

## ÍNDICE SISTEMÁTICO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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