

**UZGADO DE PRIMERA NÚM. 5 DE COSLADA**  
**PROCEDIMIENTO: EJECUCIÓN HIPOTECARIA NÚM.**  
**Incidente de Oposición**

**AUTO**

Que dicta Luís Miguel Arroyo Rodríguez, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 5 de Coslada; en esta capital, a 31 de julio de 2015.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Por el Procurador de los Tribunales Francisco José Abajo Abril, en nombre y representación de BANKIA S. A., se presentó demanda de ejecución dineraria con garantía hipotecaria frente a [REDACTED], solicitando de este Juzgado lo que se contiene en el suplico del mencionado escrito en relación al cumplimiento de escrituras públicas de préstamo con garantía hipotecaria, reclamando la cantidad de 89.619,48 € en concepto de principal, más otros 26.000 € en concepto de intereses, gastos y costas de la ejecución.

**SEGUNDO.-** Por Auto de 22/01/2014 se despachó ejecución en los términos solicitados, y se acordó requerir de pago a los ejecutados, haciéndoles saber que podían oponerse en los términos previstos en el art. 695 de la LEC en el plazo de diez días.

**TERCERO.-** Con fecha 09/04/2014 tuvo entrada en el Decanato de los Juzgados de Coslada escrito presentado por la Procuradora de los Tribunales Ariadna Latorre Blanco, en representación de [REDACTED], promoviendo incidente de oposición a la ejecución, en el que, tras alegar lo que estimaba oportuno, solicitaba que, previos los correspondientes trámites, se dictase resolución acordando el sobreseimiento de la ejecución y, subsidiariamente, que se requiriese a la entidad acreedora a fin de que presentare nueva liquidación por las cantidades totales que reclama, descontando las abonadas por los deudores.

**CUARTO.-** Mediante providencia de 22/04/2014 se tuvo por promovido incidente de oposición y, con la correspondiente suspensión de la ejecución, se convocó a las partes a la correspondiente comparecencia para el día 18/07/2014, a la cual asistieron la parte actora y la demandada, con sus respectivos abogados y procuradores. Abierto el acto, los letrados de las partes solicitaron la suspensión del presente procedimiento por estar en vías de llegar a un acuerdo. Acordado lo solicitado por las partes, con fecha 14/11/2014 tuvo entrada un escrito presentado por la representación procesal de la parte ejecutada en el que se solicitaba la continuación del procedimiento.

**QUINTO.-** Mediante diligencia de ordenación de 29/01/2015, conforme a lo interesado, y con el mantenimiento de la

suspensión de la ejecución, se convocó a las partes a la correspondiente comparecencia para el día 22/04/2015, a la cual asistieron la parte actora y la demandada, con sus respectivos abogados y procuradores. Abierto el acto, los letrados de las partes expusieron sus respectivas alegaciones y aportaron como prueba la documental ya obrante en autos y la que en dicho acto se aportó, así como la testifical de Lucía Llopis Vaño, que fue admitida y practicada, tras lo cual se dio por concluida la vista.

### RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** Formula los ejecutados incidente de oposición a la presente ejecución hipotecaria, alegando, como primer motivo de oposición, la pluspetición en la reclamación efectuada de contrario, al entender que con los pagos parciales efectuados a cuenta del principal adeudado desde la fecha de cierre del saldo deudor, y que no fueron tenidas en cuenta por la entidad acreedora, estarían cubiertas las cuotas mensuales impagadas.

Asimismo, y como segundo motivo de oposición, al amparo de la Disposición Transitoria 4ª de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, y el art. 695 de la LEC, en la nueva redacción dada por la citada Ley, alegan la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado, y la de imposición de comisiones de morosidad por reclamación de posiciones deudoras.

En ambos supuestos de oposición interesan el sobreseimiento de la ejecución, o subsidiariamente, que se requiriese a la entidad acreedora a fin de que presentare nueva liquidación por las cantidades totales que reclama, descontando las abonadas por los deudores.

La entidad ejecutante, por su parte, impugna la oposición, sin cuestionar que nos encontremos ante un préstamo con garantía hipotecaria destinado a financiar la adquisición de vivienda por un consumidor, y en consecuencia sin impugnar la aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, la Directiva 9/13, y la citada Ley 1/13, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Respecto de la alegación de pluspetición, sostiene la entidad acreedora que, tras el cierre de la cuenta, que se efectuó por el impago de mas tres cuotas del préstamo, habiendo imputado ya los pagos hechos a cuenta por los ejecutados a cuotas anteriores ya vencidas, los deudores han seguido impagando nuevas cuotas, de tal forma que el importe total vencido, a fecha 20/04/2015, una vez computados los ingresos a cuenta hechos por los deudores, asciende a 11.183,60 euros.

Por lo que se refiere al segundo motivo de oposición, fundamentado en el carácter abusivo de ciertas cláusulas contractuales, la entidad ejecutante impugna el mismo alegando que el préstamo se dio por vencido de forma anticipada tras el impago de cuatro cuotas mensuales; asimismo, sostiene que la comisión de morosidad por la reclamación de posiciones deudoras nunca ha sido aplicada,

conforme se hace constar en el certificado del saldo deudor.

**SEGUNDO.-** En primer lugar, debe señalarse que, conforme al art. 695 de la LEC, tan solo debe analizarse aquí el carácter abusivo de las cláusulas que constituyan el fundamento de la ejecución, o determinen la cantidad reclamada; es decir, que deben quedar excluidas del presente análisis las pretensiones relativas a aquellas cláusulas contractuales cuya aplicación no suponga el fundamento de la ejecución o la determinación de la cantidad reclamada; por lo que, a la vista del acta de liquidación de deuda (documento nº 5 de la demanda ejecutiva), en cuya liquidación del saldo deudor se hace constar que no se placa ninguna comisión, el motivo de oposición alegado respecto de la cláusula contractual relativa a la reclamación de posiciones deudoras debería quedar directamente excluido del examen correspondiente a este incidente de oposición, en tanto que la alegada cláusula no ha servido como verdadero fundamento para el despacho de la ejecución, ni ha determinado la cantidad finalmente reclamada.

**TERCERO.-** Procedería, por tanto, entrar a analizar únicamente la cláusula financiera SEXTA BIS, que, en su apartado 2) letra a), permite a la entidad ejecutante el vencimiento anticipado del préstamo por el impago de una cuota cualquiera de amortización, incluyendo todos los conceptos que la integran.

La aplicación adecuada o no de dicha cláusula a la presente ejecución se encuentra en íntima conexión con el primer motivo de oposición alegado por los ejecutados (la pluspetición de lo reclamado), pues en definitiva lo que esgrimen los ejecutados es que la entidad bancaria dio por vencida de forma indebida su relación contractual en tanto en cuanto no tuvo en cuenta los pagos efectuados por ellos en la cuenta correspondiente al préstamo a la hora de efectuar la liquidación del saldo deudor, lo que, a su vez, se encuentra en directa conexión con el análisis de si efectivamente con la liquidación efectuada por la entidad acreedora resultaba posible a los deudores conocer de forma exacta y precisa la cantidad realmente adeudada por ellos, y si, en consecuencia, dicha liquidación estuvo bien realizada y, por tanto, puede ser tenida en cuenta como verdadero fundamento de la presente ejecución. Por tanto, resulta conveniente un análisis conjunto de ambos motivos de oposición.

La parte ejecutante defiende, como antes se ha dicho, la citada cláusula contractual, alegando que, con independencia de lo pactado en la escritura de constitución de hipoteca, en este caso la demanda ejecutiva se presentó tras el impago inicial de cuatro cuotas (que en la liquidación del saldo se imputan a las mensualidades de abril a julio de 2.012), superando, por tanto, el límite mínimo fijado en el artículo 693.2 de la LEC. Asimismo, sostiene también que tras el cierre de la cuenta, los deudores han dejado de pagar un total de veintisiete cuotas, ascendiendo el total de lo adeudado a 11.183,60 €. Del contenido del precepto citado se desprende, sin ninguna duda, que el procedimiento de ejecución hipotecaria solo es posible, tras la reforma operada por la citada Ley 1/13, de

14 de mayo, cuando resultan impagadas al menos tres cuotas, y que a falta de pacto expreso de vencimiento anticipado, en los estrictos términos contemplados en su apartado segundo, sólo pueden reclamarse las cuotas vencidas y no pagadas, y no las cuotas todavía no vencidas, resolviendo anticipadamente el préstamo.

No cabe duda, por tanto, que la cláusula financiera SEXTA BIS, que prevé el vencimiento anticipado, entre otras razones, por el impago de cualquier cuota del préstamo hipotecario, es contraria a lo dispuesto en el art. 693 de la LEC.

En consecuencia con lo anterior, lo que habrá que analizar es si la entidad bancaria procedió al ejercicio de la acción hipotecaria con fundamento en la indicada cláusula una vez que ya se habían impagado más de tres cuotas del préstamo y, por tanto, una vez superado el límite previsto en el citado precepto legal, o si, por el contrario, la liquidación efectuada por la entidad acreedora no cumplió con dichas exigencias legales.

Lo primero que sorprende a este respecto es que, siendo la fecha de liquidación del saldo deudor del préstamo hipotecario el 10/07/2012 (según se hace constar en el documento nº 5 de la demanda), el acta de liquidación de deuda no se formaliza hasta transcurridos ocho meses (27/03/2013).

En segundo lugar, y de forma aun más llamativa, en el acto de la comparecencia celebrada el 22/04/2015, la defensa de BANKIA afirmó que, si bien, tal y como consta en el certificado de saldo deudor, las cuotas que resultaron impagadas eran las de abril a julio de 2.012, los pagos de esos cuatro meses (a los cuales se refiere la defensa de los deudores en su escrito de oposición) se imputaron a cuotas anteriores, de lo cual cabe inferir que ya existían cuotas anteriores impagadas; por tanto, impagos anteriores a los que supuestamente determinaron la resolución anticipada del préstamo; ahora bien, de ser así, en el escrito de oposición se decía que los deudores han pagado por los meses de abril, mayo y junio de 2.012 una cantidad de 1.291 €, sin que la parte ejecutante haya acreditado de forma alguna a cual o cuales cuotas concretas se destinaron los referidos ingresos, y si, de haberse imputado a cuotas anteriores a las reclamadas y también impagadas, dichas cuotas fueron íntegramente liquidadas, o solo en parte.

En consecuencia, y dada la contradicción entre lo afirmado en el escrito inicial de demanda y las alegaciones posteriores de la propia entidad acreedora, no puede considerarse debidamente acreditado (teniendo en cuenta los pagos a cuenta efectuados por los deudores y reconocidos por la propia ejecutante) que la resolución anticipada del préstamo se hubiere interesado tras el impago acreditado de, al menos, tres cuotas.

**CUARTO.-** Analizando las consecuencias que la consideración de abusiva de la cláusula analizada, y de la falta de una correcta y adecuada liquidación del saldo deudor (pues la entidad acreedora ha presentado hasta tres liquidaciones diferentes) debe tener en la presente ejecución, atendiendo al propio contenido de la demanda ejecutiva y los documentos acreditativos de la forma en que se ha realizado dicha liquidación, y, en consecuencia, que han servido de

fundamento de la misma, y se han utilizado para determinar la cantidad reclamada, debe señalarse, en primer lugar, que, sin duda alguna, la demanda ejecutiva y la determinación de la cantidad por la que procede la ejecución se ha fundamentado en la CLÁUSULA SEXTA BIS, que prevé el vencimiento anticipado, y ello con independencia de que se haya dado por resuelto el préstamo cuando solo se había impagado una cuota, o cuando se habían impagado cuatro, en los términos arriba señalados.

A ello debe añadirse que en las sucesivas liquidaciones posteriores (aportadas en el acto de la comparecencia y reconocidas por la directora de la sucursal bancaria) no se especifican las cantidades concretas que integran el principal, los intereses ordinarios, y los intereses de demora, lo que impediría a los deudores tener un cabal conocimiento de las cantidades exactas por las cuales se reclama el vencimiento anticipado de su préstamo; ello junto con lo ya indicado sobre la falta de una debida acreditación por parte de la ejecutante de si efectivamente fueron las cuotas mencionadas en la escritura de liquidación de deuda las que determinaron dicho vencimiento. Así pues, debiendo tenerse por no puesta la citada cláusula, en ningún caso podría la parte ejecutante reclamar el capital vencido anticipadamente, sino tan solo las cuotas vencidas e impagadas a fecha de presentación de la demanda, y, en su caso, los intereses correspondientes. Sin embargo, teniendo en cuenta la forma en que se ha llevado a cabo la liquidación, que la parte ejecutante, a pesar de la oposición formulada, en la cual se impugnaba expresamente tal cláusula de vencimiento anticipado y se mencionaban los pagos a cuenta efectuados por los ejecutados, no ha presentado liquidación alternativa (salvo en lo referente al total adeudado, pero sin desglosar el mismo), no es posible determinar la cantidad por la que sí habría de haberse solicitado y despachado ejecución.

En este sentido, en la demanda ejecutiva se señala la forma en que se ha determinado la deuda, con inclusión de las operaciones para realizar la liquidación, siempre conforme al contenido de la escritura de constitución, y así también se expresa en el acta notarial de liquidación de la deuda. Ahora bien, posteriormente, y una vez conocidos por la ejecutante los motivos de oposición, no se acompaña nueva liquidación del saldo deudor con los conceptos reclamados: capital, intereses ordinarios, intereses moratorios, comisiones (si, en su caso, se reclamaran) y total; pues este adecuado desglose sólo se efectúa en el documento nº 5 de la demanda ejecutiva, el cual, como antes se ha indicado, no sirve (a la vista de las alegaciones posteriores de la propia parte ejecutante) para acreditar por sí sólo que efectivamente los deudores debían, a fecha 10/07/2012, las cuotas de abril a julio, o bien, otras anteriores o posteriores.

Por tanto, ante la falta de aportación de un nuevo extracto válido de la cuenta, o de un nuevo cuadro de amortización, o una liquidación alternativa que prevea la reclamación sólo de las cuotas vencidas (salvo que la entidad acreedora hubiese acreditado el impago de más de res cuotas antes del cierre de la cuenta), con el correspondiente desglose de los intereses remuneratorios, moratorios y posibles comisiones y gastos de dichas cuotas, en los términos

exigidos por los arts. 685.2 en relación con los arts. 572, 573 y 574 de la LEC, una vez conocido el contenido de la oposición formulada, no es posible determinar las cantidades que sí podrían reclamarse, en concepto de principal, intereses y costas.

Por todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el art. 695.3, en relación con el art. 561.1.3ª de la LEC, debe estimarse la oposición formulada, acordando el sobreseimiento del presente procedimiento, y, en consecuencia, firme que sea la presente, procede librar mandamiento al Registro de la Propiedad, a fin de cancelar la nota marginal practicada como consecuencia de este procedimiento.

Vistos los artículos citados y demás de necesaria y pertinente aplicación,

#### **PARTE DISPOSITIVA**

**SE ESTIMA LA OPOSICIÓN** formulada por la Procuradora de los Tribunales Ariadna Latorre Blanco, en representación de XXXX, frente a la ejecución despachada por Auto de 22/01/2014 a instancia de BANKIA S. A. y, en consecuencia, **DEBO ACUERDAR EL SOBRESEIMIENTO DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO DE EJECUCION HIPOTECARIA**, con imposición a la parte ejecutante de las costas devengadas en la tramitación del presente incidente de oposición.

Firme que sea la presente, librese mandamiento al Registro de la Propiedad, a fin de cancelar la nota marginal practicada como consecuencia de este procedimiento. Notifíquese a las partes la presente resolución, haciéndoles saber que frente a ella cabe recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Madrid, a interponer en este Juzgado en el plazo de veinte días, contados a partir del siguiente al de la notificación de la presente resolución.

Así lo acuerda, manda y firma el Magistrado-Juez de este Juzgado.  
Doy fe .