

**Mensaje LexNET - Acuse - Escrito**
**Fecha Generación: 27/12/2021 12:35**
**Mensaje**

<b>IdLexNet</b>	1202110458980791		
<b>IdLexnet Del Mensaje Enviado</b>	202110458980791		
<b>Asunto</b>	Ejecución hipotecaria		
<b>Remitente</b>	ALES SIOLI, JOSE IGNACIO [284]		
<b>Destinatarios</b>	<b>Colegio de Procuradores</b>	Ilustre Colegio de Procuradores de Sevilla	
	<b>Órgano</b>	JDO. 1A. INST. E INSTRUCCION N. 3 de Sanlúcar la Mayor, Sevilla [4108741003]	
	<b>Tipo de órgano</b>	JDO. PRIMERA INST./INSTRUCCIÓN(CIVIL)	
<b>Fecha-hora envío</b>	27/12/2021 12:34:58		
<b>Documentos</b>	C-111010000103- Escrito.pdf(Principal)	Catalogación: ESCRITO DE SOLICITUD/PETICIÓN DE PRUEBA Hash del Documento: 717d09990fc9f2eaf53af3b6dcaef1ffe373ad171360270f70992bbf8c03fc4	
<b>Datos del mensaje</b>	<b>Procedimiento destino</b>	Ejecución hipotecaria Nº 0000812/2017	
	<b>NIG</b>	4108742120170004596	
	<b>Intervinientes</b>	Documento Nacional de Identidad (DNI) [02841400A] PEREIRA DEL ESTAL, RAFAEL [EJE] Ejecutante	<b>Representantes Procesales</b>  * [284] ALES SIOLI, JOSE IGNACIO [P41091] Ilustre Colegio de Procuradores de Sevilla

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

## **Ejecución hipotecaria 812/2017**

### **AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 3 DE SANLUCAR LA MAYOR**

**D. JOSÉ IGNACIO ALÉS SOLÍS**, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de **D. RAFAEL PEREIRA DEL ESTAL y DOÑA YURI JULIANA KOHATSU TOME** conforme tengo acreditado en autos, ante este Juzgado comparezco, y como mejor proceda en Derecho, **DIGO**:

Mediante Diligencia de Ordenación de fecha 9 de diciembre de 2021, se nos ha instado lo que a nuestro derecho convenga, a la vista del Resultado Negativo de intento de Notificación del Decreto de 17 de julio de 2020, lo que pasamos a efectuar de conformidad con las siguientes:

#### **MANIFESTACIONES**

**PRIMERA.** – Domicilio de notificaciones artículo 683 LEC. No consta el cambio de domicilio en el Registro Propiedad.

Dispone el legislador en el artículo **682.1. 2º LEC**, entre otros, que uno de los requisitos para la constitución de hipoteca es que deba constar un domicilio para la práctica de requerimientos y en el caso de autos está fuera de toda duda la validez de la hipoteca que está correspondientemente inscrita y tiene como domicilio de notificaciones en **Calle Flor de Loreto 61, ESPARTINAS, SEVILLA**. Por otro lado, en el artículo **683 LEC** regula el cambio de domicilio señalado para requerimientos y notificaciones, cuestión esta que no se ha producido en el caso que nos ocupa.

**SEGUNDA.** - Negativa a coger la demanda de Dª Lucia Chávez López.

Tal y como consta en la Diligencia de 9 de septiembre de 2018, en la que se unió los exhortos, consistentes en el intento de Notificación y Requerimiento en la dirección anterior, Doña Lucia Chávez López – quien figuraba en el Registro Mercantil como

**AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 3 DE SANLUCAR LA MAYOR**

**D. JOSÉ IGNACIO ALÉS SOLÍS**, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de **D. RAFAEL PEREIRA DEL ESTAL y DOÑA YURI JULIANA KOHATSU TOME** conforme tengo acreditado en autos, ante este Juzgado comparezco, y como mejor proceda en Derecho, **DIGO**:

Mediante Diligencia de Ordenación de fecha 9 de diciembre de 2021, se nos ha instado lo que a nuestro derecho convenga, a la vista del Resultado Negativo de intento de Notificación del Decreto de 17 de julio de 2020, lo que pasamos a efectuar de conformidad con las siguientes:

**MANIFESTACIONES**

**PRIMERA.** – Domicilio de notificaciones artículo 683 LEC. No consta el cambio de domicilio en el Registro Propiedad.

Dispone el legislador en el artículo **682.1. 2º LEC**, entre otros, que uno de los requisitos para la constitución de hipoteca es que deba constar un domicilio para la práctica de requerimientos y en el caso de autos está fuera de toda duda la validez de la hipoteca que está correspondientemente inscrita y tiene como domicilio de notificaciones en **Calle Flor de Loreto 61, ESPARTINAS, SEVILLA**. Por otro lado, en el artículo **683 LEC** regula el cambio de domicilio señalado para requerimientos y notificaciones, cuestión esta que no se ha producido en el caso que nos ocupa.

**SEGUNDA.** - Negativa a coger la demanda de Dª Lucia Chávez López.

Tal y como consta en la Diligencia de 9 de septiembre de 2018, en la que se unió los exhortos, consistentes en el intento de Notificación y Requerimiento en la dirección anterior, Doña Lucia Chávez López – quien figuraba en el Registro Mercantil como

Administradora Única de la mercantil – se negó a recoger la Demanda y documentos, alegando que no tiene relación alguna con Estudio Arroyo, SL.

**TERCERA. – Informe Privado de Detective.**

Ante este acontecimiento y sabedora la parte demandante de la existencia de otros dos domicilios de la mercantil **distintos del señalado en la escritura para notificaciones**, en concreto

**Calle Arroyo 111 de Sevilla**

**Calle Solidaridad 20 de Umbrete, Sevilla**

encargó una investigación privada a través de un detective colegiado, el cual, aparte de investigar los domicilios antes citados de Umbrete y Sevilla, se valió del hecho de que el apartamento superior de la vivienda en Flor de Loreto, 61 se ofrecía en alquiler a través de la plataforma **airbnb** para alquilarlo y las pruebas en las presentes actuaciones constan en el **Informe Privado de Detective, de fecha 16 de octubre de 2018**, que obra en poder de ese juzgado cuyo objeto era: *“Verificar el domicilio real de la mercantil y su administrador, así como la explotación de dicho domicilio para ser alquilado”*. Tal informe demuestra

1. la falsedad de la afirmación de D<sup>a</sup> Lucía Chávez (manifestación segunda) era rotundamente falsa, pues ella vivía y explotaba el inmueble hipotecado, a través de la plataforma **airbnb** como se desprende del informe;
2. que la mercantil no tenía presencia alguna ni en el domicilio de Umbrete ni en el de Sevilla más arriba indicados.

**CUARTA. – Cédula de Notificación y Decreto de 17 de julio de 2020. Averiguación domiciliaria.**

Mediante Decreto de 17 de julio de 2020, se acordó la formación de un solo lote y la convocatoria para la subasta y se declaró precluida la posibilidad de instar y acogerse a la dación en pago y esta parte ejecutante que, en virtud del artículo 153 LEC se nos facultó para llevar a cabo las notificaciones, ordenándose la entrega de la correspondiente cédula de convocatoria de subasta, lo que llevó a cabo el Procurador en la dirección única donde el informe del detective determinó que la mercantil tenía presencia por medio de su Administrador.

Sin embargo, mediante Diligencia de Ordenación de 7 de mayo de 2021, ese juzgado declaró que no había lugar a tener por efectuada la notificación del Decreto, ordenándose una nueva averiguación domiciliaria, saliendo las mismas 3 direcciones anteriores y en las cuales ya se había intentado por activa y por pasiva las notificaciones y se instaba a la parte ejecutante para que realizara el acto de comunicación anteriormente referenciado consistente en notificar Decreto Convocando Subasta en la forma establecida en el art. 161 de la LEC. Lo que esta parte llevó a cabo en 15, 21 y 26 de julio de 2021 como consta en el Documento 1 de nuestro escrito de 27 de julio de 2021.

De todo lo cual hacemos un breve resumen:

**Dirección 1: Calle Flor de Loreto 61**, es domicilio designado y comprobado de la mercantil, sin que se haya comunicado cambio alguno del mismo. La recepción de las notificaciones ha sido rechazada sistemáticamente, pues en el primer caso, D<sup>a</sup> Lucia Chávez se negó a cogerla y, en otro intento llevado a cabo por el procurador que suscribe este escrito, el día 7 de octubre de 2019, fue el propio administrador D. Julián Pereira del Estal quien rehusó coger la documentación (téngase en cuenta que este procurador conoce y puede identificar, sin ningún género de dudas, a D. Julián pues constan las fotografías suyas en el Informe del Detective). Además, nuevamente el 15 de julio de 2021 se reintentó, por parte del procurador que suscribe el presente escrito, una nueva notificación, manifestando los vecinos que el inmueble estaba abandonado y que sus ocupantes se habían ido (nos remitimos en este punto al Documento 1 de nuestro escrito de 27 de julio de 2021).

**Dirección 2: Calle Solidaridad 20 de Umbrete, Sevilla**, no está domiciliada la mercantil demandada Estudio Arroyo, S.L: tal y como el indicó al detective privado en la página 24 del Informe, tal y como le dijo un hombre de mediana edad pues era su vivienda habitual. Además, se intentó de nuevo, por el procurador que suscribe este escrito el día 21 de julio de 2021, y la persona que abrió la puerta manifestó muy a las claras que era su vivienda habitual y que ahí no estaba Estudio Arroyo, S.L. (nos remitimos en este punto al Documento 1 de nuestro escrito de 21 de julio de 2021)

**Domicilio 3: Calle Arroyo 111 de Sevilla** en la la local planta calle que a la fecha del informe ocupaba la Financiera KIRON, le indicaron que anteriormente que este local lo ocupaba la ESTUDIO ARROYO, S.L. bajo la franquicia TECNOCASA (que coincide plenamente con la ilustración 22 del Informe, consistente en un diploma de D<sup>a</sup> Lucía de formación de

Tecnocasa. Asimismo, se intenta de nuevo, el 26 de julio de 2021, por el procurador que suscribe este escrito, en el local no se encuentran y, según manifestaron los ocupantes, hacía años que ya no estaban. (nos remitimos en este punto al Documento 1 de nuestro escrito de 27 de julio de 2021)

Finalmente, mediante Diligencia de Ordenación de 4 de noviembre de 2021, se acordó la averiguación domiciliaria como persona física del administrador único de la mercantil, D. Julián Pereira del Estal (Tal y como consta en el Documento 6 de la demanda, pues en el Registro Mercantil aún consta como administradora D<sup>a</sup> Lucia) con un único resultado:

INE: C/ Victoria Kent, 005, domicilio este en el que consta **imposible notificar** de conformidad con la Diligencia Negativa de 25 de noviembre de 2021.

**QUINTA.** - Resumen de todos los domicilios posibles para notificar la demanda.

**De Estudio Arroyo, S.L.**

**1º** DGT. C/ Arroyo 111 de Sevilla.

**2º** AEAT C/ Solidaridad 20 Umbrete, Sevilla.

**3º** Catastro C/ Flor de Loreto 61, Espartinas Sevilla.

**Calle Flor de Loreto 61:** cuando estaba ocupada, D<sup>a</sup> Lucia Chávez se negó a coger la primera notificación y, en el segundo intento, llevado a cabo por el procurador que suscribe este escrito, el día 7 de octubre de 2019, fue el propio administrador D. Julián Pereira del Estal quien rehusó coger la documentación. A esto se añade que el último intento efectuado por esta parte en julio de 2021 encontró el domicilio abandonado.

**Calle Solidaridad 20 de Umbrete, Sevilla:** no está domiciliada la mercantil demandada Estudio Arroyo, S.L. tal y como manifestó al detective privado (página 24 del Informe) un hombre de mediana edad pues era su vivienda habitual. Esto se repite en el último intento efectuado por esta parte en julio de 2021.

Por último, en la **Calle Arroyo 111 de Sevilla** en la local planta calle que a la fecha del informe lo ocupaba la Financiera KIRON, le indicaron que anteriormente que este local lo ocupaba la ESTUDIO ARROYO, S.L. bajo la franquicia TECNOCASA (que coincide plenamente con la ilustración 22 del Informe, consistente en un diploma de D<sup>a</sup> Lucía de

formación de Tecnocasa). Lo mismo sucede en el último intento efectuado por esta parte en julio de 2021.

**De Don Julián Pereira del Estal**

**Calle Victoria Kent, 005**, precisamente el domicilio en el que consta imposible notificar de conformidad con la Diligencia Negativa de 25 de noviembre de 2021.

**SEXTA. – Conocimiento del demandado.**

Por último, queremos resaltar que, la mercantil Estudio Arroyo, S.L. pagó la última cuota hipotecaria en **septiembre de 2009** y Don Julián Pereira tiene conocimiento de la reclamaciones, tal y como consta en nuestros Documentos 9, 10 y 11, en los que constan la remisión y recepción de Burofaxes y en el 11 acusa la recepción del burofax en el que los creedores reclaman a la mercantil, de la que es administrador, el pago de la deuda y, como cofiador su parte de la fianza pagada por los demandantes. Es decir, que si hubiera querido cambiar el domicilio en el Registro de la Propiedad para atender y recibir la demanda por impago de cuotas hipotecarias ha tenido tiempo más que suficiente en los últimos 12 años para hacerlo. Por ello, ante la negativa expresa a coger la demanda documentos y Cédula de Notificación y Decreto de 17 de julio de 2020 y, cumpliéndose los requisitos legales para la publicación en edictos, procede dictar resolución ordenando ésta.

**SÉPTIMA. - Artículo 686.3 LEC Publicación en Edictos.**

Dispone el artículo 686.3 LEC que, intentando sin efecto en el domicilio que resulte del Registro y, realizadas las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, **se procederá a ordenar la publicación en edictos**. Precisamente estamos en este supuesto, en el que hemos agotado todos los intentos en casi 4 años:

1. se ha intentado notificar a quien consta como administradora en el Registro Mercantil, D<sup>a</sup> Lucía (Documento 1 de nuestro escrito de fecha 1 de octubre de 2018).
2. Se ha intentado notificar al administrador D. Julián Pereira el 7 de octubre de 2019, tal y como consta en nuestro escrito con fecha de presentación 11 de noviembre de 2019.
3. Se ha intentado notificar a la mercantil ESTUDIO ARROYO, S.L. en los tres domicilios averiguados en el Punto Único Judicial (Documento 1 de nuestro escrito de 27 de julio de 2021)

4. Se ha intentado en la única dirección que consta de D. Julián Pereira en la Calle Victoria Kent.

Por tanto, resulta evidente, tanto por los hechos como por la legislación y la jurisprudencia que:

En fin, se ha hecho todo lo humanamente posible en un procedimiento que hasta el momento lleva 4 años y, por tanto, se pueden y deben considerar razonablemente agotadas todas las posibilidades de comunicación con la mercantil y su administrador y, por tanto, entendemos que se debe proceder, sin más dilación a la PUBLICACION EN EDICTOS y continuar la presente ejecución hipotecaria, tras más de 4 años de procedimiento.

**OCTAVA. – Administración y posesión de la Finca por mor del artículo 690 LEC**

Toda vez el inmueble está abandonado, como esta parte ha tenido posibilidad de verificar el procurador que suscribe en la Diligencia de julio de este año, junto con las declaraciones de los vecinos El estado de abandono de la finca en cuestión y su descuido está produciendo daños a las fincas colindantes, además de provocar la pérdida de valor del inmueble por mala conservación y deterioro y estar expuesta a actos vandálicos y 'okupación'. Por ello interesamos con fundamento en el artículo 690 LEC **se entregue la administración y posesión provisional del inmueble de Flor de Loreto, 61,** teniendo por administrador al demandante D. Rafael Pereira del Estal hasta que se lleve a efecto la subasta de la finca en cuestión. Todo ello en beneficio tanto de los ejecutados como de los ejecutantes y posibles participantes en la subasta ya que, por un lado, impedirá el deterioro creciente de la finca, lo que incrementará su valor, y, por otro, asegurará el estado de posesión de la finca y permitirá su visita a los potenciales pujadores antes de la subasta.

En su virtud procede y,

**SUPlico AL JUZGADO:** Que tenga por presentado este escrito, y por efectuadas las alegaciones en él contenidas y agotadas los intentos de determinar el domicilio del deudor se proceda a la **PUBLICACIÓN EN EDICTOS**, y se continúe con el procedimiento de ejecución hasta su efectiva subasta, acordando la entrega de la posesión del inmueble al objeto de poderlo enseñar y que suban las pujas.



Es Justicia que pido a 27 de diciembre de 2021.