

“Otras formas de reclamación del crédito hipotecario”



LUIS SÁNCHEZ PÉREZ

Granada, 6 de junio de 2019



A detail from Dante Alighieri's 'Divine Comedy', showing a figure in a red robe holding a book, standing in a landscape with a city and a tower in the background. The figure is likely Virgil, the guide of Dante. The background features a city with a large dome and a tower, and a landscape with a river and a bridge. The scene is set in a dark, atmospheric environment.

“Oh, vosotros los que entráis,
abandonad toda esperanza.”
D. Alighieri

La firma de hipotecas ya supera a las cancelaciones y alivia a la banca

01/06/2019

PRIMER TRIMESTRE/ Es el mejor arranque de año desde 2011. El saldo neto positivo supera los 7.000 préstamos, frente a la mayoría de cancelaciones de los tres primeros meses del ejercicio pasado.

E. Utrera. Madrid

La contratación de nuevas hipotecas para compra de vivienda ha crecido un 15% hasta las 98.566 en el primer trimestre de 2019 respecto a los tres primeros meses del año pasado. Una buena noticia para el sector financiero español, que está apostando muy fuerte por el negocio hipotecario. Pero de los últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) se desprenden conclusiones aún más positivas.

Entre enero y marzo han sido canceladas registradamente 91.370 hipotecas. Por lo tanto, se han formalizado 7.196 hipotecas más de las que se han cancelado. La cifra contrasta fuertemente con las cifras de un año antes. Entonces, los españoles firmaron 85.000 hipotecas mientras que más de 88.255 fueron amortizadas.

Por lo tanto, la tendencia



En marzo, el importe medio de las hipotecas fue de 125.341 euros, un 3,9% más que un año antes.

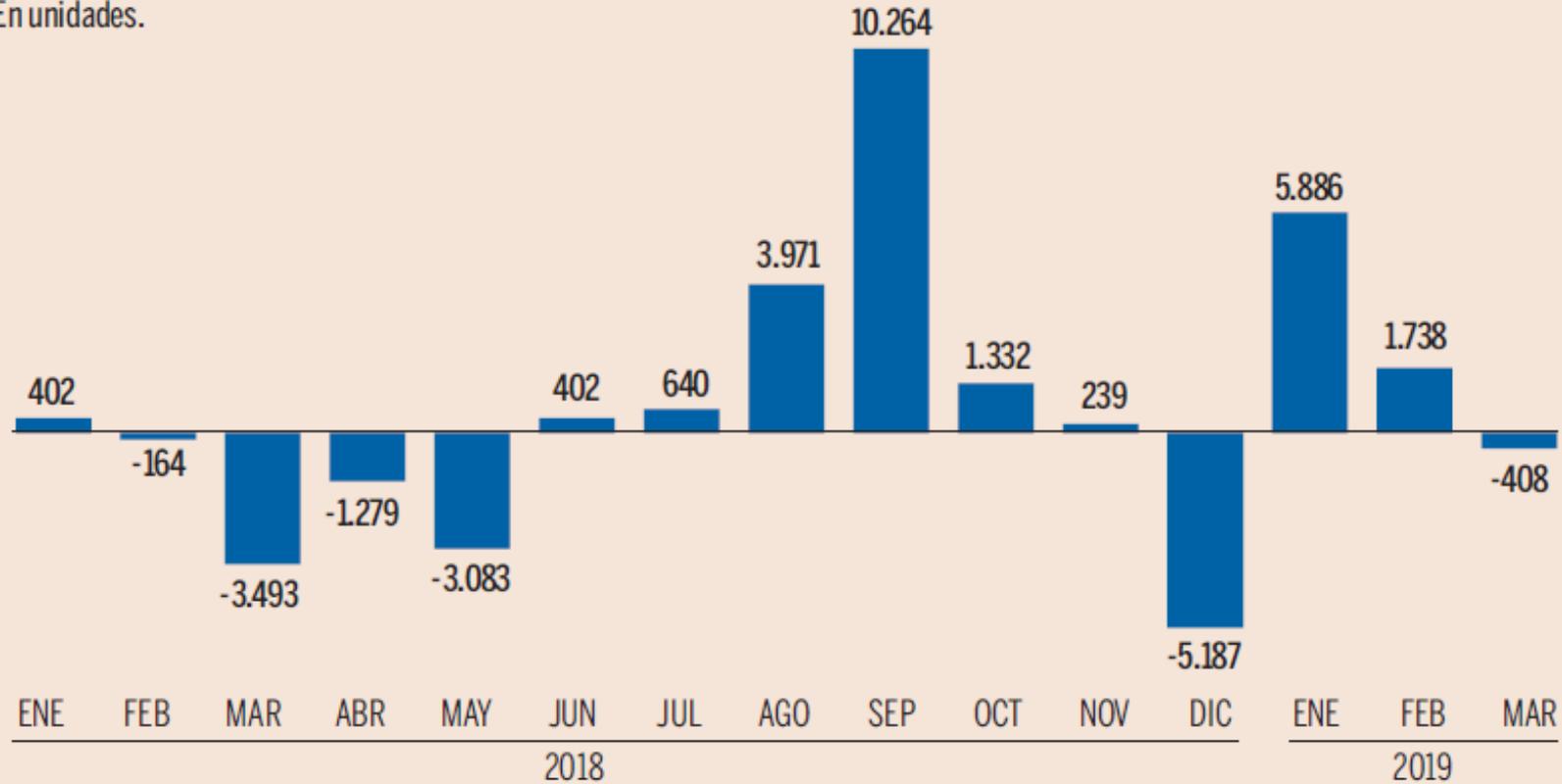
Más hipotecas a tipo fijo y precios contenidos

La foto fija del INE al cierre del primer trimestre del 2019 muestra la rápida transformación que está experimentando el mercado hipotecario español. Los préstamos fijos se consolidan por encima del 40% de las nuevas contrataciones. Es decir, en zona de máximos históricos. La banca está haciendo buena su agresiva estrategia para vender esta modalidad de préstamos, en los que están mucho más cubiertos de los números rojos del euríbor, que no para de bajar desde que el Banco Central Europeo (BCE) retrasó oficialmente

01/06/2019

SALDO NETO MENSUAL DE HIPOTECAS SOBRE VIVIENDAS

Hipotecas constituidas menos cancelaciones registrales.
En unidades.



Fuente: INE

Expansión



Origen situación actual

- **Históricamente:** Ejecuciones hipotecarias pacíficas.
- Crisis económica internacional 2007.
- *Subprime* – Lehman Brothers.
- Deuda subordinada, productos tóxicos, etc.
- Reacción contestataria social hacia los bancos.
- Aplicación justicia “social”.



Revolución Judicial

- Directiva 93/13, de 5 de abril de 1993:
 - **Función preventiva - punitiva**
- Interés de demora **declarado abusivo de oficio:**
Resoluciones del TJUE: STJUE 14/06/2012 (C-618/10)
- **NO INTEGRACIÓN DERECHO NACIONAL**
- Reforma de los procedimientos ejecución hipotecaria:
 - Cuotas mínimas impagadas.
 - Porcentajes de adjudicación:
 - Vivienda habitual.
 - No vivienda habitual.



Revolución Judicial

- STJUE de 30 de abril de 2014 (C-26/13 As. Kásler)
- **REGLA GENERAL: lagunas no pueden ser cubiertas o integradas por normas supletorias nacionales.**
- **EXCEPCIÓN: salvo que sea más perjudicial para el consumidor > entonces sí cabe integración.**
- **CONSECUENCIAS ILÓGICAS**
 - Intereses moratorios: 0%
 - Imposibilidad de vencimiento anticipado.

TRIBUNAL SUPREMO

Cuestión Prejudicial Auto 8/2/2017



Situación actual

- STJUE de 26 de marzo de 2019
 - (C-70/17 As. Abanca)
- **EXCEPCIÓN REGLA KÁSLER**
- Integración derecho nacional, si el contrato no subsistiría sin las cláusulas abusivas *ab initio*, desde el punto de vistas de las **DOS partes** (consumidor & banco).
- **Corresponde al Juez nacional decidir.**



ENTONCES, ¿QUÉ HACEMOS?



Situación contractual

- Préstamo hipotecario:
 - Préstamo: obligación personal.
 - Garantía: obligación real.
- Posibles acciones: STS 25 de enero de 2006:
 - Ejecución sumaria (hipoteca).
 - Ejecución judicial ordinaria: (escritura).
 - Ejecución extrajudicial (notaría).
 - **Procedimiento declarativo (préstamo).**

Acción Declarativa

- Fórmula procesal óptima: AAP Pontevedra 20/10/2015
- **Préstamo:** Consensual & Sinalagmático – *Largo plazo*
- Art. 1124 CC (resolución)
 - Gravedad del incumplimiento.
 - Voluntad constante y reiterada de incumplir.
 - Frustre la finalidad del contrato.
 - Impago de sumas relevantes.
 - Incumplimiento esencial (no mero retraso).
- Art. 1129 CC (pérdida plazo) **Vencimiento anticipado**
 - Riesgo cierto y determinado de impago al vto.
 - Disminuidas las expectativas de cobro.

Cuestiones procesales

- *Petitum:*
 - VENCIMIENTO ANTICIPADO.
 - **NO RESOLUCIÓN CONTRACTUAL.**
 - EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA REAL.
- **NO APLICAMOS:** Cláusula suelo ni interés de demora.
- ¿Foro territorial? – Declinatoria – Incompetencia territor.
- Pluralidad de sujetos (deudor, hipotecante no deudor).
- Rebeldía procesal / Contestación & reconvención.



Cuestiones planteadas en la Oposición

- Falta de legitimación activa (BValencia, cajasol, etc.)
- Condición de consumidor.
- Código de buenas prácticas.
- Dación en pago **(no con cargas posteriores)**.
- **Nulidad de cláusulas abusivas:**
 - Intereses de demora.
 - Suelo.
 - Vencimiento anticipado.
 - IRPH.
 - Gastos y AJD.
 - Fiadores solidarios.
 - Gastos de cancelación.
 - Multidivisa.



Problemas con la ejecución de Sentencia

- ¿Necesariedad de anotación embargo ejecutivo para la nota marginal del Art. 656 LEC (Certificado de dominio & cargas)?
 - NO: AAP Valladolid 5/11/2007
 - NO: AAP Madrid 28/04/1998
 - SÍ: RDGRN 23/05/2018 & 20/11/2018 – Art. 127 LH
- Embargo (art. 584 y ss LEC)
- **Avalúo nuevo** (art. 637 y ss LEC) ≠ hipoteca
- **Notificación a acreedores posteriores y anteriores al embargo hasta la hipoteca de la que trae causa.**



ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

PARTE DISPOSITIVA

Requíerese a los ejecutados

[REDACTED] para que, en el plazo máximo de DIEZ DÍAS días, manifiesten en este Juzgado bienes suficientes para cubrir la cuantía de la ejecución, con expresión, en su caso, de cargas y gravámenes, así como en el caso de bienes inmuebles, si están ocupados, por que personas y con que título; con el apercibimiento de que podrá imponérsele multas coercitivas periódicas si no respondieren debidamente a este requerimiento.

Se declaran embargados como propiedad de los ejecutados

[REDACTED] los bienes siguientes:

- Finca Registral n.º [REDACTED] el Registro de la Propiedad de [REDACTED], inscrita al Tomo [REDACTED] Folio [REDACTED], inscripción 1ª.

Librese el correspondiente mandamiento que se adelantará vía fax.



ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

DILIGENCIA DE ADICIÓN.- En [REDACTED] a veinticuatro de mayo de dos mil diecinueve.

La extiendo yo, el/la Letrado/a de la Administración de Justicia, como adición al mandamiento dirigido al Sr. Registrador de la Propiedad [REDACTED] de fecha 5-3-2019 , a fin de que en la anotación preventiva de embargos se **deje expresa constancia por nota al margen de la hipoteca, de que el crédito que da lugar a la ejecución es el crédito garantizado con la hipoteca** que obra bajo la inscripción 8ª de la finca [REDACTED] de ese Registro de la Propiedad de [REDACTED] hoy fe.

"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes."



Cuestiones que se plantean

- **Art. 579 & 692 LEC:** sobrante de la ejecución de la hipoteca vía anotación de embargo.
- Pagar exceso a acreedores intermedios.
- ¿Cabe en la ejecución ordinaria?
- Acción personal con repercusión en la hipoteca.
- **TO BE CONTINUED...**

Ley 5/2019, de 15 de marzo

Reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Entrada en vigor: **16 de junio de 2019.**

¡Muchas gracias!



LUIS SÁNCHEZ

LAWYER

MedinaCuadros
ABOGADOS

Plaza Campo Verde, 3. - Granada
España



EMAIL

Luissanchez@medinacuadros.es



WEBSITE

www.medinacuadros.es