

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 01 DE MÓSTOLES

C/ Luís Jiménez de Asúa, s/n , Planta 4 - 28931

Tfno: 916647242

Fax: 916140885

instancia1_mostoles@madrid.org

42040015

NIG: 28.092.00.2-2020/0002955

Procedimiento: Pieza de Oposición a la Ejec. Hipotecaria 85/2020 - 0001 (Ejecución Hipotecaria)

Materia: Otros asuntos de parte general

SECCION 7

Ejecutante:

PROCURADOR D./Dña.

Ejecutado: D./Dña.

PROCURADOR D./Dña.

PROCURADOR D./Dña.

AUTO NÚMERO 1356/2022

EL/LA JUEZ/MAGISTRADO-JUEZ QUE LO DICTA: D./Dña. AGUSTIN ALEJANDRO SANTOS REQUENA

Lugar: Móstoles

Fecha: 29 de julio de 2022.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por las respectivas representaciones procesales de las partes ejecutadas comparecidas se formuló oposición a la presente ejecución, alegando en primer término no cumplir la ejecutante el requisito de tener inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad, de manera que carece de legitimación activa para la presente ejecución, y en todo caso, el carácter abusivo de las cláusulas relativas a comisiones, intereses y vencimiento anticipado del crédito.

La ejecutante se opuso, alegando la corrección del despacho de la ejecución conforme a la LEC y a la normativa sobre condiciones generales de la contratación y protección de los derechos de los consumidores.

Se celebró la comparecencia prevista en el artículo 695.2 Ley de Enjuiciamiento Civil.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

ÚNICO.- Del examen de los documentos presentados y de las alegaciones efectuadas por las partes en la comparecencia celebrada, se concluye que la oposición debe ser estimada, por los siguientes motivos:

A) En cuanto a la acreditación del título de ejecución, la ejecutante es sucesora de Bancoen virtud de un contrato de cesión onerosa de créditos de fecha 15 de junio de 2021. Aun cuando no se duda de la corrección de dicha sucesión, pese a que el crédito cedido pudiera considerarse litigioso y no se hubiera permitido a la deudora su extinción mediante el pago de la cantidad que la ejecutante pagase por su adquisición, lo cierto es que la ahora ejecutante no acredita reunir los requisitos exigidos por los arts. 149 LH, 682, 688 y concordantes LEC para acceder al procedimiento privilegiado especial de ejecución hipotecaria, pues no ha inscrito la cesión del crédito garantizado por la hipoteca en el Registro de la Propiedad, siendo la ejecución especial hipotecaria un procedimiento de apremio especial que debe verificarse absolutamente dentro de la realidad registral, dado su carácter privilegiado, la dificultad de oposición del ejecutado y las consecuencias que la liquidación o adjudicación del bien hipotecado tienen para la publicidad registral.

Este proveyente es conocedor de los criterios jurisprudenciales existentes, y más concretamente, del recogido en varios autos de la Sección 9ª de la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid (de fechas 5 de septiembre de 2014 y 12 de diciembre de 2013), pero considera que la excepción del requisito previsto por el art. 149 de la Ley Hipotecaria en relación con el art. 1526 del Código Civil debe interpretarse restrictivamente, y solo para ejecuciones en las que la sucesión del acreedor hipotecario se produzca estrictamente por sucesión universal entre sociedades mercantiles (casos de absorción, cesión global de activo y de pasivo, etc.) y no por una mera compra de créditos fallidos por la nueva acreedora (que puede serlo, y acudir al declarativo correspondiente o incluso a la ejecución de título no judicial, si dispone de este) pero que solo puede beneficiarse de los exorbitantes privilegios de la ejecución especial hipotecaria cumpliendo estrictamente con la adecuación entre la publicidad registral y la realidad material.

Dado que en el presente caso la acreedora adquirió (o afirma haber adquirido) el crédito mediante un contrato de compraventa que incluía diversos créditos y activos, se encuentra en el supuesto del art. 149 de la Ley Hipotecaria, no ya para la validez y eficacia de la cesión (que no es la cuestión aquí discutida) sino para que el nuevo acreedor pueda acudir al proceso de ejecución especial de la garantía hipotecaria previsto en la LEC, proceso que no es inherente a la garantía hipotecaria, ya que para su procedencia es necesario en todo caso cumplir requisitos de forma añadidos a los exigidos para el nacimiento de la hipoteca, requisitos que en el presente caso no se han cumplido por la acreedora.

No puede olvidarse que aun cuando la literalidad de los preceptos de la LEC ha sido interpretada en algún caso como no imperativa en que la hipoteca subsistiera en el Registro de la Propiedad *como titularidad de la ejecutante*, la omisión de mención a esta constancia solo puede interpretarse como correlativa a la exigencia de inscripción contenida en el art. 149 LH, sobre la que se formulan los preceptos de la LEC, y que impide interpretar que cualquier acreedor por cesión de crédito que no hubiera inscrito su título esté en condiciones de beneficiarse del privilegio especial en que consiste este procedimiento, y para el que solo le exige al acreedor la constancia registral de su derecho, en correspondencia con todo el conjunto de normas sobre validez y fuerza de la garantía hipotecaria, que solo tiene sentido y fundamento en la publicidad registral.

De manera que se considera que sin perjuicio de que la cesión del crédito y de la garantía hipotecaria pueda ser o no válida, el acreedor actual no ha desplegado la diligencia exigible para disfrutar del privilegio del proceso de ejecución especial, al no



constar inscrita a su favor la garantía hipotecaria, según exige el citado art. 149 LH.

B) La falta de acreditación de haberse integrado debidamente el título de ejecución privilegiado por la ejecutante hace innecesario especial pronunciamiento sobre la existencia de cláusulas determinantes de la ejecución de carácter abusivo, si bien se deja constancia de que en cuanto al vencimiento anticipado, este no se fundamenta en las cláusulas que pudieran considerarse nulas, sino en la previsión de la Ley 5/19, por lo que en ningún caso podría considerarse que la nulidad de la cláusula sobre vencimiento anticipado determinase la incorrección del despacho de la ejecución.

En cuanto al cálculo de los intereses y comisiones, se procederá a su valoración si la ejecutante sostuviera su reclamación en una eventual nueva demanda de ejecución, o como consecuencia de la revocación de este auto en eventual recurso de apelación.

C) Dada la diversidad de criterios sobre la cuestión que sirve de *ratio decidendi* a esta resolución, se considera que existen dudas de Derecho razonables que impiden la imposición de las costas de este incidente a la parte ejecutante.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

PARTE DISPOSITIVA

Acuerdo:

1.- Estimar la oposición a Ejecución Hipotecaria 85/2020 formulada por los ejecutados comparecidos, y en consecuencia

2.- Procédase al sobreseimiento y archivo de la presente ejecución.

3.- Sin especial condena a una sola de las partes al pago de las costas causadas en esta ejecución, ni en el incidente de oposición.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de APELACION en el plazo de VEINTE DIAS, ante este Juzgado, para su resolución por la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid (artículos 458 y siguientes de la L.E.Civil), previa constitución de un depósito de 50 euros, en la cuenta 2674-0000-00-0085-20 de esta Oficina Judicial de la cuenta general de Depósitos y Consignaciones abierta en BANCO DE SANTANDER.

Si las cantidades van a ser ingresadas por transferencia bancaria, deberá ingresarlas en la cuenta número IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274, indicando en el campo beneficiario Juzgado de 1ª Instancia nº 01 de Móstoles, y en el campo observaciones o concepto se consignarán los siguientes dígitos 2674-0000-00-0085-20

No se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido (L.O. 1/2009 Disposición Adicional 15).



Lo acuerda y firma S.S^a. Doy fe.

EL/La Juez/Magistrado-Juez

El/La Letrado/a de la Admón. de Justicia

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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0964288574106742248293**

Este documento es una copia auténtica del documento Auto estima oposición hipotecaria por cláusulas abusivas (20 DD) firmado electrónicamente por AGUSTIN ALEJANDRO SANTOS REQUENA