



**SOBRE LA LEGITIMIDAD DE LA EJECUCIÓN PARCIAL DE LA HIPOTECA POR
DEUDA DEL PRESTATARIO CONSUMIDOR SIN DECLARACIÓN DEL
VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CRÉDITO ***

Ángel Carrasco Perera

Catedrático de Derecho Civil

Encarna Cordero Lobato

Catedrática de Derecho Civil

José María Martín Faba

Prof. Ayudante Doctor de Derecho Civil

Fecha de publicación: 12 de mayo de 2023

No existe unanimidad en el CESCO sobre este extremo. A continuación, se exponen las diversas opiniones de cada uno de nuestros expertos.

NORMAS RELEVANTES

Artículo 693. 1 LEC. Reclamación limitada a parte del capital o de los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes. Vencimiento anticipado de deudas a plazos.

Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se

* Trabajo realizado en el marco del Proyecto de Investigación PID2021-128913NB-I00, del Ministerio de Ciencia e Innovación y la Agencia Estatal de Investigación (AEI) cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social: seguimiento y avances”, dirigido por Ángel Carrasco Perera y Encarna Cordero Lobato y en el marco de las Ayudas para la realización de proyectos de investigación aplicada, en el marco del Plan Propio de investigación, cofinanciadas en un 85% por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), para el proyecto titulado “Modelos jurídicos eficientes de consumo sostenible”, con Ref.: 2022-GRIN-34487 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana I. Mendoza Losana.



verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha.

Artículo 670 LEC. Subasta con postores

(...) [Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior], el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70 % de dicho valor [de tasación] o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura.

Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución.

Artículo 671. 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 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta 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 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien.

Artículo 127 LH.

[Lo previsto sobre ejecución hipotecaria] será igualmente aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o de los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes, si venciere alguno de ellos sin cumplir el deudor su obligación.

Cuando para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar la finca hipotecada y aún quedaran por vencer otros plazos de la obligación, se practicará lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo ciento treinta y cinco. Si el comprador no quisiere la finca con la carga de la hipoteca que queda por satisfacer, se depositará su importe con los intereses que le correspondan, para que sea pagado el acreedor al vencimiento de los plazos pendientes.



(El inciso subrayado remite a la versión del art. 135 LH anterior a la reforma del 2000, remisión que hoy ha de entenderse hecha al art. 693.1 LEC)

ANÁLISIS

Angel Carrasco Perera

El valor de tasación es el valor de la finca que figura en la escritura, invariable, sin importar si se ejecuta por todo o parte de la deuda. El hecho de que se ejecute por parte de la deuda no tiene efecto en el avalúo, ni siquiera legal del art. 666, ni, por ende, en el tipo de subasta.

La cantidad por la que se despacha ejecución es la cantidad no pagada, pero no la cantidad que hubiera quedado por pagar en caso de haber hecho valer el acreedor el vencimiento anticipado del art. 24 LCCI. La “cantidad que se debe por todos los conceptos” se corresponde a la cantidad debida e impagada conforme al art. 693.

En el art. 693.1, el adquirente o adjudicatario de la finca en la ejecución parcial adquiere la condición de tercer poseedor de finca hipotecada por el resto no ejecutado, pero no se subroga en la deuda. El deudor sigue siendo el deudor ejecutado por la cantidad parcial a que se refiere el precepto y que queda pendiente de pago.

La parte subrayada del art. 127 LH prueba (creo) que el adjudicatario no se subroga en la responsabilidad personal, pero que de hecho puja sobre un tipo de subasta equivalente al que hubiera procedido si la ejecución hubiera sido por el todo de la deuda.

Cuando los arts. 670.4 y 671 se refieren a la adjudicación por la cantidad que se deba por todos los conceptos, se refiere sólo a la cantidad de la deuda por la que se ha despachado ejecución. Lo no vencido no se debe.

Cuando los arts. 670.4 y 671 imponen que la adjudicación no pueda bajar de una cantidad correspondiente a un determinado porcentaje del valor de tasación, ello es así aunque la cantidad por la que se despache ejecución sea sólo la parte de deuda por la que se ha despachado ejecución por el art. 693.1.

Cuando la norma establece que el acreedor ejecutante puede adjudicarse la finca por (no menos que) un % del valor de tasación, esta cifra no se baja por el hecho de que el acreedor esté ejecutando sólo por parte de la deuda y no haya existido vencimiento anticipado.

Cuando la finca se adjudica por la cantidad que se debe por todos los conceptos (o por un % del valor de tasación superior a la cifra de lo que se debe por todos los conceptos),



no queda deuda subsistente del ejecutado, pero sólo se predica este efecto extintivo de la parte de la deuda por la que se ejecuta, no de la deuda pendiente no vencida.

Establecidas las premisas anteriores, mi opinión es la que sigue.

La posición del deudor consumidor en la hipótesis del art. 693.1 puede ser bien triste. Ha perdido la casa, pero sigue debiendo la deuda hipotecaria restante. Es cierto que esto ocurre igual cuando se ejecuta por toda la deuda y el acreedor o un tercero se adjudican por un % del valor de tasación, lo que puede dejar al ejecutado con deuda ordinaria, porque la LEC no establece que el déficit de ejecución extingue la deuda (salvo en el concurso con exoneración de pasivo). Pero en este caso del art. 693.1 acaba “cobrando” por la casa mucho menos (la cantidad por la que se despacha ejecución), y además mantiene la deuda por la cantidad no ejecutada.

Lo que está claro es que el deudor no garante no pagará esta deuda restante, y el banco tendrá que decidir si ejecuta al adjudicatario, salvo que este sea un proxy del banco, en cuyo caso a éste no le queda sino cobrar del deudor.

La posición del deudor ejecutado es ruinoso en supuestos del 693.1 cuando se permita, conforme a 670 y 671, una adjudicación por la cifra que se debe por todos los conceptos (y por la que se despacha ejecución) y por debajo del % del valor de tasación.

En tanto en cuanto esta posibilidad procesal siga existiendo en la LEC, hay que rechazar la posibilidad de que se pueda proceder a la ejecución parcial del art. 693.1 LEC contra la vivienda hipotecada por un consumidor.

Dicho en otros términos: si el valor del activo gravado es suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda, el consumidor tiene derecho a que la pérdida ejecutiva de su propiedad no le deje deuda residual.

En el supuesto del 671, si se ejecuta parcialmente sobre vivienda habitual, es muy fácil que el 70% del valor de tasación sea superior a la cifra de deuda por todos los conceptos, lo que supone una ulterior rebaja en la adjudicación por el valor de tasación al 60%

Es absurdo que un postor pueda quedarse la finca por la cantidad por la que se despacha ejecución y que el ejecutado siga debiendo la cantidad por la que aún no se ha ejecutado, salvo (no será usual) que el valor de la finca sea inferior a la cantidad por la que se despacha ejecución parcial.

Encarna Cordero Lobato

Nuestra legislación procesal e hipotecaria siempre ha permitido la ejecución parcial por deudas pagaderas en plazos diferentes, estuvieran o no aseguradas con hipoteca (cfr.



derogados arts. 1456 y 1457 LEC/1881 y antiguo art. 135 LH). Hoy esta facultad se regula expresamente en los arts. 693.1 LEC y 127 LH. En el caso de la hipoteca, la facultad de ejecución por impago de la obligación asegurada constituye el contenido esencial del derecho de hipoteca, y si el incumplimiento es parcial, porque la deuda es pagadera a plazos, el acreedor debería poder ejecutar para cobrar la parte de deuda ya vencida.

El problema no procede de la facultad reconocida en el art. 693.1 LEC, sino de las reglas de adjudicación establecidas en la LEC, en las que no se ha previsto la posibilidad de una ejecución parcial: si se interpreta que, como dice literalmente el art. 670.4 LEC, cabe adjudicación por “la cantidad que se haya despachado la ejecución”, aunque sea inferior al 50% del valor de tasación (sorprende que la regla sea muy diferente en la subasta sin postores, donde nunca cabría una adjudicación de vivienda habitual por una cantidad inferior al 60% del valor de tasación, aunque la cantidad adeudada fuera inferior, art. 671 LEC), ello significaría que si se planteó demanda ejecutiva por el incumplimiento de algunos plazos (el art. 693.1 LEC dice tres, mensuales, no debería aplicarse el estándar cuantitativo del 24 LCCI, que únicamente regula la facultad de declarar el vencimiento anticipado, no la facultad de ejecutar la hipoteca), el ejecutado se vería expuesto a perder el dominio del inmueble y, además, a seguir siendo deudor del resto de deuda no vencida. Si este resultado pudiera producirse deberíamos sostener que la cláusula de ejecución parcial es abusiva en la contratación con consumidores o, alternativamente (pues la cláusula podría reputarse válida al reproducir una facultad prevista legalmente), negar la posibilidad de ejecución parcial frente a consumidores a través de una interpretación reductora del art. 693.1 LEC, prohibiendo su aplicación frente a consumidores, e integrando con esta prohibición la laguna oculta que ha revelado el precepto.

En lugar de negar la posibilidad de ejecución parcial, propongo que la descoordinación existente en la LEC entre la regla de ejecución parcial y las normas sobre adjudicación, se resuelva interpretando que el art. 670.4 LEC solo permitiría la adjudicación por un valor inferior al 50% de la tasación si se tratase de la adjudicación por toda la cifra de deuda viva asegurada con la hipoteca, esté o no vencida, “lo que se deba por todos los conceptos”, pues entiendo (con la STS 866/2021, de 15 diciembre, obiter) que si la LEC rebaja la cifra de adjudicación establecida con carácter general es porque la norma presupone que la adjudicación por valor inferior extingue el crédito. Se trata de una interpretación que pondera adecuadamente los intereses de acreedor y deudor, y también del adjudicatario tercero, porque, satisfecho el acreedor del crédito por las cuotas ya impagadas, este comprador puede pedir que del remanente se deposite el importe de carga hipotecaria que quede por satisfacer, con los intereses que le correspondan, para que sea pagado al acreedor al vencimiento de los plazos pendientes (art. 127.II LH) y,



por tanto, con liberación del deudor en la parte de deuda pendiente cubierta por la hipoteca.

José María Martín Faba

El artículo 693.1 LEC 2000 estableció un tipo de ejecución de hipoteca, mas no por el total de la deuda garantizada, sino limitada solo al importe de algunos plazos de capital e intereses. Esta clase de ejecución no era nueva, pues derivaba de la regulación de la ejecución de la hipoteca de rentas (actualmente, art. 127 LH). El artículo 693.1 LEC 2000 se reformó en 2013, limitando la posibilidad de ejecución directa por impago parcial a que hubieran vencido al menos tres plazos mensuales. El precepto sufrió una nueva reforma en 2015, imponiéndose la necesidad de constancia en la escritura e inscripción en el RP de la estipulación que fija la posibilidad de ejecución parcial para que esta pudiera llevarse a cabo. De ahí que los únicos problemas jurídicos-prácticos producidos hasta el momento en torno al artículo 693.1 LEC hayan acaecido tras la denegación de la inscripción en el RP de las cláusulas que lo reproducían.

La LEC regula este supuesto de ejecución hipotecaria parcial en primer lugar, como si fuera el más habitual, pero su ámbito es residual y casi irrelevante. Referido al préstamo hipotecario, se trata de un procedimiento extravagante, porque provoca multitud de contratiempos, y esta incertidumbre hace que el procedimiento pierda interés para el titular de la hipoteca que pretende realizarla y para un hipotético postor que persiga adjudicarse la vivienda. Por el contrario, el supuesto ordinario de ejecución hipotecaria es el regulado en el art. 693.2 LEC, es decir, el de reclamo de todo lo adeudado por capital e interés una vez el acreedor ha vencido anticipadamente la obligación a plazos. Con todo, puede que el supuesto de ejecución parcial haya adquirido cierta relevancia a raíz de problemática surgida en torno a la cláusula de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios al consumo. En efecto, algunos órganos judiciales sostuvieron que, si la cláusula de vencimiento anticipado era declarada abusiva en un procedimiento de ejecución hipotecaria, al acreedor no le quedaba otra que continuar dicha ejecución solo por las cuotas efectivamente vencidas y no pagadas. Pero acaso los distintos operadores no se hayan percatado del poco recorrido y de lo diabólica que puede ser esta ejecución parcial para el consumidor.

Nótese que el consumidor puede perder su vivienda por el impago de tres cuotas. Aquí ya se produce el primer escollo, poque es un principio que deriva de la legislación comunitaria que los prestamistas deben mostrarse razonablemente tolerantes, y hacer todos los esfuerzos razonables para resolver la situación, “antes de iniciar un procedimiento de ejecución” contra la vivienda del deudor (cd. 27 Directiva 2014/17). Un prestamista que inicia un proceso de ejecución contra una vivienda del deudor no es



razonablemente tolerante si lo hace por el incumplimiento de solo tres o cuatro cuotas mensuales, con independencia de que declare el vencimiento anticipado de la obligación o no. Nótese que la tolerancia razonable no tiene que referirse al comportamiento del acreedor antes de producir el vencimiento anticipado, y sí más bien a su comportamiento antes de iniciar un proceso de ejecución contra la vivienda del deudor. Entonces, si el acreedor tiene que ser razonablemente tolerante para ejecutar la vivienda de un consumidor, pierde todo el sentido una ejecución parcial en este ámbito, porque el acreedor preferirá producir el vencimiento anticipado e interponer una demanda de ejecución hipotecaria por toda la deuda.

Por otra parte, la ejecución parcial del artículo 693.1 LEC parece no ser congruente con otros preceptos de la LEC, provocando que el procedimiento pierda interés para acreedores ejecutantes y postores. Por ejemplo, en el artículo 671 LEC (subasta sin postores), la adjudicación de la vivienda habitual solo puede hacerse por el 60 o 70 por ciento del valor por el que el bien sale a subasta. Nótese que, si el acreedor ejecutante insta la ejecución por tres o cuatro cuotas, y esta es la cantidad por la que se despacha ejecución, luego no podrá adjudicarse la vivienda por esta cantidad, sino por el 60 o 70 por ciento del valor por el que el bien sale a subasta. Por tanto, si tiene que adjudicársela por esos importes, no le interesará la ejecución parcial por tres o cuatro cosas, sino declarar el vencimiento anticipado y reclamar toda la deuda. Cuestión distinta sería si lo que se ejecuta es la vivienda no habitual del deudor, en cuyo caso el ejecutante puede adjudicarse la vivienda por lo que se le deba por todos los conceptos (art. 671 LEC), y por tanto por el importe de tres o cuatro cuotas. Con todo, si el propio acreedor ejecutante se adjudica la vivienda, la hipoteca se extinguiría por confusión. Además, podría considerarse que se enriquece de forma injusta, pues sería acreedor de la parte del préstamo no vencida y propietario de la vivienda. Por lo demás, cuando concurren postores a la subasta, también existe la posibilidad de que un postor se adjudique la vivienda (habitual o no) por la cantidad por la que se haya despachado la ejecución (art. 670.4.III), en nuestro caso, por tres o más cuotas. Pero es difícil que a alguien le interese comprar una vivienda que en cualquier momento puede perder, pues el pago del crédito todavía asegurado esta fuera de su ámbito de control.

Si finalmente alguien pudiera adjudicarse la vivienda por tres o cuatro cuotas (la cantidad que se le deba por todos los conceptos o por la que se haya despachado ejecución), el consumidor quedaría en una posición infernal. En ese caso, la deuda subsistente será mayor a la que resulta del juego del sistema del vencimiento anticipado, aunque se mantienen los plazos y los tipos de interés ordinario, y no se aplican los de demora, más gravosos para el consumidor. Con todo, el deudor no recibirá sobrante después de cobrarse el banco las cuotas impagadas si, como hemos dicho, existe la



posibilidad de adjudicación de la vivienda por la cantidad que se deba por todos los conceptos o se haya despachado ejecución, que podrían ser solo tres o cuatro cuotas. Así pues, en la ejecución parcial el deudor se queda sin casa, con una abultada deuda todavía aplazada a los tipos ordinarios, y posiblemente sin remanente para pagarla.

Es suma, considero que contra consumidores no debe permitirse la ejecución hipotecaria parcial del artículo 693.1 LEC. En este ámbito solo debería permitirse que el acreedor ejecute la hipoteca en virtud del artículo 693.2 LEC, es decir, después de producir el vencimiento anticipado conforme al artículo 24 LCCL.