

TRATADO DE JURISDICCIÓN CIVIL

SONIA CALAZA LÓPEZ
IXUSKO ORDEÑANA GEZURAGA

Tutela ejecutiva: La ejecución singular & universal

M. ^a JOSÉ ACHÓN BRUÑÉN	LIDÓN MONTÓN GARCÍA
M. ^a BELÉN AIGE MUT	IRENE NADAL GÓMEZ
XULIO FERREIRO BAAMONDE	SUSANNA OROMÍ VALL-LLOVERA
LETICIA FONTESTAD PORTALÉS	VIRGINIA PARDO IRANZO
LEIRE GUTIÉRREZ MOLINA	MARÍA ÁNGELES PÉREZ MARÍN
M. ^a JOSÉ JORDÁN DÍAZ-RONCERO	ANA MARÍA RIQUELME MARÍN
FERNANDO MARTÍN DIZ	JULIO SIGÜENZA LÓPEZ
LOURDES V. MELERO BOSCH	P. RAMÓN SUÁREZ XAVIER

TUTELA EJECUTIVA:
LA EJECUCIÓN SINGULAR & UNIVERSAL

Colección

Tratado de Jurisdicción Civil

DIRECTORES

SONIA CALAZA LÓPEZ

Catedrática de Derecho procesal. Decana de la Facultad de Derecho, UNED

IXUSKO ORDEÑANA GEZURAGA

Catedrático (A) de Derecho procesal, UPV/EHU

TUTELA EJECUTIVA: LA EJECUCIÓN SINGULAR & UNIVERSAL

Colección

Tratado de Jurisdicción Civil

M.^a JOSÉ ACHÓN BRUÑÉN LIDÓN MONTÓN GARCÍA

M.^a BELÉN AIGE MUT IRENE NADAL GÓMEZ

XULIO FERREIRO BAAMONDE SUSANNA OROMÍ VALL-LLOVERA

LETICIA FONTESTAD PORTALÉS VIRGINIA PARDO IRANZO

LEIRE GUTIÉRREZ MOLINA MARÍA ÁNGELES PÉREZ MARÍN

M.^a JOSÉ JORDÁN DÍAZ-RONCERO ANA MARÍA RIQUELME MARÍN

FERNANDO MARTÍN DIZ JULIO SIGÜENZA LÓPEZ

LOURDES V. MELERO BOSCH P. RAMÓN SUÁREZ XAVIER

III ARANZADI

© Sonia Calaza López e Ixusko Ordeñana Gezuraga (Dirs.) y autores, 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>

Primera edición: Mayo 2026

Depósito Legal: M-8933-2026

ISBN versión impresa: 978-84-1085-673-8

ISBN versión electrónica: 978-84-1085-674-5

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.

Consejo Asesor Aranzadi LA LEY

D. Luis María Cazorla (Presidente)

Presidente de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación de España

D. Alberto Palomar (Secretario)

Magistrado de lo contencioso-administrativo (EV)

D. Ricardo Alonso

Catedrático de Derecho Administrativo y de la UE

D. Moisés Barrio

Ltrado del Consejo de Estado

D. Jacobo Manuel Barja de Quiroga López

Presidente de la Sala de lo Militar del Tribunal Supremo

D. Alfredo Berges

Presidente de UNE

D.^a Sonia Calaza

Decana de la Facultad de Derecho de la UNED Catedrática de Derecho procesal de la UNED

D.^a Concepción Campos

Experta en Gestión Pública y Presidenta de la Asociación de Mujeres en el Sector Público

D.^a Ana Belén Campuzano

Catedrática de Derecho mercantil de la Universidad CEU San Pablo

D. Adolfo Díaz Ambrona

Secretario General de la Cámara de Comercio de España

D. Antonio Fernández de Buján y Fernández

Académico de Número de las Reales Academias de Jurisprudencia y Legislación de España y de Galicia

D.^a Isabel Fernández Torres

Catedrática (Ac.) de Derecho Mercantil

D.^a Ana Fernández-Tresguerres

Notaria de Madrid

D. José Luis García Delgado

Catedrático de Economía Aplicada. Univ. Nebrija

D.^a Piedad García-Escudero

Letrada de las Cortes Generales

D. Rafael García Meiro

Consejero Delegado/CEO de AENOR

D. Isaac Merino Jara

Magistrado del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo)

D.^a Encarnación Roca

Catedrática de Derecho Civil

D. Antonio V. Sempere Navarro

Magistrado del Tribunal Supremo

D.^a Rosario Silva

Abogada del Estado

D. Eduardo Torres-Dulce

Fiscal

Sumario

Presentación

Sonia Calaza López e Ixusko Ordeñana Gezuraga: *La crucial relevancia de la practicidad de la resolución judicial: Sin tutela ejecutiva, no hay tutela declarativa ni cautelar que valga*

Parte primera: Los títulos ejecutivos

M.^a José Jordán Díaz-Roncero: *El arte de hacer cumplir: la ejecución entre la excelencia técnica y el compromiso profesional de quienes operan en la justicia*

Parte segunda: La ejecución provisional

M.^a Belén Aige Mut: *La ejecución provisional como mecanismo para hacer más efectiva la tutela civil: disposiciones generales*

Xulio Ferreiro Baamonde: *La ejecución provisional de sentencias de condena*

Parte tercera: La ejecución: disposiciones generales

Julio Sigüenza López y Ana María Riquelme Marín: *Los protagonistas del proceso civil de ejecución*

Leire Gutiérrez Molina: *El despacho de la ejecución: la iniciación de la ejecución forzosa*

P. Ramón Suárez Xavier: *Oposición a la ejecución: claves de los arts. 556 a 564 LEC*

M.^a José Achón Bruñén: *Problemas que plantea la suspensión del proceso de ejecución ordinario e hipotecario*

Parte cuarta: La ejecución dineraria

María Ángeles Pérez Marín: *La ejecución dineraria: disposiciones generales*

María Ángeles Pérez Marín: *El requerimiento de pago*

Susanna Oromí Vall-Ilovera: *Entre el conflicto de derechos en la ejecución dineraria y la justicia patrimonial: embargo de bienes, tercerías y medidas de garantía del embargo como instrumentos de tutela judicial civil efectiva*

Lidón Montón García: *El procedimiento de apremio*

Fernando Martín Diz: *Las particularidades de la ejecución sobre bienes inmuebles hipotecados*

Parte quinta: La ejecución no dineraria

Leticia Fontestad Portalés: *Disposiciones generales de la ejecución por deberes de entregar cosas*

Leticia Fontestad Portalés: *La ejecución por deberes de entregar cosas*

Virginia Pardo Iranzo: *Ejecución por obligaciones de hacer y de no hacer: problemas prácticos, novedades legislativas y claves para una tutela ejecutiva efectiva*

Irene Nadal Gómez: *Presente y futuro del procedimiento de liquidación de daños y perjuicios, frutos y rentas y rendición de cuentas*

Parte sexta: La ejecución concursal

Lourdes V. Melero Bosch: *El proceso concursal*

18 Lourdes V. Melero Bosch: *El procedimiento especial para microempresas: una apuesta por la agilidad procedimental y la tramitación telemática*

Índice General

	<i>Página</i>
SUMARIO	9
PRESENTACIÓN	
SONIA CALAZA LÓPEZ, IXUSKO ORDEÑANA GEZURAGA	31

PARTE PRIMERA LOS TÍTULOS EJECUTIVOS

EL ARTE DE HACER CUMPLIR: LA EJECUCIÓN ENTRE LA EXCELENCIA TÉCNICA Y EL COMPROMISO PROFESIONAL DE QUIENES OPERAN EN LA JUSTICIA M. ^a JOSÉ JORDÁN DÍAZ-RONCERO.....	41
1. Introducción: la ejecución civil como garantía del derecho a la tutela judicial efectiva y al cumplimiento de los derechos.	42
2. Los títulos ejecutivos: fundamento y garantía de la ejecución	44
2.1 <i>Ejecución de títulos judiciales: sentencias firmes de condena</i>	46
2.2. <i>Los laudos arbitrales, los acuerdos de mediación y los acuerdos alcanzados en medios adecuados de solución de controversias</i>	49
2.2.1. El laudo arbitral como título ejecutivo	49
2.2.2. Acuerdos de mediación elevados a escritura pública.....	50

	<u>Página</u>
2.2.3. Los acuerdos alcanzados en un MASC como título ejecutivo	51
2.3. <i>Las resoluciones judiciales que aprueban u homologan transacciones judiciales y acuerdos logrados en el proceso .</i>	53
2.4. <i>La copia de la escritura pública matriz expedida con carácter ejecutivo</i>	55
2.5. <i>El testimonio notarial de la póliza mercantil como título ejecutivo</i>	57
2.6. <i>Los títulos al portador o nominativos legítimamente emitidos como título ejecutivo</i>	59
2.7. <i>Los certificados de valores representados mediante anotaciones en cuenta de la Ley del Mercado de Valores</i>	61
2.8. <i>Los Autos de Cuantía Máxima</i>	62
2.9. <i>Las demás resoluciones procesales y documentos que, por disposición de esta u otra ley, lleven aparejada ejecución ..</i>	65
3. La caducidad de la acción ejecutiva	66
4. La Acción ejecutiva de consumidores y usuarios fundada en sentencia de condena sin determinación individual de beneficiarios	68
5. La acción ejecutiva basada en títulos no judiciales ni arbitrales	70
6. La ejecución de sentencias meramente declarativas y constitutivas	73
7. Sentencias constitutivas: cumplimiento y medidas procesales	75
8. Eficacia y ejecución impropia de las sentencias de no condena	77
9. La ejecución de resoluciones extranjeras en el sistema jurídico español	79
9.1. <i>Reconocimiento y ejecución de resoluciones judiciales extranjeras</i>	80
9.2. <i>Reconocimiento y ejecución de laudos extranjeros</i>	82
9.3. <i>Reconocimiento y ejecución de acuerdos de mediación transfronterizos</i>	82

	<u><i>Página</i></u>
10. Del derecho reconocido al derecho cumplido: la ejecución como culminación de la tutela judicial efectiva	84
11. Bibliografía	84

**PARTE SEGUNDA
LA EJECUCIÓN PROVISIONAL**

LA EJECUCIÓN PROVISIONAL COMO MECANISMO PARA HACER MÁS EFECTIVA LA TUTELA CIVIL: DISPOSICIONES GENERALES	
M. ^a BELÉN AIGE MUT.	89
1. Introducción	89
2. Inicio de la ejecución provisional.	92
2.1. <i>Inicio por demanda</i>	<i>92</i>
2.2. <i>Inicio por simple solicitud</i>	<i>93</i>
3. Competencia para la ejecución provisional	94
4. Procedimiento de la ejecución provisional	95
4.1. <i>Sentencias que dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos</i>	<i>97</i>
4.2. <i>Sentencias en las que se tutelén derechos fundamentales</i>	<i>98</i>
5. Ámbito de aplicación de la ejecución provisional.	99
5.1. <i>Primera excepción del art. 525 LEC</i>	<i>103</i>
5.2. <i>Segunda excepción del art. 525 LEC</i>	<i>106</i>
5.3. <i>Tercera excepción del art. 525 LEC</i>	<i>107</i>
5.4. <i>Cuarta excepción del art. 525 LEC</i>	<i>107</i>
5.4.1. Resoluciones extranjeras comunitarias	108
5.4.2. Resoluciones extranjeras extracomunitarias	110
5.5. <i>Quinta, y última, excepción del art. 525 LEC</i>	<i>114</i>
5.6. <i>Propuesta de solución</i>	<i>116</i>
6. Conclusiones.	117
7. Bibliografía	118

LA EJECUCIÓN PROVISIONAL DE SENTENCIAS DE CONDENA

XULIO FERREIRO BAAMONDE	121
1. Introducción	122
2. La regulación de la ejecución provisional en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881	123
3. Ejecución provisional y derecho a la tutela judicial efectiva	125
4. Caracteres generales del sistema de ejecución provisional de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil	127
4.1. <i>Régimen unificado</i>	127
4.2. <i>Sistema mixto</i>	128
4.3. <i>Favorecimiento del despacho de la ejecución provisional</i> ..	128
4.4. <i>Configuración de la sentencia en primera instancia como genuino título ejecutivo en la práctica</i>	131
4.5. <i>Regulación de los efectos de la confirmación o revocación de la sentencia provisionalmente ejecutada</i>	131
5. Procedimiento de ejecución provisional	133
5.1. <i>Legitimación</i>	133
5.2. <i>Solicitud de ejecución provisional, despacho de la misma y recursos</i>	135
5.2.1. Plazo de solicitud de la ejecución provisional. .	135
5.2.2. Innecesaridad de prestar caución de modo simultáneo a la solicitud de ejecución provisional	139
5.2.3. Traslado al ejecutado	140
5.2.4. El despacho de ejecución y los recursos contra el auto que despacha ejecución	141
6. Oposición a la ejecución provisional	143
6.1. <i>Aspectos generales</i>	143
6.2. <i>Causas de oposición</i>	145
6.2.1. Oposición por motivos procesales	145

	<u><i>Página</i></u>
6.2.2. La oposición a la ejecución provisional de condenas no dinerarias	146
6.2.3. La oposición a medidas ejecutivas concretas en la ejecución provisional de condenas dinerarias	149
6.2.4. La oposición a la ejecución provisional por motivos de fondo	154
6.3. <i>Sustanciación de la oposición</i>	154
7. Suspensión de la ejecución provisional en el caso de condenas dinerarias.	160
8. La revocación o confirmación de la sentencia provisionalmente ejecutada	160
8.1. <i>Revocación de condenas al pago de una cantidad de dinero</i>	163
8.2. <i>Revocación en casos de condenas no dinerarias</i>	165
9. Ejecución provisional de sentencias de condena dictadas en segunda instancia.	167
10. Las costas de la ejecución provisional	168
11. Bibliografía	170

**PARTE TERCERA
LA EJECUCIÓN: DISPOSICIONES GENERALES**

LOS PROTAGONISTAS DEL PROCESO CIVIL DE EJECUCIÓN

JULIO SIGÜENZA LÓPEZ, ANA MARÍA RIQUELME MARÍN.	175
1. Consideraciones iniciales.	176
2. El proceso civil de ejecución forzosa en la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil.	181
3. Los sujetos del proceso civil de ejecución forzosa.	182
3.1. <i>Partes y sujetos frente a los que puede despacharse la ejecución</i>	182
3.1.1. Representación y defensa	193
3.1.2. Costas y gastos de la ejecución	199

	<i>Página</i>
3.1.3. Ejecutante y ejecutado en casos de sucesión procesal.....	202
3.1.4. Ejecución sobre bienes gananciales	207
3.1.5. Ejecución frente al deudor solidario	213
3.1.6. Ejecución frente a asociaciones o entidades temporales	216
3.1.7. Ejecución frente a entidades sin personalidad jurídica	219
3.2. <i>Tribunal competente</i>	222
3.3. <i>Terceros y proceso de ejecución</i>	228
4. Eventuales delitos que pueden cometerse para frustrar el propósito que se persigue con el proceso civil de ejecución forzosa.....	241
5. Bibliografía	243

EL DESPACHO DE LA EJECUCIÓN: LA INICIACIÓN DE LA EJECUCIÓN FORZOSA

LEIRE GUTIÉRREZ MOLINA.....	247
1. Introducción	247
2. Plazo de espera para instar la ejecución	248
3. La demanda ejecutiva	250
3.1. <i>Solicitud de parte</i>	250
3.2. <i>Contenido</i>	250
3.3. <i>Documentos que han de acompañar la demanda</i>	252
4. Especialidades procedimentales en la ejecución de desahucios: El deber de cautela ante el desahucio de vivienda habitual y la suspensión extraordinaria de lanzamiento para colectivos vulnerables.....	254
5. Aceptación del despacho de la ejecución	255
5.1. <i>Estructura dual del despacho de ejecución</i>	255
5.2. <i>Control de la demanda ejecutiva y tareas previas a dictar el auto que contiene la orden general de ejecución y despacho de la misma</i>	256
5.3. <i>Contenido del auto</i>	259

	<u><i>Página</i></u>
5.4. <i>Las labores del LAJ tras el auto de orden general y despacho de ejecución</i>	261
5.4.1. Decreto de requerimiento de pago, de medidas ejecutivas concretas y medidas de averiguación y localización	261
5.4.2. Comunicación con el Registro Público Concurzal	261
5.5. <i>Recursos ante el auto ordenando y despachando la ejecución y el decreto del LAJ</i>	262
6. Denegación del despacho de la ejecución, el control de oficio de abusividad y recursos	262
6.1. <i>Presupuestos y el modo de proceder ante cláusulas consideradas abusivas</i>	262
6.2. <i>Recursos ante el auto denegando el despacho y efectos de la firmeza del auto de denegación</i>	264
7. Notificación al ejecutado y medidas inmediatas tras el auto de despacho de ejecución	265
7.1. <i>Notificación</i>	265
7.2. <i>Medidas inmediatas tras el auto</i>	265
8. Acumulación de ejecuciones	266
9. Bibliografía	267
OPOSICIÓN A LA EJECUCIÓN: CLAVES DE LOS ARTS. 556 A 564 LEC	
P. RAMÓN SUÁREZ XAVIER	269
1. Introducción	269
2. Oposición a la ejecución de resoluciones judiciales, arbitrales o acuerdos de mediación	271
3. Oposición a la ejecución fundada en títulos no judiciales ni arbitrales –artículo 557 LEC	274
4. Oposición por pluspetición: especialidades – artículo 558 LEC	277
5. Sustanciación y resolución de la oposición por defectos procesales – artículo 559 LEC	278

	<u>Página</u>
6. Sustanciación de la oposición por motivos de fondo – artículo 560 LEC	280
7. Impugnación de infracciones legales en el curso de la ejecución – artículo 562 LEC	285
8. Actos de ejecución contradictorios con el título ejecutivo judicial – artículo 563 LEC	287
9. Defensa del ejecutado fundada en hechos y actos no comprendidos en las causas de oposición – artículo 564 LEC. .	289
PROBLEMAS QUE PLANTEA LA SUSPENSIÓN DEL PROCESO DE EJECUCIÓN ORDINARIO E HIPOTECARIO	
M. ^a JOSÉ ACHÓN BRUÑÉN	291
1. Suspensión por sometimiento de las partes a un MASC ..	292
2. Demanda de revisión de sentencia firme o de rescisión de sentencia dictada en rebeldía	293
3. Suspensión por la interposición de recursos ordinarios ...	297
4. Suspensión por situaciones concursales o preconcursales	298
4.1. Declaración de concurso del ejecutado.	298
4.2. Suspensión en caso de que el deudor se encuentre en negociaciones con sus acreedores o con intención de iniciarlas .	303
5. Prejudicialidad penal	305
5.1. Ejecución ordinaria	306
5.2. Causas de suspensión en la ejecución hipotecaria	308
5.3. Tramitación	313
5.4. Forma de evitar la suspensión	315
6. Otras causas de suspensión	315
6.1. Causas de suspensión contempladas en la LEC fuera del capítulo que regula esta materia	316
6.1.1. Suspensión por oposición a la ejecución.	316
6.1.2. Suspensión de la ejecución provisional de sentencia dineraria.	320
6.1.3. Suspensión por solicitud de disolución de la sociedad de gananciales.	321

	<u><i>Página</i></u>
6.1.4. Suspensión por aprobación de un convenio de realización.	323
6.1.5. Suspensión por interposición de una tercería de dominio	325
6.1.6. 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.	327
6.1.7. Suspensión del lanzamiento para que actúen los servicios sociales	334
6.1.8. Suspensión por interposición de un incidente excepcional de nulidad de actuaciones	337
6.2. <i>Causas de suspensión de la ejecución contenidas en otros textos legales</i>	338
6.2.1. Suspensión de la ejecución de un laudo arbitral cuando se ha ejercitado la acción de anulación.	338
6.2.2. Suspensión de la ejecución por haber interpuesto un juicio declarativo interesando la nulidad de un acto de conciliación con avenencia.	339
6.2.3. Suspensión por interposición de un recurso de amparo	340
7. Supuestos en que resulta dudoso si puede suspenderse el proceso de ejecución.	342
7.1. <i>Declinatoria</i>	342
7.2. <i>Prejudicialidad civil</i>	344
8. Terminación de la ejecución: Art. 570 LEC.	347
7. Bibliografía	349

**PARTE CUARTA
LA EJECUCIÓN DINERARIA**

LA EJECUCIÓN DINERARIA: DISPOSICIONES GENERALES

MARÍA ÁNGELES PÉREZ MARÍN	357
1. Introducción	357

	<u>Página</u>
2. La liquidez de la deuda.	358
2.1. <i>La liquidación de la deuda como presupuesto de la ejecución dineraria</i>	359
2.2. <i>La liquidación del saldo resultante de operaciones derivadas de contratos intervenidos por fedatarios públicos</i>	361
2.3. <i>Especial referencia a las cuantías indubitadas</i>	362
2.4. <i>La liquidación de la deuda sujeta a intereses variables</i>	363
3. La demanda de ejecución dineraria.	366
3.1. <i>La solución extrajudicial previa del conflicto</i>	366
3.2. <i>Contenido de la demanda de ejecución dineraria: la cuantía reclamable</i>	367
3.3. <i>Documentos que han de aportarse con la demanda.</i>	370
4. Los intereses reclamables: especial referencia a los intereses moratorios	371
5. La notificación de la cuantía al deudor y la reclamación extrajudicial del pago	374
6. Nuevos vencimientos de principal: la ampliación de la ejecución	374
7. La ejecución dineraria en caso de bienes hipotecados o pignorados.	377
8. Especialidades de la ejecución en moneda extranjera	378
 EL REQUERIMIENTO DE PAGO	
MARÍA ÁNGELES PÉREZ MARÍN	381
1. El requerimiento de pago por el tribunal: actitudes del ejecutado y costas	381
2. Lugar del requerimiento	383
 ENTRE EL CONFLICTO DE DERECHOS EN LA EJECUCIÓN DINERARIA Y LA JUSTICIA PATRIMONIAL: EMBARGO DE BIENES, TERCERÍAS Y MEDIDAS DE GARANTÍA DEL EMBARGO COMO INSTRUMENTOS DE TUTELA JUDICIAL CIVIL EFECTIVA	
SUSANNA OROMÍ VALL-LLOVERA	385

	<u><i>Página</i></u>
1. Hacia la eficacia de la ejecución dineraria: el embargo o traba de los bienes.	386
1.1. <i>¿Hasta dónde embargar? Alcance objetivo y suficiencia del embargo</i>	387
1.2. <i>El papel de la consignación para evitar un embargo: consignar para no embargar.</i>	389
1.3. <i>La determinación temporal del embargo y sus efectos jurídicos.</i>	390
1.4. <i>Nulidad del embargo indeterminado.</i>	394
1.5. <i>El embargo de cuentas corrientes o bancarias.</i>	397
1.6. <i>Medidas de investigación del patrimonio del ejecutado.</i>	399
1.6.1. La obligación del ejecutado de manifestar bienes.	400
1.6.2. La investigación judicial del patrimonio del ejecutado.	403
1.6.3. El deber de colaboración en la ejecución	406
1.7. <i>Orden en los embargos: priorización de bienes y protección del valor económico de las empresas</i>	408
2. Embargo y titularidad patrimonial: garantías procesales ante la traba de bienes de terceros y tercería de dominio.	411
2.1. <i>Pertenencia de los bienes embargados al ejecutado y audiencia a posibles terceros propietarios</i>	412
2.2. <i>Eficacia del embargo trabado sobre bienes de terceros</i>	414
2.3. <i>La tercería de dominio como instrumento de defensa patrimonial</i>	415
2.3.1. Legitimación: sujetos habilitados y exigencias procesales.	415
2.3.2. La demanda de tercería y momento de interposición. Prohibición de segundas y ulteriores tercerías	418
2.3.3. Efectos de la admisión de la tercería	421
2.3.4. Objeto de la tercería de dominio	422
2.3.5. Competencia y sustanciación. Efectos de no contestar a la demanda	423

	<u>Página</u>
2.3.6. Resolución sobre la tercería de dominio: condena en costas y efectos	425
3. Requisitos de los bienes y derechos embargables. Bienes inembargables	427
3.1. <i>Bienes carentes de contenido patrimonial</i>	428
3.2. <i>Bienes declarados inalienables</i>	429
3.3. <i>Bienes inembargables por ley</i>	431
3.4. <i>Bienes inembargables del ejecutado</i>	433
3.5. <i>Inembargabilidad de sueldos y pensiones</i>	435
3.6. <i>Nulidad del embargo sobre bienes inembargables</i>	439
4. Instrumentos de racionalización en la ejecución dineraria: reembolso, embargo de sobrante y facultades de modificación del embargo	440
4.1. <i>El reembolso</i>	440
4.2. <i>Embargo de sobrante</i>	442
4.3. <i>Facultades de modificación del embargo y de las medidas de garantía de la traba</i>	443
5. Tercería de mejor derecho: conflictos de prelación de créditos en sede ejecutiva	445
5.1. <i>Prioridad del ejecutante</i>	445
5.2. <i>Finalidad de la tercería de mejor derecho</i>	446
5.3. <i>El objeto de la tercería de mejor derecho: la pretensión del tercerista</i>	447
5.3.1. Requisitos del crédito alegado por el tercerista: la causa de pedir	447
5.3.2. La carga de aportar un principio de prueba del crédito preferente	449
5.3.3. Prohibición de segunda tercería fundada en títulos preexistentes	452
5.4. <i>Competencia funcional del órgano jurisdiccional</i>	453
5.5. <i>Fundamento y límites de la legitimación procesal</i>	454
5.5.1. Legitimación activa e intervención del tercerista en la ejecución	454

	<u><i>Página</i></u>
5.5.2. Legitimación pasiva, litisconsorcio e intervención voluntaria del ejecutado	456
5.6. Procedimiento	456
5.6.1. Determinación temporal de la tercería de mejor derecho	457
5.6.2. Efectos de la interposición de la tercería de mejor derecho	459
5.6.3. Actuaciones del demandado en la tercería de mejor derecho	460
5.6.4. Efectos procesales del allanamiento del ejecutante a la tercería de mejor derecho	460
5.6.5. Efectos procesales del desistimiento de la ejecución por parte del ejecutante tras la notificación de la tercería de mejor derecho	462
5.6.6. Alcance y efectos de la sentencia	463
6. Claves jurídicas para asegurar el embargo y garantizar la ejecución dineraria: las medidas de garantía del embargo	465
6.1. Orden de retención e ingreso	467
6.1.1. Medida de garantía del embargo de dinero o divisas convertibles	468
6.1.2. Medida de garantía del embargo de cuentas corrientes	469
6.1.3. Medida de garantía del embargo de sueldos, pensiones u otras prestaciones periódicas	470
6.1.4. Medida de garantía del embargo de intereses, rentas y frutos de toda clase	470
6.1.5. Medida de garantía del embargo de valores u otros instrumentos financieros y acciones o participaciones sociales	471
6.1.6. Responsabilidades ante el incumplimiento de una orden de retención e ingreso	473
6.2. Depósito judicial	474
6.2.1. Nombramiento de depositario	474
6.2.2. Responsabilidades del depositario y remoción del depósito judicial	477

	<u>Página</u>
6.2.3. Gastos del depósito	479
6.3. <i>Anotación preventiva de embargo</i>	481
6.3.1. Concepto y naturaleza	481
6.3.2. Procedimiento de adopción	482
6.4. <i>Administración judicial</i>	486
6.4.1. Ámbito objetivo	487
6.4.2. Constitución de la administración y de la inter- vención judicial.	488
6.4.3. Contenido y control de la administración judi- cial.	491
 EL PROCEDIMIENTO DE APREMIO	
LIDÓN MONTÓN GARCÍA	495
1. Introducción	495
2. Realización de los bienes embargados: cuestiones genera- les	496
3. Valoración de los bienes embargados	498
4. El convenio de realización.	499
5. Realización por persona o entidad especializada	501
6. La subasta de bienes muebles	501
7. Subasta de bienes inmuebles	507
8. La administración para pago	516
9. Consideraciones finales	517
 DE LAS PARTICULARIDADES DE LA EJECUCIÓN SOBRE BIENES INMUEBLES HIPOTECADOS	
FERNANDO MARTÍN DIZ	521
1. Introducción	521
2. De las diversas opciones del ejecutante de obligaciones garantizadas hipotecariamente	525
3. Competencia objetiva y territorial	527
4. Demanda de ejecución	528

	<u><i>Página</i></u>
4.1. <i>Vencimiento anticipado de deudas a plazos</i>	531
4.2. <i>Rescate del bien ejecutado por el deudor</i>	532
5. Requerimiento de pago	533
6. Certificación de dominio y cargas. Sobreseimiento de la ejecución en caso de inexistencia o cancelación de la hipoteca.	534
7. Otras notificaciones a interesados en el procedimiento...	535
8. Oposición a la ejecución.	536
9. Administración del bien inmueble hipotecado objeto de la ejecución forzosa	538
10. Particularidades en la realización del bien: subasta	540
11. Causas de suspensión de la ejecución hipotecaria inmobiliaria	542
12. Remisión a procedimiento ordinario.	543

**PARTE QUINTA
LA EJECUCIÓN NO DINERARIA**

DISPOSICIONES GENERALES DE LA EJECUCIÓN POR DEBERES DE ENTREGAR COSAS

LETICIA FONTESTAD PORTALÉS	547
1. Introducción	547
2. Despacho de la ejecución.	549
3. Embargo de garantía y caución sustitutoria	551
3.1. <i>No son acordadas por el juez, sino que se adoptan por el LAJ a instancia del ejecutante, siempre que resulten idóneas para garantizar la futura efectividad de la ejecución dineraria</i>	552
3.2. <i>No requieren la concurrencia de los presupuestos procesales exigidos por la LEC para las medidas cautelares (como el <i>fumus boni iuris</i> y el <i>periculum in mora</i>)</i>	552
4. Bibliografía	552

LA EJECUCIÓN POR DEBERES DE ENTREGAR COSAS LETICIA FONTESTAD PORTALÉS	553
1. Introducción	553
2. Entrega de cosa mueble determinada	556
3. Entrega de cosas genéricas o indeterminadas	558
4. Entrega de bienes inmuebles	559
5. Ocupantes de inmuebles que deban entregarse	562
6. Bibliografía	566
EJECUCIÓN POR OBLIGACIONES DE HACER Y DE NO HACER: PROBLEMAS PRÁCTICOS, NOVEDADES LEGISLATIVAS Y CLAVES PARA UNA TUTELA EJECUTIVA EFECTIVA VIRGINIA PARDO IRANZO	567
1. A modo de introducción: delimitación del objeto de estudio	567
2. Un necesario punto de partida: la ejecución <i>in natura</i> como contenido del derecho a la tutela judicial efectiva y sus límites	569
3. Tres consideraciones básicas y comunes sobre el régimen de la ejecución de obligaciones de hacer y de no hacer ...	571
3.1. <i>Notas sobre el título ejecutivo</i>	571
3.2. <i>Caducidad de la acción ejecutiva, despacho de la ejecución y medidas de garantía</i>	573
3.3. <i>El uso de la coerción: eficacia, límites y garantías</i>	576
3.3.1. Clases de medidas coercitivas: los apremios personales y las multas pecuniarias	576
3.3.2. Las multas: clases y cuantificación	578
4. Las obligaciones de hacer y su ejecución	580
4.1. <i>Planteamiento general</i>	580
4.2. <i>La ejecución de obligaciones de hacer no personalísimo: régimen general y cuestiones conflictivas</i>	580

	<u><i>Página</i></u>
4.2.1. Problemática en torno a la realización por tercero.....	581
4.2.2. El supuesto de las obligaciones prestadas en régimen de monopolio y de las de hacer de tracto sucesivo.....	584
4.3. <i>Publicación de la sentencia en medios de comunicación</i> ..	584
4.4. <i>Condena a la emisión de una declaración de voluntad</i>	586
4.5. <i>Las obligaciones de hacer personalísimo y su ejecución</i> ...	587
5. La ejecución de obligaciones de no hacer: interpretación correctiva del desafortunado artículo 710 LEC	589
6. A modo de conclusión	591
7. Bibliografía	592

PRESENTE Y FUTURO DEL PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS, FRUTOS Y RENTAS Y RENDICIÓN DE CUENTAS

IRENE NADAL GÓMEZ	595
1. Origen y finalidad del procedimiento	595
2. Ámbito de aplicación	601
2.1. <i>Liquidación de daños y perjuicios</i>	602
2.2. <i>Cálculo del equivalente pecuniario de una prestación no dineraria</i>	605
2.3. <i>Liquidación de frutos y rentas</i>	607
2.4. <i>La rendición de cuentas</i>	608
3. Consideraciones generales sobre las diferentes modalidades procedimentales	610
3.1. <i>Procedimiento de liquidación de daños y perjuicios</i>	611
3.2. <i>Especialidades del cálculo del equivalente pecuniario</i>	615
3.3. <i>Especialidades de la liquidación de frutos y rentas</i>	615
3.4. <i>Especialidades de la rendición de cuentas</i>	616

**PARTE SEXTA
LA EJECUCIÓN CONCURSAL**

EL PROCESO CONCURSAL

LOURDES V. MELERO BOSCH	621
1. Antecedentes y naturaleza del proceso concursal.....	621
2. Breve referencia al Derecho preconcursal	624
2.1. <i>Presupuestos del precurso</i>	625
2.2. <i>La comunicación de apertura de negociaciones</i>	625
2.3. <i>El plan de reestructuración</i>	626
2.4. <i>El experto en reestructuraciones</i>	627
3. El concurso de acreedores. Presupuestos para la declaración de concurso	628
3.1. <i>Presupuesto subjetivo del concurso de acreedores</i>	629
3.2. <i>Presupuesto objetivo del concurso de acreedores</i>	630
4. Solicitud y declaración de concurso	631
4.1. <i>Legitimación</i>	631
4.2. <i>Declaración de concurso</i>	633
4.3. <i>El concurso sin masa</i>	634
5. Los órganos del concurso.....	636
5.1. <i>El juez del concurso.....</i>	636
5.2. <i>La administración concursal</i>	637
6. Efectos de la declaración de concurso	639
6.1. <i>Efectos de la declaración del concurso sobre el deudor</i>	640
6.2. <i>Efectos de la declaración del concurso sobre acciones individuales</i>	642
6.3. <i>Efectos de la declaración del concurso sobre los créditos ...</i>	644
6.4. <i>Efectos de la declaración del concurso sobre los contratos..</i>	644
7. Determinación de las masas activa y pasiva. Informe de la administración concursal	645
7.1. <i>La masa activa del concurso</i>	646

	<u><i>Página</i></u>
7.2. <i>La masa pasiva del concurso</i>	648
7.3. <i>El informe de la administración concursal</i>	650
8. Soluciones al concurso: el convenio y la liquidación	652
8.1. <i>El convenio concursal</i>	652
8.2. <i>La liquidación</i>	654
9. La calificación concursal	656
10. La conclusión del concurso	658
11. La exoneración de pasivo insatisfecho	659
12. Normas procesales generales. El incidente concursal en particular	661
13. Bibliografía	663

**EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL PARA MICROEMPRESAS:
UNA APUESTA POR LA AGILIDAD PROCEDIMENTAL Y LA
TRAMITACIÓN TELEMÁTICA**

LOURDES V. MELERO BOSCH	665
1. Antecedentes	666
2. Disposiciones generales de aplicación al procedimiento especial para microempresas	668
2.1. <i>Presupuesto subjetivo</i>	668
2.2. <i>Presupuesto objetivo</i>	669
2.3. <i>Normas generales de aplicación al procedimiento especial</i>	670
3. Apertura del procedimiento especial	671
3.1. <i>Solicitud presentada por el deudor</i>	671
3.1.1. <i>Comunicación de apertura de negociaciones con los acreedores</i>	672
3.1.2. <i>Solicitud de apertura del procedimiento especial</i>	673
3.2. <i>Solicitud presentada por otro legitimado</i>	675
3.3. <i>Resolución sobre la apertura del procedimiento especial</i>	677
3.4. <i>Efectos de la apertura del procedimiento especial</i>	679
3.4.1. <i>Efectos generales</i>	679

	<i><u>Página</u></i>
3.4.2. Efectos de la apertura del procedimiento de continuación y del procedimiento de liquidación con transmisión de la empresa en funcionamiento.....	680
3.4.3. Efectos de la apertura del procedimiento de liquidación sin transmisión de la empresa en funcionamiento.....	681
3.4.4. Acciones para incrementar el patrimonio a disposición de los acreedores.....	681
4. Procedimiento de continuación	682
4.1. <i>Tramitación del plan de continuación</i>	683
4.2. <i>Medidas que pueden solicitarse en el procedimiento especial de continuación</i>	690
5. Procedimiento de liquidación	692
5.1. <i>Tramitación del procedimiento de liquidación</i>	693
5.2. <i>Medidas que pueden solicitarse en el procedimiento especial de liquidación</i>	695
6. Calificación abreviada del procedimiento especial	697
7. Conclusión del procedimiento especial.....	699
8. Bibliografía	700

De las particularidades de la ejecución sobre bienes inmuebles hipotecados

FERNANDO MARTÍN DIZ
Catedrático de Derecho Procesal
Universidad de Salamanca

SUMARIO: 1. INTRODUCCIÓN. 2. DE LAS DIVERSAS OPCIONES DEL EJECUTANTE DE OBLIGACIONES GARANTIZADAS HIPOTECARIAMENTE. 3. COMPETENCIA OBJETIVA Y TERRITORIAL. 4. DEMANDA DE EJECUCIÓN. 4.1. *Vencimiento anticipado de deudas a plazos.* 4.2. *Rescate del bien ejecutado por el deudor.* 5. REQUERIMIENTO DE PAGO. 6. CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS. SOBRESEIMIENTO DE LA EJECUCIÓN EN CASO DE INEXISTENCIA O CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA.. 7. OTRAS NOTIFICACIONES A INTERESADOS EN EL PROCEDIMIENTO. 8. OPOSICIÓN A LA EJECUCIÓN. 9. ADMINISTRACIÓN DEL BIEN INMUEBLE HIPOTECADO OBJETO DE LA EJECUCIÓN FORZOSA. 10. PARTICULARIDADES EN LA REALIZACIÓN DEL BIEN: SUBASTA. 11. CAUSAS DE SUSPENSIÓN DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA INMOBILIARIA. 12. REMISIÓN A PROCEDIMIENTO ORDINARIO.

1. INTRODUCCIÓN

La especialidad, privilegiada, de la ejecución sobre bienes hipotecados es una situación de histórica raigambre en nuestro proceso civil. Como origen más remoto puede señalarse la Ley de 2 de diciembre de 1872, de creación del Banco Hipotecario de España, y en la que se dota a dicha institución de un procedimiento especial de ejecución hipotecaria. Siendo el antecedente más directo su efectiva implantación como procedimiento judicial sumario hipotecario a través de la Ley Hipotecaria de 21 de abril de 1909 y el Reglamento Hipotecario, que la complementaba, de 6 de agosto de 1915, desde la regulación de los artículos 131 y siguientes de la Ley Hipotecaria, lugar desde el cual es trasvasado con la reforma procesal civil global de 2000 a la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil.

No debe sorprender, por tanto, que dentro del Libro III de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil se dedique su Capítulo V a las previsiones normativas que albergan las particularidades de la ejecución hipotecaria (arts. 681 a 698), dentro del contexto de aplicación general de las previsiones de dicho Libro III en relación con la ejecución forzosa. Serán, por tanto, estas previsiones, de los arts. 681 a 698, las que se aplicarán con preferencia en los casos de instar un proceso de ejecución forzosa de una obligación garantizada con hipoteca —o prenda—, y siempre y cuando el ejecutante opte por dicha particularidad. Siendo este, con ya más de dos décadas de aplicación, el primer momento en que la singularidad de la ejecución forzosa hipotecaria en sede judicial se integró dentro de la Ley de Enjuiciamiento Civil, abandonando su precedente regulación en normas de derecho material (Ley Hipotecaria) y, además, con el carácter de procedimiento de ejecución especial y sumario, por cuanto delimita su ámbito de cognición en los aspectos y términos estrictamente determinados en el Capítulo que estipula procesalmente su especialidad, quedando remitidos a la cognición amplia de un procedimiento declarativo todos aquellos otros aspectos vinculados a la ejecución de la garantía hipotecaria que no sean susceptibles, según el tenor legal, de ser ventilados a través de este procedimiento especial.

Y así lo atestigua el art. 681, que da comienzo al particular Capítulo V, determinando que la acción para reclamar el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca podrá, nótese que no es una dicción imperativa sino facultativa, ejercitarse directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en este título y con las especialidades del precitado Capítulo V. Es por tanto una opción para el acreedor, que no una obligación imperativa y sin alternativa.

Subraya el art. 682.1 la especialidad del Capítulo V, en el que se encuadra el procedimiento especial de ejecución hipotecaria, determinando su aplicación única a las ejecuciones que versen exclusivamente contra bienes hipotecados en garantía de la deuda que es objeto de reclamación. Condiciona este precepto, aquí sí, la viabilidad del procedimiento especial hipotecario al cumplimiento de dos presupuestos (art. 682.2 LEC) que, además, deberán constar inscritos registralmente (art. 692.3 LEC):

- En la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en el artículo 18 del Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre. Debe entenderse que la fijación de dicho precio es fruto de una concorde voluntad concurrente entre acreedor y deudor en el momento de la configuración de la garantía hipotecaria y que no responde a una posible aplicación de ningún tipo de cláusula abusiva. En ese sentido se prescinde del avalúo que se

precisa en la ejecución ordinaria y que, según aclara la Audiencia Provincial de Barcelona, en Sentencia núm. 568/2019, de 31 de octubre, implica agilizar la tramitación del procedimiento hipotecario al no ser necesario ya dicho avalúo (como en las demás ejecuciones, arts. 666 y 637 LEC), además de servir como garantía para el ejecutado que le permite conocer en el momento mismo de la constitución de la hipoteca el valor que en su día va a constituir el precio inicial de la eventual subasta del bien.

- En la escritura de constitución de hipoteca conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones, considerando además que los actos de comunicación se practicarán siempre por medios electrónicos cuando sus destinatarios tengan obligación, legal o contractual, de relacionarse con la Administración de Justicia por dichos medios. Circunstancia, esta, que queda a la libre voluntad del deudor (hipotecante) con la consecuencia de adoptar las precauciones necesarias si precisa de señalar, posteriormente, un lugar o dirección electrónica diferente que asegure la práctica de los actos de comunicación que puedan ir vinculados a una eventual ejecución hipotecaria de acuerdo a las previsiones al respecto que constan en el art. 683 LEC de acuerdo a las siguientes reglas:
- Cuando los bienes hipotecados sean inmuebles, no será necesario el consentimiento del acreedor, siempre que el cambio tenga lugar dentro de la misma población que se hubiere designado en la escritura, o de cualquier otra que esté enclavada en el término en que radiquen las fincas y que sirva para determinar la competencia del Juzgado.
- Para cambiar ese domicilio a punto diferente de los expresados será necesaria la conformidad del acreedor.
- En todo caso, será necesario acreditar la notificación fehaciente al acreedor
- Los cambios de domicilio se harán constar en el Registro por nota al margen de la inscripción de hipoteca, bien mediante instancia con firma legitimada o ratificada ante el Registrador, bien mediante instancia presentada telemáticamente en el Registro, garantizada con certificado reconocido de firma electrónica, o bien mediante acta notarial.

Previa tasación del bien a efectos de realización forzosa y designación de domicilio del deudor a efectos jurisdiccionales vinculados con este procedimiento son requisitos inexcusables, y de obligada constancia registral, para conducir una ejecución hipotecaria inmobiliaria por las disposiciones especiales de los arts. 681-698 LEC. Puede considerarse, ambas, como situaciones subsanables en el caso de que en la inicial escritura de constitución de hipoteca no

constaran, mediante la formalización de otra, u otras, posteriores en que puedan incorporarse, o modificarse sobre las previsiones ya existentes, dichas condiciones. El control de la concurrencia de los presupuestos procesales deberá ser llevado a cabo, de oficio, inicialmente por el Letrado de la Administración de Justicia, en el trámite de admisión, debiendo remitir al órgano jurisdiccional, en el caso de que determine su no concurrencia, para que sea adoptada la decisión pertinente, en orden a la admisión a trámite de la demanda, por el órgano jurisdiccional de acuerdo a la previsión del art. 404.2 LEC.

Finalmente, desde el art. 579 de la vigente LEC se contempla, desde la regulación general de la ejecución forzosa, la reseñada previsión de especialidad del procedimiento de ejecución hipotecaria contenido en el Capítulo V —arts. 681-698 LEC—, con la indicación legal (579.1 LEC) de que cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignoralos en garantía de una deuda dineraria se estará lo dispuesto en dicho Capítulo. Si producida la realización de los mismos, lo obtenido no fuese suficiente para cubrir el crédito por el cual se instó la ejecución hipotecaria, el ejecutante podrá solicitar el despacho de ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda (avalistas, por ejemplo), de acuerdo a la ejecución ordinaria.

En el caso anteriormente indicado se exceptúa, según el apartado segundo del art. 579 LEC, el caso de adjudicación de la vivienda habitual hipotecada, cuando el remate aprobado fuese insuficiente para la completa satisfacción del derecho del ejecutante, ajustándose la ejecución, que no se suspenderá, y por la cantidad que reste, a las siguientes especialidades:

- a) El ejecutado quedará liberado si su responsabilidad queda cubierta, en el plazo de cinco años desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación, por el 65 por cien de la cantidad total que entonces quedara pendiente, incrementada exclusivamente en el interés legal del dinero hasta el momento del pago. Quedará liberado en los mismos términos si, no pudiendo satisfacer el 65 por cien dentro del plazo de cinco años, satisficiera el 80 por cien dentro de los diez años. De no concurrir las anteriores circunstancias, podrá el acreedor reclamar la totalidad de lo que se le deba según las estipulaciones contractuales y normas que resulten de aplicación.
- b) En el supuesto de que se hubiera aprobado el remate o la adjudicación en favor del ejecutante o de aquél a quien le hubiera cedido su derecho y éstos, o cualquier sociedad de su grupo, dentro del plazo de 10 años desde la aprobación, procedieran a la enajenación de la vivienda, la deuda remanente que corresponda pagar al ejecutado en el momento de la enajenación se verá reducida en un 50 por cien de la plusvalía obtenida en tal venta, para cuyo cálculo se deducirán todos los costes que debidamente acredite el ejecutante.

Si en los plazos antes señalados se produce una ejecución dineraria que exceda del importe por el que el deudor podría quedar liberado según las reglas anteriores, se pondrá a su disposición el remanente. El LAJ encargado de la ejecución hará constar estas circunstancias en el decreto de adjudicación y ordenará practicar el correspondiente asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad en relación con lo previsto en la letra b) anterior.

2. DE LAS DIVERSAS OPCIONES DEL EJECUTANTE DE OBLIGACIONES GARANTIZADAS HIPOTECARIAMENTE

Destacábamos en el epígrafe anterior como el art. 681 LEC, como primer precepto del Capítulo en que se regulan las especialidades procedimentales de esta especial ejecución, establece la posibilidad, que no obligación, de utilizar dicho cauce procesal, sin que con ello, por tanto, se impida la utilización, por el acreedor, de otras posibles vías para la reclamación del cumplimiento de la obligación a la que garantiza la hipoteca constituida sobre los bienes en los que recaerá, en su caso, la ejecución. Es decir, el acreedor hipotecario (ejecutante), dispone de alternativas que van desde la que comprende un íter procesal más amplio, como sería accionar por la vía del proceso declarativo ordinario que corresponda a la cuantía de la reclamación —previo cumplimiento del requisito previo de procedibilidad incorporado por la Ley Orgánica 1/2025 de acreditar el intento de resolución extrajudicial del litigio a través de alguna de las fórmulas en ella contemplada—, pasando por una segunda opción como es acudir directamente al proceso de ejecución forzosa común, por la vía de la ejecución dineraria, supuesto para el cual accionaría en virtud del título ejecutivo que supone la escritura de constitución de la hipoteca —art. 517.2 LEC— y sin la exigencia, para este caso, del requisito de procedibilidad del intento de solución a través de un medio adecuado de solución de controversias dispuesto en la Ley Orgánica 1/2025.

Se trata, por tanto, de un procedimiento especial de ejecución con cuatro rasgos distintivos:

- a) ausencia de una verdadera fase de contradicción entre las partes en el curso procedimental,
- b) procedimiento rogado, no de oficio, sino consecuencia de la necesaria actividad de parte ejercitando sus acciones en consonancia con el principio dispositivo,
- c) indisponibilidad de los trámites procedimentales por las partes, como expresión del principio de legalidad procesal establecido en el art. 1 LEC,
- d) exigencia de buena fe a los intervinientes e inexistencia de abuso del servicio público de Justicia de acuerdo al art. 247 LEC.

Dispondría, incluso, y siempre y cuando se hubiera pactado tal opción en la escritura de constitución de la hipoteca para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la deuda garantizada, de una vía de corte extrajudicial, de consolidado arraigo en nuestra normativa hipotecaria, como es la denominada «venta extrajudicial ante Notario», prevista en el art. 129 de la Ley Hipotecaria y conforme al art. 1858 del Código Civil. El citado art. 129 LH contempla que el ejercicio de la acción hipotecaria podrá conducirse:

- a) Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V.
- b) O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada.

En caso de optar por la vía extrajudicial ante Notario, serían de aplicación también, además de lo dispuesto en el art. 129 LH, los artículos 234 a 236 del Reglamento Hipotecario, así como el RD 6/2012, de 9 de marzo, y, finalmente, la Ley 1/2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. En relación con las dudas surgidas sobre la vigencia y aplicabilidad de las disposiciones del Reglamento Hipotecario, según la Resolución de la DGRN de 25 de febrero de 2014 se confirma su vigencia en lo que no contradiga la Ley 1/2013, debiendo ser interpretados sus preceptos de conformidad con los principios que inspiran la misma, y por tanto, salvo en lo relativo a los tipos y condiciones de la subasta para la venta extrajudicial ante Notario del bien hipotecario ejecutado, en que será de aplicación las previsiones de la LEC.

Básicamente consideramos que, en buena lógica jurídico procesal y por las ventajas de especialidad y sumariedad que presenta el procedimiento de ejecución hipotecaria contemplado en los arts. 681 y siguientes de la LEC, la opción preferente y más recomendable es la de accionar la ejecución de la garantía hipotecaria por esta privilegiada vía, salvo en los supuestos en que no concurren los presupuestos exigidos en el art. 682 LEC.

Finalmente, debe tenerse en cuenta, como requisito de ejercicio de la acción hipotecaria, la previsión del art. 129 bis LH, que determina, para los casos de personas físicas y ante hipotecas constituidas sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial, que perderá el deudor el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato, pudiendo ejercitarse la acción hipotecaria, si concurren con-

juntamente los siguientes requisitos, no admitiéndose pacto en contrario sobre dichas reglas:

- a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.
- b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:
 - i. Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.
 - ii. Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.
- c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total del préstamo.

3. COMPETENCIA OBJETIVA Y TERRITORIAL

La determinación del órgano jurisdiccional encargado de conocer de los procedimientos especiales de ejecución hipotecaria se encuentra prevista en el art. 684 LEC, con un precepto específico que establece la competencia objetiva de las actuales Secciones Civiles (o Secciones Únicas en los casos en que no se diferencia Sección Civil y Sección de Instrucción) de los Tribunales de Instancia, implementados por la Ley Orgánica 1/2025, de eficiencia del Servicio Público de Justicia. En este sentido, y en tanto en cuanto no se reforme expresamente, ha de ser interpretada la referencia del art. 684.1. 1.º en relación a la alusión de atribución de competencia objetiva, si los bienes hipotecados fueren inmuebles, al Juzgado de Primera Instancia. Atribución competencial que se sustenta en razones materiales y sin tener en consideración la cuantía de la causa.

Respecto a la determinación de la competencia territorial prevé, el mismo precepto, un fuero legal no disponible atribuyendo el conocimiento de la ejecución hipotecaria por esta privilegiada vía a la Sección del Tribunal de Instancia del lugar en que radique la finca y si esta radicare en más de un partido judicial, lo mismo que si fueren varias y radicaren en diferentes partidos, la Sección del

Tribunal de Instancia de cualquiera de ellos, a elección del demandante, sin que sean aplicables en este caso las normas sobre sumisión expresa o tácita de la LEC. Debe entenderse, por tanto, que cualquier cláusula contractual en la conformación del previo negocio hipotecario que pudiera haber sido pactada e incorporada por las partes, no surte ningún efecto. Debiendo, finalmente, examinar de oficio su propia competencia territorial la Sección del Tribunal de Instancia, según el art. 684.2, precepto que debe ser interpretado en relación con la redacción actual del art. 58 LEC, que versa sobre la apreciación de oficio de la competencia territorial y que dispone que: «Cuando la competencia territorial viniere fijada por reglas imperativas, el Letrado de la Administración de Justicia examinará la competencia territorial inmediatamente después de presentada la demanda y, previa audiencia del Ministerio Fiscal y de las partes personadas, si entiende que el Tribunal carece de competencia territorial para conocer del asunto, dará cuenta al Juez para que resuelva lo que proceda mediante auto, remitiendo, en su caso, las actuaciones al Tribunal que considere territorialmente competente». Surge, en último término, y ante el silencio del art. 684.2 la duda de si cabría la opción de que las partes puedan cuestionar la competencia territorial, aplicando para ello la previsión del art. 63.1 LEC que habilita, con carácter general, la vía de la declinatoria para denunciar la falta de competencia territorial. Particularmente somos favorables a una interpretación extensiva, y viable en este caso, de dicha previsión, pese a que el art. 698 LEC, se erija como barrera para la remisión de cuestiones de este especial procedimiento fuera del mismo y de las previsiones específicas que lo vertebran, por cuanto de no hacerse así consideramos que podría vulnerarse el derecho a la tutela judicial efectiva del ejecutado —previsible impulsor de la declinatoria—.

4. DEMANDA DE EJECUCIÓN

Como indicábamos, el procedimiento especial de ejecución hipotecaria inmobiliaria es rogado, no despachándose de oficio, sino mediante acto de parte en forma de demanda de ejecución, cuyo contenido especial, prevé el art. 685 LEC, sin perjuicio de las remisiones correspondientes, a nivel general, a los preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil que regulan la demanda en el proceso de ejecución, conforme al art. 545 LEC. A nivel forma y de contenido no presenta, por tanto, diferencias respecto a la previsión general, debiendo dirigirse, según el art. 685.1 frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados siempre que este hubiese acreditado al acreedor la adquisición de los mismos. Por tanto, con una pluralidad de posibilidades de dirigir la demanda contra los legitimados pasivamente, siendo el legitimado activamente el acreedor titular del crédito hipotecario (ya sea originariamente o por cualquier título de transmisión por negocios *inter vivos* o *mortis causa*). En este sentido, y en relación a la legitimación activa, dispone de ella la entidad financiera que concedió el préstamo garantizado con la hipoteca y aquel que se haya subrogado en sus derechos y obligaciones, ya sea por fusión, absor-

ción o cesión de créditos. Dada la concentración de entidades bancarias que se ha producido en nuestro país en los últimos años, ha de tenerse en cuenta que puede que la entidad financiera primitiva, que concedió e inscribió en el Registro de la Propiedad el préstamo con garantía hipotecaria, ya no exista y sí ostente dichos derechos aquella otra que resultante de una fusión, absorción e incluso, cada vez más frecuente, sea un fondo de inversión que ha adquirido en bloque derechos de crédito, y que no resulta como titular del derecho en el Registro de la Propiedad. En este sentido la doctrina del Tribunal Supremo avala (entre otras, Sentencia de 4 de junio de 2007) que «el hecho de que el demandante actuase en el procedimiento judicial como cesionario del crédito hipotecario, no le priva de la condición de titular favorecido por la inscripción frente al demandado, aunque la cesión haya sido inscrita frente al demandado en fecha posterior, ya que el cesionario se subroga en todos los derechos del acreedor cedente, y por tanto asume la posición jurídica del acreedor hipotecario anterior y preferente al demandado (...)». Considera el Tribunal Supremo, por tanto, que el cesionario de un crédito hipotecario que no haya inscrito la cesión de la hipoteca en el Registro de la Propiedad está activamente legitimado para instar un procedimiento de ejecución hipotecaria, ya que a su entender la inscripción de la cesión del crédito hipotecario en el Registro de la Propiedad es declarativa y no constitutiva. La falta de inscripción de la cesión en el Registro de la Propiedad implica que no sea oponible a terceros, pero sí lo es entre las partes.

Así la demanda podría dirigirse únicamente frente al deudor hipotecario, quien consta como deudor hipotecante en la escritura de constitución de hipoteca y registralmente o bien, dirigirla contra el deudor y otras personas en caso de que concurrieran las figuras del hipotecante no deudor y de un tercer poseedor acreditado como tal en caso de que el bien ya no sea de propiedad del deudor hipotecario.

Además, de la confluencia de las previsiones generales en la ejecución forzosa, artículo 550 LEC, a la demanda se deberán acompañar, junto a los documentos ahí determinados y en los arts. 573 y 574 LEC, aquellos otros que requiere el art. 685.2 LEC, fundamentalmente vinculado al título o títulos de crédito, revestidos de los requisitos que la LEC establece para el despacho de ejecución. En el caso que nos ocupa nos referimos a la escritura de constitución del préstamo con garantía hipotecaria que deberá ser, conforme a lo previsto en el Real Decreto 45/2007, una copia específica interesada al Notario con carácter de ejecutividad, debiendo hacer constar el Notario la circunstancia de su expedición con carácter ejecutivo y que no ha sido expedida con anterioridad otra copia con tal eficacia.

Debe considerarse que, de admitirse a trámite, el auto despachando ejecución se notificará, junto con la demanda, a los ejecutados, determinando, según el art. 693.1 y 2 LEC, que la reclamación que consta en la demanda irá limitada a la parte de capital e intereses cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes si

vencieren tres plazos mensuales sin cumplir o un número de cuotas equivalente a tres meses —siempre que así conste en escritura de constitución del préstamo hipotecario y por el Registrador en el asiento correspondiente—. Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha. Siempre que se trate de un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial, se estará a lo que prescriben el artículo 24 de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y, en su caso, el artículo 129 bis de la Ley Hipotecaria.

Además, se prevé, en el art. 685.2 LEC, que deberá indicarse en la demanda, si fuera el caso, si el inmueble objeto de la misma constituye la vivienda habitual del deudor, así como si concurre en la parte ejecutante la condición de gran tenedora de vivienda conforme a lo previsto en la letra b) del apartado 6 del artículo 439. En el caso de indicarse que no se tiene la condición de gran tenedor, a efectos de corroborar tal extremo, se deberá adjuntar a la demanda certificación del Registro de la Propiedad en el que consten la relación de propiedades a nombre de la parte actora.

La parte final del contenido del art. 685.2 LEC, relativa a la indicación en la demanda de la posible concurrencia de situación de vulnerabilidad económica del ejecutado (existencia de la situación y acreditación), fue declarada inconstitucional por Sentencia del Tribunal Constitucional 26/2025, de 29 de enero de 2025 —recurso de inconstitucionalidad núm. 5514-2023— que declaró la inconstitucionalidad y nulidad de los apartados 6 c) y 7 del art. 439 y de los apartados 1 y 2 del art. 655 bis LEC en la redacción dada por la Disposición Final Quinta, apartados 2 y 6, de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Y que se extiende, por conexión, a la declaración de inconstitucionalidad y nulidad del inciso final del art. 685.2 LEC en la redacción dada por la Disposición Final quinta apartado 8 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, tal y como se indica en el Fundamento Jurídico séptimo de la sentencia mencionada, por cuanto se entiende que el requisito impuesto a la parte actora en el art. 439.6 c) LEC, y su correlativo art. 655 bis.1 LEC no cumple las exigencias constitucionales del derecho a la tutela judicial efectiva desde un canon de proporcionalidad. Las condiciones de admisibilidad o de procedibilidad previstas en los arts. 439.6 c) y 655 bis.1 LEC, y por ende en el art. 685.2, determinaba el traslado a la parte actora una carga acreditativa desmesurada por ser la circunstancia a acreditar susceptible de conocerse también a través de medios igual o más asequibles.

Dispone, además, el art. 685.5 LEC que, a los efectos previstos en el art. 579.1 LEC, en previsión de que subastados los bienes hipotecados, su producto

fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución, siendo necesario para que pueda despacharse ejecución por la cantidad que falte y contra quienes proceda, que se les haya notificado la demanda ejecutiva inicial —del procedimiento especial hipotecario—, pudiendo ser practicada esta por el procurador de la parte ejecutante que así lo solicite o cuando atendiendo a las circunstancias lo acuerde el Letrado de la Administración de Justicia. La cantidad reclamada en ésta será la que servirá de base para despachar ejecución contra los avalistas o fiadores sin que pueda ser aumentada por razón de los intereses de demora devengados durante la tramitación del procedimiento ejecutivo inicial.

4.1. VENCIMIENTO ANTICIPADO DE DEUDAS A PLAZOS

A la hora de presentar la demanda de ejecución en el ámbito de la ejecución singular hipotecaria inmobiliaria ha de tenerse presente la relación jurídica que sustenta, como es un préstamo, generalmente dispuesto para ser devuelto, y por tanto ofrecer el cumplimiento total de la obligación, en distintos plazos. De este modo ha de acudir a la previsión del art. 693 LEC, donde se regulan las condiciones para efectuar la reclamación judicial del adeudo y la ejecución de la garantía hipotecaria en función de tratarse de un capital o intereses cuyo pago se realiza en plazos diferentes y el vencimiento anticipado de toda la deuda a efectos de la reclamación de la totalidad.

Sitúa el art. 693.1 LEC la posibilidad de presentar demanda de ejecución por esta vía cuando deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, una vez constatado el vencimiento no atendido de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses. Circunstancia esta, que, para habilitar la demanda, debiera haberse hecho constar en el momento de formalización del préstamo hipotecario, o mediante escritura posterior, por el Notario y por el Registrador en el asiento correspondiente. Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha.

El apartado segundo del art. 693 LEC, prevé el posible vencimiento anticipado de la totalidad del préstamo hipotecario, y por tanto la reclamación completa del mismo (capital e intereses) siempre que así se hubiese convenido en la escritura de constitución y consten en el asiento respectivo. Siempre que se trate de un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición

de bienes inmuebles para uso residencial, se estará a lo que prescriben el artículo 24 de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y, en su caso, el artículo 129 bis de la Ley Hipotecaria. Acudiendo al primero de los preceptos, regula el vencimiento anticipado en los contratos de crédito inmobiliario, y establece los requisitos para el vencimiento anticipado de los préstamos inmobiliarios a personas físicas, requiriendo que la deuda de cuotas vencidas y no satisfechas (el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital o de los intereses) sea de al menos el 3 % del capital concedido en la primera mitad del préstamo y el 7 % en la segunda mitad. También exige que el prestamista haya requerido el pago al prestatario con un plazo de un mes y le haya advertido del vencimiento total del préstamo si no atiende el requerimiento. Exigencias que según dispone el apartado 2 del precitado art. 24, no admiten pacto en contrario, teniéndose por no válido aquella previsión que contravenga la exigencia referida. En este sentido desde la Sentencia núm. 705/2015, de 23 de diciembre, del Tribunal Supremo (reiterada y confirmada en Sentencia núm. 79/2016, de 18 de febrero) se ha establecido que, «en los contratos de financiación de larga duración celebrados con consumidores, las cláusulas de vencimiento anticipado que facultan al acreedor a resolverlos y reclamar la totalidad del capital prestado ante el impago de una o cualquiera de las cuotas convenidas para su amortización, deben considerarse abusivas por no modular la gravedad del incumplimiento en función de la duración y cuantía del préstamo, tal y como sucede con la cláusula 6.bis del contrato cuya ejecución es objeto de este procedimiento. Lo que sí resultaba controvertido eran las consecuencias o efectos de dicha anulación pues el Tribunal Supremo entendía que, cumplidas las condiciones mínimas establecidas por el art. 693.2 LEC la ejecución podía proseguir su curso si el deudor había incurrido en un incumplimiento grave y esencial de sus obligaciones y había tenido posibilidad real de evitar las consecuencias de dicha cláusula».

4.2. RESCATE DEL BIEN EJECUTADO POR EL DEUDOR

Una de las mayores novedades que en el singular procedimiento de ejecución hipotecaria inmobiliaria introdujo la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, respecto a la previa regulación del mismo en el art. 131 de la Ley Hipotecaria, consta en la actual dicción del art. 693.3 LEC, habilitando al deudor para rescatar el bien inmueble objeto de ejecución judicial hipotecaria bajo las condiciones que el precepto establece. Vinculado por tanto a la previsión del art. 693.2, en cuanto al vencimiento anticipado de la totalidad del crédito hipotecario, el acreedor podrá solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, antes de que se cierre la subasta, podrá liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y

resulten impagados en todo o en parte. En este sentido, y por remisión expresa al art. 578.2 LEC, el acreedor podrá solicitar en la demanda la ampliación de la ejecución. Por ello, se advertirá al ejecutado, al notificarle el auto que despache la ejecución, que la ejecución se entenderá ampliada automáticamente si, en las fechas de vencimiento, no se hubieren consignado a disposición del Juzgado las cantidades correspondientes. Será obligatorio para el ejecutante, que presente una liquidación final de la deuda incluyendo los vencimientos de principal e intereses producidos durante la ejecución. Si esta liquidación fuera conforme con el título ejecutivo y no se hubiera consignado el importe de los vencimientos incluidos en ella, el pago al ejecutante se realizará con arreglo a lo que resulte de la liquidación presentada.

El posible rescate y liberación de la ejecución forzosa del bien inmueble por parte del ejecutado queda condicionado, según los párrafos segundo, tercero y cuarto del art. 693.3 LEC que el bien sea la vivienda habitual, sin necesidad de consentimiento del acreedor para ello, y efectúe la consignación de las cantidades vencidas y reclamadas. Además, solo podrá hacer uso de esta posibilidad legal en segunda o ulteriores ocasiones siempre que, al menos, medien tres años entre la fecha de la liberación y la del requerimiento de pago judicial o extrajudicial efectuada por el acreedor.

Finalmente, producido el pago por el deudor en las condiciones previstas, se tasarán las costas, que se calcularán sobre la cuantía de las cuotas atrasadas abonadas, con el límite previsto en el artículo 575.1 bis y, una vez satisfechas éstas, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto liberando el bien y declarando terminado el procedimiento. Habilita el precepto, a que este rescate pueda llevarlo a cabo mediante el pago realizado por un tercero, distinto del ejecutado, con el consentimiento del ejecutante.

5. REQUERIMIENTO DE PAGO

Una importante consecuencia del despacho de ejecución acordado por el órgano jurisdiccional en los procedimientos especiales de ejecución hipotecaria inmobiliaria es la previsión del art. 686 que establece la necesidad de requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro. Requerimiento de carácter judicial y en el cual habrán de incluirse las indicaciones contenidas en el artículo 441.5 LEC, produciendo iguales efectos. Circunstancia que nos lleva a precisar que, de una parte, los destinatarios del requerimiento serán aquellos que figuren como demandados, pudiendo haber optado por un requerimiento notarial previo que habría de presentar con la demanda, con un mínimo de 10 días de antelación a la formalización de la misma, lo que daría lugar, art. 686.2 LEC, cuando se acredite haberse efectuado extrajudicialmente el requerimiento o requerimientos, conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 581 LEC. Procedería el requerimiento

judicial ante la falta de práctica del previo extrajudicial o se ha practicado defec-
tuosamente.

La práctica del requerimiento judicial se conducirá de acuerdo con lo pre-
visto en el art. 686.2 y con los efectos del 686.3 LEC.

El pago, si se produce, dará lugar al pertinente efecto liberatorio —con la
consiguiente cancelación registral de la garantía hipotecaria— cuando recaiga
sobre la totalidad de la deuda, de lo contrario la amenaza de la ejecución judicial
sigue pendiente por el resto no atendido, corriendo de cuenta del acreedor los
gastos del requerimiento.

6. CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS. SOBRESEIMIENTO DE LA EJECUCIÓN EN CASO DE INEXISTENCIA O CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA.

Siguiente, e inescrutable paso en el íter procesal de la ejecución singular hipo-
tecaria inmobiliaria es, según dispone el art. 688, la remisión de mandamiento, por
parte del Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, al
Registro de la Propiedad solicitando certificación en la que consten los extremos a
que se refiere el art. 656.1 LEC (titularidad del dominio y demás derechos reales
del bien o derecho gravado y derechos de cualquier naturaleza que existan sobre
el bien registrable embargado, en especial, relación completa de las cargas inscritas
que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas). Dicha certificación, en
todo caso, se expedirá en formato electrónico y ofrecerá la información requerida
de manera estructurada. Igualmente, el mandamiento solicitado requerirá del
Registrador, en su certificado, constancia de la inserción literal de la inscripción de
hipoteca que se haya de ejecutar, expresándose que la hipoteca en favor del eje-
cutante se halla subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modifica-
ciones que aparecieren en el Registro. Siendo de aplicación, al efecto, y en todo
caso, lo previsto en el art. 656.3 LEC, en cuanto que sin perjuicio de lo anterior, el
Procurador de la parte ejecutante, debidamente facultado por el Letrado de la
Administración de Justicia y una vez anotado el embargo, podrá solicitar la certifi-
cación a la que se refiere este precepto, cuya expedición será igualmente objeto de
nota marginal. Puede el Registrador, así consta en el art. 341 del RH., devolver el
mandamiento cuando no se describa con claridad y precisión el bien respecto del
cual se solicita la certificación mediante un oficio en el cual especificará necesaria-
mente los datos necesarios para la identificación correcta de la información encar-
gada. Expedida la certificación a que se refieren los apartados anteriores, el Regis-
tro la hará llegar en todo caso por medios electrónicos al órgano judicial corres-
pondiente, sin perjuicio de su entrega o remisión al procurador que hubiera cuidado
de su diligenciado, en su caso.

Quedará constancia registral de dicha actuación mediante nota marginal, a
cargo del Registrador, en la inscripción de hipoteca que se ha expedido la cer-

tificación de dominio y cargas, expresando su fecha y la existencia del procedimiento a que se refiere (art. 688.2 LEC), nota que subsistirá en tanto no se cancele por mandamiento del Letrado de la Administración de Justicia, sin posibilidad de que el registrador pueda cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución.

A estos efectos, la función de cada una de estas actuaciones, solicitadas en un único mandamiento, es diferente, con la certificación registral el titular del órgano jurisdiccional toma conocimiento directo y actualizado de la situación registral del bien inmueble sobre el que recae la ejecución, con todas sus anotaciones,, una de cuyas primeras consecuencias será lo dispuesto, como veremos seguidamente, en el art. 689.1 LEC al efecto de notificar a aquellas personas que del contenido de la certificación, y de su última inscripción de dominio, resulte que no han sido requeridas de pago, notarial o judicialmente, para que puedan tomar parte en ulteriores momentos procesales. La nota marginal practicada en el folio registral de la finca que va a ser objeto de ejecución hipotecaria cumple, asimismo, una función eminentemente informativa y publicitaria, dando a conocer la pendencia, que a resultas de la actuación judicial de ejecución que se ha iniciado mediante un procedimiento seguido conforme a las normas de los arts. 681 y ss. de la nueva LEC, de la finca a todos aquellos que accedan, desde ese momento en adelante, a inscribir algún nuevo derecho sobre la misma.

Como prevé el art. 688.3 LEC, si de la certificación resultare que la hipoteca en la que el ejecutante funda su reclamación no existe o ha sido cancelada, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto poniendo fin a la ejecución.

7. OTRAS NOTIFICACIONES A INTERESADOS EN EL PROCEDIMIENTO

El tenor del art. 689 prevé la comunicación del procedimiento al titular de dominio del bien inscrito (generalmente en relación con un tercer poseedor) y que consta con sus derechos anotados registralmente sobre el bien inmueble objeto del procedimiento. Partiendo, por tanto, de la certificación registral requerida, según la dicción del art. 688 LEC, y de que aparezca en ella que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio no ha sido requerida de pago en ninguna de las formas, notarial o judicial, previstas en los artículos anteriores, se notificará la existencia del procedimiento a aquella persona, en el domicilio que conste en el Registro, para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662 LEC, o satisfacer antes del remate el importe del crédito y los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca.

Además, el apartado segundo del art. 689 LEC determina que, cuando de dicha certificación se constate la existencia de cargas o derechos reales cons-

tituidos con posterioridad a la hipoteca que garantiza el crédito del actor, se aplicará lo dispuesto en el artículo 659 (precepto que regula, con carácter general para toda ejecución forzosa, la existencia de titulares de derecho posteriormente inscritos al que da lugar a la ejecución, con la previsión de que el registrador comunique su existencia, pero sin que ello dé lugar a que se les realice comunicación alguna; pero, acreditando al Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución la inscripción de su derecho, se les dará intervención en el avalúo y en las demás actuaciones del procedimiento que les afecten).

Una y otra cumplen funciones dispares. En el primer caso, la notificación del apartado primero del art. 689 de la LEC entendemos que cumple una función supletoria de los requerimientos, que debiendo haberse efectuado en tiempo y forma, desde luego anteriormente a este momento procesal, no se han llevado a cabo, y no tanto como remedio de subsanación, ni de sustitución, de último momento a una nulidad de actuaciones sobrevenida se instaura este asidero procedimental. Valórese, entonces, el alcance que sobre la transformación de parte procesal del tercer poseedor tiene esta notificación, en el caso de que éste no hubiera tenido noticias del procedimiento y por tanto de personarse en la causa si así lo estimara, y poder llevar a cabo, por consiguiente, todas las actuaciones procesales que el art. 662 LEC le concede.

En el segundo caso, la notificación del apartado segundo del art. 689 LEC, viene a cubrir un hueco en que se veían arrojados aquellos titulares de cargas y derechos posteriores a la inscripción hipotecaria a los que la nota marginal no ofrece tampoco la debida publicidad pues anteceden su expedición sus derechos anotados y que, en virtud de la remisión al art. 659 LEC, van a disponer, al menos, y previa acreditación ante el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución la inscripción de su derecho, de la posibilidad de intervención en el avalúo y en las demás actuaciones del procedimiento que les afecten.

8. OPOSICIÓN A LA EJECUCIÓN

Singularidades procedimentales también plantea la eventual oposición de los ejecutados en el ámbito del procedimiento especial de ejecución hipotecaria inmobiliaria, tal y como determina el art. 695 LEC. Taxativa es la dicción del precepto, dentro de la especialidad procedimental que determina, sentando en su primer apartado, de manera restrictiva que los motivos de oposición a la ejecución solo podrán sustentarse en las causas que expresamente enumera:

- A) Extinción de la garantía o de la obligación garantizada, siempre que se presente certificación del Registro expresiva de la cancelación de la hipoteca o, en su caso, de la prenda sin desplazamiento, o escritura pública de carta de pago o de cancelación de la garantía.

- B) Error en la determinación de la cantidad exigible, cuando la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado. El ejecutado deberá acompañar su ejemplar de la libreta en la que consten los asientos de la cuenta y sólo se admitirá la oposición cuando el saldo que arroje dicha libreta sea distinto del que resulte de la presentada por el ejecutante.

No será necesario acompañar libreta cuando el procedimiento se refiera al saldo resultante del cierre de cuentas corrientes u operaciones similares derivadas de contratos mercantiles otorgados por entidades de crédito, ahorro o financiación en los que se hubiere convenido que la cantidad exigible en caso de ejecución será la especificada en certificación expedida por la entidad acreedora, pero el ejecutado deberá expresar con la debida precisión los puntos en que discrepe de la liquidación efectuada por la entidad.

- C) El carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible. En este sentido la condición de consumidor del deudor hipotecario ha sido ampliamente reconocida a nivel jurisprudencial, sirva como referencia el Auto núm. 98/2022, de 1 de julio de la Audiencia Provincial de Cantabria donde expone que: «La condición de consumidor es presupuesto o exigencia previa ineludible para que pueda, a su amparo, declararse la nulidad de las estipulación financieras indicadas en el escrito de oposición y posteriormente en el recurso presentado (nulidad de la cláusula sexta, relativa al interés por mora, y sexta bis, relativa al vencimiento anticipado) y cualesquiera otras sobre las que pudiera fundarse su carácter abusivo con amparo en el 695.1.4 LEC, haya o no de provocar el sobreseimiento y archivo de la ejecución iniciada».

Aun así, y tratándose de causas de oposición, las aquí contenidas, de fondo, entendemos que sustituyen en este sentido a las causas de oposición de fondo de la ejecución ordinaria (arts. 557 y 558 LEC) pero que no impiden la posibilidad de que por parte del ejecutado se invoquen motivos de oposición por defectos procesales —contemplados en el art. 559 LEC—.

Planteada la oposición, según contempla el art. 695.2 LEC, el Letrado de la Administración de Justicia suspenderá la ejecución y convocará a las partes a una comparencia ante el Tribunal que hubiera dictado la orden general de ejecución, debiendo mediar quince días desde la citación, comparencia en la que el Tribunal oír a las partes, admitirá los documentos que se presenten y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro del segundo día. En caso de estimarse, mediante auto, la oposición por motivos de fondo, si fuese por la causa primera, mandará sobreseer la ejecución, si fuese por la causa segunda, fijará la cantidad por la que haya de seguirse esta, y si fuese por la

última de las causas de fondo invocables en ejecución hipotecaria inmobiliaria, acordará el sobreseimiento de la ejecución cuando la cláusula contractual fundamente la ejecución. En otro caso, se continuará la ejecución con la inaplicación de la cláusula abusiva. El auto se pronunciará expresamente sobre el carácter abusivo de las cláusulas examinadas, y una vez firme, dicho pronunciamiento tendrá eficacia de cosa juzgada.

Cabrá recurso de apelación, únicamente, contra el auto que ordene el sobreseimiento de la ejecución, la inaplicación de la cláusula abusiva o la desestimación de la oposición por existencia de cláusula abusiva. En el resto de supuestos, los autos que decidan la oposición no serán susceptibles de recurso alguno y sus efectos se circunscribirán exclusivamente al proceso de ejecución en que se dicten.

En caso de oposición por defectos procesales, se atenderá a lo previsto en el art. 550.2 LEC, dilucidándose la continuidad del procedimiento en función de si el tribunal entendiere que el defecto es subsanable, concederá mediante providencia al ejecutante un plazo de diez días para subsanarlo, o, por el contrario, determine que no sea subsanable o no se subsanare dentro de este plazo, en cuyo caso dictará auto dejando sin efecto la ejecución despachada, con imposición de las costas al ejecutante. Si el tribunal no apreciase la existencia de los defectos procesales a que se limite la oposición, dictará auto desestimándola y mandando seguir la ejecución adelante, e impondrá al ejecutado las costas de la oposición.

9. ADMINISTRACIÓN DEL BIEN INMUEBLE HIPOTECADO OBJETO DE LA EJECUCIÓN FORZOSA

La solicitud del acreedor de administrar y, o en su caso, poseer el bien tiende a percibir el rendimiento crematístico que la utilización más ventajosa y racional del bien hipotecado produzca en el lapso temporal que comprende desde la notificación a las partes, e interesados, del procedimiento hasta el momento de la adjudicación del bien, o caso de amortizarse la deuda con el rendimiento granjeado durante la administración interina. Pero no hay que olvidar que el administrador velará, en segundo término, por la conservación y mantenimiento en condiciones óptimas de la finca, no en vano el art. 690.1 LEC advierte que de lo obtenido con los frutos y rentas de la finca se hará cargo preferentemente a todo aquello derivado de la conservación y explotación de la finca, y tras ello se aplicará el resto a ir amortizando la deuda. La naturaleza de la administración o posesión interina de la finca ejecutada hipotecariamente es la propia de un acto meramente legal, tanto en su virtualidad como en cuanto al régimen de la misma estipulado en el propio art. 690 con el complemento imprescindible de los arts. 676 a 680 LEC que regulan la administración para pago en sede de proceso ordinario de ejecución forzosa (constitución de la administración, forma, rendición de cuentas, controversias en la administración y finalización de la misma).

Es, por tanto, el art. 690 una muestra más de las particularidades de la ejecución hipotecaria inmobiliaria, determinando que el plazo en el cual el acreedor ejecutante (trascurrido el término de diez días desde el requerimiento de pago o, cuando éste se hubiera efectuado extrajudicialmente, desde el despacho de la ejecución) podrá solicitar la administración del bien inmueble hipotecado con objeto de percibir, en su caso, las rentas vencidas y no satisfechas, si así se hubiese estipulado, y los frutos, rentas y productos posteriores, cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio crédito. Solicitud que cursará, en virtud de la referencia de los preceptos generales en materia de administración de bienes ejecutados, al Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, quien mediante decreto la acordará «cuando la naturaleza de los bienes así lo aconsejare y dispondrá que, previo inventario, se ponga al ejecutante en posesión de los bienes, y que se le dé a conocer a las personas que el mismo ejecutante designe», estableciendo el art. 690 la exigencia de que, en el caso de la ejecución singular hipotecaria inmobiliaria, se notificará al ocupante del inmueble, con la indicación de que queda obligado a efectuar al administrador los pagos que debieran hacer el propietario. Además, en caso de que el inmueble sobre el que recae la ejecución se encuentre desocupado, el administrador será puesto, con carácter provisional, en la posesión material de aquéllos.

En el apartado segundo del art. 690 consta la previsión específica en el caso en que hubiese más de un acreedor, recurriendo al criterio de preferencia entre ellos, según las inscripciones registrales, y si fueran de la misma prelación podrá pedirla cualquiera de ellos en beneficio común, aplicando los frutos, rentas y productos según determina el apartado anterior, a prorrata entre los créditos de todos los actores. Si lo pidieran varios de la misma prelación, decidirá el Letrado de la Administración de Justicia mediante decreto a su prudente arbitrio.

También ofrece una particularidad para esta singular ejecución, la previsión del apartado tercero del art. 690 LEC, en cuanto a la duración de la administración y posesión interina del bien, en favor del acreedor ejecutante, y que, como norma general, no excederá de dos años en el caso de la ejecución hipotecaria sobre inmuebles. Manteniéndose, en concordancia con el art. 678 LEC, la exigencia de rendición de cuentas de la gestión del acreedor al Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, al término de la misma, quien las aprobará, si procediese. La aprobación de la rendición de cuentas del acreedor se convierte en presupuesto de procedibilidad, por cuanto el art. 690.3 LEC determina que sin dicho requisito no podrá proseguirse la ejecución —siendo recurrible el Decreto que así lo estableciese (no aprobación de las cuentas presentadas por el acreedor en la administración del bien inmueble ejecutado) mediante recurso directo de revisión—.

Finalmente, en caso de concurrencia de la ejecución singular hipotecaria sobre un bien inmueble con un proceso concursal (art. 690.5 LEC) en materia

de administración o posesión interina se estará a lo que disponga el tribunal que conozca del proceso concursal, conforme a las normas reguladoras del mismo.

10. PARTICULARIDADES EN LA REALIZACIÓN DEL BIEN: SUBASTA

El apremio del bien hipotecado sobre el cual recae la ejecución no presenta sensibles diferencias respecto al régimen general previsto en el Capítulo IV (Procedimiento de apremio), quedando la subasta judicial como opción para la realización del bien, salvo la existencia de la previsión, al amparo del art. 636.1 y 2 LEC, de un convenio de realización del bien entre las partes e interesados y aprobada por el letrado o letrada de la Administración de Justicia encargado de la ejecución, con arreglo a lo previsto en esta ley. A falta de convenio de realización, la enajenación de los bienes embargados se llevará a cabo mediante subasta judicial. Conduciéndose esta, de acuerdo con las previsiones de los arts. 643 y siguientes —por remisión del art. 691.4 LEC—, a salvo de las especialidades que prevé el propio art. 691 LEC para el caso de la ejecución hipotecaria inmobiliaria. La referencia que consta en el último apartado, art. 691.6 LEC, respecto a la posible utilización de persona o entidad especializada para la realización del bien, se ha visto privada de efecto al haber sido derogada dicha posibilidad (art. 641 LEC, sin contenido, con efectos de 3 de abril de 2025, por disposición del art. 22.54 de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero).

Se procederá a la subasta a instancia del ejecutante, del ejecutado o del tercer poseedor, y siempre transcurridos, al menos, veinte días desde que tuvo lugar el requerimiento de pago y las notificaciones previstas en los preceptos anteriores, mediante anuncio y publicidad según las normas generales de los arts. 667 y 668 LEC. En el específico supuesto de procedimiento por deuda garantizada con hipoteca sobre establecimiento mercantil (art. 691.3 LEC) el edicto que se publique en el Portal de Subastas indicará que el adquirente quedará sujeto a lo dispuesto en la Ley sobre arrendamientos urbanos, aceptando, en su caso, el derecho del arrendador a elevar la renta por cesión del contrato.

En el apartado quinto del art. 691 LEC se prevé la suspensión de la subasta, aún cuando estuviere iniciada, cuando conste al Letrado de la Administración de Justicia la declaración de concurso del deudor. En este caso se reanudará la subasta cuando se acredite, mediante testimonio de la resolución del Juez del concurso, que los bienes o derechos no son necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor, siendo de aplicación lo dispuesto en el art. 649. LEC. En todo caso el Registrador de la Propiedad notificará a la Oficina judicial ante la que se siga el procedimiento ejecutivo la inscripción o anotación de concurso sobre la finca hipotecada, así como la constancia registral de no estar afecto o no ser necesario el bien a la actividad profesional o empresarial del deudor.

En relación a la aplicación de lo obtenido en la subasta, las únicas particularidades a considerar en materia de ejecución hipotecaria, respecto al régimen general, se encuentran en el art. 692 LEC, relativas al pago del crédito hipotecario y la aplicación del sobrante. Deberá aplicarse el precio obtenido tras el remate del bien, sin dilación, a pagar al actor el principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas, sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria; el exceso, si lo hubiere, se depositará a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado. Satisfechos, en su caso, los acreedores posteriores, se entregará el remanente al propietario del bien hipotecado. No obstante, cuando el propietario del bien hipotecado fuera el propio deudor, el precio del remate, en la cuantía que exceda del límite de la cobertura hipotecaria, se destinará al pago de la totalidad de lo que se deba al ejecutante por el crédito que sea objeto de la ejecución, una vez satisfechos, en su caso, los créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca y siempre que el deudor no se encuentre en situación de suspensión de pagos, concurso o quiebra.

Aquellos otros que se postulen con derecho al remanente que pudiera quedar tras el pago a los acreedores posteriores podrán promover el incidente previsto en el art. 672.2 LEC, debiendo acreditar ante el Letrado de la Administración de Justicia, en el plazo de treinta días, acrediten la subsistencia y exigibilidad de sus créditos y presenten liquidación de los mismos. De ello se dará traslado a las partes para que aleguen lo que a su derecho convenga y aporten la prueba documental de que dispongan en el plazo de diez días. Transcurrido dicho plazo, el Letrado de la Administración de Justicia resolverá por medio de decreto recurrible lo que proceda, a los solos efectos de distribución de las sumas recaudadas en la ejecución. El decreto será recurrible solo en reposición y estarán legitimados para su interposición los terceros acreedores que hubieren presentado liquidación. Sirva de referencia para ello, la doctrina del Tribunal Supremo (Sentencia de 5 de junio de 2020) en que indica al respecto de la situación y concurrencia de titulares inscritos posteriores, determinando que: «De esta regulación resulta que el remanente, si lo hubiere, del precio del remate del bien ejecutado, después de pagado el ejecutante hasta el límite de la respectiva cobertura hipotecaria (Art. 132 LH) ha de ser objeto de depósito a disposición, en la medida en que quede remanente suficiente (remanente del remanente), en primer lugar, de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el mismo bien hipotecado, por su orden, las sentencias de esta Sala 521/1992, de 1 de junio, 939/2003, de 15 de octubre, 23 de julio de 2004 y 854/2006, de 22 de septiembre, en las que se concluye que la ejecución hipotecaria comporta que, si bien las cargas y gravámenes posteriores a la que da lugar a la ejecución dejan de afectar al bien realizado, pasan a recaer directamente sobre el sobrante del precio de remate manteniendo su respectiva preferencia como

créditos con garantía real al amparo del art. 1923 CC. En definitiva, la existencia de inscripciones de hipoteca posteriores a la ejecutada determina que el sobrante deba quedar depositado precisamente a disposición de los titulares de esos asientos posteriores, preferencia que vendrá dada, según la regla general, por el orden de acceso de las mismas al Registro. Desaparecida la finca como objeto de garantía, ésta se proyecta sobre el resto de su valor, es decir, sobre el sobrante, de tal modo que las normas referentes a la preferencia sobre el valor de la finca, pasan a regir la distribución del sobrante como resto y parte de aquel valor. Las medidas de aseguramiento de esa preferencia, garantizando la efectividad de la vinculación del remanente mediante su depósito o consignación judicial, es una expresión más de la "sujeción" que sobre su objeto genera la hipoteca ex art. 1876 CC. A tal garantía quedará subordinada la cancelación registral de la hipoteca (art. 132.4 LH).»

No debe olvidarse que todo lo anterior queda condicionado al destino que deba darse al remanente cuando se hubiera ordenado su retención en alguna otra ejecución singular o en cualquier proceso concursal.

Finalmente, en caso de insuficiencia de lo obtenido para cubrir el crédito por el cual se ha despachado ejecución, una vez subastados los bienes hipotecados, vía art. 579.1 LEC, podrá instarse, por el ejecutante, la continuación como ejecución forzosa ordinaria por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución. En relación con la cuestión abordada en el presente párrafo es ilustrativo el Auto núm. 10/2022, de 13 de enero, de la Audiencia Provincial de Vizcaya que establece: «Debemos partir que verificada la adjudicación, si la suma obtenida tras la realización (subasta) del bien resulta suficiente para la satisfacción del crédito garantizado con hipoteca, se procede al pago al acreedor (ejecutante) del principal, los intereses devengados y las costas causadas siempre respetando el límite de la cobertura hipotecaria». De restar un sobrante, se aplica a la satisfacción de los acreedores posteriores («en su caso») y, si aún queda un remanente, se entrega al propietario del bien hipotecado. Caso, por el contrario, esto es, de no alcanzar la suma obtenida a la satisfacción del principal, intereses y costas, dispone la Ley que el acreedor podrá interesar el despacho de la ejecución (en este caso, ya ejecución ordinaria) por la cantidad pendiente de percibir, procedimiento que seguirá su sustanciación «con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución».

11. CAUSAS DE SUSPENSIÓN DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA INMOBILIARIA

Al igual que ocurre con los motivos de oposición a la ejecución hipotecaria inmobiliaria, que son particulares y restringidos y objeto de regulación especial en este Capítulo V, también difieren, en el mismo sentido, las causas de sus-

En este décimo (y último) volumen –*Tutela ejecutiva: La ejecución singular & universal*– de nuestro Tratado de Jurisdicción civil se analiza, con todo rigor y profundidad, a cargo de los máximos especialistas españoles en tan compleja y relevante parcela de la Jurisdicción, la ejecución singular –provisional & forzosa (en todas y cada una de sus modalidades)– y la ejecución universal: el complejo universo concursal.

ISBN: 978-84-1088-873-8



ER-0280/2005



GA-2005/0100