

# Sesión 3

# Ejecución hipotecaria

José María Cardós Elena

[jose.maria.cardos@uv.es](mailto:jose.maria.cardos@uv.es)

## Ejecución hipotecaria

Procedimientos de ejecución hipotecaria

Demanda de ejecución hipotecaria

Competencia territorial

Control de oficio de cláusulas abusivas

Despacho de ejecución y requerimiento de pago

Comunicación a titulares inscritos y acreedores posteriores

Oposición a la ejecución

Tercería de dominio

## Ejecución hipotecaria

Suspensión por prejudicialidad penal

Realización del bien hipotecado

Subasta judicial

Deuda remanente

Lanzamiento del ocupante

Suspensión excepcional del lanzamiento

Otras medidas excepcionales a favor del ejecutado

## Procedimientos de ejecución hipotecaria

Hipoteca vs. préstamo garantizado con hipoteca

Préstamo → art. 1911 CC (responsabilidad patrimonial universal)

Hipoteca → derecho real de garantía

Arts. 1874 CC y 106 LH: recaen sobre: i) bienes inmuebles; ii) derechos reales enajenables impuestos sobre bienes inmuebles (redundante)

Inscripción constitutiva (arts. 1875 CC y 130 LH)

## Procedimientos de ejecución hipotecaria

Acción personal derivada del préstamo

- Juicio Ordinario (art. 249.2 LEC)
- Ejecución de título no judicial (art. 517.1.4º LEC)
- Ejecución dineraria ordinaria (art. 571 y ss. LEC)

Acción real hipotecaria

- **Procedimiento especial de ejecución hipotecaria** (arts. 681-698 LEC)
- Ejecución extrajudicial ante Notario (solo si se ha pactado en la escritura; arts. 129 LH y 234-236 RH)

## Demanda de ejecución hipotecaria

### Destinatario de la demanda

1. Deudor hipotecario (prestatario)
2. Hipotecante no deudor
3. Tercer poseedor de la finca hipotecada

## Demanda de ejecución hipotecaria

### Escritura pública de constitución de hipoteca

#### a) Escritura con fuerza ejecutiva

Art. 517.1.4º LEC: “Sólo tendrán aparejada ejecución los siguientes títulos: ... Las escrituras públicas, con tal que sea primera copia; o si es segunda que esté dada en virtud de mandamiento judicial y con citación de la persona a quien deba perjudicar, o de su causante, o que se expida con la conformidad de todas las partes”

No dice nada acerca de la fuerza ejecutiva de la escritura

## Demanda de ejecución hipotecaria

### Reglas especiales en LNot y RNot

Art. 17.1.IV LNot: “A los efectos del artículo 517.2.4.º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento civil, se considerará título ejecutivo aquella copia que el interesado solicite que se expida con tal carácter. Expedida dicha copia el Notario insertará mediante nota en la matriz su fecha de expedición e interesado que la solicitó”

Art. 233 RNot: “A los efectos del artículo 517.2.4.º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se considera título ejecutivo aquella copia que el interesado solicite que se le expida con tal carácter. Expedida dicha copia el notario insertará mediante nota en la matriz su fecha de expedición e interesado que la pidió. En todo caso, en la copia de toda escritura que contenga obligación exigible en juicio, deberá hacerse constar si se expide o no con eficacia ejecutiva y, en su caso y de tener este carácter, que con anterioridad no se le ha expedido copia con eficacia ejecutiva”



## Demanda de ejecución hipotecaria

Excepción → art. 685.4 LEC:

“Para la ejecución de las hipotecas sobre bienes inmuebles constituidas a favor de una entidad de las que legalmente pueden llegar a emitir cédulas hipotecarias o que, al iniciarse el procedimiento garanticen créditos y préstamos afectos a una emisión de bonos hipotecarios, bastará la presentación de una certificación del Registro de la Propiedad que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca. Dicha certificación se complementará con cualquier copia autorizada de la hipoteca”

## Demanda de ejecución hipotecaria

### b) Tipo de subasta

Art. 682.2.1º LEC: “Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación”

### c) Domicilio del deudor

Art. 682.2.2º LEC: “Que, en la misma escritura, conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones. También podrá fijarse, además, una dirección electrónica a los efectos de recibir las correspondientes notificaciones electrónicas, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 660”

## Demanda de ejecución hipotecaria

### Cantidad reclamada

#### a) Principal

Parte del préstamo no devuelto

Principal limitado a cuotas impagadas → mínimo tres plazos mensuales, o un número cuotas igual a incumplimiento equivalente a tres meses (art. 693.1 LEC)

Si así lo desea el acreedor, a pesar de cláusula de vencimiento anticipado

Si no hay cláusula de vencimiento anticipado (quimera)

Si la cláusula de vencimiento anticipado ha sido declarada nula

## Demanda de ejecución hipotecaria

### Cantidad reclamada

Principal consistente en cuotas impagadas y capital pendiente de pago

Art. 693.2 LEC:

“Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses en los términos en los que así se hubiese convenido en la escritura de constitución y consten en el asiento respectivo”

“Siempre que se trate de un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial, se estará a lo que prescribe el artículo 24 de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario”

## Demanda de ejecución hipotecaria

### Cantidad reclamada

Art. 24 LCCI → hay vencimiento anticipado (no es posible pacto en contrario):

- Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses
- Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo
- Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

## Demanda de ejecución hipotecaria

### Cantidad reclamada

- i. 3% del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.
- ii. 7% de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

## Demanda de ejecución hipotecaria

### Cantidad reclamada

b) Intereses y costas provisionalmente calculados (art. 575.1 LEC)

“La ejecución se despachará por la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva en concepto de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, incrementada por la que se prevea para hacer frente a los intereses que, en su caso, puedan devengarse durante la ejecución y a las costas de ésta. La cantidad prevista para estos dos conceptos, que se fijará provisionalmente, no podrá superar el 30 por 100 de la que se reclame en la demanda ejecutiva, sin perjuicio de la posterior liquidación”

## Demanda de ejecución hipotecaria

### Cantidad reclamada

Límites intereses moratorios vencidos → art. 114 LH

- Salvo pacto en contrario, además del capital, la hipoteca solo asegurará los intereses de los dos últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente
- Tope pacto: la hipoteca no asegurará intereses por plazo superior a cinco años
- Préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial: el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquel resulte exigible. El interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago (no cabe pacto en contrario)



## Demanda de ejecución hipotecaria

### Cantidad reclamada

Límites de importe de costas en casos especiales → art. 575.1.bis LEC

“En todo caso, 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”

## Competencia territorial

Reglas especiales → art. 684.1.1º LEC

- El Juzgado de Primera Instancia del lugar en que radique la finca hipotecada
- Si la finca radica en varios partidos judiciales, o se ejecutan varias fincas hipotecarias situadas en varios partidos judiciales, en cualquiera de ellos, a elección del demandante
- No caben pactos de sumisión expresa o tácita  
Fuero imperativo
- El Tribunal debe controlar de oficio su competencia territorial  
Posible declinatoria del ejecutado (art. 547 LEC; 5 días hábiles)

## Control de oficio de cláusulas abusivas

Art. 552 LEC:

“1. El tribunal examinará de oficio si alguna de las cláusulas incluidas en un título ejecutivo de los citados en el artículo 557.1 puede ser calificada como abusiva. Cuando apreciare que alguna cláusula puede ser calificada como tal dará audiencia por quince días a las partes. Oídas éstas, acordará lo procedente en el plazo de cinco días hábiles”

Posible oposición a la ejecución fundada en carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible (remisión)

## Control de oficio de cláusulas abusivas

Principales cláusulas abusivas que afectan al importe de la ejecución hipotecaria:

1. Cláusulas de vencimiento anticipado
2. Cláusulas suelo
3. Cláusulas de redondeo al alza
4. Cláusulas de intereses moratorios
5. Hipoteca multidivisa o en moneda extranjera
6. Interés remuneratorio referenciado al IRPH

Ojo: solo protegen al consumidor (art. 82 LGDCU)

Efectos: integración de la cláusula / nulidad / conservación de la hipoteca

## Despacho de ejecución y requerimiento de pago

### Art. 686 LEC

- Despacho de ejecución contra el deudor, y en su caso, contra el hipotecante no deudor o el tercer poseedor en el domicilio del Registro de la Propiedad  
Si no es posible el requerimiento en ese domicilio, hay que realizar averiguaciones antes de recurrir a la notificación por edictos (art. 24 CE)
- Requerimiento judicial de pago por plazo de veinte días
- No procede el requerimiento de pago si el ejecutante ha requerido notarialmente al demandado con una antelación mínima de diez días (art. 581.2 LEC)

## Certificación de dominio y cargas

### Art. 688 LEC

- El Juez reclama al registrador certificación de dominio y cargas, así como inserción literal de la inscripción de hipoteca que se haya de ejecutar, expresándose que la hipoteca en favor del ejecutante se halla subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieren en el Registro (asegurar que la hipoteca está vigente)
- El registrador hará constar por nota marginal que se ha expedido la certificación de dominio y cargas, expresando su fecha y la existencia del procedimiento a que se refiere (evitar una segunda ejecución)
- Si de la certificación resultare que la hipoteca en la que el ejecutante funda su reclamación no existe o ha sido cancelada, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto poniendo fin a la ejecución

## Comunicación a titulares inscritos y acreedores posteriores

### Art. 689 LEC

- Se notificará al titular inscrito, a la vista de la certificación expedida por el registrador, si no se le ha notificado por el Juzgado el despacho de ejecución, o no se le ha requerido previamente por vía notarial

Finalidad: que pueda intervenir en la ejecución, o satisfacer antes del remate el importe del crédito y los intereses y costas

- También se notificará a acreedores con título inscrito posterior al de la hipoteca que se ejecuta

Finalidad: subrogarse antes del remate pagando al ejecutante el importe del crédito y los intereses y costas (art. 659.3 LEC)

## Oposición a la ejecución

Art. 695 LEC → causas tasadas

1. Extinción de la garantía o de la obligación garantizada, siempre que se presente certificación del Registro expresiva de la cancelación de la hipoteca, o escritura pública de carta de pago o de cancelación de la garantía
2. Error en la determinación de la cantidad exigible, cuando la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado. El ejecutado deberá acompañar su ejemplar de la libreta, y sólo se admitirá la oposición cuando el saldo que arroje dicha libreta sea distinto del que resulte de la presentada por el ejecutante
3. Carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible

Criticable omisión de las causas de oposición previstas en el art. 557 LEC



## Tercería de dominio

Art. 696 LEC

Supuesto: el demandado no es el titular registral del inmueble hipotecado

Requisitos: título de propiedad de fecha fehaciente anterior a la de constitución de la hipoteca, inscrito a favor del tercerista o de su causante antes de la inscripción de la garantía

Acreditación con certificación registral expresiva de la inscripción del título del tercerista o de su causante + certificación de no aparecer extinguido ni cancelado en el Registro el asiento de dominio correspondiente

La presentación de la tercería suspende el procedimiento

El acreedor puede pedir continuar la ejecución respecto de los demás inmuebles

## Suspensión por prejudicialidad penal

Art. 698 LEC

Posible suspensión por prejudicialidad penal, cuando se acredite que está pendiente una causa criminal en que se investiguen hechos de apariencia delictiva que, de ser ciertos, determinarían la falsedad o nulidad del título o la invalidez o ilicitud del despacho de la ejecución

No basta la mera interposición de denuncia o querrela

Interpretación restrictiva del supuesto de hecho (prevenir abusos)

## Realización del bien hipotecado

Realización: pago (total o parcial) de la deuda + adjudicación del bien

La LEC prevé diferentes medios para realizar los bienes hipotecados

1. Convenio de realización aprobado por el Letrado de la Administración de Justicia (art. 640 LEC)

Reglas especiales de realización atendidas las circunstancias del caso

2. Realización por persona o entidad especializada (art. 641 LEC)

Realización de bienes singulares o con características muy marcadas

3. Subasta judicial (art. 691 LEC)

Supuesto más frecuente - Subasta electrónica

## Subasta judicial

Art. 691 LEC

Transcurridos veinte días desde que tuvieron lugar el requerimiento de pago y las notificaciones que exige la LEC, se procederá a la subasta de la finca hipotecada a instancia del actor, del deudor o del tercer poseedor

Se dará publicidad de la subasta en el Portal de Subastas (arts. 667, 668 y 691.2 LEC)

Para la subasta de fincas hipotecadas se siguen las reglas de la subasta de bienes inmuebles (art. 691.4 LEC → remite a arts. 670 y 671 LEC)

## Subasta judicial

Plazo de veinte días para formular posturas → cierre de la subasta

Los postores deben consignar en el Juzgado el 5% del tipo de subasta

Certificación de la postura más alta → comparación con tipo de subasta

Comprobación de la adjudicación del inmueble (tipo y postura más alta)

Antes de la aprobación del remate (título de propiedad), el ejecutado siempre puede liberar el inmueble consignando todo lo adeudado (art. 670.7 LEC)

## Subasta judicial

### A. Subasta con postores

- Si la postura es  $\geq 70\%$  tipo, se adjudica al postor, mediante Decreto del LAJ que aprueba el remate (título de propiedad inscribible); plazo de 40 días para consignar diferencia entre € consignado y € postura
- Si fuera el ejecutante quien ofrece postura  $\geq 70\%$  tipo, se le adjudica la propiedad, y se procede a la liquidación de deuda de lo que se deba por principal, intereses y costas, y se le dará plazo para consignar la diferencia, si la hubiere
- Posibilidad de postor ofreciendo  $\geq 70\%$  tipo, pero solicitando pagar a plazo con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias, del precio aplazado → se le comunica al ejecutante, a quien se da la opción de pedir la adjudicación por el 70% del tipo → si no lo hace, se adjudica al postor con pago aplazado

## Subasta judicial

- Cuando la mejor postura sea  $<70$  tipo, el ejecutado, en el plazo de diez días, puede presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70% del tipo, o postura inferior pero que resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante
- Si en esos diez días el ejecutado no presenta tercero, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70% del tipo
- Si el ejecutante no hace uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la postura sea  $>50\%$  valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo el 30% provisional para intereses y costas

## Subasta judicial

- Si la mejor postura no cumpliera ninguno de los requisitos anteriores, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor.
- En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución



## Subasta judicial

### B. Subasta sin postores

- Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50% del tipo o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70% del tipo o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60%
- Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Letrado de la Administración de Justicia, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo

## Pago del crédito hipotecario y aplicación del sobrante

### Art. 692 LEC

- El precio del remate se destinará a pagar al ejecutante el principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas, sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria
- El exceso, si lo hubiere, se depositará a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado
- Satisfechos, en su caso, los acreedores posteriores, se entregará el remanente al propietario del bien hipotecado

## Deuda remanente

### Art. 579.1 LEC

- Si subastados los bienes hipotecados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución  
Nueva ejecución dineraria (demanda) / Posibilidad de incluir a los avalistas o fiadores
- Si se ha ejecutado la vivienda habitual, el importe de la ejecución se ajustará (reducirá) atendiendo a varias circunstancias (art. 579.2 LEC):
  - i. Liberado, si paga 65% remanente en 5 años, o 80% remanente en 10 años
  - ii. Liberado, si se cede el remate a sociedad del grupo del ejecutante, si paga el 50% en 10 años

## Lanzamiento del ocupante

a) Inmueble desocupado

El SCNE entregará posesión material al ejecutante

b) Inmueble ocupado

- i. Por quien ha sido parte en la ejecución → será lanzado sin más trámites  
(Sin perjuicio de poder solicitar la suspensión excepcional del lanzamiento)
- ii. Por quien no ha sido parte en la ejecución → incidente (no cosa juzgada)  
Puede tener lugar antes o después de la aprobación del remate  
Sirve para verificar si el ocupante tiene título para poseer (arrendamiento)

## Suspensión excepcional del lanzamiento

Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (LPDH)

Idea: permitir la suspensión excepcional de la entrega de la posesión al adquirente (= lanzamiento) del inmueble ocupado por el ejecutado en los casos de mayor vulnerabilidad social

Plazo inicial de dos años, prorrogado en sucesivas ocasiones, hasta once años de entrada en vigor de la ley (mayo de 2024) → ¿posible nueva prórroga?

Deben acreditarse requisitos de vulnerabilidad familiar y económicos

## Suspensión excepcional del lanzamiento

### Ejecutantes afectados

“Acreedor ejecutante de la vivienda adherido al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, aprobado por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, o persona que actúe por su cuenta”

Prácticamente todas las entidades bancarias (Resolución 16/12/2022)

“Persona que actúe por su cuenta” → sociedades patrimoniales inmobiliarias de las entidades bancarias (Altamira, Servihabitat, Buildingcenter...)

## Suspensión excepcional del lanzamiento

### Ejecutados beneficiarios

- Ejecución hipotecaria
- Ejecución de la vivienda adjudicada
- El ejecutado fue parte en el procedimiento

El deudor debe pedir la suspensión en cualquier momento del procedimiento de ejecución hipotecaria ante el Juez, antes de la ejecución del lanzamiento

La suspensión no alcanza a terceros ocupantes ajenos al procedimiento, ni tampoco a los ejecutados en el posterior procedimiento de reclamación del remanente (art. 579.1 LEC)

## Suspensión excepcional del lanzamiento

### a) Requisitos de vulnerabilidad familiar

- Familia numerosa
- Unidad familiar monoparental con hijos a su cargo
- Unidad familiar de la que forme parte un menor de edad
- Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente para trabajar
- Unidad familiar en la que el deudor hipotecario esté en paro
- Unidad familiar en la que exista una víctima de violencia de género
- Deudor mayor de 60 años



## Suspensión excepcional del lanzamiento

### b) Requisitos económicos (simultáneos)

- Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) anual de catorce pagas
- Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda (multiplicado por 1,5)
- Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar
- Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma

## Suspensión excepcional del lanzamiento

### c) Acreditación documental

#### i. Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:

Certificado de rentas expedido por AEAT de los últimos 4 ejercicios tributarios / últimas 3 nóminas / Certificado TGSS en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo / Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social / Certificado expedido por AEAT o TGSS en caso de trabajador por cuenta propia

#### ii. Número de personas que habitan la vivienda:

Libro de familia / Certificado de empadronamiento

## Suspensión excepcional del lanzamiento

iii. Titularidad de los bienes:

Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad / escrituras compraventa de vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere

iv. Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos

## Otras medidas excepcionales a favor del ejecutado

### 1. Código Buenas Prácticas

- Medidas previas a la ejecución: reestructuración de deudas hipotecarias
- Medidas complementarias: quita en el capital pendiente de amortización
- Medidas sustitutivas de la ejecución: dación en pago de la vivienda habitual, con la consiguiente cancelación de la deuda por todos los conceptos
- El deudor, al solicitar la dación en pago, podrá pedir permanecer dos años en la vivienda en concepto de arrendatario, satisfaciendo una renta anual del 3% del importe total de la deuda en el momento de la dación

En la práctica, estas medidas no han resultado demasiado exitosas (pago de tasación por el deudor)

## Otras medidas excepcionales a favor del ejecutado

2. Art. 12 de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana

“La iniciación del procedimiento, judicial o extrajudicial, para la ejecución de las garantías hipotecarias que comporte la extinción del contrato de compraventa por incumplimiento del propietario comprador, siempre que este se encuentre en las circunstancias de emergencia social afectadas por procedimientos de ejecución hipotecaria y el inmueble sea su vivienda habitual y único, implicará la creación de una nueva obligación entre la entidad financiera, la filial inmobiliaria o entidad de gestión de activos que resulte adjudicataria del remate y el propietario comprador y deudor, y quedará constituido el derecho de este último a poder contratar un arrendamiento con opción de compra que evite el lanzamiento de esta vivienda”

**¡Muchas gracias por vuestra atención!**

[jose.maria.cardos@uv.es](mailto:jose.maria.cardos@uv.es)