

ÍNDICE SISTEMÁTICO

INTRODUCCIÓN	25
I. TASACIÓN DE LOS BIENES EMBARGADOS	29
I.1. Acuerdo de las partes	29
a. Contenidos posibles y admisibles	29
b. Tramitación procesal	30
c. Requisitos necesarios para la aprobación del acuerdo	31
d. Modificación del acuerdo	31
I.2. Tasación pericial	31
a. Sistema de designación de peritos	31
b. Denegación del nombramiento de perito	32
c. Aceptación o renuncia	33
d. Provisión de fondos	33
e. Plazo para emitir el dictamen y prórroga	35
f. Disconformidad con el informe presentado	36
g. Dificultades en la tasación	39
h. Retraso en la presentación del informe	41
i. Recusación del perito	41
j. Cobro de sus honorarios	42
II. TASACIÓN DE BIENES HIPOTECADOS	43
II.1. Validez de la hipoteca en que no conste un valor de subasta y consecuencias procesales	43

II.2.	Posibilidad de hacer constar el valor de subasta con posterioridad a la inscripción de la hipoteca	45
II.3.	Supuestos en que el valor de subasta debe ser el 100% del valor de tasación, no bastando con que alcance el 75%.	46
II.4.	Imposibilidad de sacar a subasta el bien hipotecado por un valor superior o inferior al que conste en el Registro	47
II.5.	Posibilidad de fijar en la escritura y en el Registro como valor de subasta un importe superior al de tasación	48
II.6.	Irrelevancia de las cargas con igual o anterior rango para fijar el valor de subasta	49
II.7.	Innecesaria nueva tasación en caso de novación de una hipoteca en que se amplíe el capital inicialmente prestado.	50
II.8.	Modificación del valor de tasación si el bien hipotecado se revaloriza	51
II.9.	Sustitución de la tasación por una entidad homologada por un documento en el que la Administración fija el precio máximo de venta en caso de viviendas de protección oficial.	53
II.10.	Ventajas e inconvenientes de que en la escritura de hipoteca se fije un valor del bien a efectos de subasta	54
II.11.	Problemática de la admisión a trámite de procedimientos hipotecarios en cuya escritura de hipoteca (anterior a la reforma del art. 682.2.1.º LEC por la Ley 1/2013) el precio del inmueble, a efectos de subasta, sea inferior a lo que actualmente exige la Ley	55
II.12.	Oposición del ejecutado alegando como cláusula abusiva el valor fijado a efectos de subasta	57
II.13.	Repercusión al consumidor de los gastos de tasación	59
III.	PETICIÓN DE CERTIFICACIÓN REGISTRAL DE DOMINIO Y CARGAS AL REGISTRO Y POSIBLE REQUERIMIENTO AL EJECUTADO DE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD	59
III.1.	Efectos de la nota marginal en que consta haber expedido la certificación de cargas en el procedimiento ordinario y en el hipotecario	61

III.2.	Momento procesal en la ejecución ordinaria para solicitar la certificación de cargas al Registro, ¿antes o después que la tasación pericial del inmueble?	61
III.3.	Posibilidad de solicitar con posterioridad a la certificación de cargas nota registral actualizada	62
III.4.	Bien inscrito a nombre de persona distinta al ejecutado	63
	a. Adquirente del bien con anterioridad a la anotación preventiva de embargo que lo ha inscrito a su nombre con posterioridad	64
	b. Bien inscrito a nombre de persona fallecida de la que el ejecutado es heredero	66
III.5.	Especialidades en el Procedimiento Hipotecario	67
	a. Necesidad de solicitar la certificación de cargas al Registro aun cuando el ejecutante ya la hubiera acompañado junto con la demanda	70
	b. Hipoteca no inscrita a favor del ejecutante por haberse producido una sucesión de la entidad acreedora	73
III.6.	Requerimiento de títulos de propiedad al ejecutado	81
IV.	SUBROGACIÓN EN LA POSICIÓN DEL EJECUTANTE DE LOS TITULARES DE DERECHOS QUE FIGUREN CON POSTERIORIDAD EN EL REGISTRO	84
IV.1.	Notificación por el Registrador a los titulares de derechos que constan en el Registro con posterioridad.	84
IV.2.	Problemática acerca de si el Registrador deberá notificar la existencia de la ejecución a los titulares posteriores con un asiento de presentación	86
IV.3.	Importe que debe abonar el acreedor que pretende subrogarse en la posición del ejecutante	87
IV.4.	Cuestiones que debe ponderar el acreedor posterior antes de subrogarse en la posición del ejecutante	89
V.	SOLICITUD DE INFORMACIÓN SOBRE LAS CARGAS ANTERIORES O DE IGUAL RANGO	90
V.1.	Acreedores a los que resulta necesario solicitar información y acreedores a los que sería conveniente	90
V.2.	Información que debe facilitarse	93

V.3.	Obligatoriedad de entregar los oficios al Procurador del ejecutante si los acreedores de anterior o igual rango no disponen de dirección electrónica.	95
V.4.	Silencio legal en caso de que ni el ejecutado ni los acreedores con igual o anterior rango faciliten la información que se les solicita	96
V.5.	Problemática en el supuesto de que los acreedores con igual o anterior rango manifiesten que sus créditos han aumentado	97
V.6.	Modo de hacer constar en el Registro la disminución de las cargas	99
V.7.	Fisura legal que impide al Letrado de la Administración de Justicia tener en cuenta en la liquidación de cargas la minoración o extinción de gravámenes. . .	101
V.8.	Problemática en caso de que el acreedor con igual o anterior rango al ejecutante facilite una información errónea	103
	a. Casos en que la información errónea no se hace constar en el Registro	103
	b. Supuestos en que la información errónea accedió al Registro	105
VI.	LIQUIDACIÓN DE CARGAS	106
VI.1.	Supuestos en que resulta problemático cómo practicar la liquidación de cargas.	107
	a. Nuda propiedad o usufructo	109
	b. Mitad de un inmueble hipotecado.	109
	c. «Créditos abiertos» con garantía hipotecaria	110
VI.2.	Improcedencia de practicar liquidación de cargas en el procedimiento hipotecario.	111
VII.	INCONSTITUCIONALIDAD DE ALGUNAS ACTUACIONES PREVIAS A LA VÍA DE APREMIO O AL PROCEDIMIENTO HIPOTECARIO ESTABLECIDAS POR LA LEY 12/2023	113
VII.1.	Inconstitucionalidad de la exigencia de que el actor acredite la situación de vulnerabilidad del demandado antes de iniciar la vía de apremio o en la demanda del procedimiento hipotecario	113

VII.2.	Inconstitucionalidad de la exigencia de haberse sometido a un procedimiento de conciliación o intermediación antes de la vía de apremio o de iniciar un procedimiento hipotecario.	116
VIII.	FORMACIÓN DE LOTES DE BIENES ANTES DE LA SUBASTA	117
VIII.1.	Dudosa necesidad de oír al ejecutado no personado y a terceros interesados	118
VIII.2.	Innecesario traslado a las partes para formar lotes cuando los bienes se hayan embargado como un todo	118
VIII.3.	Silencio legal acerca de si es posible formar lotes de inmuebles o de muebles e inmuebles	119
VIII.4.	Alcance de la discrecionalidad del Letrado de la Administración de Justicia y posibilidad de actuar de oficio en la formación de lotes.	121
VIII.5	Momento procesal oportuno para la formación de lotes: ¿antes o después de la tasación de los bienes? . . .	121
VIII.6.	Actuaciones que puede solicitar el ejecutante en caso de que no se convoque la subasta	121
IX.	ORDEN DE ENAJENACIÓN DE LOS BIENES POR MEDIO DE SUBASTA.	122
X.	CONVOCATORIA DE LA SUBASTA Y NOTIFICACIÓN AL EJECUTADO	124
X.1.	Notificación de la convocatoria de la subasta al ejecutado aunque no esté personado	125
X.2.	Momentos en que el ejecutado puede comunicar su deseo de facilitar la inspección del bien que se subasta	126
X.3.	Especialidades respecto de la convocatoria de la subasta en el procedimiento hipotecario.	128
a.	Plazo mínimo para subastar el bien.	128
b.	Casos en que conviene al deudor o al tercer poseedor solicitar la convocatoria de la subasta . . .	129
c.	Normas que se deben aplicar en la subasta de bienes pignorados y de muebles hipotecados . . .	130

	d. Juicio declarativo instado por el acreedor para cobrar el préstamo con garantía hipotecaria con solicitud de subasta	131
XI.	PUBLICIDAD DE LA SUBASTA	132
	XI.1. Necesidad de informar del pago de la tasa exigida	132
	XI.2. Información en el BOE y en el Portal de Subastas	132
XII.	REQUISITOS PARA PUJAR	135
	XII.1. Mecanismos seguros de identificación.	135
	XII.2. Depósito para pujar	136
XIII.	DESARROLLO DE LA SUBASTA ELECTRÓNICA	137
	XIII.1. Secreto de las pujas	137
	XIII.2. Reserva de depósito: ¿la puede solicitar el ejecutante siendo que no está obligado a depositar cantidad alguna para pujar?	138
	XIII.3. Supresión por la LO 1/2025 de la posibilidad de ofrecer el pago a plazos del precio de remate	138
	XIII.4. Duración de la subasta e imposibilidad de que termine en festivos.	139
	XIII.5. Prohibición de que el ejecutante se adjudique el bien fuera de la subasta.	140
	XIII.6. Posibilidad de que el ejecutante pueda tomar parte en la subasta aunque no intervengan otros licitadores	141
XIV.	EVENTUALIDADES E INCIDENCIAS	142
	XIV.1. Posturas por debajo del tipo mínimo	142
	a. Presentación por el ejecutado de un adquirente que mejore el precio	142
	b. Casos en que el ejecutado no haga uso de la facultad de presentar un tercero que mejore la mejor postura o esta no haya tenido efecto	148
	XIV.2. Subasta desierta	154
	XIV.3. Quiebra de la subasta	161
	XIV.4. Posibilidad de que el Letrado de la Administración de Justicia no apruebe el resultado de la subasta atendidas las incidencias producidas.	162
	XIV.5. Supuestos en que se puede apreciar enriquecimiento injusto al adquirir los bienes en subasta.	163

XIV.6.	Prerrogativas del ejecutado si se subasta su vivienda habitual hipotecada y se inicia una ejecución ordinaria ex art. 579 de la LEC.	164
	a. Quita por pronto pago y participación en el 50% de la plusvalía neta en caso de enajenación del bien.	166
	b. Menor porcentaje embargable de sueldo o pensión.	169
XV.	LIBERACIÓN DEL BIEN	171
XV.1.	Bienes embargados	171
XV.2.	Bienes hipotecados	172
	a. Personas legitimadas para liberar el bien.	173
	b. Requisitos para liberar el bien	174
	c. Plazo para liberar el bien: problemas que plantea	177
	d. Segunda o ulteriores liberaciones del bien.	179
	e. Costas en caso de liberación del bien: problemática si el ejecutado tiene justicia gratuita	181
XVI.	ACTUACIONES POSTERIORES A LA SUBASTA	183
XVI.1.	Pago del precio de remate.	183
XVI.2.	Acreditación de la actuación en representación de otras personas	185
XVI.3.	Hipoteca del derecho del rematante	185
XVI.4.	Innecesaria liquidación de la deuda cuando el ejecutante adquiere el bien por precio igual o inferior al principal reclamado.	187
XVI.5.	Cesión de remate.	188
XVI.6.	Agilización de la devolución del depósito.	191
XVII.	CAUSAS QUE PUEDEN OCASIONAR LA NULIDAD DE LAS SUBASTAS.	192
XVII.1.	Enajenación de un bien que no pertenece al ejecutado	193
XVII.2.	Declaración de abusividad de una cláusula que fundamenta la ejecución	198
XVII.3.	Estimación de una demanda de juicio declarativo acordando la nulidad del título ejecutivo.	210

XVII.4.	Nulidad por defectos en el edicto de publicación de la subasta.	212
XVII.5.	Nulidad por defectos en los actos de comunicación .	215
	a. Indebida utilización de la vía edictal	215
	b. Requerimiento de pago por medios telemáticos en procesos interpuestos con anterioridad al 20 de marzo de 2024	219
	c. Defectos en la notificación de la subasta al ejecutado.	220
	d. Especial referencia al procedimiento hipotecario.	221
	e. Casos en que un acto de comunicación indebidamente practicado no es causa de nulidad	227
XVII.6.	Restitución económica al ejecutado cuando no es posible devolverle el bien subastado	230
XVIII.	CANCELACIÓN DE CARGAS	231
XVIII.1.	Responsabilidad del adquirente en subasta respecto de las cargas que subsisten tras la subasta	231
	a. Límite de responsabilidad respecto de las anotaciones preventivas de embargo anteriores	232
	b. Límite de responsabilidad respecto de las cargas hipotecarias que constan en el Registro con anterioridad	235
XVIII.2.	Cargas registrales de dudosa cancelación	236
	a. Prohibiciones de disponer	236
	b. Cargas posteriores en el caso de que haya caducado la anotación preventiva de embargo que ha motivado la subasta.	242
	c. Ampliaciones posteriores de una anotación preventiva de embargo anterior	247
	d. Ampliación de una hipoteca anterior.	249
	e. Cargas que garantizan créditos preferentes que constan inscritas en el Registro con posterioridad	250
	f. Cargas que han accedido al Registro después de la hipoteca, pero antes de la anotación preventiva de embargo, en el caso de que el acreedor con garantía hipotecaria haya iniciado una ejecución ordinaria embargando el bien hipotecado . .	252

	g. Hipotecas con igual rango a la que se ejecuta . . .	253
XVIII.3.	Cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta que no se cancelan.	253
XVIII.4.	Casos excepcionales en que, ejecutada la hipoteca, no se cancela en el Registro.	255
	a. Hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas	255
	b. Subasta de un inmueble hipotecado en caso de impago de al menos tres mensualidades sin vencimiento anticipado de toda la deuda	257
XVIII.5.	Cargas que no constan en el Registro que asume el rematante o adjudicatario	258
XVIII.6.	Accesiones o mejoras sobre la finca hipotecada cuando la hipoteca no se extienda a las mismas	260
XIX.	INSCRIPCIÓN DEL DECRETO DE ADJUDICACIÓN EN EL REGISTRO	261
XIX.1.	Calificación del Registrador.	263
XIX.2.	Problemas para inscribir en el Registro de la Propiedad el decreto de adjudicación: supuestos conflictivos.	268
	a. Posibilidad de inscribir un decreto de adjudicación de fecha anterior al auto de declaración de concurso que accede al Registro con posterioridad	268
	b. Omisión o discrepancia de los datos descriptivos del inmueble que figuran en el decreto de adjudicación con los que constan en el Registro: casos en que no impiden su inscripción	270
	c. Ejecutante que no figura como acreedor en el Registro al haberse producido una cesión del crédito: diferencias entre la ejecución ordinaria y la hipotecaria	270
	d. Decreto de adjudicación de la vivienda habitual del deudor en el que consta que las costas exigidas al mismo exceden del 5% por haber sumado el IVA	272
	e. Casos en que no se ha expedido la certificación de cargas a petición del órgano judicial ni figura la correspondiente nota marginal	274

f.	Falta de inscripción del decreto de adjudicación por no haber realizado las notificaciones oportunas a los arrendatarios con derecho de adquisición preferente	276
g.	Decreto de adjudicación que no especifica dónde fue requerido el ejecutado en una ejecución hipotecaria	280
h.	Decreto de adjudicación en ejecución hipotecaria en que consta haberse abonado al ejecutante un importe superior a la cobertura hipotecaria por cada uno de los conceptos: casos en que puede inscribirse	281
i.	Subasta de finca hipotecada agrupada a otras no hipotecadas	282
j.	Falta de declaración de actividades contaminantes cuando sea necesario	283
k.	Falta de inscripción del decreto de adjudicación por no haber dirigido el procedimiento hipotecario contra todos los interesados	284
a)	Deudor no demandado cuando el bien pertenece a un hipotecante no deudor	285
b)	Casos en que no hay que demandar al tercer poseedor	288
c)	Excónyuge del ejecutado con un derecho de uso sobre la vivienda hipotecada	292
d)	Cónyuge del ejecutado cuando el préstamo con garantía hipotecaria fue solicitado de soltero para adquirir la futura vivienda familiar si parte del préstamo se ha abonado con dinero ganancial	293
e)	Herencia yacente	296
XX.	PAGO DEL SOBRANTE	299
XX.1.	Supuesto en que el ejecutante no puede cobrar todo lo que se le adeuda a pesar de haber sobran­te en una ejecución ordinaria	299
XX.2.	Pago en el supuesto de que se haya estimado una ter­cería de mejor derecho	301

XX.3.	Pago del sobrante a los acreedores que constan en el Registro con posterioridad: problemática si un acreedor posterior se ha subrogado en la posición del ejecutante	302
XX.4.	¿A quién se paga antes el sobrante a los acreedores que constan en el Registro con posterioridad o a los embargantes del sobrante?.	304
XX.5.	Peculiaridad en el pago del sobrante si se hubiera subastado un bien reintegrado a la ejecución después de estimar una acción rescisoria en fraude de acreedores	307
XX.6.	Problemas que suscita la entrega del sobrante en la ejecución hipotecaria	307
XXI.	TERCEROS OCUPANTES	312
XXI.1.	«Okupas»	314
XXI.2.	Arrendatarios	316
	a. Arrendamientos sometidos al Código Civil	316
	b. Arrendamientos de vivienda sometidos a la LAU	316
	a) Arrendamientos posteriores al 6 de marzo de 2019.	316
	b) Arrendamientos de vivienda concertados con anterioridad al 6 de marzo de 2019, pero con posterioridad al 6 de junio de 2013	324
	c) Arrendamientos anteriores al 6 de junio de 2013	326
	c. Arrendamientos para uso distinto a vivienda sometidos a la LAU.	327
	d. Constancia expresa en el mandamiento de cancelación de cargas de los arrendamientos inscritos que se cancelan tras la subasta.	328
XXI.3.	Titular de un derecho de uso atribuido en un proceso matrimonial	329
	a. Derecho de uso otorgado a un excónyuge cuando se subasta la vivienda por deudas del otro	329
	a) Derecho de uso inscrito en el Registro con anterioridad a la hipoteca o a la anotación preventiva de embargo	329

	b) Derecho de uso no inscrito o que consta en el Registro con posterioridad a la hipoteca o anotación preventiva de embargo	331
	b. Derecho de uso sobre una vivienda propiedad de un tercero	333
	a) Vivienda arrendada que es subastada por deudas del arrendador.	333
	b) Vivienda adjudicada en uso a un cónyuge, propiedad de los padres del otro, subastada por deudas de estos.	334
XXI.4.	Trámites para el desalojo de los terceros ocupantes dentro del proceso de ejecución	337
	a. Notificación de la ejecución a los terceros ocupantes y requerimiento de títulos de posesión . . .	337
	b. Incidente para decidir sobre el desalojo de los terceros ocupantes.	339
	a) Solicitud antes del anuncio de la subasta. . .	339
	b) Solicitud después de la subasta	340
	c) Cuestiones conflictivas en la tramitación del incidente.	341
XXII.	PROBLEMÁTICA DE ACUDIR A UN JUICIO DE PRECARIO PARA EL LANZAMIENTO DEL EJECUTADO .	344
XXIII.	SUSPENSIÓN DEL PROCESO DE EJECUCIÓN ORDINARIO E HIPOTECARIO Y DE LA SUBASTA	348
XXIII.1.	Suspensión por sometimiento de las partes a un MASC	349
XXIII.2.	Suspensión por interposición de demanda de revisión de sentencia firme o de rescisión de sentencia dictada en rebeldía	351
XXIII.3.	Suspensión por la interposición de recursos ordinarios	355
XXIII.4.	Situaciones concursales o preconcursales	356
	a. Declaración de concurso del ejecutado.	356
	b. Comunicación de negociaciones con los acreedores o de la intención de iniciarlas de inmediato para alcanzar un plan de reestructuración.	362
XXIII.5.	Prejudicialidad penal.	364

a.	Ejecución ordinaria	365
b.	Ejecución hipotecaria	367
c.	Tramitación común	373
d.	Forma de evitar la suspensión	375
XXIII.6.	Otras causas de suspensión	376
a.	Suspensión por oposición a la ejecución	376
b.	Suspensión de la ejecución provisional de sentencia dineraria	380
c.	Suspensión por solicitud de disolución de la sociedad de gananciales	381
d.	Suspensión por aprobación de un convenio de realización	384
e.	Suspensión por interposición de una tercería de dominio	387
f.	Suspensión de la subasta cuando, al practicar la liquidación de cargas, el importe de las anteriores o de igual rango sea igual o superior al valor de tasación del bien	389
g.	Suspensión del lanzamiento para que actúen los servicios sociales	390
h.	Suspensión por interposición de un incidente excepcional de nulidad de actuaciones	393
i.	Suspensión de la ejecución de un laudo arbitral cuando se ha ejercitado la acción de anulación	395
j.	Suspensión de la ejecución por haber interpuesto un juicio declarativo interesando la nulidad de un acto de conciliación con avenencia	396
k.	Suspensión por interposición de un recurso de amparo	397
XXIII.7.	Supuestos en que resulta dudoso si puede suspenderse el proceso de ejecución	399
a.	Interposición de una declinatoria	399
b.	Prejudicialidad civil	401
XXIV.	PECULIARIDADES QUE SE PLANTEAN EN LOS PROCESOS DE EJECUCIÓN DE UNA SENTENCIA DE DIVISIÓN DE COSA COMÚN	404
XXIV.1.	Inoperancia del plazo de caducidad de la acción ejecutiva	407

XXIV.2.	Posibilidad de que inste la ejecución el que haya actuado como demandado en el juicio declarativo	409
XXIV.3.	Iniciación de la ejecución aun cuando uno de los comuneros haya sido declarado en concurso	412
XXIV.4.	Dudosa posibilidad de instar la ejecución provisional	413
XXIV.5.	Pago entre todos los comuneros de los gastos que suscita la ejecución	414
XXIV.6.	Peculiaridades de la subasta	418
a.	Valoración del bien	421
b.	Inaplicación de lo previsto en el art. 657 de la LEC	422
c.	Improcedencia de practicar liquidación de cargas	424
d.	Imposibilidad de que los acreedores que constan en el Registro se subroguen en la posición del ejecutante	424
e.	Inaplicación de lo dispuesto en el art. 656.2 LEC	425
f.	Posibilidad de establecer unos porcentajes distintos de los previstos en el art. 670 LEC para aprobar el remate	425
g.	Concesión al ejecutante y a los ejecutados de iguales prerrogativas	427
a)	Exención del depósito para pujar	427
b)	Posibilidad de que los ejecutados participen en la subasta	428
c)	Concesión del derecho a ceder el remate a cualquiera de ellos	429
d)	Problemática en caso de que la mejor postura no cubra el precio mínimo exigido	429
e)	Derecho de los ejecutados a participar en el reparto del precio de remate	429
h.	Subasta desierta	430
i.	Cargas registrales	430
a)	Cargas hipotecarias	431
b)	Anotación preventiva de embargo	434
j.	Derecho de uso	437
BIBLIOGRAFÍA.	441