

La reclamación de deuda contraída en España frente a residentes en el Reino Unido

La bonanza del sector inmobiliario de los últimos años y el interés inversor y vacacional de los ciudadanos británicos tuvo como consecuencia un incremento en las ventas de propiedades para segunda residencia. En la mayor parte de los casos, esas propiedades se adquirirían con hipotecas concedidas por bancos españoles.

Con el incremento de los tipos de interés y la bajada de los precios en las propiedades costeras, se da una situación en la que la tasación de la hipoteca concedida se ha quedado obsoleta y se está pagando un préstamo por una propiedad cuyo valor es significativamente más bajo que el valor de escritura.

Así las cosas, no es infrecuente que esos propietarios de segundas residencias en España hayan decidido, simplemente, dejar de pagar la hipoteca en el entendimiento de que el banco podrá ejecutar la deuda sobre la propiedad y no podrán perseguir al moroso en su domicilio en Gran Bretaña.

La realidad dista de esa concepción errónea y las entidades bancarias se encuentran con la necesidad de ejercitar el Reglamento (CE) n° 44/2001 del Consejo, 22 de diciembre del 2000, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil.

El Reglamento 44/2001, según dice la introducción del propio texto, estipula que las resoluciones adoptadas en un Estado miembro serán reconocidas en los restantes Estados miembros sin que sea necesario recurrir a ningún procedimiento, salvo en caso de oposición.

La norma salía así al paso de situaciones como la presente en la que un adquirente de un producto o servicio pretendía evadir la responsabilidad del pago amparándose en la diferente jurisdicción o normativa aplicable.

En los procedimientos judiciales intracomunitarios el problema es casi siempre determinar el foro o la jurisdicción. Es decir, ¿dónde demandar en primera instancia? Y luego, ¿cómo notificar esa demanda?

La cuestión de competencia judicial en este tipo de reclamaciones viene recogida en el Reglamento (CE) n° 44/2001 del Consejo. Sin ánimo de ser exhaustivos, los artículos que se detallan a continuación son relevantes:

Artículo 2: “[...] *las personas domiciliadas en un Estado miembro estarán sometidas, sea cual fuere su nacionalidad, a los órganos jurisdiccionales de dicho Estado*”.

Artículo 5: “[...] *Las personas domiciliadas en un Estado miembro podrán ser demandadas en otro Estado miembro: 1) a) en materia contractual, ante el tribunal del lugar en el que hubiere sido o debiere ser cumplida la obligación que sirviere de base a la demanda,*”.

Artículo 22: “*Son exclusivamente competentes, sin consideración del domicilio:*
1) en materia de derechos reales inmobiliarios y de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, los tribunales del Estado miembro donde el inmueble se hallare sito”.

Artículo 23: “1. Si las partes, cuando al menos una de ellas tuviere su domicilio en un Estado miembro, hubieren acordado que un tribunal o los tribunales de un Estado miembro fueren competentes para conocer de cualquier litigio que hubiere surgido o que pudiere surgir con ocasión de una determinada relación jurídica, tal tribunal o tales tribunales serán competentes. Esta competencia será exclusiva, salvo pacto en contrario entre las partes”.

De la lectura de los artículos 2 y 5 se podría entender que los procedimientos contra los prestatarios deudores podría ser presentada en el los Juzgados y Tribunales del Reino Unido en virtud del hecho de ser la jurisdicción del domicilio del demandado. Sin embargo, como el objeto de la demanda es un derecho real (hipoteca) sobre una propiedad en España, en virtud de los artículos 22 y 23, la primera instancia deberá ser llevada a cabo ante los juzgados españoles. Esto es, desde luego, salvo en el caso en que la propiedad ha sido vendida por acuerdo de la entidad y el moroso y se reclama el remanente.

En el caso de las hipotecas concedidas por bancos españoles a ciudadanos británicos sobre propiedades situadas en España la cosa está clara: competencia del juzgado donde esté sita la propiedad (arts. 6 y 22 del Reglamento), la notificación es el domicilio del demandado o lo que se haya pactado entre las partes (y las hipotecas concedidas casi siempre fijan como domicilio a efectos de notificaciones el de la propiedad, por razones obvias).

Una vez determinado el foro, hay que ver las opciones que asisten a la entidad crediticia. En muchos casos, los cursos de acción vienen recogidos en la propiedad escriturada por la cual se concedía la hipoteca, por lo que cada circunstancia varía. No obstante, en principio las opciones legales para una entidad con un crédito hipotecario impagado por parte de un residente en el Reino Unido serían, a grandes rasgos, las siguientes:

Opción 1ª: dación en pago o venta de mutuo acuerdo.

En este caso el prestatario colabora con la entidad de tal modo que o se entrega la propiedad a cuenta de la deuda (dación en pago) o se acuerda venderla a un tercero y con el precio saldar parcialmente la cantidad adeudada.

En general, suele quedar una diferencia entre el producto de la venta y la deuda a favor de la entidad que puede verse obligada a tener que reclamar la deuda en vía judicial o extrajudicial.

La opción jurisdiccional en este caso es acudir a un procedimiento declarativo (reclamación de cantidad) en el Reino Unido reclamando al moroso la cantidad impagada.

Opción 2ª: reclamación extrajudicial a través de Notario

Se trata del procedimiento de realización de la deuda por vía extrajudicial, acudiendo a Notario. Al final del procedimiento, el Notario prepara la escritura declarando cuánto se pagó (en su caso) por la propiedad, quién va a ser el nuevo propietario y la cuantía remanente que hay que pagar al banco prestamista.

Para reclamar la cantidad pendiente, la entidad puede reclamar al prestatario por vía de un procedimiento de ejecución de títulos extrajudiciales, procediendo tanto en España como en el Reino Unido, en este último caso con base en el Reglamento (CE) núm. 805/2004 del

Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de abril de 2004, por el que se establece un título ejecutivo europeo para créditos no impugnados.

Opción 3ª: Procedimiento en los Juzgados españoles por incumplimiento de contrato hipotecario

Este procedimiento es un procedimiento ejecutivo por el que se reclaman las cantidades adeudadas en virtud del incumplimiento del préstamo hipotecario y destinado a la venta de la propiedad hipotecada. La jurisdicción es del juzgado con competencia territorial en donde la propiedad se ubica.

La Ley de Enjuiciamiento Civil no prevé la posibilidad de que, después de haberse producido una subasta, haya un remanente de deuda. No obstante, el auto declarando la ejecución y un certificado del Secretario del Juzgado declarando la cantidad que permanece sin liquidar sería directamente ejecutable en el Reino Unido siguiendo el procedimiento establecido en la “*Civil Jurisdiction and Judgments Act 1982*” (o “Ley de Jurisdicción Civil y resoluciones judiciales de 1982”) del Reino Unido.

Opción 4: Ejecución de la hipoteca e en los Juzgados españoles por incumplimiento de contrato hipotecario

El artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil fija el procedimiento para la ejecución directa en contra del deudor si la hipoteca ha sido declarada impagada por el prestatario, en este caso, la entidad interesada. Una resolución obtenida ante los Juzgados españoles sería ejecutable en el Reino Unido.

Por lo expuesto, un procedimiento declarativo directo en el Reino Unido en contra de un deudor sólo tendrá lugar en estos casos si se ha acordado la venta de la propiedad y queda un remanente impagado. Cualquier otra opción implicará una ejecución de una resolución adoptada en España, ya sea por un Notario o un Juzgado. En éste caso, ya haya sido obtenido por un procedimiento previsto para ejecuciones hipotecarias o por el procedimiento general de ejecución de deudas.

Vistas las diferentes opciones en España, pasamos a examinar los procedimientos ante los Juzgados del Reino Unido.

En primera instancia, con carácter general, los pasos que han de llevarse a cabo son los siguientes:

- El demandante rellena y presenta un formulario de demanda indicando los pormenores de la reclamación.
- El demandado, tiene que acusar recepción del formulario primero y después responder u oponerse a la reclamación.
- Si el demandado no acusa recibo de la reclamación o no presenta un formulario de defensa u oposición, se obtiene resolución.
- Si el demandado acusa recibo y se opone a la reclamación, el Juzgado establece un calendario en el que las partes deben:

- Aportarse copias de los particulares entre sí.
 - Intercambiar las declaraciones de los testigos estableciendo lo que dirá cada testigo.
 - Obtener la declaración de aquellos peritos que se vayan a citar.
- Una vez se haya cumplido con esos trámites, el Juzgado fijará fecha de juicio.

Cada fase del procedimiento tiene a su vez otros trámites que se omiten por no alargarse innecesariamente. Baste tener en cuenta que el procedimiento que sigue todas las fases suele llevar entre 6 y 12 meses dependiendo de la complejidad de los asuntos y de los procedimientos.

No obstante, en el caso de que ya se tenga un título ejecutivo. ¿Cómo se actúa contra ese ciudadano británico que no se personó en el procedimiento en primera instancia, ni aún en ejecución, y cuya deuda sigue pendiente de abonar? O ¿cómo se actúa cuando se ha obtenido el título en el Reino Unido?

Para los residentes en Gran Bretaña (incluyendo a estos efectos Gibraltar), hay cuatro posibilidades. Si el ciudadano reside en Inglaterra o Gales, habrá de acudir al “High Court of Justice”; si el ejecutado reside en Escocia, en la “Court of Session”; si el deudor tiene su domicilio en Irlanda del Norte, en la “High Court of Justice”; por último, si el demandado es residente en Gibraltar, habrá que ir a la “Supreme Court of Gibraltar”.

En España se acude con el título a ejecutar al Juzgado de 1ª Instancia del lugar y se procede. Sin embargo, en el Reino Unido, hay que ver en qué territorio reside el ejecutable y se acudirá a ese órgano con la ventaja de que son órganos centralizados y están más familiarizados con títulos extranjeros que algunos juzgados de primera instancia españoles.

El Reglamento 44/2001 no permite al órgano jurisdiccional receptor el análisis sobre el fondo del asunto, lo que implica que no se puede revisar el procedimiento que declaró firme la deuda y su ejecutabilidad, salvo en casos muy extraordinarios como ser contrario al orden público o no se hubiera notificado propiamente al demandado.

Las resoluciones españolas tienen la ventaja de que la notificación de las demandas o reclamaciones sigue unos trámites muy estrictos: primero por medio de agente judicial y en última instancia por medio de publicación en tablón de anuncios y/o por edictos. En el caso de procedimientos en rebeldía, la publicación de la sentencia por medio de edictos es imprescindible. Por ello, si bien el ejecutado podrá alegar desconocimiento, el ejecutante siempre podrá justificar los intentos de notificación.

Sin perjuicio de ello, las exigencias varían dependiendo de cómo se obtuvo el título judicial:

1. Reclamaciones sin contestar

En el caso de que se haya obtenido la resolución de acuerdo con la Opción 2ª, o en el caso de que el banco o caja ha obtenido el título judicial en rebeldía del demandado, se puede instar un “Título ejecutivo europeo para los créditos no impugnados”, que es directamente ejecutable.

2. Reclamaciones con oposición

Cuando el procedimiento llevado a cabo en España ha tenido oposición por el deudor, hay que instar a los juzgados del Reino Unido el registro de la resolución obtenida en los Juzgados españoles. La instancia consiste en:

- Traducción al inglés de la resolución que fije la cantidad objeto de condena y los costes e intereses que se reclaman.
- Acreditación de que la resolución es firme y ejecutable.

Una vez se dicte la orden que permite el registro de la resolución, se tiene que entregar personalmente al deudor. Una vez se obtenga el título ejecutivo, se prosigue con la ejecución en sí.

Iniciado el trámite de ejecución, se puede instar al Juzgado que el deudor frente al que se tiene un título ejecutable acuda al Juzgado para ser interrogado sobre los bienes ejecutables. Esto incluiría información sobre propiedades, sobre cuentas corrientes y depósitos que disponen y cualquier otra información que pueda asistir a la entidad para decidir el método más efectivo de ejecutar el pago.

Hay que tener en cuenta que aunque el deudor podrá requerir aportar información bajo juramento (lo que significa que se determina que el ejecutado faltó a la verdad habría cometido perjurio, que es un delito), a veces es difícil probar al Juzgado que el deudor no aportó toda la información. En cualquier caso, este trámite, suele aportar información que se puede utilizar para futuras investigaciones.

Auto de ejecución:

Cuando se determina que el deudor es propietario de un inmueble, es posible cobrar la cantidad reclamada más el interés legal por medio del embargo de la propiedad al obtener un Auto de ejecución o embargo que ordena que se satisfaga la deuda con el producto de la venta de la propiedad. Hay que tener en cuenta que el embargo será sólo de la parte de la propiedad de la que el ejecutado es titular. Por lo tanto, si el título es ejecutable contra una persona que es cotitular de una propiedad, sólo se podrá embargar contra su parte alícuota.

Una vez se ha embargado la propiedad, se puede instar al Juzgado la venta de la propiedad y, en el caso de que el ejecutado no coopere, se puede realizar judicialmente.

Al igual que en España, el embargo se inscribirá posteriormente a cualquier carga inscrita con anterioridad como una hipoteca.

“Execution”

Execution es el término con el que se conoce cuando un agente judicial (conocido como “Sheriff en el High Court y Bailiff en los juzgados inferiores, los County Courts) que acude a la propiedad del deudor y embarga las posesiones del deudor para ser vendidas y que su producto pueda asignarse al pago de la deuda de conformidad con la resolución. Esto incluye el embargo de vehículos que es generalmente de más valor que las posesiones individuales del demandado.

Embargo de salario

Cuando se conoce el lugar de trabajo del demandado es posible instar el embargo del salario al Juzgado. En su virtud, una parte del salario del deudor se pagará directamente a la entidad ejecutante para satisfacer la deuda.

Orden de embargo a terceros

Cuando se determina que hay terceras partes que tienen deudas con el deudor, se puede instar una orden dirigida a esa tercera parte para que pague al ejecutante en liquidación de la deuda. Este método se utiliza frecuentemente cuando se determina que depósitos en cuentas corrientes. La instancia se hace para que se pague directamente al ejecutante. Con frecuencia se utilizan varias de estas vías ejecutivas para satisfacer la deuda. Dependiendo de la información sobre el deudor son más efectivos distintos métodos.

Bankruptcy (insolvencia o declaración concursal)

Una de las amenazas es que el deudor sea insolvente. Si la cantidad sigue sin abonarse, Nockolds puede instar la declaración de “bankruptcy” en contra del deudor. Cuando una persona llega a este estado, se nombra un administrador que tiene el poder (y la obligación) de determinar los activos del insolvente, hacerlos líquidos (como por ejemplo, vender la propiedad) y abonar las deudas con el producto de sus gestiones de liquidación. Un administrador concursal lleva a cabo los métodos establecidos más arriba. Una vez una persona es declarada insolvente, sus deudas se convierten en finales por lo que aquello que no se pueda liquidar no podrá reclamarse en el futuro.

Cuando un procedimiento concursal ha tenido lugar, eso queda en los registros personales durante años lo cual tiene consecuencias muy serias en las vidas de los demandados. Por lo tanto, el riesgo de insolvencia es muy serio y que en el caso de que el demandado tenga bienes, es probable que el deudor con riesgo de declaración de insolvencia buscará llegar a un acuerdo para prevenir la declaración de insolvencia.

Las declaraciones de “bankruptcy” sólo son aplicables a los individuos y el equivalente para sociedades a las cuales la entidad ha podido otorgar una hipoteca se conocen como “liquidation”. En cualquier caso, es esperable que si la entidad financiera ha otorgado una hipoteca a una sociedad, se habrá requerido una garantía personal en cuyo caso reclamar al individuo en virtud de esa garantía individual seguramente dará resultados.

Todos estos procedimientos descritos se han de llevar a cabo por medio de un despacho asentado en Inglaterra.

Alfonso Valero
Abogado
Nockolds Solicitors
avalero@nockolds.co.uk