



**LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA:** Estamos viendo últimamente en los Juzgados y Tribunales de toda España un curioso fenómeno dentro de procedimientos de ejecución hipotecaria instados contra consumidores en aquellos supuestos en los que el juzgador estima que la escritura contiene cláusulas abusivas que han sido fundamento de la propia ejecución y que por tanto debe ser sobreseída (bien de oficio ex art.552.1 LEC, o de parte por escrito de oposición ex art.695.1.4º LEC). Ese sobreseimiento A priori parece una buena resolución para el letrado del deudor ejecutado.

Al fin y al cabo, ha ganado esa primera batalla y el consumidor puede conservar la vivienda y permanecer en ella sin pagar cantidad alguna, por lo menos, de 9 a 20 meses más. Sin embargo, a largo plazo, ese sobreseimiento podría causarle la ruina económica, no solo a los deudores principales, sino también a los solidarios y fiadores como hipotecantes no deudores que comparecieron en la escritura.

En un nuevo procedimiento, (normalmente un procedimiento declarativo ex art. 552.3 LEC) la deuda del préstamo hipotecario, que normalmente tiene carácter personal y universal, se reclaman todas las cantidades desde que se produjo el primer impago sin que hayan dejado de devengarse cuotas o intereses en el transcurso de la ejecución hipotecaria sobreseída.

Y es esa garantía real hipotecaria sobre la vivienda la que, una vez inscrita en el correspondiente Registro de la Propiedad, queda específica y directamente vinculada a dicho crédito en la formación del avalúo a efectos de subasta judicial encaminada a satisfacer el impago de la deuda. Sin embargo, si nos encontramos con un nuevo procedimiento declarativo al que le sigue una nueva ejecución (esta vez de título judicial o sentencia firme), en la fase de subasta ya no se dan las protecciones que otorgaba el legislador al deudor



dentro del procedimiento especial de ejecución hipotecaria: "enervación hipotecaria" o rehabilitación judicial (art. 693.3 LEC), límite de valor de subasta del 75% (art. 682.2.1º LEC), etc.

Es imprescindible tener claro que ni el sobreseimiento de la ejecución inicial, ni la interposición un nuevo procedimiento por parte del banco, interrumpe el devengo de cuotas e intereses del préstamo inicial. Por lo que, al llevar tantos años sin atender al pago de cuotas, su aplicación incrementa la deuda inicial "in eternis" cual bola de nieve cuesta abajo.

Como vemos, la suspensión/sobreseimiento de la ejecución, lejos de haber ayudado al deudor y fiadores, los lapida con deudas que superan el valor de subasta del inmueble que servía de base como garantía especial y que los persigue de por vida. Ya que, una vez la entidad se adjudica la vivienda, puede continuar reclamando las cantidades restantes que ahora se han disparado de manera inasumible por el transcurso del tiempo y los intereses remuneratorios (incluso suponiendo que los de demora han sido declarado nulos).

Por otro lado, desde la perspectiva del banco, el procedimiento de ejecución hipotecario, que históricamente había sido el procedimiento más rápido y seguro de nuestra legislación procesal (hasta el punto de ser denominado por la doctrina sectorial "procedimiento sumarísimo"), ahora; debido al tumultuoso desarrollo jurisprudencial derivado en parte por normativa comunitaria de aplicación directa en materia de protección de consumidores, se ha vuelto una insufrible pesadilla para la entidad.

De tal manera que en las nuevas las reclamaciones judiciales encaminadas a recobrar el préstamo, cuando se trata de un consumidor (visto lo visto), prefieren no arriesgarse con una ejecución hipotecaria larga e inútil e



interponen directamente un procedimiento declarativo a fin de ahorrar tiempo y recursos.

Por lo tanto, todos pierden con ese sobreseimiento de ejecución hipotecaria, que, lejos de beneficiar al deudor hipotecario, le causa un perjuicio irreparable a largo plazo. Y no solamente a él, sino a todas las partes: el ejecutado y fiadores que tras perder el inmueble se mantienen endeudados de por vida. La entidad financiera que ha de aprovisionarse fuertes pérdidas en sus libros por contingencias.

El mercado inmobiliario - hipotecario tanto a nivel nacional como en la inversión extranjera ante la inseguridad jurídica causada directamente sobre las perspectivas y costes de un eventual recobro. Los nuevos consumidores que necesitan financiación por la dificultad en la concesión de nuevas hipotecas, lo que aumenta la desigualdad en el acceso a financiación entre grandes capitales institucionales y/o entidades profesionales en comparación con los pobres consumidores individuales.

En conclusión, oponerse y recurrir sistemáticamente en ejecuciones hipotecarias, no siempre es la mejor estrategia ya que un eventual sobreseimiento, beneficiará o perjudicará en su caso a los deudores, dependiendo del perfil de los mismos. De su situación patrimonial expectativas de recuperación a corto, medio y largo plazo. De si tienen o no intención de conservar su vivienda, o si, por el contrario, puede convenirles asumir una posible reubicación en régimen de alquiler a cambio de saldar toda su deuda hipotecaria con la entidad.

Muchas veces la eventual resolución de sobreseimiento es tan solo un parche cortoplacista, siendo preciso analizar todas las consecuencias de ese



Alfredo García LópeZ  
Ana Conde de Cossío ToyoS

ABOGADOS

eventual sobreseimiento (lo que compañeros de la Firma denominamos como el "paisaje procesal completo. Por lo que recomendamos la utilización de otras herramientas (paralelas y/o simultáneas a la propia ejecución) para negociar con la entidad: Posibilidad de reactivación o rehabilitación del préstamo, aplicación del Código de Buenas Prácticas, reestructuración de la deuda, dación en pago, venta a tercero con negociación de liberación de cargas y reubicación del cliente en régimen de alquiler con el remanente de la venta por tercero, etc.



Alfredo García LópeZ  
Ana Conde de Cossío ToyoS

ABOGADOS