

SUPUESTO PRÁCTICO NÚMERO 12

Ejecución Hipotecaria

Un Juzgado de Primera Instancia tramita procedimiento de ejecución al número 342/19 a instancia de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA en reclamación de cantidad.

El procedimiento se tramita en ejecución de un préstamo, del que se conocen los siguientes datos.

El préstamo fue concedido mediante escritura notarial de fecha 1 de abril de 2.010, por un importe de 27.000 €uros de principal, a un 7,75% de interés pactado.

En representación del banco ahora ejecutante comparece don Sixto Azulay González, titular del DNI número 1.234.453-A.

Como prestatario comparece don Juan Sánchez Sánchez, titular del DNI número 5.345.543-A, casado con doña María Sánchez Cifuentes, en régimen de gananciales, y con domicilio en calle Juan Sagasta número 23 de Montoro, que comparece en nombre de la entidad La Mundial SA, con poder bastante de la misma.

En la escritura de préstamo se constituye primera hipoteca sobre la siguiente finca:

— Urbana, sita en calle Ollerías número 23 de Andújar, inscrita en el Registro de la Propiedad de dicha ciudad, finca número 32.434, destinada a local de juegos recreativos, y se valora a efectos de subasta en la suma de 34.000 €uros.

Posteriormente dicha finca fue vendida a don Carlos González Lozano, que tiene su domicilio en calle Gran Vía número 5 de Madrid, y se encuentra casado en régimen de gananciales con doña Juana Fuensanta Gómez. Dicho Sr. González Lozano tiene cedida la citada finca, en arrendamiento, para la explotación del negocio de máquinas recreativas, a don Miguel Castro González, que tiene su domicilio en calle Carlo Magno número 3 de Málaga.

En el momento de realizar el requerimiento de pago en el inmueble no se encuentra el interesado, sino un empleado, Manuel Mejías Mejías, de 17 años de edad, y domiciliado en el mismo inmueble, pues ejerce de portero y tiene habitación en el mismo.

Se conocen los siguientes **bienes como propiedad del demandado**:

- 1º. 12.000 euros en metálico.
- 2º. un vehículo Lada Niva matricula CO-3456-AB, valorado en 3.000 €uros.
- 3º. 350 acciones de la entidad Repsol YPF, valoradas en 23 €uros cada una de ellas.

En el momento de la realización de la diligencia, el Letrado de la parte demandada acredita que se encuentra pendiente una causa criminal en que se investigan hechos de apariencia delictiva que, de ser ciertos, determinarían la falsedad o nulidad del título o la invalidez o ilicitud del despacho de la ejecución, solicitando la suspensión de la diligencia.

En trámite el procedimiento, presenta tercería de mejor derecho la entidad UNICAJA.

CUESTIONARIO

- 1.- El Juzgado competente para conocer de la demanda de ejecución presentada será el que corresponde de la ciudad de:**
- a) Montoro.
 - b) Madrid.
 - c) Andújar.
 - d) Málaga.
- 2.- La cantidad por la que se despachará ejecución será:**
- a) 27.000 euros.
 - b) 27.000 euros más intereses ordinarios y moratorios vencidos, incrementada por la que se prevea para hacer frente a los intereses que, en su caso, puedan devengarse durante la ejecución y a las costas.
 - c) 34.000 euros, valor de tasación de la finca.
 - d) 27.000 euros más el 30% de presupuesto de intereses y costas.
- 3.- La cantidad que habrá de abonarse en el momento del requerimiento de pago será:**
- a) 27.000 euros más intereses vencidos a la fecha de despacho de ejecución.
 - b) 27.000 euros más intereses vencidos a la fecha de despacho de ejecución y presupuesto de costas.
 - c) 34.000 euros, valor de tasación de la finca.
 - d) 27.000 euros más el 30% de presupuesto de intereses y costas.
- 4.- En el auto despachando ejecución no figurarán como demandados:**
- a) La entidad la Mundial SA.
 - b) Don Carlos González Lozano.
 - c) Don Miguel Castro González.
 - d) Figurarán todos los anteriores.
- 5.- En la diligencia de embargo, de practicarse, figurará en primer lugar:**
- a) 12.000 euros en metálico.
 - b) Lada Niva.
 - c) 350 acciones de Repsol YPF.
 - d) Urbana sita en calle Ollerías número 23 de Andújar.
- 6.- En caso de que tuviera que procederse a la subasta de los bienes; en el caso del inmueble:**
- a) El portal de Subastas se comunicará, a través de los sistemas del Colegio de Registradores, con el Registro correspondiente a fin de que este confeccione y expida una información registral electrónica referida a la finca subastada que se mantendrá permanentemente actualizada hasta el término de la subasta, y será servida a través del Portal de Subastas.
 - b) En el caso de que dicha información no pudiera ser emitida por cualquier causa transcurridas 48 horas desde la publicación del anuncio, se expresará así y se suspenderá la subasta.
 - c) La respuesta a) es cierta pero la comunicación se realizará directamente y no a través del Colegio de Registradores.
 - d) La respuesta b) es cierta pero el plazo será de 24 horas.
- 7.- Al no encontrarse el demandado en el momento del requerimiento, éste acto se entenderá con:**
- a) El empleado del demandado, al ser mayor de 14 años.
 - b) No se practicará el requerimiento en ese acto por impedirlo la ley.

- c) Se prescindirá del requerimiento si el ejecutante lo solicita.
- d) Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas que allí se encuentren, y realizadas por la Oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos.

8.- Para el caso de que el inmueble fuera objeto de subasta y adjudicación, se dispondrá el lanzamiento:

- a) Después de transcurrido un mes desde el apercibimiento o incluso dos meses.
- b) En el acto.
- c) No cabe el lanzamiento pues no se trata de un procedimiento de desahucio.
- d) Después de transcurrido el plazo de un mes improrrogable.

9.- En caso de oposición, ésta habrá de anunciarse en el plazo de:

- a) Cinco días.
- b) Diez días.
- c) No cabe oposición en este tipo de ejecuciones.
- d) En cualquier momento.

10.- A la vista de la manifestación del Abogado del ejecutado, el funcionario, en el acto del requerimiento:

- a) Practicará dicha diligencia, sin hacer constar nada especial en el acta.
- b) Practicará el requerimiento, pero no así el embargo hasta que el juez se pronuncie al respecto.
- c) Practicará dicha diligencia, haciendo constar dichas manifestaciones en el acta.
- d) No se practicará ni el requerimiento ni el embargo posterior.

11.- En el caso de oposición a la ejecución, si acordare el sobreseimiento de la ejecución frente al auto que resuelve:

- a) No cabe recurso alguno.
- b) Cabe recurso de reposición.
- c) Cabe recurso de apelación.
- d) Cabe recurso de infracción procesal.

12.- Sin perjuicio de la decisión por la comisión judicial de seguir o no la práctica de la diligencia, ante las manifestaciones y acreditación de la presentación de la querrela penal; el Tribunal al recibir dicha documentación:

- a) No dictará resolución alguna, correspondiendo al juez de instrucción resolver lo procedente respecto a la continuación de la ejecución.
- b) Dará traslado a las partes por el plazo de diez días para alegaciones, y con su resultado acordará lo procedente.
- c) El Tribunal oídas las partes y ministerio fiscal, acordará la suspensión de la ejecución.
- d) Ninguna respuesta es cierta.

13.- Dictado el auto despachando ejecución, frente al mismo cabe interponer:

- a) Recurso de reposición.
- b) Recurso de apelación.
- c) Recurso de apelación de tramitación preferente.
- d) Ningún recurso.

14.- Para participar en la subasta, caso de ser necesario el embargo y enajenación del vehículo Lada Niva, habrá de consignarse la suma de:

- a) 5% de la suma reclamada.
- b) 5 % del valor de tasación del mismo.

- c) 20% del valor de tasación.
- d) 20% de la suma reclamada.

15.- Para realizar el requerimiento derivado del auto despachando ejecución:

- a) Se hará por el funcionario de Auxilio, en la forma que resulte en la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- b) Se hará por la comisión judicial entregando cédula de requerimiento, y copias de demanda y documentos.
- c) Se hará por el Notario, en la forma que resulte de la legislación notarial.
- d) Se hará por el Letrado de la Administración de Justicia entregando al demandado testimonio de la resolución despachando ejecución y copias de demanda y documentos, si bien no podría ser en ese momento si lo pide el ejecutante, sino hacer una diligencia posteriormente.

16.- La tercería que presenta la entidad UNICAJA:

- a) Se tramita por las normas del juicio verbal y termina por sentencia.
- b) Se tramita por las normas del juicio verbal y termina por auto.
- c) Se tramita por las normas del juicio ordinario y termina por auto.
- d) Ninguna respuesta es cierta.

17.- Frente a la decisión de dicha tercería, cabe interponer:

- a) Recurso de apelación.
- b) Recurso de reposición.
- c) Ningún recurso.
- d) Ninguna respuesta es cierta.

18.- ¿Qué intervención tendrá en el procedimiento doña Juana Fuensanta Gómez?

- a) Ninguna especial.
- b) La misma que el demandado, su esposo.
- c) Ninguna intervención, pues su esposo no intervino en la constitución del préstamo.
- d) Solo podrá pedir la disolución de gananciales respecto a la sociedad que forma con su esposo.

19.- Al requerir al demandado para presentación de los títulos de propiedad de la finca embargada, en caso de embargarse esta finca:

- a) Se presentan en diez días desde el requerimiento para la presentación.
- b) Se deben presentar en el momento del requerimiento de pago.
- c) No han de presentarse en este tipo de procedimientos.
- d) Ninguna respuesta es cierta.

20.- La orden general de ejecución se establecerá mediante:

- a) Auto, y con carácter previo a éste, el Letrado de la Administración de Justicia llevará a cabo una consulta al Registro Público Concursal.
- b) Auto contra el que cabrá recurso de apelación en un solo efecto.
- c) Decreto.
- d) Auto.

21.- La subasta admitirá posturas durante un plazo de:

- a) 20 días naturales desde su apertura y no se cerrará hasta transcurrida una hora desde la realización de la última postura, siempre que ésta fuera superior a la mejor realizada hasta ese momento.
- b) 20 días hábiles desde su apertura y no se cerrará hasta transcurrida una hora desde la realización de la última postura, siempre que ésta fuera superior a la mejor realizada hasta ese momento.
- c) 20 días naturales desde su apertura y no se cerrará hasta transcurridas dos horas desde

la realización de la última postura, siempre que ésta fuera superior a la mejor realizada hasta ese momento.

d) 20 días hábiles desde su apertura y no se cerrará hasta transcurrida dos horas desde la realización de la última postura, siempre que ésta fuera superior a la mejor realizada hasta ese momento.

22.- En el caso de suspensión de la subasta por un período:

- a) Inferior a quince días llevará consigo la devolución de las consignaciones, retrotrayendo la situación al momento inmediatamente anterior a la publicación del anuncio.
- b) Superior a quince días llevará consigo la devolución de las consignaciones, retrotrayendo la situación al momento inmediatamente anterior a la publicación del anuncio.
- c) La respuesta b es cierta y además la reanudación se realizará mediante la actualización del anuncio inicial sin que sea necesario una nueva publicación del mismo.
- d) Ninguna de las respuestas es cierta.

23.- Para el caso de lanzamiento y si existieran personas que pudieran tener derechos de uso sobre el inmueble, éstos serán oídos por el plazo de:

- a) Cinco días.
- b) Diez días.
- c) Quince días.
- d) Veinte días.

24.- En caso de que el deudor hubiera notificado un cambio de domicilio, a efectos de la práctica de requerimientos y notificaciones:

- a) Se hará constar en el Registro por nota al margen de la inscripción de hipoteca, bien mediante instancia con firma legitimada o ratificada ante el Registrador, bien mediante instancia presentada telemáticamente en el Registro, garantizada con certificado reconocido de firma electrónica, o bien mediante acta notarial.
- b) Se hará constar en el Registro por nota al margen de la inscripción de hipoteca, bien mediante instancia con firma legitimada o ratificada ante el Registrador, bien mediante instancia presentada telemáticamente en el Registro, garantizada con certificado reconocido de firma electrónica, sin que sea válida la presentación mediante acta notarial.
- c) No se hará constar en el Registro sin perjuicio de la constancia en los autos del cambio del mismo.
- d) Ninguna de las respuestas anteriores es correcta.

25.- Contra el auto que INADMITE a trámite el despacho de ejecución, cabe:

- a) Recurso de reposición.
- b) Recurso de revisión.
- c) Ningún recurso
- d) Recurso de reposición y subsidiario de apelación.

RESPUESTAS

Con sus referencias legislativas a la LEC

- 1.- C Art. 684 LEC
- 2.- B Art. 575 LEC
- 3.- A Art. 581 LEC

- 4.- C Art. 538 LEC
- 5.- D Art. 592 LEC.
- 6.- A Art. 667 LEC
- 7.- D Art. 686 LEC
- 8.- A Art. 675 en relación al art. 703 y 704 de la LEC.
- 9.- B Art. 559-560 LEC
- 10.-C Art. 569 LEC
- 11.-C Art. 695 LEC
- 12.-C Art. 569 LEC
- 13.-D Art. 551 LEC
- 14.-B Art. 647 LEC
- 15.-C Art. 686 LEC
- 16.-A Arts. 617 y 620 LEC
- 17.-A Art. 455 LEC
- 18.-B Art. 541 LEC
- 19.-A Art. 663 LEC
- 20.-A Art. 551 LEC
- 21.-A Art. 649 LEC
- 22.-B Art. 649 LEC
- 23.-B Art. 675 LEC
- 24.-A Art 683 LEC
- 25.-D Art. 551 LEC

NOTAS SOBRE EL SUPUESTO:

Se trata de una ejecución hipotecaria, de ahí que muchas preguntas se planteen de forma condicional.

Esta señora según el supuesto es esposa de D. Carlos González Lozano, persona que adquirió la finca con posterioridad a la constitución de la hipoteca.

Conforme a lo dispuesto en el art. 538.3 de la Ley 1/2.000 de Enjuiciamiento Civil será también demandado "Quien, sin figurar como deudor en el título ejecutivo, resulte ser propietario de los bienes especialmente afectos al pago de la deuda en cuya virtud se procede,

siempre que tal afección derive de la Ley o se acredite mediante documento fehaciente. La ejecución se concretará, respecto de estas personas, a los bienes especialmente afectos”.

De esta forma el sr. González Lozano deberá ser demandado, al ser propietario del bien. Por su parte, el art. 541 establece la posibilidad de defensa al cónyuge del deudor.