

LA EJECUCIÓN NOTARIAL ¿ALTERNATIVA AL JUZGADO?

¿Qué es la ejecución notarial?

La ejecución notarial es un procedimiento extrajudicial que permite intentar la recuperación de una deuda, mediante la subasta de aquellos inmuebles que el deudor dio en garantía de una deuda (hipoteca).

Este proceso "no judicial" sólo puede ser utilizado si ambas partes han acordado esta posibilidad en la escritura pública de la hipoteca. Supone un ahorro en tiempo, pero puede ser más caro que el judicial.

Requisitos que se deben cumplir

Para iniciar el procedimiento es necesario que en la escritura pública se hayan hecho constar el valor de la finca y el domicilio del deudor para las notificaciones.

Procedimiento

El primer paso es que el acreedor realice un requerimiento al notario, entregando toda la documentación de la hipoteca, solicitando que se inicie el proceso. El notario competente será el del lugar donde radique el inmueble y, en caso de que existan varios notarios en dicho lugar, el que le corresponda por turno, a designa del Colegio de Notarios.

El notario solicitará al Registro de la Propiedad información sobre el bien hipotecado, así como de las características y cargas del mismo; y a continuación comunicará al deudor el inicio del proceso y le requerirá por las cantidades adeudadas.

En caso de que el deudor no atienda el requerimiento de pago, el notario procederá a fijar fecha para subasta, comunicándolo al deudor, que se anunciará en el Boletín Oficial del Estado (BOE), lo que se realizará electrónicamente, en el portal de subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, donde se publicarán las condiciones de la subasta.

Una vez subastado el bien

Si el importe obtenido en la subasta cubre la deuda reclamada, el notario hará entrega al acreedor del importe reclamado y otorgará escritura pública al nuevo propietario del inmueble, quién podrá inscribirlo en el Registro de la Propiedad.

Si sobrara dinero tras liquidar la deuda, el notario consignará el sobrante a favor de otros acreedores, si los hubiere, y, si no hubiere otros acreedores, lo entregará al dueño de la finca.

Si el importe obtenido de la subasta no cubriera el total de la deuda, el acreedor sólo podrá reclamar el resto pendiente en un procedimiento judicial.

Si el inmueble está ocupado

En caso de que el inmueble se halle ocupado de cualquier forma, el nuevo titular sólo podrá obtener la posesión mediante procedimiento judicial, ante Juez de Primera Instancia del lugar donde radique el bien.

