

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

Una [ejecución de Títulos no judiciales](#) se presenta cuando se reclama una deuda y se usa una figura pública – un notario- que da fe de la deuda. Esta figura se suele utilizar en las llamadas ejecuciones hipotecarias extrajudiciales. 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.



Ahora bien, sólo el juzgado puede autorizar el embargo de bienes y que cantidades son inembargables. Igualmente el deudor tiene algunas garantías de oposición. Lo que no puede hacer una entidad financiera es embargar por cuantías dinerarias sin que un juzgado lo haya autorizado. En ese caso, se puede denunciar por apropiación indebida.

El procedimiento que se sigue es que la entidad financiera debe certificar la deuda que reclama ante el notario. Este certifica como fedatario público la corrección de la deuda y

da generalmente 10 días hábiles para recurrir – no cuentan festivos y sábados-. Si no tiene abogado o solicita justicia gratuita se paraliza. Igualmente esta ejecución se paraliza automáticamente en el momento que se presenta una oposición a las mismas (claro en la forma y plazos requeridos)

Si el demandado o hipotecado no hace nada el juzgado le exigirá a través del secretario, sin intervención de juez, que pague la deuda en un plazo determinado o en caso contrario pedirá a la ejecutante (banco...) que le señale que bienes puede embargar. La entidad financiera le dirá que embargue todo de lo que tenga conocimiento. Por eso, si previamente el deudor ha sido tan incauto de desnudarse financieramente delante del director de la oficina este sabrá donde debe ir. Ojo con los datos que se dan en las refinanciaciones i en las negociaciones verbales. El director del banco no es un amigo... le paga el banco... no usted!

A partir de ahí, se inicia el embargo de nóminas. En ese caso, el embargo de nóminas porque es una reclamación dineraria se lleva adelante por con la desventaja que si la vivienda es la habitual no puede acogerse al mínimo inembargable por ley que es el 150% del SMI + posibles cargas familiares.

Pero aún así usted puede alegar esas cargas i será potestad del secretario judicial el imponer una minoración en porcentajes que puede llegar al 15%. Se aplica los embargos normales de la LEC.

Para una mejor comprensión de eso le recomendamos lea :

>>>[cuánto sueldo me pueden embargar por impago de la hipoteca?](#)>>>

*Aquí podrá incluso usar la calculadora para tener una idea exacta de si la ejecución es la normal o la hipotecaria con el 150% de SMI*

## **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.

## **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 esta 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 7ª 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 porque 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





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.

**b) 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:

**a) 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:

1a 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.



2a 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.

3a Pluspetición o exceso en la computación a metálico de las deudas en especie.

4a Prescripción y caducidad del derecho de crédito incorporado al título. 5a Quita, espera o pacto o promesa de no pedir, siempre que, al igual que sucede con el pago, conste documentalmente.

6a Transacción, siempre que conste en documento público.

7a Que el título contenga cláusulas abusivas

**b) 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:**

**a) 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 a realizar lo embargado y sigue afecto a la ejecución.

**b) 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:**

**a) 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.

**b) 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)

información extraída de  
<http://fredrichlegal.com/ejecucion-hipotecaria-casos-practicos>  
/