

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA

Procedimiento: Pieza de Oposición a la Ejec. Hipotecaria (Ejecución Hipotecaria)

Materia: Dº hipotecario y regis.

Ejecutante: BANCO

Ejecutado:

AUTO NÚMERO

EL MAGISTRADO-JUEZ QUE LO DICTA:

Lugar: Fuenlabrada

Fecha: 09 de mayo de 2025.

ANTECEDENTES DE HECHO

ÚNICO.- Que en el presente procedimiento de ejecución hipotecaria se presentó escrito de oposición, contra la ejecución despachada, por los ejecutados [REDACTED]. Examinado el mismo y la documentación que se acompañaba, se acordó tenerlos por opuestos a la ejecución despachada, mandándose suspender la misma, y convocando a las partes a la comparecencia prevista en el número 2 del art. 695 de la L.E.C., la cual se celebró en el día señalado, con el resultado que obra en autos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por las partes ejecutadas se mantienen en el acto de la vista los motivos de oposición ya expuestos en el escrito, salvo el motivo segundo, al que se renuncia, relativo a la condición de gran tenedor de la ejecutante e incumplimiento del art. 439, 655 bis y 685.2 de la lec .

La parte ejecutante impugna dicha oposición, por las razones expresadas en su escrito y en la vista.

SEGUNDO.- Las causas de oposición invocadas son:

1.-) Ausencia de certificado de tasación.

No se trata de una causa de oposición prevista en el artículo 695 de la lec. Además, la exigencia del artículo 682 de la lec no existía al tiempo de constitución de la hipoteca.

2.) Falta de legitimación activa del Banco. Fondo Titulizado, artículo 559 lec.

El Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, contiene los siguientes preceptos que resultan de aplicación a la cuestión controvertida: Artículo 26.3 , la participación confiere a su titular los derechos que se establecen en la ley y los que se expresen en aquélla. El emisor conservará la custodia y administración del préstamo o crédito hipotecario, así como, en su caso, la titularidad parcial del mismo y vendrá obligado a realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin del mismo.

Artículo 30. Acción ejecutiva. La ejecución del préstamo o crédito hipotecario participado corresponde a la entidad emisora y al titular de la participación en los términos establecidos en el artículo 31.

Artículo 31. Facultades del titular. Si el incumplimiento fuera consecuencia de la falta de pago del deudor, el titular o titulares de las participaciones tendrán las siguientes facultades:

- a) Compeler a la entidad emisora para que inste la ejecución hipotecaria.
- b) Concurrir en igualdad de derechos con el emisor, en la ejecución que éste siga contra el deudor, personándose a tal efecto en cualquier procedimiento de ejecución instado por aquél, y participar en el producto del remate a prorrata de su respectivo porcentaje en el préstamo o crédito ejecutado y sin perjuicio de que la entidad emisora perciba la posible diferencia entre el interés pactado en el préstamo o crédito y el acordado en la participación, cuando éste fuera inferior.

Luego la entidad emisora, la ejecutante, aunque hubiera titulado el préstamo hipotecario, sí tiene legitimación activa para reclamar el pago del crédito por vía ejecutiva. Expresamente le otorga este derecho el artículo 30.1 citado, y del artículo 31 solo se desprende la existencia de determinados derechos o facultades del titular de la participación, como sería en nuestro caso "concurrir en igualdad de derechos con el emisor en la ejecución que este siga contra el deudor", pero no existe propiamente cesión del crédito ni privación a la entidad emisora de su facultad de reclamar el pago del préstamo por vía ejecutiva.

Numerosas resoluciones judiciales comparten esta postura, entre las que pueden citarse:

- 1) El Auto de la A.P. de Gerona, Sección 1ª, de 26 de abril de 2017 (recurso nº 641/2016), que cita la sentencia de la Audiencia de Barcelona de 3 de febrero de 2016, y esta el auto de la A.P. de Tarragona, sección 1, de 17 de septiembre de 2015. Dice este último sobre "este tipo de operaciones consistentes en una titulación hipotecaria de acuerdo con la Ley 2/1981 de 3 marzo, del Mercado Hipotecario, y con el Real Decreto 926/1998, de 14 mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulación de Activos", que: "... no hay venta ni cesión de los créditos sino simplemente una forma de titulación para colocar esos activos en el mercado hipotecario y obtener financiación, con el beneficio añadido para la entidad financiera, en alguna de las modalidades, de sacarlos de balance (Art. 1 de la Ley 1/1982 y 20 RD 716/2009). En suma, el acreedor mantiene la titularidad".
- 2) El Auto de la A.P. de Córdoba, Sección 1ª, de 8 de mayo de 2017 (recurso nº 56/2017): "resulta evidente la legitimación activa del titular del crédito hipotecario (la entidad de crédito), sin perjuicio de los derechos y acciones del fondo de titulación incluso contra la propia entidad titular del préstamo".
- 3) El Auto de la A.P. de Sevilla, Sección 5ª, de 25 de mayo de 2017 (recurso nº 4259/2016). Señala el mismo: "la titulación hipotecaria no es más que la agrupación de participaciones hipotecarias, mediante la creación de un fondo de las mismas, sin personalidad jurídica, gestionado por una sociedad gestora. Que la entidad bancaria está legitimada para reclamar la deuda, incluso para soportar todas las acciones que pudieran ejercitarse durante la vigencia del contrato, es una cuestión que se puede entender aclarada y dilucidada sobre la base de la normativa vigente. En este sentido, podemos señalar el artículo 15 Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, del que se desprende la legitimidad de la entidad que emite las participaciones de esa titulación para dirigirse contra el deudor en caso de incumplimiento. Pero

más explícitamente resulta del artículo 26-3º del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril...".

Este mismo sentido se pronuncia el auto nº 256/2017 de la A.P de Madrid, Sección 13, al señalar: "Partiendo de la anterior estructura resulta que no estamos ante una cesión o transmisión del crédito, sino que estamos ante una titulación de los mismos en la que la mercantil UCI guarda la posición de emisor y administrador, donde las participaciones estén en el Fondo Titulizado y donde la Gestión de los títulos corresponde a la Sociedad Gestor de Titulación.

Partiendo del anterior diseño, el art. 15 de la Ley 2/81 del Mercado Hipotecario, los arts. 65 y 66 del RD 685/82 y los arts. 30 y 31 vigentes actualmente del RD 716/09, además de la propia escritura de creación del _____ Fondo de Titulación en su cláusula 8.5, establecen que la ejecutante como emisora de las participaciones no solo guarda la facultad, sino que le corresponde la obligación y responsabilidad de ejercer las acciones hipotecarias pudiendo ser incluso compelido o reclamada de responsabilidad en caso de no realizarlo. La Ley 2/81 en su artículo 15 señala que "El titular de la participación hipotecaria tendrá acción ejecutiva contra la Entidad emisora, siempre que el incumplimiento de sus obligaciones no sea consecuencia de la falta de pago del deudor en cuyo préstamo participa dicha persona. En este caso, el titular de la participación concurrirá, en igualdad de derechos con el acreedor hipotecario, en la ejecución que se siga contra el mencionado deudor, cobrando a prorrata de su respectiva participación en la operación y sin perjuicio de que la Entidad emisora perciba la posible diferencia entre el interés pactado en el préstamo y el cedido en la participación, cuando éste fuera inferior. El titular de la participación podrá compeler al acreedor hipotecario para que inste la ejecución. Si el acreedor hipotecario no instare la ejecución judicial dentro de los sesenta días desde que fuera compelido a ello, el titular de la participación podrá subrogarse en dicha ejecución, por la cuantía de su respectiva participación. Las notificaciones pertinentes se harán fehacientemente". En igual sentido art. 65 y 66 RD 685/82 y arts. 30 y 31 RD 716/09 que disponen que la ejecución del crédito hipotecario participado corresponde a la Entidad emisora y al titular de la participación en los términos establecidos en el artículo 66. Y el art. 65 recoge que "Si el incumplimiento fuera consecuencia de la falta de pago del deudor, el titular o titulares de las participaciones tendrán las siguientes facultades: a) Compeler a la Entidad emisora para que inste la ejecución hipotecaria. b) Concurrir en igualdad de derechos con el emisor, en la ejecución que éste siga contra el deudor, personándose a tal efecto en cualquier procedimiento de ejecución instado por

aquél y participar en el producto del remate a prorrata de su respectivo porcentaje en el crédito ejecutado y sin perjuicio de que la Entidad emisora perciba la posible diferencia entre el interés pactado en el préstamo y el acordado en la participación, cuando éste fuera inferior. c) Si aquélla no inicia el procedimiento dentro de los sesenta días naturales desde la diligencia notarial de requerimiento de pago de la deuda, el titular de la participación quedará legitimado subsidiariamente para ejercitar la acción hipotecaria del crédito participado en la cuantía correspondiente al porcentaje de su participación, tanto por principal como por intereses".

En base a todo lo expuesto, aun partiendo de que se haya procedido a la titulación del préstamo hipotecario, debe entenderse que la entidad actora en cuanto entidad emisora por sucesión universal de la entidad que inicialmente concedió el préstamo, tiene legitimidad para la interposición de la acción que nos ocupa.

3) Nulidad por abusiva de la cláusula de **Intereses de demora**: La STS de 22 de abril de 2015 ha señalado:

“Se fija como doctrina jurisprudencial que en los contratos de préstamo sin garantía real concertados con consumidores, es abusiva la cláusula no negociada que fija un interés de demora que suponga un incremento de más de dos puntos porcentuales respecto del interés remuneratorio pactado”, debiendo en estos casos sustituirse el interés de demora por el interés remuneratorio pactado, según el alto Tribunal.”

Esta doctrina ha sido aplicada por el Alto Tribunal a los préstamos hipotecarios para vivienda habitual, así en **la sentencia de 3 de junio de 2016**, se refiere que conforme a la doctrina del TJUE, el límite legal previsto en el art. 114.3 LH no puede servir de parámetro para determinar la ausencia del carácter abusivo de una cláusula. Procede extender el mismo criterio establecido en la sentencia 265/2015, de 22 de abril, para los intereses de demora en préstamos personales, a los intereses de demora pactados en préstamos hipotecarios, de tal forma que el límite de la abusividad lo fijamos en dos puntos por encima del interés remuneratorio pactado.

La nulidad de cláusula abusiva no da lugar a una "reducción conservativa" del incremento del tipo de interés que supone la cláusula de interés de demora considerada abusiva hasta el límite admisible, sino su eliminación total. Pero eso no supone suprimir el devengo del interés ordinario,

que retribuye que el prestatario disponga del dinero. Lo que se anula y suprime completamente es esa cláusula abusiva, esto es, la indemnización desproporcionada por el retraso en la amortización del préstamo (el recargo sobre el tipo del interés remuneratorio), pero no el interés remuneratorio, que no estaba aquejado de abusividad y que seguía cumpliendo la función de retribuir la disposición del dinero por parte del prestatario hasta su devolución.

Teniendo en cuenta que el interés de demora pactado en la escritura de préstamo hipotecario supera en cinco puntos el interés remuneratorio, el nulo por abusivo, y la consecuencia debe ser la no aplicación del mismo, y su sustitución por el interés remuneratorio.

En atención a que el Banco ha estado cobrando el interés moratorio pactado, como resulta de los extractos aportados, sin que hubiera realizado compensación alguna, y que el interés moratorio se ha calculado en la demanda incrementando dos puntos el interés remuneratorio, no resulta acreditada la existencia de deuda, pues la cantidad debida a fecha 13 de febrero de 2025 era de 3.568,67 euros, como refiere el propio ejecutante, por lo que no está en modo alguno justificado un procedimiento de ejecución hipotecario de vivienda habitual cuando no resulta acreditada la existencia de la deuda y, caso de existir, sería de escasa cuantía.

TERCERO.- A pesar de la estimación de la oposición, no procede la condena en costas, en cuanto al momento de interponerse la demanda de ejecución sí existía deuda, reconocida por los ejecutados que han estado haciendo pagos posteriores a la demanda.

PARTE DISPOSITIVA

Que DEBO ESTIMAR la oposición planteada por [REDACTED] [REDACTED] contra la ejecución despachada en el presente procedimiento, y en consecuencia se **DECLARA LA NULIDAD DE LA CLAUSULA QUE FIJA EL INTERES MORATORIO, QUE DEBE QUEDAR REDUCIDO AL INTERES REMUNERATOIO**, y no resultando en consecuencia acreditada la existencia de deuda procede archivar la presente ejecución hipotecaria, sin imposición de las costas causadas.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de APELACION en el plazo de VEINTE DIAS, ante este Juzgado, para su resolución (artículos 458 y siguientes de la L.E.Civil), previa constitución de un depósito de 50 euros, en la cuenta 59-0000-00-0081-24

de esta Oficina Judicial de la cuenta general de Depósitos y Consignaciones abierta en BANCO.

Si las cantidades van a ser ingresadas por transferencia bancaria, deberá ingresarlas en la cuenta número IBAN [REDACTED], indicando en el campo beneficiario [REDACTED], y en el campo observaciones o concepto se consignarán los siguientes dígitos 59-0000-00-0081-24

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.

Publicación.- En el día de su fecha se publica y deposita la presente resolución de conformidad con lo establecido en el artículo 212 de la L.E.C. Doy 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.

Este documento es una copia auténtica del documento Auto fin de procedimiento texto libre firmado electrónicamente por GUILLERMO CORTÉS GARCÍA-MORENO

Mensaje LexNET - Notificación

Fecha Generación: 13/05/2025 17:19

Mensaje

IdLexNet	202510775709778	
Asunto	Auto fin de procedimiento texto libre (F.Resolucion 09/05/2025)	
Remitente	Órgano	JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 5 de Fuenlabrada, Madrid [2805842005]
	Tipo de órgano	JDO. PRIMERA INSTANCIA
	Oficina de registro	OF. REGISTRO Y REPARTO [2805800001]
Destinatarios	DIAZ ALFONSO, MANUEL [35002]	
	Colegio de Procuradores	Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid
	VELASCO MAS, ALICIA [2250]	
Colegio de Procuradores	Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid	
Fecha-hora envío	13/05/2025 14:57:46	
Documentos	0919114_2025_I_576451609.PDF (Principal) Hash del Documento: 624d71f1bbdb2905f9f214f51553d38f14896f71a5b40df5b1cf0d5d3f4817e3	
Datos del mensaje	Procedimiento destino	Auto fin de procedimiento texto libre (F.Resolucio N°: 0000081/2024 N° Pieza: 0001 Auto fin de procedimiento texto libre (F.Resolucion 09/05/2025) N°: 0000081/2024
	Detalle de acontecimiento	Auto fin de procedimiento texto libre (F.Resolucion 09/05/2025)
	NIG	2805800220240003353

Historia del mensaje

Fecha-hora	Emisor de acción	Acción	Destinatario de acción
13/05/2025 17:19:10	DIAZ ALFONSO, MANUEL [35002]-Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid	LO RECOGE	
13/05/2025 15:02:59	Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid (Fuenlabrada) (Fuenlabrada)	LO REPARTE A	DIAZ ALFONSO, MANUEL [35002]-Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid

(*) Todas las horas referidas por LexNET son de ámbito Peninsular.