

TEMAS

Respuestas a problemas prácticos que plantean las subastas judiciales

Procesos de ejecución y de división de cosa común

María José Achón Bruñen



III LA LEY

© **María José Achón Bruñén**, 2026
© **ARANZADI LA LEY, S.A.U.**

ARANZADI LA LEY, S.A.U.

C/ Collado Mediano, 9
28231 Las Rozas (Madrid)
www.aranzadilaley.es

Atención al cliente: <https://areacliente.aranzadilaley.es/publicaciones>

Edición: febrero 2026

Depósito Legal: M-3164-2026

ISBN versión impresa: 979-13-88078-09-5

ISBN versión electrónica: 979-13-88078-10-1

Diseño, Preimpresión e Impresión: ARANZADI LA LEY, S.A.U.
Printed in Spain

© **ARANZADI LA LEY, S.A.U.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, ARANZADI LA LEY, S.A.U., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no asumirán ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse frente a terceros como consecuencia de la utilización total o parcial de cualquier modo y en cualquier medio o formato de esta publicación (reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación pública, transformación, publicación, reutilización, etc.) que no haya sido expresa y previamente autorizada.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

ARANZADI LA LEY no será responsable de las opiniones vertidas por los autores de los contenidos, así como en foros, chats, o cualesquiera otras herramientas de participación. Igualmente, ARANZADI LA LEY se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.

ARANZADI LA LEY queda eximida de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que puedan deberse a la falta de veracidad, exactitud, exhaustividad y/o actualidad de los contenidos transmitidos, difundidos, almacenados, puestos a disposición o recibidos, obtenidos o a los que se haya accedido a través de sus PRODUCTOS. Ni tampoco por los Contenidos prestados u ofertados por terceras personas o entidades.

ARANZADI LA LEY se reserva el derecho de eliminación de aquellos contenidos que resulten inveraces, inexactos y contrarios a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **ARANZADI LA LEY, S.A.U.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

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 pignoralados 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 sobran- te en una ejecución ordinaria	299
XX.2.	Pago en el supuesto de que se haya estimado una ter- cería 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

nidad de Propietarios en que se encuentra sito el inmueble en aras de conocer si el propietario se halla al corriente de los gastos de comunidad por la anualidad corriente y las tres anteriores (art. 9.1 e) de la LPH)⁽¹⁰⁶⁾, dado que estas son cargas ocultas que debe soportar el adquirente del bien en subasta.

V.2. Información que debe facilitarse

Los acreedores que figuren en el Registro con igual o anterior rango deberán indicar, con la mayor precisión, si el crédito subsiste o se ha extinguido por cualquier causa y, en caso de subsistir, qué cantidad resta pendiente de pago, la fecha de vencimiento y, en su caso, los plazos y condiciones en que el pago deba efectuarse. Si el crédito estuviera vencido y no pagado, se informará también de los intereses moratorios vencidos y de la cantidad a la que asciendan los intereses que se devenguen por cada día de retraso. Cuando la preferencia resulte de una anotación de embargo anterior, se expresarán la cantidad pendiente de pago por principal e intereses vencidos a la fecha en que se produzca la información, así como la cantidad a que asciendan los intereses moratorios que se devenguen por cada día que transcurra sin que se efectúe el pago al acreedor y la previsión de costas (art. 657.1 de la LEC).

La LO 1/2025 ha añadido que cuando se trate de entidades de crédito, la contestación deberá ir acompañada de los documentos que acrediten la identidad, facultades y representación del firmante de la certificación requerida, de manera que sin estos documentos, no se considerará atendido el requerimiento, lo que resulta acorde con las exigencias de la DGRN/DGSJFP⁽¹⁰⁷⁾.

Otra reforma que se ha introducido por la citada Ley en el art. 657 de la LEC es que **en el supuesto de que el crédito hubiera sido satisfecho íntegramente en virtud de subrogación en la posición del acreedor**, se deberá identificar al pagador y será el nuevo acreedor quien deberá informar del estado

(106) En Cataluña es distinto, habida cuenta de que conforme a lo previsto en el art. 553-5 de la Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, los elementos privativos de las comunidades en régimen de propiedad horizontal están afectados con carácter real y responden del pago de los importes que deben los titulares, así como los anteriores titulares, por razón de los gastos comunes, ordinarios o extraordinarios, y por el fondo de reserva que correspondan **a la parte vencida del año en curso y a los cuatro años inmediatamente anteriores**, contados del 1 de enero al 31 de diciembre, sin perjuicio, si procede, de la responsabilidad de quien transmite.

(107) Resoluciones de la DGRN de 21 de junio de 2005 y de 7 de marzo de 2012.

actual de su crédito, lo que no se puede circunscribir únicamente a los casos de subrogación ex art. 659 de la LEC⁽¹⁰⁸⁾.

A nuestro juicio, **hubiera sido deseable que se fijara un plazo de validez a la información facilitada por los acreedores que constan en el Registro con igual o anterior rango registral**, transcurrido el cual debiera reiterarse la solicitud de información dado que esta puede quedarse desfasada (a menos que hubieren declarado que sus cargas se habían extinguido) si por diversas eventualidades se retrasa o suspende la subasta⁽¹⁰⁹⁾.

Entendemos que resulta incompleta la reforma del art. 656 LEC por la LO 1/2025, el cual prevé que si la petición de subasta del inmueble objeto de la ejecución se demorase más de seis meses desde la fecha de expedición de la certificación de cargas, el Letrado o Letrada de la Administración de Justicia, previamente a dictar el decreto de convocatoria de subasta, podrá solicitar, de oficio, nota simple registral actualizada a efectos de comprobar si su estado registral actual concuerda con el que resulta de la certificación de cargas obrante en el expediente, **dado que puede haber cargas por deudas que se hayan minorado o extinguido y que dicha minoración o extinción no tenga reflejo en el Registro**, por lo que lo oportuno sería volver a solicitar información al ejecutado y a los acreedores que constan en el Registro con igual o anterior rango.

(108) Cfr. MARTÍNEZ DE SANTOS, A. «Los oficios del art. 657 LEC tras la reforma por la LO 1/2025» *Práctica de Tribunales*, nº 173, Marzo de 2025, Editorial LA LEY: «La subrogación no debe entenderse limitada a la prevista en el art. 659.3 LEC respecto a la satisfacción del remate por los titulares de derechos inscritos con posterioridad al gravamen que se ejecuta, sino que evidentemente comprende la del art. 2 Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, respecto a un prestamista inmobiliario y, por tanto, la del art. 1211 CC, cuando para pagar la deuda se haya tomado prestado el dinero por escritura pública, haciendo constar su propósito en ella, y expresando en la carta de pago la procedencia de la cantidad pagada».

(109) SAP Toledo, Sec. 1.ª, 51/2009, de 29 de septiembre, Recurso 31/2009: «... entiende la Sala que puesto que en el estado actual de la causa desde la inicial declaración del acreedor preferente La Caixa en 2007 y desde la operación del Sr. Secretario de determinación del valor del bien, también en 2007, y hasta que la causa ha llegado en trámite de apelación ante la Sala, en Mayo de 2009, el resultado de aquella inicial declaración puede no ser ajustado a la realidad, deberá permitirse en la causa la actualización o ratificación de tal declaración del acreedor preferente para que la ejecución pueda atender a la realidad del momento en que se sigue, dada la relevancia evidente del tiempo transcurrido, y para proteger los derechos del ejecutante y también del propio acreedor preferente en cuanto a la constancia final que en el Registro de la Propiedad puede resultar de su gravamen, y según estos particulares ha de revocarse el auto apelado para conceder al ejecutante el ejercicio de las facultades del art. 657 LEC a los efectos previstos concediendo un plazo, aun mínimo, para que las ejercite instando el trámite correspondiente a fin de proceder a continuación conforme a Ley. ...».

V.3. **Obligatoriedad de entregar los oficios al Procurador del ejecutante si los acreedores de anterior o igual rango no disponen de dirección electrónica.**

El art. 657.1 *in fine* de la LEC (tras su reforma por la LO 1/2025) establece que los oficios que se expidan en solicitud de dicha información **se remitirán a la dirección electrónica habilitada del acreedor** (lo que se debe poner en relación con lo previsto en el art. 660.1 de la LEC⁽¹¹⁰⁾) y solo si no la hubiere, se entregarán al Procurador del ejecutante para que se encargue de su cumplimiento. **No obstante, a nuestro juicio se echa en falta que el precepto se pronuncie acerca de si en este último caso la actuación del Procurador podrá incluirse en la tasación de costas.** A favor se puede esgrimir que no se trata de una actuación meramente facultativa excluida de las costas, conforme al art. 243.2 de la LEC, ya que por imperativo legal se encomienda al Procurador del ejecutante aunque no lo solicite expresamente⁽¹¹¹⁾.

Por lo demás, el art. 657 LEC no indica quién se encargará del diligenciamiento de los oficios cuando, no teniendo el acreedor dirección electrónica habilitada, el ejecutante no se encuentre representado por Procurador, por no ser preceptivo en las actuaciones. A nuestro juicio, el ejecutante no debe ser compelido a encargarse de dicho cometido, debiendo ser estos remitidos directamente por el órgano judicial.

Asimismo, **no se puede entender que el Procurador del actor se encuentre obligado a realizar el requerimiento al ejecutado** para que informe acerca de la existencia y actual cuantía de las cargas que figuran en el Registro con anterioridad a la que se ejecuta. Bien es cierto que a favor se podría alegar que el apartado segundo del art. 657.1 remite al apartado anterior, el cual se refiere no solo a solicitar dicha información a los acreedores que figuren en la certificación de cargas con igual o anterior rango, sino también al ejecutado, pero hay que tener en cuenta que se establece que, a falta de dirección electrónica habilitada del acreedor se entregarán al Procurador del ejecu-

(110) En cuanto a la remisión de los oficios a los acreedores anteriores o de igual rango, el art. 660.1 de la LEC establece que se realizarán por correo con acuse de recibo u otro medio fehaciente aunque contempla la posibilidad de que el acreedor haya hecho constar en el Registro una dirección electrónica, entendiéndose que consiente este procedimiento para recibir notificaciones, sin perjuicio de que estas puedan realizarse en forma acumulativa y no alternativa a las personales, computando los plazos a partir del día siguiente de la primera de las notificaciones positivas que se hubiese realizado.

(111) Cfr. DE LA SERNA BOSCH, J. *La subasta judicial en la Ley de Enjuiciamiento Civil*, 2.ª ed., Bosch, Barcelona, 2012, pág. 130. En opinión de este autor, el art. 657.1 LEC debe interpretarse en el sentido de que los gastos originados por el cumplimiento de los despachos podrán ser incluidos en la tasación de costas, al no ser aplicable el art. 243.2 LEC.

tante «*los oficios que se expidan*» y el ejecutado ni es acreedor ni se le remite un oficio, sino que se le practica un requerimiento, pues, conforme al apartado sexto del art. 149 LEC, los oficios solo se emplean para las comunicaciones con autoridades no judiciales y funcionarios que no sean Registradores de la Propiedad, Mercantiles, de Buques, de ventas a plazos de bienes muebles, Notarios o funcionarios al servicio de la Administración de Justicia. Solo se podría practicar el requerimiento al ejecutado por el Procurador del ejecutante cuando lo hubiera solicitado expresamente y a su costa (arts. 152.1^o(112) y 551.2. 6^o de la LEC⁽¹¹³⁾).

En otro caso, no estando personado el ejecutado con Procurador, se habrá de practicar conforme a lo establecido como regla general para los actos de comunicación en el art. 155 de la LEC. Si el ejecutado estuviere personado en la ejecución con Procurador debe practicarse el requerimiento por medio del mismo, dado que, conforme a lo dispuesto en el art. 153 LEC, este profesional firmará los requerimientos de todas clases que se efectúen a su poderdante.

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

Resultan ambiguas las consecuencias de la desatención del requerimiento dado que **la LO 1/2025 ha suprimido del párrafo tercero del art. 657 de la LEC la siguiente previsión:** «*Transcurridos diez días desde el requerimiento al ejecutado y a los acreedores sin que ninguno de ellos haya contestado, se entenderá que la carga, a los solos efectos de la ejecución, se encuentra actualizada al momento del requerimiento en los términos fijados en el título preferente*». **Bien es cierto que este párrafo no era claro, pero se elimina sin dar ninguna otra solución,** pues tan solo se prevé que el Letrado o Letrada de la Administración de Justicia pueda reiterar los requerimientos, con el apercibimiento de la imposición de las multas previstas en los arts. 589 y 591 de la LEC, mientras no sean atendidos.

La cuestión es polémica porque **tampoco resulta muy adecuado descontar la carga según consta en el Registro por el mero hecho de que no se haya**

(112) Conforme al art. 152.1 LEC, en todo escrito que dé inicio a un procedimiento judicial, de ejecución, o a una instancia, el solicitante deberá expresar si interesa que todos los actos de comunicación se realicen por su procurador.

(113) El art. 551.2.6^o LEC (tras su reforma por la LO 1/2025) dispone que en el auto despachando ejecución se harán costar «*En su caso, las actuaciones materiales propias del proceso de ejecución que se delegan en el profesional de la procura de la parte ejecutante, a petición de la misma y a su costa, en los términos establecidos legalmente*».

facilitado la información solicitada por parte de los acreedores⁽¹¹⁴⁾, habida cuenta de que se puede llegar a subastar un bien por un importe muy distinto al real, por descontarse de su valor de tasación —al practicar la liquidación de cargas ex art. 666 LEC— gravámenes que, aunque consten en la certificación de cargas, no existan o se hayan minorado considerablemente. Bien es cierto que desde la reforma de la LEC por la Ley 13/2009 también se solicita información al ejecutado sobre las cargas anteriores, pero en ocasiones este se halla en paradero desconocido o sistemáticamente rechaza todo acto de comunicación remitido por el órgano judicial.

Si no se facilita la información solicitada, a pesar de las multas, la LEC no da ninguna solución de cómo practicar la liquidación de cargas; si bien, **a nuestro juicio podría resultar oportuno que, cuando el acreedor anterior lo fuere por una anotación preventiva de embargo o por una hipoteca que hubiere dado lugar a la iniciación de un procedimiento judicial, se obtuviera dicha información por vía indirecta**, remitiendo un exhorto al órgano judicial que conozca del procedimiento.

En todo caso, **si solo respondiera al requerimiento el ejecutado**, consideramos que no se podrá hacer constar la disminución de la deuda en el Registro ni tenerla en cuenta en la liquidación de cargas sin remitir nuevo oficio al acreedor o acreedores con igual o anterior rango para que corroboren dicha información.

También se ha dicho que lo lógico es apercibirles que si nada manifiestan se entenderá, como expresamente decía la anterior redacción, que la carga se encuentra actualizada al momento del requerimiento en los términos fijados en el Registro⁽¹¹⁵⁾.

V.5. Problemática en el supuesto de que los acreedores con igual o anterior rango manifiesten que sus créditos han aumentado

El art. 657 LEC tiene por epígrafe «*Información de cargas extinguidas o aminoradas*», pero también es verdad que deben informar «*sobre la subsistencia actual del crédito garantizado y su actual cuantía*», de manera que, si el crédito subsiste, habrán de indicar qué cantidad resta pendiente de pago,

(114) En la Resolución de la DGRN de 24 de octubre de 2016 se desestima el recurso contra la negativa del Registrador de hacer constar por nota al margen, en una hipoteca de máximo, que la cantidad adeudada era cero, toda vez que la entidad bancaria había guardado silencio, no informando sobre el importe debido.

(115) Cfr. BERNABÉU PÉREZ, I.C. «Mejoras y desventajas de la nueva redacción del art. 657 de la LEC». *Práctica de Tribunales* nº 174, mayo-junio 2025.

la fecha de vencimiento y, en su caso, los plazos y condiciones en que el pago deba efectuarse y, si el crédito estuviera vencido y no pagado, informarán también de los intereses moratorios vencidos y de la cantidad a la que asciendan los intereses que se devenguen por cada día de retraso y cuando la preferencia resulte de una anotación de embargo anterior, expresarán no solo la cantidad pendiente de pago por principal sino también intereses vencidos a la fecha en que se produzca la información, así como la cantidad a que asciendan los intereses moratorios que se devenguen por cada día que transcurra sin que se efectúe el pago al acreedor y la previsión de costas.

Parte de la doctrina⁽¹¹⁶⁾ considera que si el acreedor, titular de una anotación preventiva de embargo anterior, informa que la deuda total liquidada a la fecha del requerimiento es superior a la cantidad que consta determinada en el Registro, lo oportuno es descontar la realidad de la deuda declarada; no obstante, si el acreedor anterior es titular de una hipoteca e informa que la deuda garantizada por la misma ha aumentado, nunca se podrá descontar en la liquidación de cargas un importe superior a la cobertura hipotecaria.

A nuestro modo de ver lo más coherente es que si se han incrementado sus créditos por el aumento de intereses o costas, sean los propios acreedores los que soliciten, en sus respectivos procesos de ejecución, que se mande hacer constar en la anotación preventiva de embargo el aumento de la cantidad prevista en concepto de intereses devengados durante la ejecución y de costas de esta, acreditando que han superado la cantidad que, por tales conceptos, constara en la anotación anterior (art. 613.4 LEC) y lo mismo entendemos que procede en caso de vencimiento de nuevos plazos (art. 578 LEC).

No obstante, **se puede suscitar un problema, cual es que antes de que el adquirente en la subasta inscriba el decreto de adjudicación, pero después de la práctica de la liquidación de cargas, algún acreedor anterior haga constar en el Registro el aumento de sus créditos.** La DGRN/DGSJFP⁽¹¹⁷⁾ considera que esa

(116) Cfr. SABATER SABATÉ, J.M. *La liquidación de cargas en el proceso de ejecución*. Tesis Doctoral. Universitat Rovira I Virgili. 2012. Dipòsit Legal: T.984-2013, pág. 137 y 156.

(117) Resoluciones de la DGRN de 26 de septiembre y de 4 de diciembre de 2003, de 12 de febrero, de 26 de abril, de 30 de septiembre y de 1 de octubre de 2005, de 18 de marzo y de 25 de abril de 2006 y de 15 de septiembre de 2015. En estas resoluciones se declara que la ampliación goza de la prioridad de la propia anotación de embargo frente a posteriores inscripciones o anotaciones, aunque se hubieran practicado antes de dicha ampliación, con la excepción prevista en el art. 613.3 de la LEC, conforme al cual la responsabilidad de los terceros poseedores que hubieran adquirido dichos bienes en otra ejecución tendrá como límite las cantidades que, para la satisfacción del principal, intereses y costas, aparecieran consignadas en la anotación en la fecha en que aquellos hubieran inscrito su adquisición.

ampliación ostenta el mismo rango que la anotación preventiva de embargo inicial, por lo que **el rematante o adjudicatario se puede encontrar con que tiene que cargar con un gravamen por importe superior al que se descontó del valor de tasación al practicar la liquidación de cargas.**

V.6. Modo de hacer constar en el Registro la disminución de las cargas

De conformidad con lo previsto en el párrafo segundo del art. 657 LEC, a la vista de lo que el ejecutado y los acreedores con igual o anterior rango declaren sobre la subsistencia y cuantía actual de los créditos, **si hubiera conformidad** sobre ello, el Letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución, a instancia del ejecutante, expedirá los mandamientos que procedan a los efectos previstos en el art. 144 LH.

De existir disconformidad, les convocará a una vista ante el Tribunal, que deberá celebrarse dentro de los tres días siguientes, resolviéndose mediante auto, no susceptible de recurso, en los cinco días siguientes. Los interesados deberán aportar la prueba documental que a su derecho convenga aunque a nuestro juicio el Juez también podrá de oficio reclamar la documentación precisa antes de decidir (v.gr. remitiendo un exhorto al órgano judicial en que se tramiten los otros procesos de ejecución o un oficio a la autoridad administrativa en que se agoten los apremios administrativos).

Una vez determinada la cantidad que resta por abonar de los créditos que constan en el Registro con anterior o igual rango, surge el problema de cómo interpretar la remisión que efectúa el art. 657.2 al art. 144 LH, o lo que es lo mismo, cómo hacer constar en el Registro que dichas cargas se han minorado o que ya no subsisten, si practicando una nueva inscripción, una cancelación total o parcial o mediante una nota marginal.

El art. 144 de la LH establece que *«Todo hecho o convenio entre las partes, que pueda modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, como el pago, la compensación, la espera, el pacto o promesa de no pedir, la novación del contrato primitivo y la transacción o compromiso, no surtirá efecto contra tercero, como no se haga constar en el Registro por medio de una inscripción nueva, de una cancelación total o parcial o de una nota marginal, según los casos».*

El art. 240 del RH, que desarrolla este precepto, establece asimismo que *«también podrá hacerse constar por nota al margen de la inscripción hipotecaria el pago de parte de la deuda cuando no proceda la cancelación parcial».*

La DGRN en la Instrucción de 12 de diciembre de 2000 consideró que *«En cuanto al asiento procedente para hacer constar la manifestación de los acreedores anteriores al gravamen que se ejecuta, sobre subsistencia y cuantía de los créditos, a que se refiere el artículo 657 de la nueva Ley **será una nota marginal** (cfr. por analogía artículo 240 del Reglamento Hipotecario), cuya vigencia será la del asiento de inscripción o anotación preventiva a cuyo margen se practique»*.

No obstante, la DGRN en la Resolución de 21 de junio de 2005 considera que, a los efectos de los arts. 144 de la LH y 657. 2 LEC, el pago de parte de la obligación garantizada con una hipoteca que consta con anterioridad de una anotación preventiva de embargo que va a ser objeto de ejecución **puede hacerse constar bien por cancelación bien por nota marginal**, pero que para que pueda figurar por cancelación, han de observarse todas las garantías que establece la Ley a favor de los titulares de los derechos inscritos, ya que conforme al art. 82 de la LH las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelan sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos. En el caso concreto de esta resolución, no se considera procedente la cancelación parcial, pues el mandamiento judicial presentado no es adecuado para ello, ya que ni tiene la consideración de sentencia ni consta que haya prestado su consentimiento a la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción (es decir la entidad de crédito) o su representante legítimo. La DGRN analiza si, al no proceder la cancelación parcial, podrá practicarse la nota marginal a que se refiere el art. 240 del RH, lo que en el caso concreto tampoco se acuerda, pues **para practicar dicha nota es necesario que el acreedor anterior haya contestado por persona con poder suficiente**, ya que el reconocimiento del pago parcial supone igualmente la disminución de las facultades del titular de la hipoteca en el momento de exigir el pago del préstamo.

En parecidos términos se pronuncia la Resolución de la DGRN de 7 de marzo de 2012, la cual además declara que la remisión que hace el art. 657 de la LEC al art. 144 de la LH, y el desarrollo de este por el 240 del RH, ponen de manifiesto que **la minoración de responsabilidad que publica el Registro, no es un mero dato informativo, sino que supone una manifestación de la llamada publicidad material, provocando los efectos derivados de los prin-**

cipios hipotecarios, y de las presunciones de veracidad y exactitud de los asientos registrales.

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

La regulación de la liquidación de cargas contenida en la LEC a nuestro juicio cuenta con un defecto reprochable, cual es que en el caso de que los acreedores que consten con anterioridad en el Registro hayan informado que sus créditos se han minorado o extinguido, **el art. 657.2 subordina la expedición de los mandamientos al Registro, a los efectos de lo previsto en el art. 144 LH, a la previa petición del ejecutante, defecto legal que se agrava porque dicha minoración o extinción solo podrá tenerse en cuenta en la liquidación de cargas si cuenta con el oportuno reflejo registral**⁽¹¹⁸⁾, puesto que el art. 666.1.II de la LEC dispone que dicha liquidación *«se realizará por el Letrado de la Administración de Justicia descontando del valor por el que haya sido tasado el inmueble el importe total garantizado que resulte de la certificación de cargas o, en su caso, el que se haya hecho constar en el Registro con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 657»*.

En este sentido la SAP Toledo, Sec. 1.^a, 51/2009, de 29 de septiembre, Recurso 31/2009, declara que **no cabe descontar sin más en la liquidación de cargas lo que el acreedor anterior informe en el trámite previsto en el art. 657.1 LEC sino que hay que restar lo que, con base en tal información previa, termine constando en el Registro de la Propiedad**, lo que se justifica por el principio jurídico básico de concordancia del Registro con la realidad y así se deduce de la referencia del art. 657.2 de la LEC al art. 144 de la LH, según el cual cualquier modificación de la eficacia de una obligación hipotecaria no surte efectos frente a terceros si no se hace constar en el Registro⁽¹¹⁹⁾.

(118) Cfr. CASERO LINARES, L. *Los procesos civiles* (director J. Garberí Llobregat). Bosch, Barcelona, 2010, pág. 2867.

(119) SAP Toledo, Sec. 1.^a, 51/2009, de 29 de septiembre, Recurso 31/2009: *«El art. 666 exige así, para que tenga efectos en la subasta la realidad actual de la cuantía del gravamen preferente declarada por el acreedor en el mismo, la constancia previa en el Registro adaptando lo que este publica frente a terceros a dicha realidad, sin que por el art. 666 pueda atenderse a lo declarado por el acreedor preferente ante el Juzgado, sin más, al margen de lo que continúe publicando el Registro. Por ello entiende la Sala que en contra de lo que pretende la recurrente, para determinar el valor del bien a subastar en este caso, a falta de la modificación registral practicada conforme permite el art. 657,2 citado, no se podía computar como importe de la carga preferente a deducir del valor tasado más que la suma*

Con base en la literalidad legal, si el ejecutante no ha solicitado expresamente que la minoración de cargas manifestada por los acreedores de igual o anterior rango se haga constar en el Registro, se obliga al Letrado de la Administración de Justicia a «cerrar los ojos» y a descontar unas cargas que no se corresponden con la realidad, ya que el apartado segundo del art. 666.1 de la LEC tan solo le permite descontar del valor por el que haya sido tasado el inmueble el importe total garantizado que resulte de la certificación de cargas o, en su caso, el que se haya hecho constar en el Registro con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del art. 657 de la LEC.

No obstante, algunas resoluciones de la jurisprudencia menor consideran que **lo que se debe descontar del valor de tasación es la deuda real, actual y vigente que a su favor tiene el acreedor anterior, de tal manera que si lo que consta inscrito o anotado en el Registro de la Propiedad difiere de la realidad de la cuantía de las cargas pendientes sobre la finca, es a esta realidad a la que habrá que estar** para minorar el valor del inmueble a efectos de subasta y no a la cantidad que resulte del asiento registral, ya que de no entenderlo así, se estaría eludiendo el espíritu y la finalidad de la Ley Procesal, dado que resulta escasamente razonable que el órgano judicial actúe con desconocimiento de cuantos datos, circunstancias o hechos relevantes para la ejecución consten en el proceso porque tales hechos no hayan tenido reflejo registral⁽¹²⁰⁾.

Asimismo, parte de la doctrina⁽¹²¹⁾, alejándose del tenor literal del art. 666.1.II de la LEC, defiende la procedencia de practicar la liquidación descontando el importe real de la carga anterior que ha manifestado el acreedor,

que en ese momento seguía publicando el Registro de la Propiedad y que no era otra que la que ya constaba en la inicial certificación de cargas, por el art. 656 LEC, ya estaba emitida en autos y no había sido modificada, no bastando que en el procedimiento constara por otra vía, aun por informe del acreedor preferente, que de lo que por aquel gravamen anterior respondía dicho bien era una cuantía inferior, puesto que el art. 666,2 no menciona como parámetro de cálculo del descuento lo declarado por el acreedor preferente sino lo que se haya hecho constar en el Registro en base a dicha declaración del acreedor preferente en el trámite del art. 657.2, al que no se da lugar de oficio sino a instancia del ejecutante que aquí no lo había solicitado».

(120) Autos de las AAPP de Murcia, Sección: 5ª, de 2 de septiembre de 2003, Nº de Recurso: 269/2003, Nº de Resolución: 66/2003; Sevilla, Sección 5ª, de 3 de marzo de 2006, Nº de Recurso: 822/2006; Barcelona, Sección: 14ª, de 15 de marzo de 2006, Nº de Recurso: 636/2005, Nº de Resolución: 79/2006, así como la Sentencia de la AP de Madrid, Secc. 18ª, de 11 de octubre de 2018, Nº de Recurso 375/2018, Nº de Resolución: 339/2018.

(121) Cfr. SABATER SABATÉ, J.M. *La liquidación de cargas en el proceso de ejecución*. Tesis Doctoral. Universitat Rovira i Virgili. 2012. Dipòsit Legal: T.984-2013.Pág.125. LÓPEZ CHOCARRO, I. «La liquidación de cargas como paso previo a la subasta judicial. Problemas prácticos y posibles fraudes que justifican una futura reforma. Análisis arts. 657.2 y 666.2 de la LEC». *Diario LA LEY*, nº 9511, de 5 de noviembre de 2019, Nº 9511, 5 de nov. de 2019, Editorial Wolters Kluwer.

aunque el ejecutante no haya solicitado su constancia en el Registro, pues de esta manera se consigue el resultado deseado por el legislador, cual es sacar a subasta el bien por el valor más ajustado a la realidad con subrogación del adquirente en las cargas anteriores, ya que en otro caso se descontaría del valor de tasación del bien un importe que no sería el exactamente debido.

En todo caso, para que se pueda tener en cuenta la información facilitada por los acreedores que constan en el Registro con anterioridad **será necesario que el crédito resulte debidamente identificado y que se acredite que la persona que facilitó la información sobre la disminución de la carga tenía facultades o poderes para vincularle dicha manifestación**⁽¹²²⁾, es decir, que el acreedor ha contestado por medio de persona con poder suficiente. En este sentido, el art. 657 de la LEC (tras su reforma por la LO 1/2025) **establece que cuando se trate de entidades de crédito, la contestación deberá ir acompañada de los documentos que acrediten la identidad, facultades y representación del firmante de la certificación requerida**, de manera que sin estos documentos, no se considerará atendido el requerimiento, lo que resulta acorde con las exigencias de la DGRN/DGSJFP⁽¹²³⁾.

V.8. Problemática en caso de que el acreedor con igual o anterior rango al ejecutante facilite una información errónea

En la práctica en ocasiones ocurre que la declaración facilitada por el acreedor es errónea, en cuyo caso, hay que diferenciar dos situaciones:

a. Casos en que la información errónea no se hace constar en el Registro

Bien es cierto que en el art. 668.2 de la LEC se dispone que en el Portal de Subastas se incorporará el edicto de la subasta que contendrá, entre otros datos, «la *minoración de cargas preferentes, si las hubiera, mediante la incorporación de las comunicaciones donde conste la situación actualizada de esos créditos*», pero hay que reparar en que si la minoración o extinción de los créditos de los acreedores que consten en el Registro con anterioridad o con igual rango no se hiciere constar en el Registro, **en caso de que su información no fuere correcta perjudicará a quien haya resultado mejor postor que se haya fiado de que las cargas registrales eran menores. pues deberá prevalecer la publicidad registral, es decir, el contenido del Registro**

(122) Cfr. BERNABÉU PÉREZ. I. C. «La valoración de los bienes inmuebles en la subasta y su acceso al Registro de la Propiedad». *Práctica de Tribunales* n.º 35, febrero 2007, pág. 52, y en «La información de cargas extinguidas o aminoradas. Su alcance registral». *Práctica de Tribunales* n.º 43, noviembre 2007, págs. 64 y ss.

(123) Resoluciones de la DGRN de 21 de junio de 2005 y de 7 de marzo de 2012.

En este sentido, en la SAP de Valencia, Sección: 7, de 12 de junio de 2009, N° de Recurso: 355/2009, N° de Resolución: 320/2009, se desestima una demanda de juicio ordinario contra una entidad bancaria en que se solicitaba que se declarara que una finca, que el demandante había adquirido en una subasta administrativa, se encontraba libre de una hipoteca anterior, dado que la entidad demandada (titular de dicha carga) así lo había declarado por error. La AP considera que la información sobre el pago de la deuda anterior que no accedió al Registro no puede llevar aparejada la cancelación de la hipoteca, a petición del rematante que confió en la información dada por el acreedor.

El problema en estos casos es si se puede exigir responsabilidad al acreedor que emitió una información errónea que no se hizo constar en el Registro, cuestión respecto de la que nuestros tribunales no se ponen de acuerdo:

La SAP de Guadalajara; Sección 1ª, de 7 de octubre de 2014, N° de Recurso: 114/2014, N° de Resolución: 222/2014, desestima la acción de los arts. 1902 y siguientes del CC, y considera que la preferencia de la certificación de cargas solo cede ante una información proporcionada por el acreedor cuando esta haya accedido al Registro en la forma prevista en el apartado segundo del art. 657 de la LEC, pues en otro caso el tercero habrá de estar al contenido de la certificación de cargas y no podrá escudarse en lo informado por los acreedores anteriores, pues: *«Una cosa es que haya de asignarse preferencia a la comunicación de los acreedores anteriores cuando de valorar el inmueble se trata y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 666 de la ley procesal, y otra, bien distinta, es apreciar responsabilidad en dichos acreedores cuando facilitan una información errónea que sin embargo no tuvo reflejo registral»*.

Por el contrario, en la SAP Madrid Secc.18ª, de 11 de octubre de 2018 (rec. 375/2018, N° de Resolución: 339/2018) se reconoce el derecho a indemnización a un cesionario de remate que había adquirido un inmueble con una hipoteca anterior que creía estaba cancelada, aunque no se había hecho constar en el Registro, porque la entidad bancaria acreedora así lo había declarado erróneamente⁽¹²⁴⁾.

(124) La SAP de Madrid, Secc.18ª, de 11 de octubre de 2018, rec.375/2018, N° de Resolución: 339/2018, **conoce de un supuesto en que en un proceso de ejecución se subasta un bien embargado con una hipoteca anterior en que la entidad bancaria que figuraba como acreedora declaró erróneamente que se encontraba cancelada, cuando no era cierto.**

b. Supuestos en que la información errónea accedió al Registro

Cuando la información errónea haya accedido al Registro **resultará vinculante para el acreedor que la ha formulado**⁽¹²⁵⁾, lo que acarreará las siguientes consecuencias:

En primer lugar, **si se saca el bien a pública subasta por una carga posterior, el adquirente del bien en la subasta tan solo se subrogará en la carga anterior con las limitaciones que resulten de la información facilitada por el acreedor**, dado que el apdo. 3 del art. 613 de la LEC predica que la responsabilidad de los *terceros poseedores*⁽¹²⁶⁾ que hubieran adquirido los bienes en otra ejecución tendrá como límite las cantidades que para la satisfacción del principal, intereses y costas, aparecieran consignadas en la anotación en la fecha en que aquellos hubieran inscrito su adquisición, pudiendo liberar el bien abonando tan solo esos importes (art. 662.3 LEC).

En segundo lugar, **si un acreedor inscrito con posterioridad pretende subrogarse en la posición del acreedor anterior** deberá satisfacer antes del remate el importe del crédito, intereses y costas, dentro del límite de respon-

Dicha cancelación no se hizo constar en el Registro, pero la liquidación de cargas y fijación del justiprecio se realizó sin tener en cuenta dicha hipoteca. El cesionario de remate presenta demanda de procedimiento ordinario solicitando, al amparo de los arts. 1902 y 1903 CC, que se condene a la entidad bancaria a que le indemnice en concepto de daños y perjuicios una determinada cantidad y que, a su vez, se declarara la extinción del préstamo hipotecario inscrito a favor de la demandada, expidiéndose mandamiento de cancelación de la hipoteca inscrita a su favor. En primera instancia se desestima la demanda dado que la extinción del crédito no se hizo constar en el Registro de la Propiedad. La Audiencia Provincial, por el contrario, estima parcialmente el recurso y condena al banco demandado a indemnizar a la actora en 5.000 euros, más 2.050.000 euros correspondientes al capital pendiente de amortizar de la citada carga, así como a la cantidad que se determine en ejecución de sentencia por el abono de intereses remuneratorios y moratorios, comisiones y gastos que deban ser satisfechos por la demandante para proceder a la efectiva cancelación de la hipoteca inscrita.

(125) SAP de Valencia, Sección: 7ª de 19 de julio de 2006, Nº de Recurso: 360/2006, Nº de Resolución: 450/2006. En esta sentencia se da primacía a la nota practicada en el Registro, ex art. 144 LH y 657.2 LEC, dado que la entidad bancaria titular de una hipoteca anterior había manifestado que no se le debía cantidad alguna, siendo que, por el contrario, había cedido dicho crédito a un tercero. La AP considera que el adquirente del bien en la subasta no se debe subrogar en la carga hipotecaria.

(126) El art. 662 de la LEC considera tercer poseedor a aquella persona que antes de la adjudicación o venta forzosa y después de la anotación preventiva de embargo o de la consignación registral del comienzo del procedimiento de apremio adquiriere la propiedad de un inmueble embargado o solamente el usufructo o dominio útil, o bien la nuda propiedad o dominio directo, por lo que, a pesar de su denominación, el impropriadamente denominado por la legislación hipotecaria y procesal *tercer poseedor*, en modo alguno debe confundirse con un *ocupante*, el cual es un simple poseedor del inmueble, que nunca responde de la deuda del ejecutado, aunque, en su caso, puede ser desalojado tras la enajenación forzosa del inmueble (arts. 661 y 675 LEC).

sabilidad que resulte del Registro (art. 659.3 LEC) **para lo que se tendrá en cuenta la modificación efectuada en dicho Registro con base en la información facilitada por el acreedor anterior** (arts. 657.2 de la LEC y 144 de la LH).

En tercer lugar, **si el acreedor anterior es titular de una hipoteca e inicia la ejecución hipotecaria por una cantidad superior a la que consta en el Registro (por haber manifestado por error en una ejecución de un acreedor posterior que se le debía una cantidad menor), una vez subastado el bien, no va a poder inscribir el decreto de adjudicación ni cancelar las cargas posteriores.** En este sentido, en la Resolución de la DGRN de 7 de marzo de 2012 se resuelve un recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el Registrador por la que deniega la práctica de la inscripción de un decreto de adjudicación, así como de un mandamiento de cancelación de la hipoteca que se ejecuta y de las cargas posteriores que gravan la finca, por haberse incoado la ejecución por cantidades superiores a las que constaban en el Registro, según nota marginal derivada de un procedimiento de ejecución de un embargo posterior, en la que se indicaba que el capital pendiente se había minorado. La DGRN rechaza que se pueda valorar en el procedimiento gubernativo si ha sido correcta la práctica en su día de la nota marginal referida, pues una vez practicado un asiento, se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos. En esta resolución se analiza el valor de la nota que se puede practicar ex arts. 657. 2 de la LEC y 144 de la LH declarando que la minoración de responsabilidad que publica el Registro, no es un mero dato informativo, sino que supone una manifestación de la llamada publicidad material, provocando los efectos derivados de los principios hipotecarios, y de las presunciones de veracidad y exactitud de los asientos registrales, por lo que **si en el procedimiento hipotecario se ha reclamado una cantidad superior a la cifra de responsabilidad hipotecaria que constaba por dicha nota marginal, no cabe la cancelación de las cargas posteriores**, no pudiendo tampoco inscribirse el testimonio del decreto de adjudicación separadamente del mandamiento de cancelación de cargas en el procedimiento de ejecución hipotecaria (art. 133 de la LH).

VI. LIQUIDACIÓN DE CARGAS

VI.1. Supuestos en que resulta problemático cómo practicar la liquidación de cargas

Conforme a lo previsto en el art. 666 LEC los bienes inmuebles embargados salen a subasta por el valor que resulte de deducir de su avalúo el importe de todas las cargas anteriores (ha de entenderse también de igual rango) que vayan a subsistir tras la subasta, **consistiendo esta operación, realizada por el Letrado de la Administración de Justicia, en descontar del valor por el que haya sido tasado el inmueble el importe total garantizado (no solo principal sino también los intereses y costas⁽¹²⁷⁾) que resulten de la certificación de cargas o, en su caso, el que se haya hecho constar con posterioridad en el Registro** con base en la información solicitada conforme al art. 657 LEC a los acreedores anteriores y de igual rango y al ejecutado.

La liquidación de cargas no resulta necesaria en caso de bienes muebles embargados, **puesto que los mismos salen a subasta por el valor de tasación que hayan acordado las partes o se haya fijado por un perito, a menos que tengan publicidad registral** (art. 655 de la LEC). Tampoco se practica en bienes hipotecados, pues salen a subasta por el valor que se haya hecho constar en el Registro (art. 682.2.1º de la LEC) como analizaremos con más detenimiento con posterioridad.

Cuando el valor de las cargas o gravámenes anteriores o de igual rango iguale o exceda al determinado para el bien, el Letrado de la Administración de Justicia **dejará en suspenso la ejecución** sobre ese bien, **resultando loable**

(127) AAP Salamanca de 29 de mayo de 2006 (rec. 279/2006): «Claramente resulta que el valor de las cargas a descontar del precio del avalúo será el total del importe de las mismas que figure en la correspondiente certificación registral, y no solamente la correspondiente al principal, como pretende la parte ejecutante y ahora recurrente. Y por ello, en el presente caso, es indudable que el valor de las cargas hipotecarias que, según la correspondiente certificación registral, pesan sobre las fincas números 7262 y 7204 es superior al precio de tasación de las mismas, conforme se constata en la oportuna liquidación llevada a cabo por el Secretario judicial y que obra a los folios 625-627 de los autos».

AAP Guadalajara, Sección 1.ª, 109/2004, de 19 de octubre (rec. 274/2004): «Por lo que fue correcta la actuación del Sr. Secretario del Juzgado, que al valorar el bien a efectos de subasta dedujo del avalúo, además del principal pendiente y de los intereses vencidos determinados en la información remitida por el acreedor preferente, las sumas garantizadas para intereses moratorios y costas, cuya preferencia también resulta del Registro, por lo que ha de ser desestimado el recurso, confirmando en su integridad la resolución apelada, sin imposición de las costas de la alzada, atendido que efectivamente, como apunta el apelante, la planteada es una cuestión novedosa, que no ha sido objeto de examen por la doctrina, por lo que su resolución podía ofrecer fundadas dudas de Derecho en los términos establecidos en el art. 394 LEC».

Sobre esta cuestión, véase, asimismo: Autos de las AAPP de Cáceres, Sección 1.ª, 31/2007, de 7 de febrero (rec. 50/2007); Lugo, Sección 1.ª, de 25 de abril de 2007 (rec. 198/2007).

que la redacción del art. 666.2 de la LEC, desde la reforma por la Ley 13/2009, disponga tan solo la suspensión, dado que con anterioridad se establecía que el embargo se alzaba, lo que perjudicaba sobremanera al ejecutante, pues, debiendo alzarse la anotación preventiva de embargo, el ejecutante perdía su preferencia registral respecto de otros acreedores.

El art. 666 de la LEC impone al Letrado de la Administración de Justicia el deber de descontar «*todas las cargas y derechos anteriores*»⁽¹²⁸⁾; si bien, poniendo en relación este precepto con el art. 657 del mismo texto legal hay que entender que también hay que descontar las de igual rango.

De todos modos, hay que reparar en que existen gravámenes que, aun cuando consten con anterioridad inscritos en el Registro y disminuyan el valor del bien, resultan **muy difíciles de cuantificar por no haber previsto el legislador parámetros adecuados como servidumbres, prohibiciones de disponer, derecho de uso a favor del excónyuge del ejecutado, etc.**

Para evitar este problema, parte de la doctrina⁽¹²⁹⁾ considera que dado que el art. 666.1 II de la LEC establece que se debe descontar del valor de tasación «*el importe total garantizado que resulte de la certificación de cargas o, en su caso, el que se haya hecho constar en el Registro*», al mencionar el texto legal el término «*importe*», debe imperar la dicción literal en el sentido de que solo han de descontarse aquellas cargas que garantizan el pago de derechos de crédito, excluyendo las de naturaleza no económica, tales como limitaciones de dominio y demás derechos reales que no sean el de hipoteca y que suponen restricción de las facultades dominicales, anotaciones preventivas de demanda, opciones de compra inscritas y, en general, todas aquellas en las que debe subrogarse el adjudicatario y que por su propia naturaleza son inejecutables.

A nuestro juicio, esta interpretación no resulta satisfactoria, ya que **al rematante o adjudicatario no le va a resultar indiferente la subrogación en**

(128) Cfr. RIVAS TORRALBA, R. *Aspectos registrales del nuevo proceso de ejecución*, Centro de Estudios Registrales. Fundación *Beneficentia et Peritia Iuris*, Madrid, 2001, pág. 124. Este autor pone de manifiesto que, aunque sus asientos sean posteriores, deberán descontarse en la liquidación de cargas los importes de las cargas o gravámenes del mismo rango que el crédito del actor, que a estos efectos se considerarán preferentes (art. 227 RH), las cargas que hayan ganado prioridad registral mediante pacto (posposición, permuta de rango), así como las hipotecas o afecciones legales que no deban ser canceladas a consecuencia de la ejecución.

(129) Cfr. SABATER SABATÉ, J.M. *La liquidación de cargas en el proceso de ejecución*. Tesis Doctoral. Universitat Rovira I Virgili. 2012. Dipòsit Legal: T.984-2013, pág. 36.

estas cargas, no resultando justo que el bien salga a subasta por el mismo precio con independencia de que se encuentre o no gravado por las mismas.

A continuación vamos a analizar algunos supuestos conflictivos:

a. Nuda propiedad o usufructo

Cuando no se saque a subasta la propiedad plena de un bien, sino una parte o un derecho real de menor contenido, como la nuda propiedad o el usufructo, puede resultar harto complicado practicar la liquidación de cargas únicamente sobre el usufructo o la nuda propiedad, resultando criticable que la Ley no establezca ningún criterio a este respecto.

En estos casos, el descuento de cargas deberá ser proporcional al derecho que ostente el ejecutado, dado que el adquirente en la subasta no va a cargar con la totalidad de dichos gravámenes, sino solo con una parte⁽¹³⁰⁾.

b. Mitad de un inmueble hipotecado

Si solo se saca a subasta la mitad de un inmueble y hay una hipoteca anterior, **nuestros tribunales no se ponen de acuerdo acerca de si se debe descontar la mitad de la cantidad pendiente de pago o todo su importe**⁽¹³¹⁾.

(130) AAP Zaragoza, Sección 2.ª, 36/2004, de 19 de enero.

(131) **A favor de descontar solo la mitad:** AAP Barcelona, Sección 16.ª, 20/2007, de 12 de febrero (rec. 461/2006): «Se discute en el recurso la forma en que ha de practicarse la liquidación de cargas que regula el artículo 666 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en un caso en que se embargó la mitad indivisa de una finca, siendo así que la carga existente grava toda la finca. La secretaria del Juzgado entendió que el total pendiente de pago del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca había de deducirse del valor de la mitad indivisa embargada. O sea, que no debe deducirse de este valor de la mitad de la finca la mitad del capital del préstamo que grava la totalidad del inmueble, sino todo ese capital. En tales condiciones la liquidación arrojó el resultado de que el bien embargado no tenía valor. El Juzgado comparte el mismo criterio, por razón de la indivisibilidad de la hipoteca, de modo que acuerda alzar el embargo en obediencia a lo dispuesto en el número 2 del repetido artículo 666.
No podemos compartir ese criterio, conforme al cual se haría muy difícil el apremio sobre la mitad indivisa de los inmuebles, dada la frecuencia de ese fenómeno de la indivisibilidad de las cargas que los gravan. Es evidente que frente al acreedor hipotecario responderá del pago de las obligaciones garantizadas la totalidad de la finca. Pero eso no quiere decir que no pueda distinguirse a los efectos de liquidación entre lo que ha de soportar cada una de las mitades indivisas del inmueble. Ya al margen de todo procedimiento ejecutivo, desde el punto de vista económico cada propietario soporta una parte de la carga hipotecaria, sin perjuicio, obviamente, de lo que resulte del destino que haya tenido el capital. No se ve ninguna razón para que, trabado el bien, haya de imputarse a cada mitad la totalidad de la responsabilidad hipotecaria, pues, se repite, la indivisibilidad es frente al acreedor y entre los propietarios puede dividirse la responsabilidad y el peso económico del gravamen».

A favor de esta última tesis se alega que en el supuesto de impago tendría que soportar la ejecución por el importe íntegro de la deuda, mientras que a favor de descontar solo la mitad se considera que aun cuando frente al acreedor hipotecario responderá del pago de las obligaciones garantizadas la totalidad de la finca, eso no significa que no pueda distinguirse, a los efectos de liquidación, entre lo que ha de soportar cada una de las mitades indivisas del inmueble, ya que cada propietario soporta una parte de la carga hipotecaria.

c. «Créditos abiertos» con garantía hipotecaria

Puede acontecer que cuando el acreedor anterior emita el informe sobre el estado de su carga la deuda sea inexistente, pero el deudor tenga la posibilidad de disponer hasta una suma máxima que se garantiza con una hipoteca.

La doctrina⁽¹³²⁾ ha denunciado esta situación que puede darse en «créditos abiertos», de los que todavía no se ha dispuesto de cantidad alguna o se ha dispuesto de forma parcial sin cubrir la totalidad de las sumas garantizadas hipotecariamente. En estos casos, **si el bien se va a ejecutar por una carga posterior y se descuenta del valor de tasación el importe total de la hipoteca que figura en el Registro, se pueden dejar en suspenso ejecuciones en base a cargas anteriores aparentes.**

A favor de descontar todo el importe:

AAP Alicante, Sección 5.ª, 133/2008, de 16 de julio (rec. 298/2008): «*Los argumentos del apelante no desvirtúan los acertados fundamentos jurídicos de la resolución de instancia, dado que el adquirente en subasta responderá de la totalidad de la hipoteca, y esta supera el valor de la finca según el dictamen que obra en autos, emitido por D. José Pablo, sin perjuicio que pudiera repercutir el 50 %, dado que en todo caso, es deudor de la totalidad del pago del préstamo y en el supuesto de impago tendría que soportar la ejecución por el importe íntegro de la deuda, y en atención a esa cuantía del préstamo que resta por pagar, resulta superior a la tasación pericial, por lo que en definitiva al ser el valor del bien inferior al de las cargas que lo gravan procede confirmar la resolución de instancia*».

- (132) Cfr. LÓPEZ CHOCARRO, I. «La liquidación de cargas como paso previo a la subasta judicial. Problemas prácticos y posibles fraudes que justifican una futura reforma. Análisis arts. 657.2 y 666.2 de la LEC». *Diario LA LEY*, nº 9511, de 5 de noviembre de 2019, Nº 9511, 5 de nov. de 2019, Editorial Wolters Kluwer. Este autor relata un caso que se le planteó en la práctica en que, tras embargar una finca propiedad del ejecutado, en principio con un valor que permitía cubrir el total importe por el que se había despachado la ejecución, en la certificación de cargas aparecía inscrita una hipoteca anterior, lo que dio lugar a que se requiriese al titular de dicha carga con el fin de que informase sobre la subsistencia de la misma y su actual importe. La entidad bancaria informó que se trataba de un contrato modalidad de «crédito abierto» con garantía hipotecaria para responder por todos los conceptos de un total de 400.000.€. siendo el capital dispuesto y pendiente de amortizar cero euros y el capital disponible de 365.000.€. En este caso, al ser la carga hipotecaria superior al valor de tasación del bien, se suspendió la subasta, aunque el deudor no debía cantidad alguna al acreedor anterior, pues se tuvo en cuenta para practicar la liquidación de cargas el importe garantizado por la hipoteca que figuraba en el Registro.

El Auto de la Audiencia Provincial de Lugo, Sección: 1ª, de 25 de abril de 2007 (Nº de Recurso: 198/2007, Nº de Resolución: 307/2007), conoce de un supuesto en que el recurrente pretende que en la liquidación de cargas se tengan en cuenta exclusivamente las cantidades adeudadas que ha manifestado el acreedor anterior, sin atender a las que puedan aparecer reflejadas en la inscripción registral. La Audiencia estima el recurso y acuerda sacar el bien a subasta aunque el valor de la carga anterior era superior al de tasación, puesto que dicha carga anterior era una hipoteca de máximo y no se podía determinar en ese momento el importe real del crédito; no obstante, acuerda que en los edictos de la subasta conste la existencia de la hipoteca hasta el límite máximo que figura en la inscripción registral.

El problema en este tipo de hipotecas es que si tan solo se descuenta en la liquidación de cargas el importe adeudado en ese momento, puede ocurrir que el deudor genere con posterioridad una deuda superior y que el adquirente en la subasta se deba subrogar en esa carga⁽¹³³⁾. Para evitar este problema se ha propuesto, *de lege ferenda*, una solución, cual es que a partir de que la entidad bancaria emita la información sobre el importe de la deuda, el deudor de ese crédito abierto ya no pueda disponer del mismo ni efectuar nuevas disposiciones⁽¹³⁴⁾. Esta solución no nos convence, ya que para favorecer al adquirente en la subasta se perjudica al acreedor de dicha carga,

VI.2. Improcedencia de practicar liquidación de cargas en el procedimiento hipotecario

En el procedimiento hipotecario no resulta aplicable el art. 657 ni el art. 666 de la LEC, es decir, no se practica la liquidación de cargas con carácter previo a sacar el bien a subasta, ni se recaba información del ejecutado ni de los acreedores con igual o anterior rango para que informen sobre la subsistencia y cuantía de las cargas registrales, de manera que, con independencia de las mismas, el valor a efectos de subasta va a ser el que conste en la escritura de hipoteca (arts. 682.2.1º de la LEC y 129.2.a) de la LH). **Tam-**

(133) Resolución de la DGRN de 24 de octubre de 2016: «...debe tenerse en cuenta, además, que en el presente expediente, la hipoteca preferente se ha constituido en garantía de un crédito abierto, cuyo saldo al día de hoy puede ser «cero», pero ello no es impedimento para que la finca siga respondiendo de unas obligaciones que aunque todavía no hayan nacido, nazcan en un futuro, dentro del plazo de vigencia del crédito abierto. Por ello, para el posible postor en la subasta puede resultar perturbador indicar que el saldo es «cero» haciendo pujas por importe superior, sin «descontar» ninguna cantidad».

(134) Cfr. LÓPEZ CHOCARRO, I. «La liquidación de cargas como paso previo a la subasta judicial. Problemas prácticos y posibles fraudes que justifican una futura reforma. Análisis arts. 657.2 y 666.2 de la LEC». *Diario LA LEY*, nº 9511, de 5 de noviembre de 2019, Nº 9511, 5 de nov. de 2019, Editorial Wolters Kluwer.



En la presente obra, con base en la jurisprudencia más reciente y en la doctrina de la DGSJFP, se da respuesta a los numerosos y variados problemas prácticos que suscitan las subastas judiciales, relativos a actuaciones preparatorias (*tasación del bien, certificación de cargas, solicitud de información a acreedores de anterior o igual rango, liquidación de gravámenes, subrogación de acreedores posteriores...*), a su celebración (*posturas por debajo del tipo mínimo, subasta desierta, cesión de remate, causas de nulidad o de suspensión...*) y a actuaciones posteriores (*cancelación de cargas, inscripción del decreto de adjudicación, reparto del sobrante, terceros ocupantes...*), todo ello en las ejecuciones ordinarias e hipotecarias, sin olvidar las peculiaridades de las subastas en los procesos de división de cosa común, carentes de una regulación específica, lo que origina un vacío normativo difícil de colmar.

La Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del servicio público de justicia ha introducido importantes modificaciones en la regulación de las subastas judiciales, solventando algunos problemas, pero también suscitando otros nuevos, que analizamos con profundidad y desde un punto de vista eminentemente práctico en esta monografía.

ISBN: 979-13-88078-09-5



9 791388 078095

