



## **EJECUCIONES HIPOTECARIAS BREVE NOTA METODOLÓGICA**

Se denomina ejecución hipotecaria a un procedimiento ejecutivo a través del cual se ordena la venta de un bien inmueble, que estaba gravado con una hipoteca, por incumplimiento del deudor de las obligaciones garantizadas con la hipoteca.

Se trata de un procedimiento reglado, mediante el cual se busca de forma transparente, normalmente mediante subasta pública, hacer efectivo el valor del bien inmueble para pagar las deudas incumplidas.

El titular del bien cuya hipoteca se ejecuta se distingue si es:

- **Persona física:** Todo individuo susceptible de ser sujeto de derechos y obligaciones.
- **Persona jurídica:** Corporación, asociación o fundación de interés público y reconocido por la ley. No tiene existencia individual física. También lo es toda asociación de interés particular, ya sea civil o mercantil, a la que la ley concede personalidad propia independiente de la de sus asociados.

Las fincas afectadas por un proceso ejecución hipotecaria se clasifican según sea la naturaleza del bien transmitido, distinguiendo entre naturaleza rústica y naturaleza urbana.

- **Naturaleza rústica:** Se consideran fincas rústicas cuando pertenecen a zonas rurales o tienen relación con el campo.
- **Naturaleza urbana:** Se consideran fincas de naturaleza urbanas cuando están ubicadas dentro de la ciudad o dentro de un terreno que se acondiciona para crear o desarrollar un núcleo urbano. La estadística ofrece información desglosada para viviendas, solares y otras urbanas.

**El objetivo principal** es ofrecer información sobre el número y la evolución de las certificaciones de ejecuciones hipotecarias que se inician e inscriben en los registros de la propiedad durante el trimestre de referencia, relativos a la totalidad de fincas rústicas y urbanas.

El juzgado correspondiente solicita al registro de la propiedad la certificación de la situación de la finca con relación a sus cargas hipotecarias, siendo este hecho el que marca el inicio del procedimiento de ejecución de hipoteca.



En algunos casos, un procedimiento judicial puede dar lugar a varias certificaciones por ejecución de hipoteca al afectar el procedimiento a más de una finca.

También conviene destacar que no todas las ejecuciones de hipoteca que se inician terminan con el lanzamiento de sus propietarios.

**El ámbito poblacional** estudiado está constituido por el conjunto de Registros de la Propiedad. Los Registros de la Propiedad, unidades informantes de la estadística, tienen por objeto la inscripción de bienes inmuebles, su titularidad y todos los cambios y limitaciones que experimenten.

#### **La fecha de inscripción de la ejecución hipotecaria en el registro de la propiedad**

Es la fecha en que la ejecución hipotecaria iniciada queda inscrita en el Registro de la Propiedad.

Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación, que deberá constar en la inscripción misma. La inscripción se hace en el Registro de la Propiedad en cuya circunscripción territorial radiquen los bienes susceptibles de la hipoteca.

Para ampliar la información:

[http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736176993&menu=metodologia&idp=1254735576606](http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176993&menu=metodologia&idp=1254735576606)