

HIPOTECA. OPCIONES DEL TITULAR DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO.

- Ejecución hipotecaria. Arts. 681 y ss. LEC.
 - o Judicial.
 - o Extrajudicial.
- Ejecución definitiva de título no judicial. Ventajas. Decretar el embargo de más bienes y frente a todos los responsables personales (avalistas).
- Proceso declarativo.

PROCESO HIPOTECARIO.

ESQUEMA

Arts. 681 y ss. LEC.

DEMANDA. Art. 686 LEC.

CONTENIDO.

- 1- Crédito hipotecario.
 - a. Explicar contenido del crédito.
 - b. Primera copia de la escritura de constitución de la hipoteca con el título inscrito.
 - c. Si no se puede certificado que acredite inscripción y subsistencia de la hipoteca.
- 2- Hipoteca.
 - a. Describir fincas y cantidades por las que responde, distinguiendo entre valor de tasación, capital adeudado, intereses de demora, costas y gastos de la reclamación judicial.
 - b. Determinar si es vivienda habitual.
- 3- Domicilio de notificaciones.
 - a. Consta en escritura. Art. 683 LEC.
- 4- Impago.
- 5- Subsistencia de las hipotecas referenciadas.
- 6- Terceros poseedores. Art. 689 LEC.
- 7- CANTIDAD RECLAMADA.
 - a. Capital.

- b. Intereses, distinguiendo entre los vencidos y los que responda la finca.
- c. Costas y gastos de la ejecución.

8- FUNDAMENTOS DE DERECHO.

- a. Competencia.
- b. Procedimiento.
- c. Requerimiento. Art. 686 LEC. Se puede hacer extrajudicial o judicial.
- d. Certificación dominios y cargas e inscripción- art. 688 LEC.
- e. Costas.

Auto de admisión. Art. 685.4 LEC.

Se pueden controlar de oficio los intereses?.

- Sentencia TJUE de 14 de junio de 2012. Proceso monitorio. Si. Imposibilidad de reintegrar la cláusula.
- Sentencia del TJUE de 14 de marzo de 2013. Proceso hipotecario.
 - o Juzgados españoles. Girona y Valencia (acuerdo de 4 de diciembre de 2012).
 - o Acuerdo Junta de Jueces de JPI de Barcelona de 4 de abril de 2013.
 - Abusivo. Supera 2,5 veces interés legal del dinero.
 - Si el remuneratorio es superior se suman dos puntos.
 - Denunciable a instancia de parte y de oficio. Ampliación de los motivos de oposición.
 - o Acuerdos de Magistrados de secciones civiles de la AP de Barcelona de 8 de febrero de 2013.

Qué se considera una cláusula abusiva?.

Art. 5.4 Ley del Crédito al Consumo. 2,5 veces el interés legal del dinero.

Art. 4 del Real Decreto 6/2012, de 9 de marzo. El resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamos un 2,5 por cien sobre el capital pendiente de préstamo. Cuando el deudor se encuentre en el supuesto de hecho del Real Decreto.

Anexo del Real Decreto 6/2012- 20% en el caso de impago de la renta.

Banco de España.

- Forma- decreto del SJ informando del defecto y dando plazo para subsanar.
 - o Actuación?. Recurso de reposición.
 - o Nuevo cómputo de intereses. Es posible?.

Admisión.

Oposición a la ejecución.- art. 695 LEC- 10 días.

- Legitimados.- deudor hipotecario y responsable hipotecario.
 - o El fiador?. No.
- Causas limitadas.
 - o Pago.
 - o Extinción de la garantía.
 - o Error en la determinación de la cantidad exigible.
- Se pueden alegar otras?. No.
 - o Explicar ATC y cuestión de inconstitucionalidad.
 - o Cuestión prejudicial planteada ante el TJCE. Sentencia del TJUE de 14 de marzo de 2013.
 - o Cuestión prejudicial planteada por el JPI número 1 de Catarroja el 15 de noviembre de 2012.
 - o Procedimiento declarativo posterior. 579 LEC. Posibilidad de adoptar medidas cautelares?. Auto JPI 13 de Madrid de 15 de marzo de 2013.
- Se suspende ejecución hasta resolución.
- Convocatoria vista. Inversión contradictorio.
- Auto. Recurso de apelación.

Vía de apremio.

Pago del crédito hipotecario y aplicación del sobrante. Art. 692 LEC.

- Tasación costas.
- Incidente liquidación intereses.
 - o Posibilidad de oponerse por ser excesivos. Tramitación por el artículo 712 y ss. LEC.

Resto- art. 579 LEC. Posibilidad convertir proceso hipotecario en proceso de ejecución definitivo.

- Qué se ejecuta?
 - o Acumulación de ejecuciones. Título no judicial- escritura- y título judicial- liquidación intereses y tasación de costas-.
 - o Qué cantidad ejecutamos?. Concepto de producto del artículo 579 LEC.
- Contra quién?
 - o Deudor y responsable hipotecario.
 - o Avalistas.
- Se puede oponer a la ejecución?
 - o Sí. Actualmente nuevo despacho ejecución. Posibilidad de oponerse por las causas de oposición para título judicial y no judicial.
 - o Se puede oponer intereses excesivos?.
- El procedimiento declarativo posterior- art. 698 LEC.
- El procedimiento declarativo anterior.
 - o Art. 43 LEC. Cuestión prejudicial civil.
- La aplicación del Decreto Ley 27/2012.
 - o Regula la suspensión del lanzamiento.
 - Art. 675 LEC.
 - Solicitud del lanzamiento.
 - Notificación los ocupantes indicados por el adquirente.
 - Citación a una vista.
 - Contenido de la vista. Análisis del título.
 - o Posibilidad de hacerlo previamente. Art. 661.2 LEC.
 - o Iniciativa del deudor?. Art. 2 del D.L. 27/2012.
 - Momento.
 - Art. 206.2 LEC. Trámite incidental.