

## **B. La realización forzosa de la vivienda habitual, en la ejecución ordinaria y en la ejecución hipotecaria<sup>(1)</sup>**

**Ignacio Cubillo López**  
*Catedrático de Derecho Procesal*  
*Universidad de Córdoba*  
*dc1cubli@uco.es*

**Resumen:** *En este capítulo se estudian las normas que regulan la fase de realización forzosa cuando el bien que se ejecuta es la vivienda habitual del deudor, distinguiendo entre las reglas de toda ejecución dineraria y las específicas de las ejecuciones hipotecarias, tras analizar previamente qué puede entenderse por vivienda habitual a los efectos de la ejecución y cuál ha de ser su tratamiento procesal.*

**Palabras clave:** *Vivienda habitual. Realización forzosa. Subasta. Protección de deudores hipotecarios.*

---

(1) Este trabajo se ha realizado dentro del proyecto de investigación «Eficiencia y acceso a la justicia civil en tiempos de austeridad» (PID2021-122647NB-I00), dirigido por F. Gascón Inchausti y P. Peiteado Mariscal, de la Universidad Complutense de Madrid.



**Abstract:** *This chapter studies the rules that regulate the forced realization phase when the property being foreclosed on is the debtor's habitual residence, distinguishing between the rules of all monetary foreclosures and those specific to mortgage foreclosures, after previously analysing what can be understood by habitual residence for the purposes of execution and what its procedural treatment should be.*

**Keywords:** *Habitual residence. Forced realization. Auction. Protection of mortgage debtors.*

**Sumario:** 1. Sobre la ejecución forzosa y la vivienda habitual, en general. 2. La realización forzosa de la vivienda habitual en la ejecución ordinaria. 2.1 Modos de realización forzosa de la vivienda habitual; el convenio de realización. 2.2 Actuaciones y comunicaciones previas a la subasta de la vivienda habitual. 2.2.1 Vulnerabilidad económica del deudor y afección de la vivienda habitual. 2.2.2 Certificación de dominio y cargas, y actuaciones con distintos sujetos relacionados con la vivienda. 2.2.3 Avalúo, depuración de cargas y fijación del precio de salida. 2.3 Procedimiento de subasta y adjudicación de la vivienda habitual del deudor. 2.3.1 Primeras actuaciones de la subasta. 2.3.2 Aprobación del remate en caso de vivienda habitual del deudor. 2.3.3 Adjudicación, pago y entrega de la vivienda habitual del deudor. 3. La realización forzosa de la vivienda habitual en la ejecución hipotecaria. 3.1 Especialidades de la realización forzosa de la vivienda habitual dada en garantía. 3.1.1 Actuaciones previas a la realización forzosa de la vivienda hipotecada. 3.1.2 Realización forzosa de la vivienda hipotecada y pago. 3.1.3 Liberación de la vivienda hipotecada en caso de vencimiento anticipado. 3.1.4 Procedimiento adecuado para pedir el lanzamiento de la vivienda habitual. 3.2 Protección de los deudores hipotecarios que pierden su vivienda habitual. 3.2.1 Paralización del lanzamiento del ejecutado y alquiler social. 3.2.2 Protección del deudor hipotecario en la ejecución ordinaria posterior a la hipotecaria. Bibliografía.

## 1. SOBRE LA EJECUCIÓN FORZOSA Y LA VIVIENDA HABITUAL, EN GENERAL

Qué ha de entenderse por «vivienda habitual» es algo tratado, con carácter general, desde el inicio de esta obra (cfr. Bloque I, Capítulo d). Sobre cómo afecta este concepto a los procesos judiciales civiles, y en particular a los procesos de ejecución en su fase de realización, es la materia propia de este Capítulo. Y lo primero que debe advertirse es que la LEC no precisa cuándo se está ante un inmueble que pueda considerarse la *vivienda habitual* de una de las partes; ni tampoco señala cómo se articula este concepto o categoría dentro de las actuaciones del proceso



(es decir, cuándo debe alegarse y acreditarse, qué parte procesal tiene la carga de hacerlo, cómo puede discutirse la afirmación o negación de tal carácter, qué sucede si hay cambios al respecto durante la tramitación, etc.). Y, sin embargo, en las normas que regulan la ejecución forzosa, existen varias referencias expresas a la situación consistente en que el inmueble objeto de ejecución sea la vivienda habitual del ejecutado, lo que determina que se produzcan unas consecuencias procesales diferentes a las que acontecen cuando no se está ante dicha situación.

En concreto, los preceptos de la LEC que se refieren a la vivienda habitual del deudor u obligado, en materia de ejecución, son los cinco siguientes, por orden de numeración: artículos 575.1 bis, 579.2, 671, 693.3 y 704.1. Así:

– Dos de ellos contienen reglas específicas que operan en *toda ejecución dineraria*, sea ordinaria o hipotecaria, cuando la actividad ejecutiva afecta a la vivienda habitual del demandado, como son: 1) el límite en la cuantía exigible al deudor en concepto de *costas* (art. 575.1 bis); y 2) los porcentajes sobre el valor de salida en la subasta por los que puede *aprobarse el remate* en caso de que bien subastado sea la vivienda habitual del ejecutado (art. 670.3 VI). Este último precepto, al igual que otros muchos a los que nos referiremos en estas páginas, se ha visto afectado por la reforma operada por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia (LOMEJ).

– Otros dos preceptos son propios de las *ejecuciones hipotecarias*, para los casos en que la garantía que se ejecuta es la vivienda habitual del deudor, y tratan: 3) de la facultad de *enervación* de la ejecución y liberación del bien, en los supuestos de vencimiento anticipado, que podrá ejercitar el deudor, sin necesidad de que le autorice el acreedor, cuando aquella se refiera a su vivienda habitual (art. 693.3); y 4) de los beneficios –o *reducciones en la deuda*– que se aplican cuando el ejecutado ha perdido su vivienda habitual en la ejecución hipotecaria y, pese a ello, el acreedor insta una ejecución ordinaria por la cantidad pendiente de pago (art. 579.2).

– Y el último, 5) versa sobre la ejecución consistente en la entrega de la posesión de un inmueble, que, tratándose este de la vivienda habitual del ejecutado, se le concede el plazo de un mes, prorrogable a otro, para el *desalojo*, antes de que se proceda al lanzamiento; esta norma se encuentra entre las propias de la *ejecución no dineraria*, pero también es aplicable cuando debe producirse el desalojo como resultado de la enajenación forzosa de una vivienda en una ejecución dineraria, sea esta ordinaria o hipotecaria.

A este conjunto de disposiciones de la LEC, cuyo contenido y alcance examinaremos en este Capítulo, con su debido contexto, deben sumarse las medidas de protección a los deudores hipotecarios que de un tiempo a esta parte se vienen aprobando, algunas de las cuales son de carácter procesal y afectan, precisamente, al deudor cuya vivienda habitual se ha realizado forzosamente en una ejecución hipotecaria. Nos referimos sobre todo a la *suspensión de los lanzamientos*, prevista para los colectivos especialmente vulnerables, en el artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (LPDH)<sup>(2)</sup>, que se ha sido objeto de reforma reciente por el Real Decreto-ley 1/2024, de 14 de mayo, por el que se prorrogan las medidas de suspensión de lanzamientos sobre la vivienda habitual para la protección de los colectivos vulnerables. Pero también aludimos a la *declaración de inembargabilidad de ingresos mínimos familiares*, recogida en el artículo 1 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

Por lo tanto, que el inmueble sobre el que se proyecta la actividad ejecutiva tenga o no el carácter de *vivienda habitual* del demandado es algo que repercute de manera relevante en el desarrollo y desenlace del proceso de ejecución, así como en el estado en que puede quedar el ejecutado tras él. Y, como decimos, la LEC guarda silencio acerca de la definición y del tratamiento procesal de esta figura, por lo que estamos ante un auténtico concepto jurídico indeterminado.

Así, en cuanto a qué debe entenderse por «vivienda habitual» de la parte pasiva de una ejecución, junto a lo ya dicho en el Bloque I, puede servirnos lo que se desprende del sentido común del término, expresado de forma sencilla como: «*Vivienda utilizada de forma efectiva y continuada o estable. En caso de disfrutar una persona de varias viviendas, se tiene por tal aquella en la que resida más de la mitad del año*»<sup>(3)</sup>. A efectos de la ejecución, puede bastarnos.

Y sobre el *tratamiento procesal* de esta categoría jurídica, nos atrevemos a dar unas pautas generales y breves (sin ánimo de exhaustividad), a

---

(2) Nótese que, de los cinco preceptos recién aludidos, fue precisamente esta Ley (LPDH) la que introdujo en la LEC dos de ellos, los artículos 575.1 bis y 579.2, así como la que reformó el artículo 693.3 y también el anterior artículo 671, precedente del actual artículo 670.3 VI (según la versión dada por la LOMEJ). Por su parte, la versión actual del artículo 704.1 se debe a la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (LDV).

(3) Esta la definición que se ofrece en el Diccionario panhispánico del español jurídico (de la Real Academia Española).



fin de que nos orienten a la hora de manejar este concepto dentro de los procesos de ejecución, y son las siguientes:

– Cuando la vivienda objeto de realización forzosa es una garantía hipotecaria, sí existe una norma de referencia, el artículo 21.3 LH, que establece desde 2013 (en virtud de la LPDH) que, *en las escrituras* de préstamo hipotecario sobre vivienda, *debe constar* si el inmueble que se hipoteca tiene o no la condición de vivienda habitual del prestatario, presumiéndose que en el momento de la ejecución perdura la condición atribuida en la escritura, salvo prueba en contrario. Por tanto, esta *presunción* opera *iuris tantum*, a favor del carácter habitual que se haya escriturado, arrojando sobre el acreedor que quiera negarlo la carga de alegar y de probar que ya no es así, lo que podrá manifestar en la demanda ejecutiva o por medio de recurso contra la resolución que recoja tal carácter y pretenda hacer efectiva alguna de sus consecuencias.

– En cambio, *si no consta* el carácter habitual de la vivienda afecta a la ejecución, sea por tratarse de la ejecución de una hipoteca constituida antes de 2013 y en cuya escritura no figura si tiene o no dicho carácter, o sea cuando se embargue una vivienda del deudor en una ejecución ordinaria y no se haya dicho nada al respecto en la resolución de embargo, en estos casos –y al contrario que en los anteriores– será *carga del deudor* afirmar y sostener que el inmueble que se ejecuta es su vivienda habitual, al ser él quien se beneficiará de que esto último quede acreditado, o quien se verá perjudicado por la falta de tal acreditación<sup>(4)</sup>.

– Para acreditar que el inmueble que se realiza es su vivienda habitual, el deudor podrá servirse de los *indicios* que permiten presumir tal carácter, según la Resolución de la –antigua– Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN), de 13 de febrero de 2014, y que son: que la vivienda sobre la que se proyecta la ejecución se haya fijado como el domicilio del deudor en la escritura de hipoteca a efectos de notificaciones; o que dicha vivienda conste como su domicilio en anotación registral; o que así figure en el padrón municipal<sup>(5)</sup>. Aunque la jurisprudencia insis-

---

(4) Así, GARCÍA-ROSTÁN CALVÍN, G., *La vivienda habitual en la ejecución forzosa*, Aranzadi, 2021, p. 25: «es evidente, no siempre consta en la escritura de propiedad que el inmueble es vivienda habitual. Si no operase tal presunción –v.gr., el bien no está hipotecado o la hipoteca es anterior a 2013, entre otros supuestos–, parece que quien alega la habitualidad de la vivienda debe aportar prueba (cabe pensar fundamentalmente en la documental) que lo acredite, correspondiendo a la contraria proporcionar algún tipo de prueba en contra, si bien la carga material de la prueba ha de recaer a nuestro juicio en cualquier caso sobre la parte pasiva de la ejecución. Es ésta, como beneficiaria de las medidas legalmente previstas en relación con la vivienda –y también como consecuencia de la aplicación del criterio de la facilidad probatoria–, la que debe acreditar, más allá de toda duda razonable, cuál es el inmueble que habita con habitualidad».

(5) En este sentido, DE LA RUBIA SÁNCHEZ, D., «La ejecución de vivienda habitual», *Revista Acta Judicial*, n.º 4, 2019, p. 16.

te en que el *carácter* de vivienda habitual no es formal (desprendido de declaraciones o de documentos fiscales o de otro tipo) sino *material*, es decir, directamente relacionado con la residencia efectiva.

– Por otro lado, si no consta que sea habitual la vivienda del ejecutado y este no lo aduce de algún modo, cabe pensar que el órgano judicial *le requiera para que manifieste* si el inmueble embargado (o hipotecado) goza de dicha condición o no, acudiendo a lo dispuesto en el artículo 589.1 LEC.

– Hay *algunos decretos* dictados en el curso de la ejecución que parecen especialmente idóneos para que el letrado de la administración de justicia establezca si el inmueble que se realiza forzosamente tiene o no la condición de vivienda habitual del ejecutado, aunque las normas que los regulen no contengan ninguna indicación al respecto. Así sucede, a nuestro juicio, con el *decreto de embargo* de una vivienda, que debería recoger la información principal del bien, entre la que se cuenta sin duda tal extremo (cfr. art. 551.3 1.º LEC). O con el relativo al *edicto de la subasta* que ha de publicarse en el Portal de Subastas, y que «*incluirla las condiciones generales y particulares de la subasta y de los bienes a subastar, así como todos los documentos que contengan datos y circunstancias sean relevantes para la misma*» (art. 646.2 I LEC), y es clara la relevancia del carácter habitual o no de la vivienda objeto de realización. Y, como momento más tardío, pero en el que se aprecia más aún la necesidad de referirse a ello, en el *decreto de aprobación del remate*, ya que, para verificar si puede aprobarse o no el remate en función de las posturas realizadas, la ley exige unas cifras distintas a la mejor postura si se trata de la vivienda habitual del deudor, según el artículo 670.3 LEC; y, consecuentemente, en el *decreto de adjudicación* (art. 670.8 LEC)<sup>(6)</sup>. Todos estos decretos son recurribles en revisión, por lo que la parte que esté en desacuerdo con el carácter que se atribuya a la vivienda del ejecutado que se realiza podrá emplear este recurso, bien directamente ante el tribunal, en los casos de decreto de embargo (art. 551.5 LEC) o de aprobación del remate (art. 670.3 V LEC), bien previo recurso de reposición, en los demás casos, siguiendo la regla general del artículo 454 bis.1 LEC.

– No existe un trámite determinado para discutir dentro del proceso de ejecución sobre la condición de vivienda habitual –o no– del inmueble perteneciente al demandado y afecto a la ejecución, tal como han puesto de relieve varios autores. Algunos reclaman que debiera preverse un *incidente* específico sobre esta cuestión, equivalente al que contemplan las

---

(6) Con relación al último punto, en alguna resolución de la –actual– DGSJFP, como la de 14 de abril de 2023, se afirma que el decreto de adjudicación debe aclarar si la finca subastada y adjudicada tiene o no el carácter de vivienda habitual del ejecutado, pues de otro modo no se puede examinar la legalidad de la adjudicación, de suerte que el registrador podrá denegar la inscripción del bien a favor del nuevo titular en tanto que no se efectúe tal aclaración.



normas para aclarar y debatir acerca de la situación posesoria del inmueble que se subasta (cfr. arts. 661 y 675 LEC)<sup>(7)</sup>; otros autores señalan que, por el momento, cabe aplicar las normas generales sobre incidentes (arts. 387 y ss. LEC)<sup>(8)</sup>. Estamos de acuerdo en que debe permitirse al acreedor cuestionar la atribución del carácter de vivienda habitual del deudor que se haya afirmado, al igual que el ejecutado ha de poder reaccionar en contra de la denegación de dicha condición. Pero no nos parece adecuada la vía de la oposición para denunciar este extremo, como se propuesto por cierta doctrina<sup>(9)</sup>, pues este expediente se dirige a atacar la entera ejecución, y no las características de un concreto bien afecto en ella; no en vano, la oposición se plantea por motivos tasados, como es sabido (cfr. arts. 556, 557, 559 y 695 LEC), entre los que no se encuentra el carácter habitual o no de la vivienda embargada o hipotecada. Entendemos que lo propio, en la situación legal actual, es que dicha discusión procesal se suscite –cuanto antes– con ocasión del recurso frente a la resolución que atribuya o deniegue tal carácter, o mediante el planteamiento de una cuestión incidental expreso.

Sea como fuere, que un inmueble constituya o no la vivienda habitual del ejecutado tiene trascendencia para el proceso de ejecución. A nuestro juicio, son varias las perspectivas desde las que cabe estudiar la vivienda habitual del deudor como objeto de una ejecución. Así, puede examinarse, en primer lugar, como objeto de la *fase de embargo* de una ejecución dineraria, analizando la embargabilidad de este bien y las limitaciones que cabe adoptar al respecto. En segundo término, la vivienda habitual puede observarse como objeto de la *fase de realización forzosa* de una *ejecución ordinaria* (singular), como bien que se subasta, aunque sin descartar otros modos de realización. Unido, en tercer lugar, al estudio de las especialidades que presenta la fase de realización cuando se trata de una *ejecución hipotecaria*, junto a las medidas de protección con que cuentan los deudores hipotecarios que pierden su vivienda habitual a través del proceso. En cuarto lugar, la vivienda habitual del ejecutado puede ser el objeto de una *ejecución no dineraria*, en los casos en que el título que se ejecuta conlleva la entrega forzosa de dicho inmueble. Y, por último, cabe el análisis de la vivienda habitual del deudor como bien integrado en la masa activa de un concurso de acreedores, para estudiar su relación con el proceso concursal.

---

(7) Así, GARCÍA-ROSTÁN CALVÍN, G.: ob. cit., p. 24.

(8) DE LA RUBIA SÁNCHEZ, D.: ob. cit., p. 14.

(9) En este sentido, DE LA RUBIA SÁNCHEZ, D.: *ibidem*; al que siguen otros, como RUIZ-RICO ARIAS, M. D., «La propiedad de vivienda habitual y la ejecución hipotecaria tras la ley del derecho a la vivienda de 2023: insuficiente protección y necesidad de reforma legal», *Diario La Ley*, n.º 10373, de 23 de octubre de 2023.



De estas cinco perspectivas, la primera ha sido ya abordada en el Capítulo precedente (a cargo de la Prof.<sup>a</sup> Sánchez López); la última, en el Capítulo siguiente (a cargo de la Prof.<sup>a</sup> Cuenca Casas); y el tratamiento de la entrega forzosa –cuarta perspectiva citada– ha sido tratado en el Bloque XI, con ocasión de los procesos declarativos que pueden acabar en una resolución que ordena el desalojo (en especial, en el Capítulo sobre los juicios de desahucio, del Prof. Alba Cladera). De modo que el presente capítulo aborda los aspectos relativos a la fase de realización forzosa, primero en la ejecución ordinaria, y después en la ejecución hipotecaria.

## 2. LA REALIZACIÓN FORZOSA DE LA VIVIENDA HABITUAL EN LA EJECUCIÓN ORDINARIA

### 2.1 Modos de realización forzosa de la vivienda habitual; el convenio de realización

A fin de situar en su contexto y poder valorar mejor las reglas que se refieren de forma específica a la *realización forzosa* de la vivienda habitual de un ejecutado, vemos oportuno realizar un recorrido por esta fase de los procesos de ejecución dineraria, dirigida a convertir en dinero los bienes previamente embargados para satisfacer al ejecutante, sin perjuicio de que nos detengamos más en las normas relativas a la vivienda habitual del deudor. Las actuaciones de esta fase, también llamada «procedimiento de apremio», se regulan en los artículos 634 a 680 LEC, muchos de los cuales, como decimos, han sido modificados por la LOMEJ, lo que abunda en la necesidad de referirnos a estas normas.

Cuando el bien embargado es la vivienda habitual del deudor, la realización forzosa se efectuará a través de alguno de los sistemas de venta o *enajenación forzosa* que recoge el artículo 636 LEC, y que en la actualidad son dos: o el *convenio de realización*, que prima sobre la subasta, en caso de producirse; o la *subasta judicial*, si no se acuerda otra cosa, ya que estas subastas son el medio ordinario y subsidiario de realización forzosa, al que se acude por defecto (de no haber convenio de realización). Por este motivo, embargada una vivienda, el letrado de la administración de justicia ha de iniciar de oficio los trámites para que sea subastada, que sólo se interrumpirán si las partes pactan otro modo distinto de realización antes de la venta efectiva de la vivienda (art. 636.3 LEC)<sup>(10)</sup>.

---

(10) Hasta 2025, la LEC contemplaba también como modo distinto de realización forzosa la *venta por persona o entidad especializada*, a la que se aludía en el artículo 636 y que se regulaba específicamente en el artículo 641. Esta última norma ha sido derogada por la LOMEJ, y el contenido





Antes de entrar en las normas de la subasta, modo de realización en el que nos centraremos por ser el más habitual y el residual, hacemos una breve referencia al *convenio de realización*, que se regula en el artículo 640 LEC.

Este convenio consiste en un acuerdo al que pueden llegar las partes –y quienes acrediten tener un interés directo en la ejecución– en virtud del cual concretarán quién se ocupará de la venta forzosa de la vivienda, a través de qué medio y en qué condiciones. Puede encomendarse la enajenación a una persona o entidad expertas en el mercado de la vivienda; así como puede acudirse a fórmulas de subastas extrajudiciales, a cargo de Procuradores, Notarios o Registradores, o cargo de casas de subastas privadas, de forma que cada uno siga sus propias reglas; o pueden buscarse personas interesadas en adquirir la vivienda embargada por un precio mayor que el que se obtendría presumiblemente en la subasta judicial. Ahora bien, se requiere que *el convenio sea aprobado* por el letrado de la administración de justicia que esté tramitando la ejecución, mediante decreto, y para ello, por cuanto afecta a bienes susceptibles de inscripción registral, es preciso que los acreedores y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho con posterioridad al del ejecutante den su conformidad expresa al acuerdo de realización que se plantean las partes (art. 640.2). El nuevo artículo 640 ya no menciona la necesidad de una comparecencia, a la que se convoque a todos los afectados, por lo que el consentimiento tanto de las partes como de acreedores posteriores y terceros poseedores podrá recabarse por escrito.

Aprobado el convenio, se suspenderá la ejecución de la vivienda a la que afecte. Y se harán las gestiones oportunas para que esta pueda venderse según lo acordado, sin que la ley establezca un plazo para hacerlo, aunque este puede pactarse. Conforme al artículo 640.3, si el acuerdo no se cumple en los términos convenidos, el acreedor podrá pedir que se alce la suspensión de la ejecución y que se convoque la subasta. Y si, por el contrario, el convenio se cumple y con lo obtenido se satisface enteramente al ejecutante –de modo que se pague el principal y los intereses

---

sustancial de esta figura puede recogerse ahora en un convenio de realización, tal como dispone el artículo 640 LEC en su versión actual y veremos enseguida. Conforme al derogado artículo 641 LEC, para acudir a la venta del bien embargado por alguien especializado, debía pedirlo el ejecutante, o el ejecutado con el consentimiento del ejecutante, y había de aprobarlo –por diligencia de ordenación– el letrado de la administración de justicia. Así, se solicitaba a una persona o entidad, pública o privada, que fuera especialista y operase en el mercado específico de esta clase de bienes, que se ocupara de la enajenación forzosa, de ordinario a cambio de un precio o de un porcentaje de la venta. El problema era que la persona o entidad encargadas tenían que prestar *caución* para responder del cumplimiento del encargo, salvo que fuesen una entidad pública o un Colegio de Procuradores, los cuales estaban eximidos; requisito este que ya no se exige en el artículo 640 LEC. Además, la venta –que también debía ser aprobada por el letrado de administración de justicia, pero por decreto– tenía que producirse por un *precio mínimo*, equivalente al de las subastas judiciales de inmuebles, y este límite tampoco existe en el nuevo artículo 640 LEC, como diremos a continuación.



que se le deban, más las costas— el letrado de la administración de justicia archivará la ejecución. Pero, antes, *la enajenación debe ser aprobada* con un nuevo decreto, equivalente al decreto de adjudicación en las subastas judiciales. Y para que pueda aprobarse, han de cumplirse los requisitos establecidos en el artículo 640.4: el adquirente debe conocer la situación registral de la vivienda que se deriva del certificado de dominio y cargas (del art. 656); son aplicables las normas legales sobre subsistencia de cargas anteriores a la del ejecutante (art. 670.5) y cancelación de las cargas posteriores (art. 674); no se establece un precio mínimo para la venta respecto del valor de salida (a diferencia de lo previsto en el art. 670), pero sí se requiere que conste el consentimiento expreso de los acreedores posteriores y terceros poseedores respecto de esta venta; han de respetarse las normas sobre distribución de las sumas recaudadas, inscripción de los bienes adquiridos y mandamiento de cancelación de cargas, propias de las subastas judiciales, y dispuestas respectivamente en los artículos 672, 673 y 674 LEC (como después veremos).

## 2.2 **Actuaciones y comunicaciones previas a la subasta de la vivienda habitual**

Como hemos dicho, tras el embargo de la vivienda habitual del ejecutado, se iniciarán las actuaciones preparatorias de la subasta judicial, sin necesidad de que las partes lo pidan, y a menos que estas soliciten un medio de realización forzosa distinto. La subasta judicial de una vivienda sigue las reglas establecidas para la subasta de inmuebles, dispuestas en la sección de la LEC integrada por los artículos 655 a 675, que a su vez tendrán como base los preceptos de la subasta de bienes muebles, artículos 643 a 654, para todo aquello que no tenga una regulación específica (cfr. art. 655).

### 2.2.1 *Vulnerabilidad económica del deudor y afcción de la vivienda habitual*

La LDV, en su Disposición final quinta, modificó la LEC, introduciendo en ella varias actuaciones que tiene —o tenía— que efectuar o comprobar el órgano judicial antes de dar comienzo a la subasta, en aras de proteger al deudor vulnerable. El primer precepto que nos encontrábamos era el artículo 655 bis, relativo a los casos en que el bien objeto de subasta era la vivienda habitual del ejecutado. Este precepto disponía que cuando eso ocurría y el ejecutante fuese una empresa de vivienda o un «gran tenedor



de vivienda»<sup>(11)</sup>, para que pudiera iniciarse la vía de apremio, era preciso que el actor acreditara, bien que no constaba la situación de vulnerabilidad económica del demandado, conforme a lo dispuesto en el artículo 655 bis.1, bien que, constando dicha situación, el acreedor había intentado poner remedio al conflicto que podía desembocar en la pérdida de la vivienda del deudor acudiendo previamente a un procedimiento extrajudicial, de conciliación o intermediación, establecido al efecto por las Administraciones Públicas, y según se ordenaba en el artículo 655 bis.2.

La regulación, de inicio, nos pareció innecesariamente compleja, además de voluntarista e inefectiva, pues el procedimiento que se exigía como requisito previo para poder abrir la vía de apremio no dejaba de ser un mecanismo autocompositivo, en el que la solución se hacía depender de la voluntad de acuerdo de las partes implicadas<sup>(12)</sup>; y si el acreedor ha llegado hasta el punto de formular demanda ejecutiva, instando el embargo de la vivienda del deudor, es de suponer que no ha encontrado antes otros modos de resolver la controversia.

Nótese que la acreditación que se requería en el artículo 655 bis LEC se exigía como requisito para poder dar comienzo a la vía de apremio o fase de realización forzosa. Tratándose de la ejecución ordinaria, estos extremos se habían podido acreditar desde el inicio, con la demanda ejecutiva; pero también podía hacerse con posterioridad, una vez que se constatase el embargo de la vivienda habitual del ejecutado. En cambio, en las normas de la ejecución hipotecaria, tales acreditaciones se configuraban como requisitos que condicionaban la admisión de la demanda (cfr. art. 685.2 LEC, también introducido por la LDV), pues en estos procesos no hay fase de embargo, sino que el bien –la vivienda– ya se encuentra identificado, localizado y afecto a la ejecución.

Sin embargo, estos preceptos han sido declarados inconstitucionales (de ahí que utilicemos el pretérito al referirnos a ellos), pues la STC 26/2025, de 29 de enero, ha resuelto que dichos requisitos condicionan el derecho a la tutela judicial efectiva, al suponer cargas desproporcionadas para el

---

(11) El artículo 655 bis.1 se remitía al artículo 439.6 b), ambos LEC, para la definición de qué ha de entenderse por «gran tenedor» de vivienda, pero este último a su vez se remite al artículo 3 k) LDV, que es donde se define tal concepto, como «*la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros*».

(12) En este sentido se pronuncia RUIZ-RICO ARIAS, M. D., (*ibidem*), quien critica el escaso alcance de las medidas de protección establecidas por la LDV con relación a la ejecución forzosa; y, en particular, «la medida del nuevo artículo 655 bis LEC no resulta tampoco especialmente beneficiosa para los sujetos en situación de vulnerabilidad económica, ya que lo único que se prevé es que se obligue a la acreedora a someterse a un procedimiento de conciliación o intermediación. Como es sabido, ese procedimiento no es de arbitraje, y por tanto no saldrá de él nada que no haya consentido la entidad financiera ejecutante, por lo que a la postre todo sigue en manos de esta última».

ejercicio de este derecho, por muy loable que pudiera ser el objetivo del legislador, de coadyuvar a encontrar una solución habitacional para las personas en situación de vulnerabilidad. El Tribunal Constitucional basa su argumentación en los requisitos de procedibilidad establecidos en los artículos 439.6 c) y 7 LEC, incorporados por la LDV y aplicables en los procesos declarativos. En particular, respecto al artículo 439.6 c), que exigía al demandante considerado gran tenedor acreditar la situación de vulnerabilidad económica del demandado, se concluye que esta exigencia suponía una restricción desproporcionada al acceso a la justicia. A raíz de esta valoración, el TC extiende también la declaración de inconstitucionalidad al artículo 439.7, que introducía como requisito de procedibilidad un intento de conciliación previo, al depender este de la validez del precepto previamente anulado. Finalmente, el TC amplía dichos motivos de inconstitucionalidad, *mutatis mutandi*, a los artículos 655 bis y 685.2 LEC, de la ejecución ordinaria, uno, y de la ejecución hipotecaria, el otro, pues, al fin y al cabo, eran idénticos a los previstos para el proceso declarativo.

## 2.2.2 *Certificación de dominio y cargas, y actuaciones con distintos sujetos relacionados con la vivienda*

Es conocido que buena parte de las actuaciones que son propias de la subasta de un inmueble tienen como punto de partida la *certificación de dominio y cargas*, regulada en el artículo 656 LEC y que el letrado de la administración de justicia solicitará de oficio al registrador de la propiedad; en ella figuran la titularidad de todos los derechos reales que existen sobre el bien, así como todas las cargas que lo gravan o, en caso contrario, que está libre de cargas. Las actuaciones posteriores del tribunal se efectuarán en función del contenido de esta certificación, que también podrá solicitar el procurador del ejecutante, una vez que se ha anotado el embargo y si está facultado por el letrado de la administración de justicia. La certificación de dominio y cargas se expedirá en formato electrónico y su expedición genera una nota marginal, para que quien consulte el Registro a partir de entonces sepa que sobre el bien recae un procedimiento de realización forzosa. Cualquier incidencia que afecte a la información que contiene la certificación expedida o que la modifique debe ser comunicada telemáticamente por el registrador al letrado de la administración de justicia, así como al Portal de Subastas.

En la misma resolución en que mande expedir la certificación de dominio y cargas, el letrado de la administración de justicia requerirá al ejecutado para que *aporte los títulos* de que disponga sobre la vivienda embargada, si esta se encuentra inscrita en el Registro (art. 663 LEC). Si el



ejecutado se resiste a proporcionar los títulos, el letrado le puede apremiar a que lo haga, u obtenerlos de los registros o archivos en que se encuentren, si fueran públicos, para lo que también podrá facultar al procurador del ejecutante (art. 664 LEC). De no lograrse los títulos de propiedad, el ejecutante podrá instar que la subasta se convoque sin que se supla esta falta, indicando tal circunstancia en el edicto que se publique anunciando la subasta (art. 665 LEC). Estas actuaciones, previstas en los artículos 663 a 665 LEC, tienen mucha importancia de cara a obtener un precio razonable por la vivienda en la subasta, ya que, si los posibles postores no tienen la seguridad de que podrán inscribir su compra porque no existe la documentación que acredite que adquieren el bien de quien es dueño, no concurrirán a la subasta o, si lo hacen, tenderán a ofrecer un precio muy por debajo del valor real del bien. Aun así, es frecuente en la práctica la subasta de inmuebles cuyos títulos de propiedad no están publicados en el Portal de Subastas. Y la deficiente información que acompaña a la celebración de subastas judiciales es una de las razones de la escasa afluencia de postores y de la baja cuantía de las ofertas.

La LEC prevé una serie de actuaciones que se efectuarán con personas que, por diferentes motivos, se encuentran en relación con la vivienda que va a ser subastada y que son distintas del acreedor y el deudor; se recogen en los artículos 657 a 662 y cabe sintetizarlas en las que siguen.

En primer lugar, si de la certificación de dominio y cargas resulta que la vivienda embargada está inscrita a nombre de *persona distinta del ejecutado*, el letrado de la administración de justicia alzarán el embargo, siempre que el titular registral no sea el causante por cuyas obligaciones se sigue la ejecución contra su heredero o no deba ser conceptualizado como tercer poseedor (art. 658 LEC).

Si en la certificación se aprecia que existen *créditos anteriores y preferentes* al del ejecutante respecto de los que figura anotada una carga o gravamen sobre la vivienda objeto de subasta, el letrado de la administración de justicia se dirigirá a los titulares de estos créditos para que informen sobre la subsistencia, cuantía y condiciones de dichos créditos (art. 657 LEC). Esta petición resulta muy relevante para la fijación del precio de salida del bien, y ha sido objeto de reforma por la LOMEJ, como veremos enseguida.

Si existen *derechos posteriores* al del ejecutante, con cargas anotadas sobre la vivienda que se subasta al tiempo de expedir el certificado del artículo 656 LEC, el registrador, cuando lo expida, comunicará la existencia de la ejecución a los titulares de tales derechos, para que sepan que se ha abierto un procedimiento de apremio sobre el bien y puedan ejercitar los derechos que les confiere la ley, como participar en el avalúo, o subrogarse



en la posición del ejecutante satisfaciendo antes del remate el importe total del crédito, intereses y costas del ejecutante (art. 659 LEC)<sup>(13)</sup>.

En cambio, a los titulares de derechos que no solo sean posteriores al derecho del ejecutante sino que además estén anotados en el Registro con posterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas, no se les hará comunicación alguna, ya que, al inscribir su derecho, tendrán a la vista la certificación que se ha expedido (en la nota marginal a que alude el art. 656.2 LEC) y a través de ella conocerán la existencia del proceso de ejecución; pero sí podrán intervenir en el avalúo y en las actuaciones que les afectan, si acreditan su anotación ante el letrado de la administración de justicia (art. 659.2 LEC).

El artículo 661 LEC prevé que, si la vivienda está ocupada por *arrendatarios u ocupantes de hecho*, el letrado de la administración de justicia –o el procurador del ejecutante que lo solicite– les notificará la ejecución, con un plazo de diez días para que presenten los títulos que justifiquen su posición respecto del bien. El ejecutante, antes de que se anuncie la subasta, puede solicitar al tribunal que declare que los ocupantes no tienen derecho a permanecer en la vivienda después de la enajenación; para ello, se sustanciará una vista ante el juez, en la que los ocupantes tendrán que alegar y probar que tienen título suficiente para fundamentar la posesión de la vivienda. A la vista de los títulos aportados, el juez decidirá mediante auto irrecurrible si los ocupantes tienen derecho o no a continuar en ella una vez que se venda en la subasta; y en caso de que se estime que tienen tal derecho, quedarán a salvo las acciones que pueda ejercitar el futuro adquirente.

Del resultado de este incidente y de cuál sea en general la situación posesoria de la vivienda debe darse noticia en los distintos medios por los que se anuncie la subasta. Sin embargo, y a pesar de estas previsiones, que pretenden proporcionar conocimiento sobre la situación de la vivienda a los posibles postores y aumentar la seguridad y con ello las ofertas, la realidad es que en muchos casos la casilla relativa a la situación posesoria del bien en el Portal de Subastas está rellena con un lacónico «no consta»<sup>(14)</sup>.

---

(13) Conforme al artículo 659.3 LEC, si un acreedor posterior al ejecutante satisface el crédito de este y se subroga en su posición, para que esta subrogación sea oponible a terceros, tendrá que inscribirse tanto al margen de la anotación del gravamen en que se subroga, como al margen de la anotación de su propio crédito; y para que procedan estas inscripciones, será preciso presentar en el Registro acta notarial de la entrega de las cantidades adeudadas al ejecutante, o bien el oportuno mandamiento del letrado de la administración de justicia encargado de la ejecución.

(14) Desde 2013, la LAU dispone que el contrato de arrendamiento de vivienda se extingue cuando el bien inmueble se enajena forzosamente como consecuencia de una ejecución hipotecaria o de una sentencia judicial; a menos que el derecho del arrendatario estuviese inscrito en el Registro con anterioridad al del ejecutante, en cuyo caso el arrendamiento continuará durante la duración pactada y anotada. Además, hay que tener en cuenta que la LAU contempla el derecho de adquisición

Por último, si tras la anotación del embargo o de la nota marginal sobre la expedición del certificado de dominio y cargas, y antes de que se apruebe el remate o de que se adjudique la vivienda en la subasta, el bien se transmite a un tercero, este adquirirá respecto del proceso de ejecución la condición de *tercer poseedor*, al que la ley concede los mismos medios de defensa que al ejecutado (cfr. art. 538.3 LEC). En este sentido, si el nuevo titular acredita ante el juzgado la inscripción de su título, podrá pedir que se le exhiban los autos y que se le dé traslado de las actuaciones, como a una parte más del proceso (art. 662 LEC)<sup>(15)</sup>. De este modo, la vivienda afecta a la ejecución ya no pertenecerá al ejecutado y en consecuencia no se aplicarán las reglas previstas para los casos de vivienda habitual del deudor.

### 2.2.3 *Avalúo, depuración de cargas y fijación del precio de salida*

Operación común y necesaria en los distintos modos de venta forzosa –y no sólo en la subasta– es el *avalúo*, con el que se trata de dar un valor económico al bien embargado y que sirve como punto de partida para las actuaciones propias de la enajenación forzosa. La regla general es que el bien tendrá el valor que acordasen las partes antes de iniciar la ejecución, o el que pacten pendiente el proceso (art. 637 LEC). Si no se produce tal acuerdo, el letrado de la administración de justicia nombrará un perito tasador, como tercero imparcial, con conocimiento sobre la valoración de viviendas y sin interés en el procedimiento (art. 638 LEC).

La tasación debe realizarse por el perito en ocho días desde que acepta el encargo, atendiendo al valor de mercado de la vivienda, y sin tener en cuenta –de inicio– las cargas y gravámenes que puedan pesar sobre ella, que se descontarán después por el letrado de la administración de justicia, según dispone el artículo 666 LEC y veremos a continuación. Pre-

---

preferente del arrendatario cuando se venda el inmueble arrendado. Y es doctrina clásica y estable de la DGRN –hoy día DGFPJSJ– que la subasta judicial se asimila a una venta, de modo que, para que el adquirente del bien pueda inscribir su nueva titularidad en el Registro, es necesario que al arrendatario se le hayan hecho las notificaciones previstas en la LAU a los efectos de que pueda ejercitar su derecho de adquisición preferente. Si el contrato de arrendamiento se inscribió en el Registro antes del derecho que se ejecuta, el arrendatario no solo podrá permanecer en el inmueble tras la subasta, sino que también le será posible ejercitar su derecho de retracto si no le fue ofrecida la adquisición preferente –antes de que celebre la subasta– en los términos previstos en la LAU.

(15) Entre el deudor y el tercer poseedor existe una notable diferencia, ya que el deudor responde con todo su patrimonio y, en cambio, el tercer poseedor solo responde con el bien que ha adquirido, afecto a la ejecución. Pero la ley quiere que tengan las mismas oportunidades defensivas y así se ratifica en la STC 208/2015, de 5 de octubre, que considera lesivo del derecho a la tutela judicial efectiva denegar a un tercer poseedor la posibilidad de interponer un incidente de nulidad de actuaciones, al considerar que no era parte de proceso.



sentada la tasación ante el tribunal, y notificada a las partes, estas podrán formular alegaciones, así como aportar otras tasaciones, durante un plazo de cinco días; transcurrido el cual, el letrado de la administración de justicia decidirá sobre la valoración del bien mediante decreto, recurrible en revisión, conforme a las reglas generales (art. 639 LEC).

Así, en el avalúo deben poder intervenir no solo partes sino también los acreedores posteriores al ejecutante, a los que se permitirá hacer alegaciones sobre la tasación presentada y aportar otras distintas (art. 639.4 LEC), pues sin duda tienen interés en que se fije un precio adecuado para la vivienda, puesto que solo cobrarán su crédito con cargo a dicho bien si queda remanente tras la aprobación del remate, como después diremos (cfr. art. 672 LEC)<sup>(16)</sup>.

Efectuado el avalúo, del que resulta un *valor de tasación*, no puede desconocerse que, tratándose de bienes inmuebles como es la vivienda habitual, su valor real varía mucho en función de las cargas y gravámenes que pesen sobre el bien. Por ello, la LEC establece que el letrado de la administración de justicia debe *deducir*, del valor de tasación, el importe de *todas las cargas anteriores* a la anotación de embargo del ejecutante que consten en el Registro, a fin de fijar el precio de salida o *valor de subasta* (art. 666).

Es sabido que los derechos reales y actos jurídicos relativos a bienes inmuebles que tienen acceso al Registro se rigen, en caso de conflicto entre ellos, por el principio de *prioridad registral*. Así, el ejecutante puede obtener en su proceso de ejecución la venta de un bien que tiene cargas anteriores a la suya; pero estas cargas, por el hecho de ser anteriores –en el sentido de haberse inscrito con anterioridad a la suya, puesto que la fecha que marca la prelación es la de inscripción, y no la del hecho, acto o negocio que haya dado lugar a la misma–, tienen derecho a obtener la satisfacción sobre el bien antes que la carga del ejecutante. El modo de hacer efectivo este derecho es transmitiendo el bien en la subasta con la carga preferente a la del ejecutante, que por tanto se conservará y será asumida por el adquirente (*sistema de conservación de cargas preferentes*); pero el bien, en tanto que aún responde de esta carga previa, tendrá un valor económico menor, y esto se traduce –como decimos– en que, a la hora de fijar el precio de salida, debe restarse la carga anterior del valor de mercado del bien. El principio de prioridad registral es complementario con el de *publicidad registral*; el eje-

---

(16) Aunque el artículo 639.4 LEC alude a la intervención de acreedores posteriores únicamente en las tasaciones periciales, la doctrina apunta que también habría que darles vista del avalúo y la oportunidad de intervenir cuando este se efectúa por acuerdo de las partes. Si la carga del ejecutante es una hipoteca, no habrá problema, porque el acreedor posterior habrá visto en el Registro –al inscribir su crédito– la tasación del bien; pero si la carga del ejecutante es de otro tipo, y pacta con el ejecutado la tasación del bien, parece oportuno que el acreedor posterior tenga también entonces la opción de impugnar la tasación pactada.



cutante, al inscribir la carga en virtud de la que se ejecuta, conocía la existencia de cargas anteriores y tomó sus decisiones contando con ellas.

Para realizar esta actuación, el letrado de la administración de justicia practicará de oficio la operación conocida como *depuración de cargas anteriores*, es decir, se dirigirá a los titulares de cargas anotadas con anterioridad a la del ejecutante, así como al ejecutado, para que informen sobre la vigencia y estado de dichas cargas, es decir, para conocer si están extinguidas –y no se ha cancelado la inscripción correspondiente– o si están aminoradas –porque se han ido satisfaciendo principal e intereses– y en cuánto. Conforme al artículo 657 LEC, reformado en 2025:

– En caso de que el crédito se hubiera satisfecho íntegramente en virtud de subrogación, el pagador ha de identificarse e informar del estado actual de su crédito (así se dispone con novedad en el art. 657.1).

– Si hay conformidad entre los acreedores anteriores y el ejecutado, y el ejecutante lo pide, el letrado de la administración de justicia expedirá un mandamiento al registrador para que adecue el Registro al estado real de las cargas (art. 657.2)<sup>(17)</sup>.

– Si acreedores y ejecutado difieren sobre la existencia y cuantía del crédito, son convocados a una vista ante el tribunal, que resolverá mediante auto irrecurrible. Y hay que entender que esta resolución se dictará –aunque se señale en el precepto– a los solos efectos de la ejecución (art. 657.2).

– Si los sujetos requeridos no contestan en diez días, el letrado de la administración de justicia podrá reiterar el requerimiento, con el apercibimiento de que, si no informan, les puede imponer las multas previstas en los artículos 589 y 591 LEC (art. 657.3). Esta medida es igualmente novedosa y no sabemos si en la práctica resultará efectiva. Ha sustituido a la previsión anterior, en virtud de la cual, ante la falta de respuesta, se entendía que la carga se encontraba actualizada en los términos que se dispusiese en el título preferente; lo cual era muy arriesgado, aunque se hiciera únicamente «*a los solos efectos de la ejecución*» (y aquí sí se decía de forma expresa), ya que el adjudicatario de la vivienda en la subasta responde con el bien por el valor real de las cargas, que puede ser distinto del calculado por el letrado responsable de la ejecución, de modo que la compra tenía un factor de incertidumbre, nada bueno para el éxito

---

(17) En la práctica, esta operación no es sencilla, puesto que implica modificar una anotación registral como consecuencia de un proceso de ejecución en el que no es parte el acreedor al que beneficia tal inscripción. Es frecuente, por tanto, que los registradores denieguen la rectificación prevista en el mandamiento judicial, salvo que estén documentados con claridad el consentimiento del acreedor y la representación que ostenta quien lo otorga, caso de ser el acreedor persona jurídica.



de la subasta. No obstante, tras la reforma legal, el artículo 657.3 LEC no indica qué cuantía del crédito preferente se toma como referencia a la hora de descontarlo del valor de tasación, si, pese a las intimaciones, sigue sin haber respuesta<sup>(18)</sup>.

Una vez efectuada esta depuración de las cargas, la vivienda saldrá a subasta por el valor que resulte de deducir de su avalúo el importe de todas las cargas anteriores y preferentes a la del ejecutante, de las que el bien sigue respondiendo (art. 666.1 LEC). Si el valor de tales cargas supera al de la vivienda, o el valor de esta es tan bajo que ni siquiera se cubrirían los gastos de la subasta, el letrado de la administración de justicia suspenderá la ejecución sobre el bien a la espera de que aumente su valor económico o que disminuya el de las cargas (art. 666.2 LEC). Y aunque la ejecución sobre la vivienda se encuentre suspendida, este bien continuará embargado y el ejecutante tendrá que estar atento a la prórroga de la anotación preventiva.

## 2.3 Procedimiento de subasta y adjudicación de la vivienda habitual del deudor

### 2.3.1 Primeras actuaciones de la subasta

La subasta *se convocará y se anunciará* a través de las publicaciones electrónicas previstas para la subasta de bienes muebles (arts. 644-646 LEC), a las que remiten los artículos 667.1 y 668.1 LEC; aunque, tras la reforma efectuada por la LOMEJ, al ejecutado no personado se le debe comunicar por remisión del artículo 155 LEC dicha convocatoria, sin que sea suficiente la publicación en el BOE, como sucedía hasta la fecha (art. 644 III LEC).

No obstante, lo relevante es la información que figure en el *Portal de Subastas*, alojado en la página web del BOE. En este sentido, cuando se

---

(18) La realidad es que el éxito de esta compleja operación es difícil de alcanzar, pues requiere de la intervención de muchos sujetos –acreedores anteriores, ejecutado, ejecutante– y algunos de ellos pueden no estar interesados en ella, como el ejecutado, que rara vez participa en los procesos de ejecución, o el ejecutante, que tiene que invertir más tiempo y dinero en la actualización del Registro, actualización que puede provocarle además los problemas reseñados. El resultado es, de nuevo, que nuestro sistema resulta muy poco fiable en cuanto a la situación del bien, ya sea posesoria, económica o de estado material; y como consecuencia es muy poco apto para obtener un precio razonable sobre el bien que satisfaga el crédito del ejecutante y que permita al ejecutado recuperar el valor económico que le corresponda. Por ello, es habitual en la práctica que las entidades acreedoras no insten la ejecución de viviendas que tengan cargas anteriores a la que pretenden ejecutar, salvo que estas se encuentren vencidas por plazo y previa verificación de su cancelación económica, o que dichas cargas anteriores sean de muy pequeño importe ya en origen y el valor del bien muy superior a ellas.



subasta una vivienda, el Registro de la Propiedad que corresponda elaborará una información electrónica sobre la finca, que ha de estar disponible y actualizada en el Portal de Subastas durante el tiempo en que dure el procedimiento (art. 667.2 LEC). Sobre cada finca debería constar en principio la siguiente *información* (conforme al art. 668.2 y 3 LEC): la identificación de la finca, sus datos registrales –incluido el código registral único– y la referencia catastral; la certificación de dominio y cargas; la depuración o minoración de cargas; la situación posesoria; si se puede visitar el inmueble, y toda la información gráfica y urbanística de que se disponga. Sin embargo, en la práctica, la información que figura de cada subasta es muy desigual y con frecuencia se omiten algunos de los datos –o de los enlaces– que vendrían exigidos legalmente.

En el edicto de la subasta, que también se publica en el Portal, *se advertirá de varios extremos*: de que, por el hecho de participar en ella, todo postor conoce y consiente sus condiciones, acepta como bastantes los datos de titulación del bien que existen y asume las consecuencias de que sus pujas no superen los porcentajes del tipo de la subasta establecidos en el artículo 670; además, de adquirir el bien, admite subrogarse en la posición del deudor respecto de las cargas preferentes a las del ejecutante; y queda informado de que el plazo que el ejecutado tiene para presentar a otra persona que mejore el precio resultante de la subasta comenzará a contar desde la fecha de su cierre en el Portal, sin necesidad de notificación específica (art. 668.2 II LEC).

Para ser licitador y participar en la subasta, es preciso identificarse en el Portal de subastas (art. 647.1 LEC), así como realizar a través de él un *depósito* equivalente al 20% del precio de salida fijado conforme al artículo 666, según la última reforma del artículo 669.1 LEC; aunque el letrado de la administración de justicia está facultado para moderar esa cifra, en atención a las circunstancias de la subasta. El *ejecutante* podrá participar en la subasta y hacer pujas, sin tener que pagar depósito; es más, comoquiera que la LOMEJ ha suprimido la adjudicación en pago, que antes contemplaban los artículos 670 y 671 LEC para varios supuestos, resulta que, si aspira a cobrar su crédito quedándose con la vivienda en pago, tendrá necesariamente que intervenir en la subasta y formular posturas, puesto que, una vez finalizada la subasta, no podrá elevar el precio final ofrecido por el mejor postor (art. 647.2 LEC).

Durante la celebración de la subasta, los interesados podrán solicitar al tribunal la *visita del inmueble* con el fin de inspeccionarlo, lo que se comunicará a quien lo posea, para que lo autorice. Si el poseedor de la finca lo facilita, el deudor podrá obtener una reducción de la deuda de



hasta el 2% del valor de adjudicación del bien, que fijará el tribunal según las circunstancias y previa audiencia del ejecutante (art. 669.3 LEC)<sup>(19)</sup>.

### 2.3.2 *Aprobación del remate en caso de vivienda habitual del deudor*

Como es sabido, la subasta se celebrará *online*, estando abierta en el Portal de Subastas durante veinte días naturales, en los que se podrán hacer *pujas*, que desde la reforma de 2025 serán *secretas*, es decir, cada postor no sabrá qué posturas hacen los demás; al acabar el plazo, el Portal sólo publicará el importe del mejor precio ofrecido, o que la subasta ha concluido sin pujas (cfr. art. 648 LEC).

Al día siguiente de que se cierre la subasta, el letrado de la administración de justicia *aprobará el remate* a favor del mejor postor, mediante decreto, siempre que la puja más alta se adecue a lo dispuesto en el artículo 670 LEC. Según este precepto, unido también al artículo 671 LEC, pueden suceder los siguientes escenarios:

*a)* Si la mejor postura es *igual o superior al 70%* del precio de salida, se aprobará el remate a su favor; y el rematante tendrá entonces veinte días de plazo, a contar desde la fecha de cierre, para consignar la diferencia entre el precio aprobado y lo que depositó previamente (art. 670.1).

*b)* Si quien hiciese la mejor postura indicada (igual o superior al 70% del precio de salida) *fuera el ejecutante*, se procederá a liquidar la cuantía total que se le debe por principal, intereses y costas, para que consigne la diferencia, cuando el precio ofrecido por él fuera superior a todo lo que se le adeuda; en cambio, si la deuda supera el precio del remate, se le adjudicará la vivienda subastada, pero la ejecución habrá de continuar, buscando otros bienes distintos para su realización forzosa (art. 670.2).

*c)* Cuando la mejor postura no alcance la cifra señalada, se abre –automáticamente– un plazo de diez para que el ejecutado *busque a alguien* que asuma la compra del bien subastado por un precio de los que resultan legalmente admisibles. Con carácter general, si el inmueble subastado no es la vivienda habitual del deudor, el artículo 670.3 permite (cfr. párrafos I y II) que el precio ofrecido por este tercero sea igual o superior al 60% del valor de salida o, siendo inferior, cubra al menos toda la deuda. Sin embargo, cuando se trata de la *vivienda habitual* del deudor, el legislador de la LOMEJ ha querido (cfr. párrafo VI del mismo art. 670.3) que

---

(19) Se trata de una actuación posible pero no preceptiva y que apenas se realiza, ya que, para empezar, requeriría que estuviese aclarada la situación posesoria de la finca, y muchas veces no lo está, como se ha explicado; lo cual también provoca que se aleje de las subastas judiciales a compradores no profesionales.



nunca pueda aprobarse el remate por un precio que no alcance *al menos el 70 %* del valor de salida, o que sirva para *satisfacer la deuda* completa, pero siendo esta al menos equivalente al 60 % del precio de salida. Por tanto, este *límite* aparece como infranqueable en los casos en que el deudor vaya a perder su vivienda, y con ello se pone fin a una larga controversia, sostenida entre órganos judiciales y registradores, acerca de cómo debían interpretarse algunos supuestos de los anteriores artículos 670 y 671 LEC<sup>(20)</sup>. Es clara la finalidad tuitiva del deudor que tiene esta norma, en consonancia con lo que había sido reclamado, no sólo por las resoluciones de la DGRN (o DGFPSJ) en la polémica anterior, que ahora huelga relatar, sino también por algunos autores, que habían propuesto que el precio de adjudicación de una vivienda habitual fuese lo más cercano posible a su valor de tasación o de mercado<sup>(21)</sup>.

d) Cuando la mejor postura haya sido la del ejecutante y no cumpla esos mínimos (de alcanzar el 70 % del precio de salida o de cubrir la deuda completa siendo esta igual o superior al 60 % de dicho precio), el mismo artículo 670.3 VI establece algo novedoso, y es que se apruebe el remate de la vivienda precisamente por esas cantidades: *«por el 70 por 100 del valor de subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos si fuera inferior a ese porcentaje, con un mínimo del 60 por 100 de su valor de subasta»*. De modo que siempre que el ejecutante participe en la subasta de una vivienda habitual debe contar con que su puja, si es la única o la más alta, puede acabar traducándose en una suerte de adjudicación en pago por ese precio.

e) Si no hay pujas o ninguna alcanza los valores señalados, la subasta quedará *desierta*. Y en caso de subasta desierta, el artículo 671 indica que

---

(20) Sobre esta controversia, cfr. SÁNCHEZ LÓPEZ, B., *Ejecución dineraria: liquidez, embargo y realización forzosa*, La Ley, 2019, pp. 438 y ss. Y pese a que esta polémica fue en parte solucionada por la STS 866/2021, de 15 de diciembre, a cuya lectura también remitimos, hacía falta una clarificación legal sobre la cuestión, que ha venido dada por la LOMEJ.

(21) Así, GARCÍA-ROSTÁN CALVÍN, G. afirmaba en 2021 (ob. cit., pp. 29-30): «Según nuestro criterio, un sistema procesal razonable debe en todo caso, independientemente de quién sea el adjudicatario, exigir que la vivienda habitual se enajene por un valor más próximo al de tasación que cualquier otro inmueble. Téngase en cuenta, además, que, tratándose de la ejecución dineraria ordinaria, la tasación es actual –a diferencia de lo que puede acontecer en la ejecución hipotecaria– y se han descontado del valor de mercado las cargas y gravámenes que, por ser anteriores, subsisten tras la realización del bien. El objetivo, en consecuencia, debiera ser la obtención en la subasta de posturas cercanas al valor de tasación. Y, en defecto de tales posturas, la posibilidad de adjudicación del acreedor ejecutante tampoco debiera situarse significativamente por debajo de dicho valor». Incluso, RUIZ-RICO ARIAS, M. D. (ob. cit.) proponía en 2023: «creemos que una futura reforma legal debería establecer ese 70 % del valor de tasación como tope máximo infranqueable cuando estemos ante una vivienda habitual objeto de ejecución (hipotecaria u ordinaria). Es más, ese tope del 70 % puede resultar escaso, y quizás debería subir algo más, y fijarse en el 80 por ciento, para coordinarlo con lo dispuesto en el antes citado artículo 9 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, que toma como referencia ese 80 por ciento», en referencia a la norma reguladora del mercado hipotecario que permite a las entidades financieras ampliar la hipoteca, si por razones de mercado o por cualquier otra circunstancia el valor del bien hipotecado desmereciese de la tasación inicial en más de un 20 %».



el ejecutado podrá pedir que se alce el embargo del bien. No obstante, se ofrece al ejecutado una última posibilidad de que busque a una persona dispuesta a pagar por él al menos el 50 % del precio de salida, o la cantidad equivalente a la deuda completa, sin que pueda ser inferior al 40 % del valor de subasta. También podrá acordar con el ejecutante que se subaste de nuevo el bien, o que se acuda entonces a otras formas de realización. Este precepto es igualmente fruto de la LOMEJ, y en él no se distingue según la clase de inmuebles, por lo que cabe la duda de si resulta aplicable a viviendas habituales: por un lado, parece que no, ya que contiene como valores mínimos para la enajenación las posturas últimas admisibles en caso de vivienda no habitual, según el artículo 670.3 IV; pero, por otro lado, al requerirse en todo caso que el ejecutado pida y quiera esas soluciones, podría pensarse en admitirlas si entiende que le interesa tratar de vender su vivienda habitual en esas condiciones.

Aprobado el remate en los casos legalmente admisibles y señalados, el rematante tendrá que abonar el precio, descontando la cantidad que ya depositó, para lo cual tiene veinte días, tratándose de bienes inmuebles. Si no lo hace, perderá su depósito y se pasará a aprobar el remate a favor del siguiente mejor postor que haya hecho la llamada «reserva de postura», es decir, que haya mantenido su depósito para ver si se completaba el precio en efecto por quien había ofrecido más que él. Si este segundo mejor postor tampoco completa el precio que ofreció, perderá su depósito igualmente, pero ya no se pasará al siguiente, sino que se entenderá que *la subasta ha quebrado*, y tendrá que repetirse, salvo que con los depósitos, que se destinan al fin de la ejecución, se satisficiera enteramente al ejecutante.

### 2.3.3 *Adjudicación, pago y entrega de la vivienda habitual del deudor*

Una vez consignado el precio debido por el rematante, el letrado de la administración de justicia dictará *decreto de adjudicación*, en el que expresará los datos sobre el remate, el precio consignado, así como todas las circunstancias que sean necesarias para la inscripción registral de la vivienda a nombre del nuevo titular conforme a la legislación hipotecaria (art. 670.8 LEC).

Para el orden de los pagos con el dinero que se obtenga, el artículo 672 LEC se remite al artículo 654 LEC, de manera que:

1.º) En primer lugar hay que pagar el *crédito completo del ejecutante*, incluida la liquidación de los intereses y las costas.





Para las costas, habrá que tener en cuenta el límite que establece el artículo 575.1 bis LEC, según el cual: «*en el supuesto de ejecución de vivienda habitual las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el 5 por cien de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva*». Esta norma ha provocado muchas dudas en cuanto a su alcance, ya que aparece ubicada en el precepto relativo a la determinación de la cuantía de la demanda ejecutiva, y se sitúa después de que se señale que, además del principal y de los intereses vencidos, puede reclamarse una cantidad por los intereses no vencidos y por las costas, que llegue hasta el 30% de la cuantía que sume lo anterior. No tiene sentido que el límite del 5% del apartado bis actúe sobre la cuantía resultante de aplicar el referido 30% para la parte no vencida y solo aproximada –y que también incluye las costas–<sup>(22)</sup>; sino que, a nuestro juicio, y a pesar de su ubicación, parece más bien una disposición que debe aplicarse en el momento de efectuar la liquidación final de la deuda, esto es, al calcular la cuantía que debe pagarse con el dinero obtenido tras el remate y de cara a cumplir con lo previsto en el artículo 672 LEC. Por tanto, pensamos que es en esta liquidación cuando el concepto de costas no podrá superar el 5% de lo que sumen los otros dos conceptos, es decir, el principal no satisfecho y los intereses ya vencidos en ese momento final<sup>(23)</sup>.

2.º) Después, si queda dinero, se satisfarán los *créditos de acreedores posteriores*, a los que se dará un plazo –de treinta días– a fin de que acrediten la subsistencia y exigibilidad de sus créditos y presenten una liquidación de estos; de lo cual se dará traslado a las partes para que aleguen y prueben lo que convenga a su derecho, y sobre ello resolverá el letrado de la administración de justicia mediante decreto. Este decreto se dictará a los solos efectos del reparto, y los acreedores posteriores conservan las acciones que puedan corresponder para hacer valer sus derechos (art. 672.2 LEC)<sup>(24)</sup>.

Por el contrario, si el dinero obtenido en la subasta no alcanza para satisfacer los créditos posteriores al del ejecutante, se procederá a *cancelar* la anotación de los embargos relativos a estos créditos, a instancia del adquirente, que adquirirá la vivienda subastada asumiendo las cargas anteriores y preferentes a las del ejecutante que graven el bien (y para ello se habrá hecho la depuración de cargas al fijar el precio de salida, según se ha visto), pero libre de las cargas posteriores, conforme al artículo 674 LEC.

(22) Así lo manifiesta GARCÍA-ROSTÁN CALVÍN, G.: ob. cit., p. 32.

(23) En una línea similar, cfr. GARCÍA-ROSTÁN CALVÍN, G.: ob. cit., p. 33.

(24) El inciso final del artículo 662.2 LEC señala que «*El decreto será recurrible solo en reposición y estarán legitimados para su interposición los terceros acreedores que hubieren presentado liquidación*». Sin embargo, tras la reforma operada por el RD Ley 6/2023 en el artículo 454 bis.1 LEC, heredera en este punto de lo sentado por la STC 15/2020, de 28 de enero, contra la resolución de la reposición procederá recurso de revisión, ya que no puede haber decisiones de los letrados de la administración de justicia que escapen del control de jueces y magistrados.



3.º) Finalmente, si con el producto logrado en la ejecución puede pagarse al acreedor ejecutante y a los acreedores posteriores, y aún hay *remanente*, este se entregará al ejecutado –o al tercer poseedor que fuere el titular del inmueble adjudicado–.

La doctrina y la jurisprudencia entienden que el decreto de adjudicación es el *título*, y que el testimonio de tal decreto equivale a la escritura pública y, por tanto, a la entrega o *traditio* del inmueble, de modo que cuando se expide este testimonio, que es el que sirve para la inscripción del bien en el Registro (art. 673 LEC), es el momento en que puede entenderse consumada la transmisión de la vivienda.

El planteamiento anterior queda claro en la STS 414/2015, de 14 de julio, en la que se afirma: «En nuestro sistema se hacía coincidir la consumación de la venta de bienes inmuebles en subasta con el otorgamiento de la escritura pública, porque el otorgamiento de dicha escritura equivale a la entrega de la cosa, en virtud de la transmisión instrumental a que se refiere el artículo 1.462 del Código Civil (sentencia, entre otras, de 10 de diciembre de 1991), pero una vez sustituida la necesidad de otorgar la escritura pública por el auto de adjudicación, y ahora por el testimonio del secretario judicial del decreto de adjudicación, que comprende la resolución por la que se aprueba el remate y se expresa que se ha consignado el precio (art. 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según redacción dada por Ley 13/2009, de 3 de noviembre –y que ha pasado a ser el art. 673 tras la reforma de la LEC operada por la Ley 19/2015, de 13 de julio–), este será el momento en que debe entenderse producida la transmisión del bien de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil».

Es posible que el registrador deniegue la inscripción del decreto de adjudicación, considerando que se ha producido en el proceso de ejecución alguna de las infracciones que la LH le permite controlar. El artículo 324 LH prevé la posibilidad de impugnar ante la DGRN (hoy DGS-JFP) la calificación negativa del registrador, y también la de interponer recurso directo contra ella ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de la provincia en que radica la vivienda, mediante un procedimiento que sigue los cauces del juicio verbal, con las particularidades previstas en los artículos 325 a 328 LH.

Tras la subasta y la adjudicación de la vivienda, el adquirente tiene derecho a que se le ponga *en posesión* de ella, si no está ocupada; y también si lo está por el propio ejecutado, como es lógico, o por personas respecto de las que se declaró que no tienen derecho a permanecer en el inmueble después de la subasta, según lo dispuesto en el artículo 661.2 LEC, en cuyo caso el letrado de la administración de justicia acordará el



lanzamiento. Si el ejecutante no instó esa declaración antes de la subasta, el adquirente tiene un año –desde la adquisición– para solicitarla ante el tribunal de la ejecución, pidiendo además que se acuerde el lanzamiento si el resultado de la declaración es que los ocupantes carecen de justo título. En estos casos, se citará a los ocupantes a una vista ante el tribunal, que resolverá mediante auto irrecurrible sobre el título y el lanzamiento, y que acordará el lanzamiento si los ocupantes citados no comparecen a la vista. Transcurrido el año desde la adquisición, el nuevo titular tendrá que hacer dichas peticiones por medio del proceso y ante el tribunal que correspondan. Los ocupantes pueden ejercitar sus derechos en todo caso en el proceso que corresponda (art. 675 LEC).

La entrega de la posesión efectiva de la vivienda se regula en el artículo 704 LEC, en sede de ejecución no dineraria. Además, debe tenerse en cuenta que las disposiciones recién referidas del artículo 675 LEC sufren sus alteraciones cuando se trata de una ejecución hipotecaria. Como veremos en el epígrafe 3, por un lado, si quien pierde su vivienda habitual es un deudor hipotecario, en los casos en que se halle en una situación de especial vulnerabilidad económica y en las circunstancias previstas en el artículo 1 LPDH y así lo acredite, tendrá derecho a solicitar la *suspensión del lanzamiento*. Por otro lado, tratándose igualmente de supuestos en los que el deudor hipotecario ha perdido su vivienda habitual a través de la subasta, existe una doctrina jurisprudencial del TS en virtud de la cual el *procedimiento adecuado para solicitar el lanzamiento* por el acreedor hipotecario que haya sido adjudicatario de dicha vivienda ha de ser el propio proceso de ejecución, aunque haya pasado más de un año desde la adquisición; sin que puede ser el desahucio por precario, que en cambio sí será el cauce idóneo para los adquirentes que no hayan sido parte en el proceso anterior, ni tengan relación alguna con el acreedor, como también veremos.

### 3. LA REALIZACIÓN FORZOSA DE LA VIVIENDA HABITUAL EN LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

La vivienda habitual del deudor puede constituir la garantía de un préstamo o crédito hipotecario. En estos casos, la ejecución seguirá las reglas dispuestas en los artículos 681 a 698 LEC, que no regulan un proceso de ejecución especial en sentido estricto, pues estas normas contienen previsiones específicas para actuaciones determinadas del proceso de ejecución, aunque sean numerosas y sobresalientes, pero no un proceso de ejecución completo y especial, sometido a principios procesales distintos. El proceso de ejecución sobre una garantía hipotecaria sigue, por



tanto, las disposiciones relativas a la ejecución de condenas dinerarias, con las especialidades descritas en el capítulo propio de la ejecución sobre bienes hipotecados; y, entre ellas, por ejemplo, no hay ninguna relativa a la celebración de la subasta, de suerte que la llamada *ejecución hipotecaria* no es sino un proceso ordinario con especialidades. Emplearemos así esta denominación en un sentido coloquial y no técnico, como referencia al resultado de proyectar sobre el proceso de ejecución ordinario el conjunto de especialidades previsto por la LEC para los casos en que se pretende la exacción forzosa de una obligación dineraria garantizada con hipoteca.

En cuanto a la fase de realización forzosa, el legislador no ha introducido muchas particularidades en la ejecución hipotecaria, pero sí algunas, que afectan a la vivienda habitual del deudor cuando es el bien que se ejecuta, y que analizaremos a continuación. Después nos referiremos – aunque sea brevemente– a las normas de protección de los deudores hipotecarios que han perdido su vivienda habitual como resultado de dicha realización forzosa.

### **3.1 Especialidades de la realización forzosa de la vivienda habitual dada en garantía**

#### *3.1.1 Actuaciones previas a la realización forzosa de la vivienda hipotecada*

En primer lugar, comenzando con las actuaciones procesales que son anteriores a la realización forzosa, la LEC hace previsiones específicas para la ejecución hipotecaria sobre tres de ellas. La primera, sobre la *certificación de dominio y cargas* (art. 688). Al despacharse la ejecución, el letrado de la administración de justicia solicitará del registro la certificación de dominio y cargas que regula para el proceso ordinario de ejecución el artículo 656 LEC. Además del contenido que se especifica en el apartado primero de esta norma para todo proceso de ejecución, el artículo 688.1 LEC ordena que, en caso de la ejecución hipotecaria, la certificación comprenda la inserción literal de la hipoteca, de manera que el letrado de la administración de justicia pueda comprobar que se encuentra subsistente y sin cancelar; si no fuere así, debe dictar decreto de archivo del proceso de ejecución, como prevé el artículo 688.3 LEC. La expedición de la certificación de dominio y cargas, como se ha dicho, se hace constar en el registro mediante nota marginal, anotación que sirve de información de que ha sido despachada ejecución respecto de la vivienda; en el caso de la ejecución hipotecaria, el segundo inciso del artículo 688.2



LEC atribuye además a la anotación de la expedición de la certificación de dominio y cargas la función de impedir la cancelación de la hipoteca por cualquier motivo diferente del proceso de ejecución.

La segunda previsión de actuaciones previas a la realización de los bienes hipotecados se refiere a la *comunicación del proceso de ejecución al titular inscrito y a acreedores posteriores* (art. 689 LEC). Puesto que mediante la ejecución hipotecaria se ejercita una acción real, una acción que se dirige contra un bien, la condición de ejecutado corresponde, no solo al deudor de la obligación garantizada, sino también al titular de la vivienda que sirve como garantía, de manera que se debe haber despachado ejecución frente a ambos. Si, por cualquier razón, con la expedición de la certificación de dominio y cargas se comprueba que no ha sucedido así y que el titular inscrito de la vivienda no tiene la condición de ejecutado, el letrado de la administración de justicia le comunicará la existencia del proceso de ejecución para que tome la decisión que más convenga a sus intereses, sea ésta intervenir en la ejecución conforme a lo previsto para el tercer poseedor (cfr. art. 662.1 LEC), sea liberar el bien de su carga satisfaciendo el importe del crédito hasta el límite de la garantía, como prevé el artículo 689.1 LEC. Por su lado, conforme al apartado 2 del mismo precepto, también debe notificarse la existencia del proceso a los acreedores que tengan inscrita a su favor una carga sobre la vivienda que sea posterior a la del acreedor hipotecario, siguiendo las reglas generales del artículo 659 LEC, a las que ya nos hemos referido supra.

Y la tercera previsión es relativa a la *administración interina del bien hipotecado* (art. 690 LEC), por la que se permite al ejecutante satisfacer su crédito con los frutos del bien dado en garantía, constituyéndose en administrador interino, a fin de resarcirse de la deuda sin tener que vender forzosamente el bien. Pero este modo alternativo de realización es muy poco frecuente en la práctica y no tiene sentido cuando el bien hipotecado es la vivienda habitual del deudor.

### 3.1.2 *Realización forzosa de la vivienda hipotecada y pago*

El artículo 691 LEC se remite expresamente al proceso ordinario de ejecución para las actuaciones relativas a la realización forzosa del bien, ya se produzca esta mediante subasta, ya sea mediante convenio o a través de persona o entidad especializada (cfr. apartados 2, 4 y 6 de esta norma); y establece como particularidad que a la subasta del bien hipotecado sólo se procederá si lo solicitan cualquiera de los que integran las partes activa y pasiva del proceso, a partir de los veinte días siguientes al requerimiento de pago o a las notificaciones del auto de despacho, por lo que no se inicia



de oficio. Una vez iniciada la *subasta* de la vivienda hipotecada, se aplican las normas de la LEC para la subasta de bienes inmuebles.

Tras la realización forzosa de la vivienda sometida a la ejecución hipotecaria, *se paga al acreedor* ejecutante con lo obtenido. Sin embargo, la regla general no es que se le resarce por completo de su crédito, porque la ejecución no se ha dirigido contra el patrimonio del deudor, obligado por entero al pago de sus deudas, sino contra un bien determinado, que se constituyó como garantía de una cantidad concreta. Como consecuencia, al acreedor ejecutante se le pagará por principal, intereses y costas hasta el límite por el que el bien realizado respondiera por cada uno de esos conceptos, como prevé el artículo 692.1 LEC. Con ello, puede suceder que el ejecutante quede completamente satisfecho de su crédito, o que no suceda así.

Si después de pagar al ejecutante lo que le corresponde en función de la garantía quedase *remanente*, el destino de este dinero varía dependiendo de si sobre la vivienda pesan o no cargas posteriores a la del ejecutante. De este modo:

- Si la vivienda estaba gravada con otras cargas anotadas, se satisfarán por el orden en que están inscritas y hasta el límite en que el bien respondiera por cada una de ellas (art. 692.1 I LEC).

- Si no hubiera otras cargas inscritas, o si todavía sobrara dinero después de satisfacerlas, y el crédito del ejecutante no se hubiera reintegrado por completo, se satisfará éste, siempre que el deudor fuese el titular del bien realizado, porque este otro pago ya excede del límite de la garantía, de modo que de él no responde el bien porque esté hipotecado, sino porque forma parte del patrimonio del deudor, que responde íntegramente de todas las deudas que pesen sobre él (art. 692.1 II LEC).

- Si aún quedase dinero tras satisfacer todas las cargas inscritas y el crédito del ejecutante completamente, será devuelto al deudor ejecutado, salvo que en otro proceso de ejecución contra el ejecutado se haya embargado el sobrante o haya que retenerlo a disposición del tribunal de un proceso concursal (art. 692.1 y 2 II LEC).

Es posible que el deudor ejecutado tenga acreedores con un derecho no inscrito sobre el bien que se ha realizado, que se consideren legitimados para cobrar su crédito después de los inscritos, eso sí, pero antes de que el acreedor ejecutante perciba la parte no garantizada de su crédito (opción segunda de las mencionadas) o de que se devuelva el remanente al ejecutado (opción tercera). El artículo 692.2 LEC pone a disposición de estos acreedores el incidente regulado en el artículo 672.2 LEC, de manera que tendrán que dirigirse al letrado de la administración de justicia,



acreditando la subsistencia y exigibilidad de sus créditos, para que este resuelva, a los solos efectos de la ejecución, sobre el orden en que deben ser satisfechos.

Por otro lado, si no se satisface enteramente al ejecutante a través de la ejecución hipotecaria, bien porque la cantidad garantizada es inferior a la deuda, de modo que el ejecutante solo cobra hasta el límite de la garantía y el resto se agota pagando a otros acreedores inscritos, bien porque lo obtenido con la realización forzosa no es suficiente para cubrir la deuda en virtud de la que se ejecuta, el artículo 579.1 LEC prevé la posibilidad de que el acreedor no satisfecho con la ejecución hipotecaria pida el despacho de una ejecución ordinaria posterior por la cantidad pendiente de pago, para poder así trabar otros bienes del deudor o dirigir la ejecución contra avalistas y fiadores, excluidos de la ejecución hipotecaria. El artículo 579.2 LEC establece, no obstante, una serie de beneficios al deudor que padece esta ejecución posterior y que ha perdido su vivienda habitual en la ejecución hipotecaria, y que veremos un poco más adelante.

Finalizada el proceso de ejecución hipotecaria, e independientemente de que el acreedor inste o no la ejecución ordinaria si quedan cantidades pendientes, el adquirente de la vivienda hipotecada puede –y si quiere proteger bien sus derechos, debe– solicitar del letrado de la administración de justicia que expida mandamiento al registrador para que se cancelen la inscripción de hipoteca y todas las anotaciones posteriores a esta que consten sobre el bien. Conforme al artículo 692.3 LEC, este mandamiento ha de contener todos los datos a que se refiere el artículo 674 LEC, que regula el mandamiento de cancelación de cargas propio de toda ejecución sobre inmuebles; y debe acreditar, además, que se realizaron las notificaciones al titular del bien contra quien no se hubiera despachado ejecución y a los titulares de derechos inscritos después de la hipoteca, a que se refiere el artículo 689 LEC, ya que el registrador no puede inscribir una nueva titularidad sobre un bien si la existencia del proceso de ejecución no se comunicó a todos los que tenía derechos adquiridos e inscritos sobre él.

### 3.1.3 *Liberación de la vivienda hipotecada en caso de vencimiento anticipado*

Es sabido que las obligaciones con garantía hipotecaria pagaderas a plazos con frecuencia incorporan una cláusula de vencimiento anticipado, que permite que el acreedor exija la devolución íntegra del capital y de los intereses ante el impago de algunas de las cuotas de la obligación. En estos casos, el artículo 693.3 LEC prevé la posibilidad de que el acreedor,





pese a haber obtenido despacho de ejecución por la totalidad de la deuda, ofrezca al deudor el sobreseimiento del proceso si, antes de que se cierre la subasta, consigna todas las cantidades debidas en el momento de interponer la demanda y todas las que se hayan devengado hasta el momento en que se produzca la consignación, a causa de la ampliación automática de la ejecución a los plazos que vayan venciendo (que normalmente el acreedor habrá pedido en la demanda ejecutiva conforme al art. 578.2 LEC) y de los intereses de demora que se vayan acumulando con el transcurso del tiempo. De este modo, el ejecutado evita la devolución de la parte no vencida del préstamo, y la venta del bien. Conforme al artículo 693.3 II LEC, esta posibilidad de enervación del proceso de ejecución la tiene el deudor, aun sin ofrecimiento del acreedor, si el bien hipotecado que va a subastarse es su vivienda habitual.

Si el deudor enerva la ejecución satisfaciendo las cantidades efectivamente adeudadas, el letrado de la administración de justicia tasará las costas y, una vez hayan sido satisfechas, dictará decreto liberando el bien del proceso de ejecución –no de la garantía– y poniendo fin a las actuaciones. Las costas no se tasan sobre la cuantía del despacho de la ejecución sino sobre lo efectivamente debido y pagado por el ejecutado; y, conforme al ya citado artículo 575.1 bis LEC, no pueden exceder del 5% de esta cantidad, si el bien realizado forzosamente era la vivienda habitual del ejecutado.

La enervación del proceso de ejecución mediante la consignación de las cantidades debidas puede tener lugar varias veces respecto de la misma obligación y de la misma vivienda, siempre que transcurra un plazo de tres años entre la fecha de liberación y el nuevo el requerimiento de pago judicial o extrajudicial. Por fecha de liberación debe entenderse a estos efectos la del decreto que pone fin a la ejecución; y es importante subrayar que esta resolución no se dicta hasta que no han sido satisfechas las costas, de manera que mientras más tarde el ejecutado en pagarlas, más aleja de sí el momento en que podría liberar de nuevo el bien si lo necesitara.

#### 3.1.4 *Procedimiento adecuado para pedir el lanzamiento de la vivienda habitual*

Cuando el inmueble que se ha realizado en una ejecución hipotecaria es la vivienda habitual del deudor y este ya no tiene derecho a permanecer en él, se ha suscitado una polémica en la práctica sobre cuál es la vía procedimental adecuada para pedir el lanzamiento. Esta polémica se ha solventado por el TS, que ha establecido una doctrina jurisprudencial, en



su sentencia 771/2022, de 10 de noviembre, la cual ha sido seguida en otras sentencias posteriores<sup>(25)</sup>.

En resumen, la doctrina del TS distingue según quién sea el nuevo titular de la vivienda. Si quien pretende el desalojo forzoso es el ejecutante, o el rematante, o el cesionario del remate, es decir, alguien que haya adquirido el inmueble en el seno del proceso de ejecución, el Alto Tribunal entiende que el cauce procedimental para pedir el lanzamiento no es el juicio verbal de desahucio por precario (del art. 250.1 2.º LEC), como se ha intentado por algunas entidades acreedoras, sino el propio proceso de ejecución hipotecaria, y esto aunque ya haya transcurrido el plazo de un año, al que se refiere el artículo 675.2 II LEC. El TS aduce distintos argumentos: entre otros, además de razones de economía procesal, que el título en el que se basa el adjudicatario lo ha logrado en el marco de la ejecución, que el deudor hipotecario no puede considerarse un tercero ocupante de hecho a los efectos del mencionado artículo 675.2 II, por lo que no le sería aplicable el plazo en él indicado, y que de este modo se evita que el adjudicatario acuda al juicio de desahucio por precario con el fin de dificultar o liberarse de la aplicación de la medidas de protección de la LPDH, a las que enseguida nos referimos<sup>(26)</sup>.

En cambio, si quien solicita el lanzamiento es un tercero que adquirió la vivienda al margen del proceso de ejecución, sin ninguna relación con él o con el ejecutante, sino que adquirió el bien de manos del adjudicatario y a título oneroso, entonces el procedimiento adecuado será el juicio de desahucio por precario; y, en este proceso, el deudor hipotecario podrá pedir que se le reconozca la situación de especial riesgo de exclusión y la suspensión del lanzamiento, por aplicación de los artículos 1 y 2 de la LPDH<sup>(27)</sup>.

---

(25) Así, por ejemplo, en las SSTS 515/2023, de 18 de abril; 999/2023, de 20 de junio; 1128/2023, de 10 de julio; y 1217/2023, de 7 de septiembre.

(26) Para un comentario exhaustivo y crítico de esta doctrina, cfr. BERNARDO SAN JOSÉ, A.: «Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de noviembre de 2022 (771/2022). Adecuación procedimental del proceso de desahucio por precario para obtener el lanzamiento del ejecutado hipotecario», en *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina* (Dir. Yzquierdo Tolsá, M.), Dykinson, 2023, pp. 203-221.

(27) Nos parecen acertadas las reflexiones de BERNARDO SAN JOSÉ, A. (ibidem, p. 220) cuando critica esta doctrina con los siguientes términos: «El Alto Tribunal se equivoca y se contradice a sí mismo: por un lado, obliga al adjudicatario a instar la entrega de la posesión del inmueble que ostenta el deudor hipotecario a través del proceso de ejecución hipotecaria, y lo hace para evitar que el adjudicatario acuda al juicio de desahucio con la intención de eludir la aplicación del régimen tuitivo que la Ley 1/2013 establece en beneficio de los deudores hipotecarios especialmente vulnerables, al mismo tiempo que, por otro lado, cuando es un tercero el que ejerce la acción de desahucio contra el deudor hipotecario reconoce i) que el deudor hipotecario tiene la condición jurídica de precarista desde el momento en que pierde su título de dominio sobre la vivienda hipotecada en virtud de su enajenación forzosa en el seno del proceso de ejecución hipotecaria, y ii) que, dada la naturaleza plenaria del proceso de desahucio por precario, cabe alegar y debatir en él la cuestión relativa a la aplicación de la Ley 1/2013, que se resolverá por el juez del desahucio como cuestión de fondo o, en su caso, mediante la aplicación de la normativa de la prejudicialidad civil (art. 43 LEC)».



## 3.2 Protección de los deudores hipotecarios que pierden su vivienda habitual

### 3.2.1 Paralización del lanzamiento del ejecutado y alquiler social

El RD Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, definió un *umbral de exclusión* para permitir que personas en especiales dificultades económicas pudiesen obtener, bien la reestructuración de su deuda hipotecaria, bien ciertas soluciones alternativas al proceso de ejecución hipotecaria, si ya se encontraban inmersas en él. Conforme al extenso y detallado artículo 3 del RD Ley 6/2012, están incluidas en el umbral de exclusión las unidades familiares en las que concurren tres condiciones:

- Su renta no supera tres veces el IPREM –o cuatro, o cinco, en función de las características de la unidad familiar–.
- Reunir una de estas dos características: en los cuatro años anteriores al momento en que se solicita ser considerado bajo el umbral de exclusión se han producido circunstancias económicas que han determinado un incremento importante en el esfuerzo que supone el pago de la deuda hipotecaria; o bien concurren en la unidad familiar circunstancias de otro tipo previstas en la norma y que determinan una especial vulnerabilidad –víctimas de violencia de género, condición de familia numerosa o monoparental, o miembros discapacitados o mayores, entre otras–.
- Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50% de los ingresos netos de la unidad familiar.

Respecto de la ejecución hipotecaria, los deudores que se encuentren bajo el umbral de exclusión pueden obtener la suspensión del lanzamiento de la vivienda subastada y el mantenimiento de la vivienda subastada en régimen de alquiler<sup>(28)</sup>.

En cuanto a la *suspensión del lanzamiento*, en virtud del artículo 1.1 LPDH –reformado por el RD Ley 1/2024, de 14 de mayo, precisamente con

---

(28) Este RD Ley incorpora como Anexo un Código de Buenas Prácticas, de suscripción voluntaria por las entidades financieras, y que incluye además otras opciones de carácter sustantivo, sin trascendencia sobre el proceso de ejecución hipotecaria –porque normalmente son previas a él–, como la reestructuración financiera de la deuda, quitas en el capital pendiente de amortización o la dación en pago del inmueble hipotecado. Estas posibilidades exigen requisitos específicos, además de los que configuran la situación de umbral de exclusión. La última versión de este Código es la dada por el RD Ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual.

el fin de ampliar el plazo<sup>(29)</sup>—, hasta el 15 de mayo de 2028, no podrá lanzarse a nadie perteneciente a un colectivo especialmente vulnerable cuya vivienda habitual haya sido adjudicada al acreedor ejecutante o a persona que actúa por su cuenta en un proceso de ejecución hipotecaria. Las circunstancias que determinan la especial vulnerabilidad son esencialmente las mismas que definen el umbral de exclusión, y pueden ser acreditadas por el deudor ante el tribunal en cualquier momento del proceso de ejecución hipotecaria anterior al lanzamiento, presentando la documentación prevista en el artículo 2 LPDH. También, con apoyo en la jurisprudencia recién citada, también podrá alegarse y acreditarse por el deudor en el proceso de desahucio que pueden emprender los nuevos titulares del bien que no hayan participado previamente en el proceso de ejecución, con el fin de obtener la posesión del inmueble<sup>(30)</sup>.

Durante ese mismo plazo, y también en virtud del artículo 1.1 LPDH, en su inciso segundo, el ejecutado que se encuentre bajo el umbral de exclusión podrá obtener del acreedor hipotecario adherido al Código de Buenas Prácticas que se aprueba mediante el RD Ley 6/2012 (reformado por el RD Ley 19/2022), el *alquiler de la vivienda hipotecada*, en las condiciones establecidas en el mencionado Código, que son sustancialmente las siguientes:

- El beneficiario del derecho puede ejercerlo en los seis meses siguientes a la obtención de la declaración judicial de suspensión del lanzamiento por situación de especial vulnerabilidad.
- El inmueble sobre el que se ha sustanciado el proceso de ejecución hipotecaria debe ser su vivienda habitual.
- La renta anual máxima será de un 3% del valor del inmueble en el momento de aprobación del remate, o del decreto de adjudicación si la

---

(29) Sobre esta reforma, cfr. GÓMEZ RODRÍGUEZ, A.: «La ampliación de la suspensión del lanzamiento del ejecutado hipotecario sobre la vivienda habitual de colectivos especialmente vulnerables tras la última reforma de la ley 1/2013, operada por el Real Decreto-Ley 1/2024», *Práctica de Tribunales*, n.º 169, 2024.

(30) Acerca de la naturaleza de estas suspensiones, en la citada STS 771/2022, se recoge lo expresado en la STS 502/2021, de 7 de julio, cuando señala: «Esta suspensión constituye, por tanto, una medida procesal que afecta a la ejecución del lanzamiento de los ocupantes sin título (los propietarios ejecutados perdieron el dominio de la finca como consecuencia de su adquisición por el adjudicatario en la subasta). En la medida en que el lanzamiento queda en suspenso, se suspende también correlativamente el derecho del adjudicatario de obtener la posesión del inmueble (no se genera una situación de “copesión”) y, en consecuencia, el ejecutado conserva durante ese tiempo el uso o disfrute de la posesión inmediata de la vivienda. No constituye una situación meramente tolerada por el adjudicatario, en la medida en que no tiene su fundamento en su consentimiento; la situación posesoria se mantiene temporalmente a favor del ejecutado aun sin o incluso contra la voluntad del adjudicatario, que tiene el deber jurídico de soportarlo. No se trata de un “mero o simple hecho de poseer” (art. 5 LH)».

subasta hubiere quedado desierta. El valor del inmueble se fija con el certificado de un tasador homologado, que debe aportar el ejecutado.

– La duración del contrato será anual, y puede prolongarse durante cinco años por voluntad del arrendatario. Transcurridos estos, ambas partes pueden acordar una nueva prórroga de cinco años más. 2. Suspensión del proceso de ejecución hipotecaria.

Por último, nótese que, junto a las medidas anteriores, el artículo 686.1 LEC ordena que el requerimiento de pago dirigido al deudor –una vez se despacha la ejecución hipotecaria– contenga información sobre la posible declaración del ejecutado en situación de vulnerabilidad por los servicios sociales remitiéndose para ello al artículo 441.5 LEC, norma cuyo ámbito de aplicación originario es el de los procesos de desahucio. Así, en virtud de esta remisión, que ahora ha de extenderse a lo dispuesto en el apartado 6 del mismo artículo (tras la reforma del RD Ley 6/2023), puede aplicarse en la ejecución la *suspensión del proceso* prevista en esta norma, hasta que los servicios sociales adopten las medidas que estimen oportunas, y que será de dos meses, si el demandante es persona física, y de cuatro meses, si es persona jurídica.

### 3.2.2 *Protección del deudor hipotecario en la ejecución ordinaria posterior a la hipotecaria*

Además de las medidas anteriores, que se aplican a los deudores hipotecarios que se hallen en el umbral de exclusión, o pertenezcan a un colectivo especialmente vulnerable, todo deudor hipotecario que pierde su vivienda habitual a través del proceso de ejecución tiene reconocidos en el artículo 579.2 LEC los siguientes beneficios, para el caso de que tras la ejecución hipotecaria continúe una ejecución ordinaria por la parte de deuda pendiente:

a) La deuda se considerará satisfecha si, en los cinco años siguientes a la aprobación del remate de la ejecución hipotecaria, se cubre en el 65% de la cuantía pendiente, que se habrá incrementado durante este tiempo solo por el interés legal del dinero; la cancelación de la deuda por este importe –es decir, por el 65% de su cuantía en el momento de la cancelación– se producirá incluso si en el proceso de ejecución se obtuviera una cantidad mayor del patrimonio del deudor, poniéndose a su disposición el remanente que exceda del 65% de la cuantía pendiente.

b) También se considerará satisfecha la deuda si en los diez años siguientes a la aprobación del remate de la ejecución hipotecaria, se cubre



en el 80 % de su cuantía, incrementada solo por el interés legal del dinero; la cancelación de la deuda por este importe se producirá incluso si en el proceso de ejecución se obtuviera una cantidad mayor del patrimonio del deudor, poniéndose a su disposición el remanente que exceda del 80 % de la cuantía pendiente.

c) Si el adquirente del bien en la ejecución hipotecaria fue el ejecutante o un tercero a quien el ejecutante le cedió el remate, y en los diez años siguientes a la aprobación del remate, el ejecutante o el tercero adquirente venden a su vez el bien, la deuda del ejecutado quedará reducida en el 50 % de la plusvalía que se haya generado a favor de estos.

Como puede apreciarse, el legislador, pese a todas las reformas operadas en la ejecución hipotecaria, ha optado por continuar permitiendo que el acreedor reclame la deuda no satisfecha mediante una ejecución ordinaria posterior, introduciendo en ella cierta flexibilidad a favor del ejecutado que ha perdido su vivienda habitual, en lugar de regular la *dación en pago* del bien hipotecado como modo de cancelación completa de la deuda que debe aceptar obligatoriamente el acreedor; ésta, pese a haber sido reclamada por algunos sectores sociales, entraría en conflicto con el sistema civil de responsabilidad por las obligaciones contraídas en que se fundan el tráfico jurídico y económico. No obstante, y como decíamos, el Código de Buenas Prácticas incorporado al RD Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, contempla determinadas circunstancias en las que el deudor puede pedir y obtener la cancelación de la deuda mediante dación en pago por parte de un acreedor hipotecario adherido al mencionado Código.

Como puede deducirse de la lectura del artículo 579, la LEC no es clara en cuanto a si esta ejecución ordinaria se considera una continuación de la ejecución hipotecaria anterior, o un proceso de ejecución nuevo e independiente, puesto que por un lado obliga al ejecutante a pedir nuevo despacho de ejecución, pero por otro se refiere expresamente a «proseguir» la ejecución. La práctica se articula actualmente como un híbrido de ambas opciones, de manera que la solicitud o demanda de despacho de ejecución se interpone ante el tribunal que conoció de la ejecución hipotecaria, y al ejecutado no se le suelen admitir defensas que ya formuló o pudo formular en el proceso anterior. Sin embargo, la cuantía por la que se despacha ejecución ya no está sujeta a la garantía, de modo que puede incorporar cantidades no cubiertas por ésta; y quienes adquieran en la ejecución ordinaria la condición de ejecutado que no tuvieran en la ejecución hipotecaria anterior tendrán intactas las posibilidades de oponerse al conjunto de la ejecución.



Para terminar, el artículo 1 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, añade limitaciones a la cuantía embargable del salario o equivalente respecto de las ya previstas en el artículo 607.1 LEC, para el caso específico de que sea necesario continuar un proceso de ejecución en el que se ha vendido la vivienda habitual del ejecutado sin que la deuda haya resultado completamente satisfecha. Esta norma incrementa en un 50 % la parte inembargable del salario conforme al artículo 607.1 LEC, es decir, la primera cuantía equivalente al salario mínimo interprofesional, y añade a esa parte inembargable otro 30 % del salario mínimo por cada miembro del núcleo familiar que no disponga de ingresos propios regulares, salario o pensión superiores al salario mínimo interprofesional.

## BIBLIOGRAFÍA

- BERNARDO SAN JOSÉ, A.: «Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de noviembre de 2022 (771/2022). Adecuación procedimental del proceso de desahucio por precario para obtener el lanzamiento del ejecutado hipotecario», en *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina* (Dir. Yzquierdo Tolsá, M.), Dykinson, 2023.
- DE LA RUBIA SÁNCHEZ, D.: «La ejecución de vivienda habitual», *Revista Acta Judicial*, n.º 4, 2019.
- GARCÍA-ROSTÁN CALVÍN, G.: *La vivienda habitual en la ejecución forzosa*, Aranzadi, 2021.
- GÓMEZ RODRÍGUEZ, A.: «La ampliación de la suspensión del lanzamiento del ejecutado hipotecario sobre la vivienda habitual de colectivos especialmente vulnerables tras la última reforma de la ley 1/2013, operada por el Real Decreto-Ley 1/2024», *Práctica de Tribunales*, n.º 169, 2024.
- RUIZ-RICO ARIAS, M. D.: «La propiedad de vivienda habitual y la ejecución hipotecaria tras la ley del derecho a la vivienda de 2023: insuficiente protección y necesidad de reforma legal», *Diario La Ley*, n.º 10373, de 23 de octubre de 2023.
- SÁNCHEZ LÓPEZ, B.: *Ejecución dineraria: liquidez, embargo y realización forzosa*, La Ley, 2019.

