulización, están generando dudas y abundante litigiosidad.

ÁMBITO NORMATIVO

El procedimiento de ejecución de bienes hipotecados o pignorados está

regulado en los arts. 681 y siguientes de la LEC, le resulta de aplicación supletoria lo previsto para la ejecución ordinaria en los arts. 538 y siguientes

de la LEC, y cuando el deudor hipotecante ha sido declarado en concurso, se debe observar lo preceptuado en los arts. 56, 57 y concordantes de la LC.

LEGITIMACIÓN

Se trata de una acción real emprendida por el acreedor contra los bienes hipotecados o pignora- dos, y contra el deudor principal, así como contra el hipotecante no deudor o adquirente de los bienes (art. 685.1 LEC).

Se debe notificar la demanda a los fiadores a efectos de mantener la facultad de demandarlos a posteriori, si el producto de la ejecución hipotecaria no resulta suficiente para satisfacer el crédito del ejecutante.

Los fiadores no deben ser demandados de inicio, porque conforme a lo establecido en el art. 555.4 en relación con los arts. 579.1 y 685.5 LEC y la jurisprudencia mayoritaria (AAP de Barcelona, Sec. 1ª, de 23 de febrero de 2010, AAP de Barcelona, Sec. 11ª, de 30 de enero de 2012, AAP de Granada, Sec. 3ª, de 7 de octubre de 2010 y AAP de Valencia, Sec. 6ª, de 3 de marzo de 2015), no es factible acumular la acción real hipotecaria con la ejecución personal.

La reforma de la LEC operada por la Ley 19/2015, de 13 de julio, introdujo el apartado 5 del art. 685 LEC, que entendemos viene a respaldar la tesis de que **los fiadores pueden ser notificados de la demanda hipotecaria inicial, pero no demandados en el mismo procedimiento hasta que se hayan subastado los bienes hipotecados.**

LEGISLACIÓN

www.casosreales.es

- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (Normas básicas. Marginal: 12615). Arts.; 517, 538, 551, 552, 555, 561, 579, 645, 648, 649, 667, 668, 669, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 688, 691, 693 y 698
- Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (Normas básicas. Marginal: 69726897). Arts.; 56 y 57
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (Normas básicas. Marginal: 69726877). Art.; 149
- Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero (Normas básicas. Marginal: 90793). Art.; 26
- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (Normas básicas. Marginal: 677582)

En cuanto a la legitimación activa, en los últimos años ha surgido una cuestión polémica en torno a las **hipotecas titulizadas**, pues presentan

una variada casuística y ello ha provocado posturas dispares en las resoluciones de los juzgados de primera instancia y en la jurisprudencia menor.

“Los fiadores pueden ser notificados de la demanda hipotecaria inicial, pero no demandados en el mismo procedimiento hasta que se hayan subastado los bienes hipotecados”

“La ejecución hipotecaria únicamente se suspende por oposición, tercería de dominio o prejudicialidad penal”

En los Acuerdos para unificación de criterios de las Secciones Civiles de la Audiencia Provincia de Barcelona, de 15 de julio de 2016, se debatió sobre la legitimación activa en procesos hipotecarios en relación a participaciones hipotecarias aportadas a fondos de titulación, y se adoptó por unanimidad la decisión de que corresponde al acreedor hipotecario que figura en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de la facultad del fondo titular de la participación hipotecaria para solicitar el emisor que ejecute la hipoteca, ni de su posible subrogación, en caso de pasividad del emisor.

La decisión se basa en los requisitos del art. 149 LH para la cesión del crédito hipotecario (escritura pública e inscripción), en la alusión del art. 688.1 LEC en cuanto a que la hipoteca debe constar inscrita a favor del ejecutante, así como en el hecho de que el emisor conserva la custodia y la administración del crédito cedido, debiendo realizar cuantos actos sean necesarios para su efectividad y buen fin (art. 26 del RD 716/2009).

Existen resoluciones de juzgados de 1ª instancia (Barcelona, Sevilla,

Gijón, Salamanca, Benidorm, etc.) en sentido contrario, y el Juzgado de 1ª Instancia nº 11 de Vigo presentó una cuestión prejudicial al TJUE que está pendiente de resolución.

COMPETENCIA

Es competente el Juzgado de 1ª Instancia del lugar donde se encuentre la finca, y si hay varias, en cualquiera de ellos, a elección del ejecutante, sin que sea aplicable la sumisión expresa en caso de inmuebles. En las hipotecas de bienes muebles, de buques y en las prendas es válida la sumisión expresa (art. 684 LEC).

Si el propietario de los bienes hipotecados se encuentra en concurso y los bienes son necesarios para la continuidad de su activi-



dad empresarial o profesional, la competencia recae en el Juzgado Mercantil (arts. 56 y 57 LC).

La ejecución de bienes que no sean necesarios para la continuidad de la actividad empresarial o profesional del concursado se llevará a cabo ante el Juzgado de 1ª Instancia, pero precisará que se haya aprobado un convenio que no afecte al derecho de ejecución del acreedor, que haya transcurrido el plazo de un año previsto en el art. 56.1 LC, o que el Juez del concurso se pronuncie sobre el carácter no necesario de los bienes hipotecados o pignora- dos, conforme al art. 56.5 LC.

REQUISITOS DEL TÍTULO Y DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR CON LA DEMANDA

El art. 682.2 LEC fija **dos requisitos imprescindibles para que se pueda iniciar la ejecución hipotecaria:**

- **La escritura de hipoteca debe determinar el precio en que los interesados tasan el bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta.** Es decir, el **valor de tasación** de los bienes a efectos de subasta, que no puede ser inferior al 75% de la valoración efectuada por una tasadora homologada por el Banco de España. La Resolución de la DGRN de 31 marzo 2014 ha concretado los requisitos de la tasación hipotecaria desde la entrada en vigor de la Ley 1/2013: debe ser realizada por una sociedad homologada conforme a la Ley 2/1981, cumpliendo los requisitos de la Orden ECO/805/2003, con vigencia de 6 meses, e incorporarse el certificado de tasación en la escritura. El RDL 716/2009 recoge los requisitos de las entidades que pueden ser tasadoras a estos efectos.

“Ante una cláusula suelo, procede llevar a cabo un control de transparencia de las cláusulas que regulan los elementos esenciales del contrato, la definición de su objeto principal y la adecuación entre precio y retribución, para analizar las posibles alteraciones del objeto del contrato o del equilibrio subjetivo entre precio y prestación”

JURISPRUDENCIA

www.casosreales.es

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de fecha 10 de febrero de 2016, núm. 35/2016, Nº Rec. 654/2014, (Marginal: 70341574)
- Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 23 de diciembre de 2015, núm. 705/2015, Nº Rec. 2658/2013, (Marginal: 69720833)
- Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 30 de abril de 2015, núm. 227/2015, Nº Rec. 929/2013, (Marginal: 69341820)
- Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 22 de abril de 2015, núm. 265/2015, Nº Rec. 2351/2012, (Marginal: 69469755)
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de fecha 3 de marzo de 2015, núm. 56/2015, Nº Rec. 24/2014, (Marginal: 69610726)
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de fecha 8 de octubre de 2014, núm. 440/2014, Nº Rec. 2035/2012, (Marginal: 69257329)
- Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 9 de mayo de 2013, núm. 241/2013, Nº Rec. 485/2012, (Marginal: 2425112)
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de fecha 30 de enero de 2012, núm. 24/2012, Nº Rec. 1002/2010, (Marginal: 70341545)
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Granada de fecha 7 de octubre de 2010, núm. 384/2010, Nº Rec. 378/2010, (Marginal: 70341547)
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de fecha 23 de febrero de 2010, núm. 62/2010, Nº Rec. 713/2008, (Marginal: 1949053)

- **En la misma escritura se debe fijar un domicilio del deudor para requerimientos y notificaciones** (también se puede añadir una dirección electrónica a estos efectos). Cuando se hipotequen establecimientos mercantiles, el domicilio fijado debe coincidir con el del local en el que esté instalado el establecimiento. El art. 683 LEC regula los posibles cambios de domicilio, dentro y fuera de la misma población, sus requisitos en función del tipo de bien hipotecado, así como las notificaciones e inscripciones que proceden.

En los apartados 2, 3 y 4 del art. 685 LEC se relacionan los **documentos** que deben acompañarse con el escrito de demanda: **una copia ejecutiva de la escritura, un certificado de saldo intervenido por notario y los documentos que acrediten haber notificado de forma fehaciente al deudor, al hipotecante**

no deudor o tercer adquirente, y a los fiadores.

El art. 517 LEC en relación con el art. 17 de la Ley del Notariado, fija los requisitos para la ejecución en general, entre los que se encuentra el carácter ejecutivo de la escritura que sirve de título para la ejecución. En sede de ejecución hipotecaria, el art. 685.4 LEC permite a ciertas entidades financieras ejecutar con base en un certificado del Registro de la Propiedad acompañado de cualquier copia de la escritura de hipoteca. El AAP de Barcelona, Sec. 17ª, de 8 octubre de 2014, entiende que esta copia también se debe haber expedido con carácter ejecutivo, incluso las novaciones de la hipoteca.

ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA DEMANDA Y ACTUACIONES INICIALES

El Juzgado debe admitir a trámite la demanda si reúne los requisitos procesales, mediante un Auto de despacho de ejecución (arts. 686 y 551 LEC).

El art. 552 LEC dispone que antes de despachar ejecución, el Juez puede **apreciar de oficio la existencia de cláusulas abusivas**, dando vista a las partes para que se pronuncien y resolviendo conforme a lo establecido en el art. 561.1.3ª LEC.

Se acuerda el requerimiento de pago a los demandados, la notificación del Auto y la expedición de un mandamiento dirigido al Registrador de la Propiedad, para que expida un certificado de dominio y cargas de las fincas hipotecadas que se ejecutan (arts. 686 y 688 LEC).

El Registrador notifica la ejecución a los acreedores posteriores a la carga que se ejecuta (art. 689 LEC), que se cancelarán del Registro con motivo de

BIBLIOGRAFÍA

www.casosreales.es

BIBLIOTECA

- DOMÈNECH, FEDERIC ADAN. *La ejecución hipotecaria*. Madrid. Ed. JM Bosch Editor. Barcelona. 2009
- MALLÉN, MERCEDES. *Sabelotodo de Derecho Civil. 2ª Edición. Actualizada a 2014*. Madrid. Ed. Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S.A. 2014
- PINTÓ SALA, JORGE. TORRELLA CABELL, FRANCESC. *Worker contratación civil mercantil*. Madrid. Ed. Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S.A. 2007

ARTÍCULOS JURÍDICOS

- RODRÍGUEZ, JUAN J. *¿Cuál es el título ejecutivo en una ejecución hipotecaria?* Economist&Jurist N° 126. Diciembre 2008-Enero 2009. (www.economistjurist.es)
- VALMAÑA CABANES, ANTONIO. FRANCISCO VÁZQUEZ FONTALVA, JUAN. *La legitimación activa para la ejecución de hipotecas titulizadas*. Economist&Jurist N° 203. Septiembre 2016. (www.economistjurist.es)
- RODRÍGUEZ ESTELLA, JUAN FRANCISCO. *Nueva Ley de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios*. Economist&Jurist N° 173. Septiembre 2013. (www.economistjurist.es)

la venta forzosa de la finca hipotecada (sin perjuicio del mantenimiento del crédito personal). Las cargas previas no se verán afectadas por la ejecución y el adquirente de la finca se subrogará, debiendo hacerse cargo de las mismas (art. 668.2 LEC).

Los ejecutados tienen la facultad de oponerse a la ejecución y cuando lo hacen suele ser con motivo de la existencia de cláusulas abusivas en la escritura de hipoteca. La oposición suspende la ejecución y se señala una vista para oír a las partes, ver las pruebas y decidir acerca de su continuación o sobreseimiento. Contra el Auto que resuelve la oposición cabe recurso de apelación (art. 695 LEC).

La causa de oposición por excelencia en las ejecuciones hipotecarias en los últimos años es el carácter abusivo de una cláusula contractual, que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible (art. 695.1.4ª LEC).

La Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 marcó un hito en cuanto afecta a la abusividad de las cláusulas suelo, por la configuración de sus requisitos, y especialmente, por la incorporación de la retroactividad parcial de la nulidad.

El AAP de Barcelona de 10 de febrero de 2016, con base en la STS de 30 de abril de 2015 y la normativa protectora de consumidores y usuarios, establece que **la abusividad es un concepto exclusivo de los contratos en los que interviene un empresario y un consumidor.**

La STS de 23 de diciembre de 2015 se pronuncia sobre abusividad de varias de las cláusulas que figuran más habitualmente en contratos financieros de adhesión celebrados con consumidores:

- **Ante una cláusula suelo, procede llevar a cabo un control de transparencia de las cláusulas que regulan los elementos esenciales del contrato, la definición de su objeto principal y la adecuación**

entre precio y retribución, no únicamente desde un punto de vista de suficiencia documental, sino efectuando un control de contenido para analizar las posibles alteraciones del objeto del contrato o del equilibrio subjetivo entre precio y prestación.

- Cuando se declare abusiva la cláusula de **intereses de demora**, debe mantenerse el mismo criterio establecido en la STS de 22 de abril de 2015 para los préstamos personales, de manera que la nulidad afectará al exceso respecto del interés remuneratorio pactado. Por lo tanto, el interés remuneratorio se seguirá devengando porque persiste la causa de su devengo.
- En cuanto al **vencimiento anticipado**, cuando se declare abusiva esta cláusula, si se cumple el plazo de 3 meses establecido en el art. 693.2 LEC, procede la continuación del procedimiento de ejecución hipotecaria, porque considera que este procedimiento prevé cláusulas bene-



ficiosas para el consumidor prestatario (arts. 579, 682.2.1ª y 693.3 LEC) que no se aplicarían en caso de tener que acudir al ordinario. Además, se alega el principio de seguridad jurídica.

- La cláusula que impone los gastos, impuestos y honorarios a cargo del cliente, de forma indiscriminada, se considera abusiva con base en el Texto Refundido de la Ley de Defensa de Consumidores y Usuarios.

El art. 698 LEC dispone que la **ejecución hipotecaria únicamente se suspende por oposición, tercería de dominio o prejudicialidad penal**, y que cualquier otro motivo se debe alegar en el correspondiente procedimiento ordinario.

SEÑALAMIENTO DE SUBASTA

Transcurridos 20 días tras el requerimiento y notificación a los ejecutados, y una vez obre en el procedimiento el certificado de dominio y cargas, el ejecutante solicita al Juzgado que señale fecha de subasta (art. 691 LEC).

Verificado el cumplimiento de los requisitos procesales, el Juzgado señala fecha de subasta electrónica, que se publicará en el BOE y se llevará a cabo a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal del BOE (arts. 691, 667 y 668 LEC).

Conforme al nuevo redactado del art. 645 LEC, ya no es precisa la notificación personal de la subasta al ejecutado que no está personado.

Si el inmueble se encuentra ocupado, el ejecutante tiene la facultad de tramitar un incidente antes o después de la subasta, para determinar si el ocupante tiene derecho a permanecer en la finca, sin perjuicio de las acciones de desalojo que correspondan al futuro adquirente (arts. 661 y 675 LEC).

Hasta el cierre de la subasta, el deudor puede liberar la finca pagando la cantidad que por principal e intereses estuviese vencida a fecha de presentación de la demanda. Necesitará el consentimiento del acreedor si no se trata de su vivienda habitual (art. 693 LEC).

DESARROLLO DE LA SUBASTA

Los interesados en adquirir los bienes subastados se deben registrar en el Portal de Subastas y consignar un 5% del valor para participar. El ejecutante está exento de dicha consignación (art. 669 LEC).

Las pujas se podrán realizar de forma telemática durante un periodo de 20 días, a cuyo término el Portal de Subastas informará al Juzga-

do los datos del mejor postor (arts. 648 y 649 LEC).

En función del precio ofrecido (mayor del 70%, con pago a plazos, mayor o menor del 50%), el Juzgado aprueba el remate a favor del mejor postor, o debe dar vista a ejecutado y ejecutante para que puedan mejorar la postura (art. 670 LEC).

PAGO AL EJECUTANTE O ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES

Si un tercero resulta adjudicatario, con el producto obtenido se paga el crédito del ejecutante en concepto de principal, así como los intereses y costas judiciales amparados en la garantía hipotecaria, una vez liquidados y tasados (art. 692 LEC).

Si es el ejecutante quien resulta adjudicatario, y en función del principal acreditado y del importe de la adjudicación, se deberán tasar costas y liquidar intereses, y el acreedor deberá consignar si el importe de adjudicación es mayor a su crédito. A continuación, se le expide un Decreto de adjudicación para inscribir su título en el Registro de la Propiedad, y un mandamiento para cancelar la carga ejecutada y las posteriores (arts. 673 y 674 LEC). ■

CONCLUSIONES

- El procedimiento de ejecución hipotecaria se ha adaptado a la normativa europea de protección de los consumidores, pero sigue siendo un cauce privilegiado al servicio de las entidades financieras, para la ejecución de sus garantías hipotecarias o prendarias
- Está diseñado para alcanzar la subasta en pocos meses, pero la facultad del Juez de apreciar cláusulas abusivas de oficio y la suspensión del procedimiento con motivo de oposición (entre otros factores) ralentizan los trámites procesales y pueden transcurrir muchos meses hasta el señalamiento de la fecha de subasta

MODELO DE ESCRITO DE DEMANDA DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Juzgado de 1ª Instancia de

Ejecutante:

Procurador:

Ejecutada:

Domicilio:

Objeto del escrito: Demanda de Ejecución Hipotecaria.

Al Juzgado de 1ª Instancia de

....., Procurador de los Tribunales y de, con domicilio en la calle de, y CIF, cuya representación acredito mediante escritura de poder a mi favor que acompaño a este escrito como **Documento 1**, y bajo la dirección técnica del abogado, como más procedente sea en Derecho, ante el Juzgado respetuosamente comparezco y

DIGO: que mediante el presente escrito se formula **DEMANDA DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA SOBRE BIENES INMUEBLES**, respecto de las fincas que luego se describirán, con base en el título ejecutivo consistente en escritura pública de hipoteca que se acompaña, contra con domicilio en la calle, de, y CIF, en reclamación de la suma de **EUROS CON CÉNTIMOS** (..... €) que se adeudan por principal, más los intereses de demora y los gastos y costas del procedimiento hasta la total cancelación de la deuda, que, sin perjuicio de posterior liquidación y tasación, se presupuestan en **EUROS** (..... €), y todo ello con base en los siguientes:

HECHOS

PRIMERO.- OTORGAMIENTO DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO.

Mediante escritura pública otorgada en fecha, ante el Notario del Ilustre Colegio de, con nº de su protocolo, concedió un préstamo hipotecario por importe de €, a favor de, que se comprometió a reintegrarlo en el plazo de meses/años, mediante el pago de cuotas mensuales de amortización, a partir del

La cantidad prestada devenga un interés *fijo* del% anual durante toda la duración del préstamo hipotecario/*variable*, referenciado al Euribor a meses, más un diferencial de puntos porcentuales

(cláusula). En el supuesto de que el prestatario demorase el pago de cualquier suma vencida, el saldo debido devengaría intereses de demora al% anual sobre las cantidades impagadas (cláusula).

Documento 2: Se aporta la copia ejecutiva de la escritura de préstamo hipotecario.

SEGUNDO.- IMPAGO, VENCIMIENTO ANTICIPADO E IMPORTE ACREDITADO.

La prestataria ha impagado el préstamo hipotecario desde la cuota correspondiente al día y las siguientes, por lo que mi principal, en uso de lo pactado en la cláusula en relación con el art. 693.2 LEC, ha dado por vencido el préstamo en su totalidad, ha notificado esta circunstancia a la prestataria (notificar y requerir también a los posibles fiadores – art. 573.1.3º LEC) y la ha requerido de pago.

En cumplimiento de lo previsto por el artículo 572.2 LEC, mi mandante y la acreditada acordaron en la cláusula de la hipoteca, que la cantidad exigible en caso de ejecución sería la resultante de la liquidación efectuada por, de conformidad con su contabilidad, y que para el ejercicio de la acción ejecutiva bastaría la aportación del certificado de saldo expedido por intervenido por notario.

Tal como consta en el certificado de saldo, el importe total de€ acreditado a fecha se desglosa en€ de capital,€ de intereses ordinarios y€ de intereses de demora, calculados conforme a lo pactado en las cláusulas y

En su virtud, bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva la presentación de copia de la escritura de hipoteca expedida con carácter ejecutivo, que a efectos de ejecución se presente junto con el certificado expedido de acuerdo con el artículo 573 LEC, en el que conste el saldo que resulte a cargo de la acreditada, que el mismo coincide con el que aparece en la cuenta del deudor y que la liquidación de la deuda se ha practicado en la forma pactada en la escritura de hipoteca por las partes.

Documento 3: Se acompaña el certificado de saldo intervenido por notario.

Documento 4: Se aporta burofax con acuse de recibo, notificando a la prestataria el vencimiento anticipado y requiriéndola de pago.

TERCERO.- FINCAS HIPOTECADAS.

En garantía del préstamo se hipotecaron las siguientes fincas, propiedad de la prestataria, en garantía de los conceptos e importes que figuran en la cláusula de responsabilidad hipotecaria:

“Descripción y datos registrales de las fincas”

A efectos hipotecarios, las fincas hipotecadas responden de las mencionadas cantidades, habiéndose tasado por ambas partes en la cantidad de EUROS (..... €) para que sirva de tipo en la subasta (cláusula).

CUARTO.- PROCEDENCIA DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA.

Como se ha señalado anteriormente, la prestataria no ha satisfecho las cuotas del préstamo hipotecario a sus respectivos vencimientos, ni el préstamo tras su vencimiento anticipado, contraviniendo así su prin-

cial obligación de devolución del importe que adeuda a la ejecutante.

En la cláusula, en relación con el art. 682.2.2º LEC, se fijó el domicilio de para la práctica de requerimientos y notificaciones, sito en la calle, de

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Jurisdicción y competencia.

Son de aplicación al caso los arts. 117 de la Constitución Española, 9.1, 9.2, 21, 22.1 y 85.1 LOPJ y 5, 36 y 45 LEC, que determinan la jurisdicción civil como la única competente para conocer de la ejecución respecto de los negocios o demandas civiles que se susciten en territorio español entre españoles, entre extranjeros y entre españoles y extranjeros con arreglo a lo establecido en la LOPJ y en los tratados y convenios internacionales en los que España sea parte.

Es competente el Juzgado al que me dirijo por ser el correspondiente al lugar en el que radica la finca hipotecada (arts. 45 y 684.1.1º LEC).

SEGUNDO.- Legitimación.

La legitimación activa de la ejecutante deriva del hecho de que es titular del derecho de crédito que se reclama tal y como se desprende de los Hechos de esta demanda.

La legitimación pasiva de la parte demandada viene dada por su condición de deudora hipotecante de un préstamo con garantía hipotecaria.

TERCERO.- Capacidad para ser parte.

La tienen mi representada y la demandada a tenor de lo dispuesto en los arts. 6 y ss. de la LEC.

CUARTO.- Representación procesal y defensa técnica.

Se cumplen con las normas procesales de postulación y defensa, ya que la demanda se presenta por medio de Procurador legalmente habilitado mediante escritura de poder y bajo la dirección de Letrado, que firma la misma, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los arts. 23, 31 y 539.1 LEC.

QUINTO.-Acción ejercitada y procedimiento

La acción real que se ejercita en este procedimiento resulta amparada por los artículos 1876 CC y 104 LH, según los cuales la hipoteca sujeta directa e indirectamente los bienes sobre los que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación, para cuya seguridad fue constituida, pudiendo hacerse acto de garantía de toda clase de obligaciones, sin que altere la responsabilidad personal e ilimitada de la deudora, conforme establece el art. 105 LH, en relación con el 1911 CC.

La forma, extensión y efectos de la hipoteca, así como lo relativo a su constitución, modificación y extinción y a lo demás pertinente, queda sometido a las prescripciones de la ley Hipotecaria (arts. 1876 y 1880 CC y arts.

105, 109 y 110 LH) y a lo expresamente pactado en la escritura (art. 111 LH) subsistiendo la hipoteca de no haberse cancelado la inscripción (art. 76 de la LH).

El procedimiento a seguir en la presente demanda ejecutiva de hipoteca inmobiliaria será el contemplado en los arts. 571 y ss. LEC, reguladores de la ejecución dineraria, con las especialidades que se establecen en los arts. 681 y ss. LEC, al ejercitarse una acción hipotecaria directa contra los bienes hipotecados, art. 129 LH y art. 681 y ss. LEC.

El art. 682 LEC establece los presupuestos del procedimiento especial de ejecución hipotecaria para exigir el pago de las deudas garantizadas con hipoteca cuando se persigan exclusivamente bienes especialmente hipotecados en garantía de la deuda.

Tal y como previene el art. 686 LEC, deberá requerirse de pago a los deudores e interesarse de los respectivos Registros de la Propiedad la certificación a la que se refiere el art. 688 LEC, y una vez obtenida, habrá de notificarse la existencia del procedimiento a las personas que la ley indica en el art. 689 LEC, para con posterioridad sacar los bienes a pública subasta.

SEXTO.- Requisitos de la demanda ejecutiva y documentos que han de acompañar la misma.

Se inicia el presente procedimiento conforme exige el art. 685 por medio de demanda ejecutiva que reúne todos los requisitos exigidos por el art. 549 LEC, y a la que se acompañan los documentos exigidos.

En cuanto a los documentos exigidos, el art. 685 LEC se remite a los arts. 550, 573 y 574 LEC.

SÉPTIMO.- Sobre el contrato de hipoteca.

El art. 1857 del CC, señala en sus distintos apartados los requisitos esenciales de este tipo de contrato, y que han sido observados en esta litis al constituirse una hipoteca, para asegurar el cumplimiento de la obligación principal, sobre fincas pertenecientes al deudor hipotecante.

Son de aplicación los arts. 1858 y 1874 al 1880 CC, definidores de la facultad del acreedor de enajenar los bienes gravados por la hipoteca y determinar las condiciones específicas de la misma.

Asimismo, resultan de aplicación los arts. 1089 a 1090, 1100, 1135, 1125, 1157, 1254, 1255 y 1258 CC relativos a las obligaciones y contratos.

OCTAVO.- Sobre la exigibilidad de la deuda.

La exigibilidad del crédito deriva claramente de la alegación de hechos respecto al vencimiento de la deuda, que tuvo lugar al haberse incumplido los plazos de pago pactados y al no haber sido satisfecha la deuda, por lo que es claro que resulta exigible lo adeudado a la fecha, de conformidad con los preceptos citados en los fundamentos anteriores.

Demostrada la existencia cierta del crédito que tiene mi representada de conformidad con lo prevenido en los arts. 317, 318 y 319 LEC, el mismo ha de considerarse subsistente mientras la parte deudora no pruebe lo contrario a tenor del principio general del art. 217 LEC.

NOVENO.- Costas.

Conforme al art. 692.1 LEC, serán de cuenta del deudor las costas causadas en el presente procedimiento. Tal obligación también se deriva del pacto expreso de las partes contenido en la escritura de préstamo hipotecario, en armonía con lo dispuesto en el art. 114 LH.

En su virtud,

SOLICITO AL JUZGADO que, teniendo por presentado este escrito con los documentos acompañados al mismo, tenga por interpuesta **DEMANDA DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA** contra

(I) acuerde despachar ejecución sobre los bienes hipotecados por la suma de **EUROS CON** **CÉNTIMOS** (..... €) amparados en la garantía hipotecaria que se adeudan por principal a fecha, más los intereses de demora, los gastos y costas del procedimiento que, sin perjuicio de posterior liquidación y tasación, se presupuestan en **EUROS** (..... €) hasta la total cancelación de la deuda, y requiera de pago a la deudora, y

(II) previos los trámites legales oportunos se proceda a la pública subasta de los bienes hipotecados, sirviendo de tipo para la misma el fijado en la cláusula, para con el importe del remate hacer cumplido pago a mi mandante del crédito hipotecario pendiente, más los intereses de demora devengados desde la fecha de la liquidación hasta el momento de su efectivo pago, las costas y gastos que se devenguen que provisionalmente se fijan en **EUROS** (..... €), practicando en su día la correspondiente liquidación y tasación.

OTROSÍ DIGO PRIMERO.- Certificación de dominio y cargas. Hallándose inscritas las fincas hipotecadas en el Registro de la Propiedad de

SOLICITO AL JUZGADO que se libren los correspondientes mandamientos al referido Registro de la Propiedad, en que, expresándose los datos registrales de las fincas hipotecadas, se reclame la certificación actualizada de dominio y cargas a que se refieren los arts. 656 y 688 LEC, comprensiva de los extremos siguientes:

1º Inserción literal de la inscripción de dominio y cargas, que hayan practicado y se hallen vigentes.

2º Relación de todos los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre los bienes hipotecados, en especial, relación completa de las cargas inscritas que graven o, en su caso, que se hallen libres de cargas.

3º Especialmente, que la hipoteca en favor de que es objeto de este procedimiento se halla subsistente y sin cancelar. Igualmente, que se haga constar si se ha modificado o sustituido el domicilio señalado en la escritura de constitución de hipoteca, para la práctica de notificaciones y comunicaciones al deudor hipotecante.

Esta parte solicita que se me entreguen los mandamientos para cuidar de su diligenciado y posterior devolución.

En, a de de 2016.

Abogado:

Procurador: