

ÍNDICE SISTEMÁTICO

CAPÍTULO I . ENTREGA DIRECTA AL EJECUTANTE DE BIENES EMBARGADOS SIN NECESIDAD DE SUBASTA

I.	DINERO EFECTIVO	31
II.	SALDOS EN CUENTAS CORRIENTES Y OTRAS DE INMEDIATA DISPOSICIÓN	33
II.1.	Excepciones a la entrega directa de dinero existente en cuentas de inmediata disposición.	34
II.1.A.	Cuenta en que el ejecutado tiene domiciliada la nómina	34
II.1.B.	Cuentas cotitularidad conjunta del ejecutado y otra persona	35
II.1.C.	Interposición de una tercería.	37
III.	DIVISAS CONVERTIBLES	38
IV.	BIENES CUYO VALOR NOMINAL COINCIDA CON SU VALOR DE MERCADO O QUE, AUN INFERIOR, EL ACREEDOR ACEPTA LA ENTREGA DEL BIEN POR SU VALOR NOMINAL	39
V.	ENTREGA DE BIENES MUEBLES VENDIDOS O FINANCIADOS A PLAZOS	41

CAPÍTULO II . SUBASTA DE BIENES EMBARGADOS

I.	PROBLEMÁTICA RELATIVA AL AVALÚO DE LOS BIENES. . .	47
I.1.	Supuestos exceptuados	47
I.2.	Sistemas de tasación previstos en la LEC	49
I.2.A.	Acuerdo de las partes	50
I.2.B.	Tasación pericial.	54

II.	PETICIÓN DE CERTIFICACIÓN REGISTRAL DE DOMINIO Y CARGAS AL REGISTRO	73
II.1.	Momento en que se debe solicitar la certificación	74
II.2.	Obligaciones del Registrador	75
II.3.	Bien inscrito a nombre de persona distinta al ejecutado	76
II.3.A.	Tercería registral	77
II.3.B.	Adquirente del bien con anterioridad a la anotación preventiva pero que lo ha inscrito a su nombre con posterioridad	77
II.3.C.	Bien inscrito a nombre de persona del que el ejecutado sea heredero	79
II.3.D.	Bien no inmatriculado o inscrito a favor de persona distinta del ejecutado.	82
II.4.	Sanciones al ejecutado si de la certificación de cargas resulta que ha manifestado datos falsos	83
III.	ACREEDORES QUE CONSTAN EN EL REGISTRO CON POSTERIORIDAD AL EJECUTANTE	87
III.1.	Cuestiones que suscita la notificación a los acreedores con derechos inscritos o anotados con posterioridad al ejecutante	87
III.2.	Subrogación de los acreedores posteriores en la posición del ejecutante	90
III.2.A.	Problemas que plantea el art. 659.3 de la LEC	90
III.2.B.	Casos en que resulta conveniente la subrogación	92
III.2.C.	Constancia registral de la subrogación	93
IV.	SOLICITUD DE INFORMACIÓN A LOS ACREEDORES QUE CONSTAN EN LA CERTIFICACIÓN DE CARGAS CON ANTERIORIDAD AL EJECUTANTE	93
IV.1	Otros acreedores a los que sería necesario solicitar información	94
IV.2.	Problemática acerca de la valoración de las cargas cuando ni los acreedores anteriores ni el ejecutado aportan la información solicitada	95
IV.3.	Forma de la comunicación.	97

IV.4.	«Curiosa» exigencia legal de que el Procurador del ejecutante se encargue del diligenciamiento de los despachos	98
IV.5.	Disconformidad entre los acreedores	102
IV.6.	Modificación del Registro con base en los datos facilitados.	102
IV.7.	Problemática si los acreedores anteriores manifiestan que sus créditos se han incrementado	104
V.	REQUERIMIENTO AL EJECUTADO PARA QUE APORTE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD	106
V.1.	Necesidad de requerimiento en supuestos no previstos legalmente	107
V.2.	Forma de practicar el requerimiento	108
V.3.	Apremios en caso de incumplimiento	108
V.4.	Inexistencia de títulos de dominio	109
VI.	LIQUIDACIÓN DE CARGAS	110
VI.1.	Modo de descontar las cargas	110
VI.2.	Problemática para descontar cargas anteriores que no sean un mero embargo o hipoteca	111
VI.3.	Cargas ocultas	113
VI.4.	Supuestos en que resulta de dudosa aplicación el art. 666 de la LEC.	114
VI.4.A.	Avalúo del bien realizado por las partes de mutuo acuerdo	114
VI.4.B.	Bienes hipotecados	115
VI.4.C.	Bienes Muebles.	116
VI.5.	Impugnación de la liquidación de cargas.	117
VI.6.	Liquidación con resultado negativo por exceso de cargas sobre el bien	117
VI.7.	Reproblable confusión legal entre el valor de tasación y el de liquidación	118
VII.	PREPARACIÓN DE LA SUBASTA: FORMACIÓN DE LOTES.	121
VII.1.	Dudosa necesidad de oír al ejecutado no personado y a terceros interesados.	121
VII.2.	Innecesario traslado a las partes para formar lotes cuando los bienes se hayan embargado como un todo.	122
VII.3.	Silencio legal acerca de si es posible formar lotes de inmuebles o de muebles e inmuebles.	122

VII.4.	Imposibilidad de realizar una sola consignación para participar en la subasta de varios lotes	124
VII.5.	Alcance de la discrecionalidad del Secretario Judicial y posibilidad de actuar de oficio en la formación de lotes	125
VII.6.	Momento procesal oportuno para la formación de lotes: ¿antes o después de la tasación de los bienes?	125
VII.7.	Tipo de resolución que ha de dictar el Secretario para formar los lotes.	126
VII.8.	Actuaciones que puede solicitar el ejecutante en caso de que no se convoque la subasta	126
VIII.	ORDEN DE ENAJENACIÓN DE LOS BIENES POR MEDIO DE SUBASTA	127
VIII.1.	Problemática acerca de si resulta de aplicación la misma prelación prevista en el art. 592 de la LEC para el embargo.	127
IX.	LEGITIMACIÓN PARA INSTAR LA SUBASTA.	128
X.	REQUISITOS PARA INTERVENIR EN LA SUBASTA	131
X.1.	Prohibiciones.	131
X.1.A.	Supuestos conflictivos.	132
X.1.B.	Efectos de excluir indebidamente a un postor de la subasta	139
XI.	NOTIFICACIÓN DE LA SUBASTA	139
XI.1.	Silencio legal acerca de la exigencia de notificación al ejecutado no personado.	140
XI.2.	Forma de practicar la notificación: debate acerca de la necesidad de que sea personal.	140
XI.3.	Imprecisa previsión legal de notificar la subasta en «el domicilio que conste en el título ejecutivo»	141
XI.4.	Conveniencia de notificar la subasta a otros interesados.	142
XI.5.	Incomprensible omisión legal de la necesidad de notificar la subasta al ejecutado en caso de bienes muebles	143
XI.6.	Nulidad de la subasta en caso de irregularidades en su notificación	144
XII.	PUBLICIDAD DE LA SUBASTA	144

XII.1.	Indefinición legal acerca de cuáles son «lugares públicos de costumbre»	145
XII.2.	Publicidad adicional en medios públicos o privados . .	146
XII.2.A.	Petición por parte de terceros interesados de una publicidad adicional	146
XII.2.B.	Factores que debe ponderar el Secretario para acordar una publicidad adicional	146
XII.2.C.	Casos en que se puede incluir en las costas la publicidad adicional	147
XII.3.	Publicidad de las subastas judiciales en internet	149
XII.4.	Conveniencia de conceder un plazo amplio entre la publicación de la subasta y su celebración.	151
XII.5.	Contenido de los edictos	151
XII.6.	Errores o imprecisiones en los edictos	152
XIII.	CONSIGNACIONES PARA PUJAR	153
XIII.1.	Forma de la consignación	154
XIII.2.	Consignación con cantidades percibidas por un tercero	155
XIII.3.	La consignación para participar en la subasta en supuestos conflictivos.	157
XIII.3.A.	Procesos de división de cosa común.	157
XIII.3.B.	Tercerista de mejor derecho que intervenga en la ejecución	158
XIII.4.	Propuestas <i>de lege ferenda</i>	159
XIII.5.	Devolución de las consignaciones	160
XIV.	DESARROLLO DE LA SUBASTA.	162
XIV.1.	Pujas electrónicas	163
XIV.2.	Posturas por escrito	166
XIV.2.A.	Contenido de las posturas por escrito: requisitos necesarios	166
XIV.2.B.	Plazo para realizar posturas por escrito y para revocarlas	167
XIV.2.C.	Concurrencia a la subasta del postor por escrito modificando su oferta	168
XIV.2.D.	Problemática acerca del momento para dar publicidad a las posturas por escrito	168
XIV.2.E.	Empate entre dos posturas por escrito	170
XIV.3.	Subasta simultánea.	171
XIV.4.	Posturas ofreciendo pagar a plazos	173

XIV.4.A.	Presupuestos para que se admita el abono del precio de remate a plazos	173
XIV.4.B.	Deficiencias legales	174
XIV.4.C.	Problemas que plantea el abono del precio de remate a plazos	176
XIV.4.D.	Propuestas <i>de lege ferenda</i>	179
XIV.5.	Posturas por importe inferior al mínimo exigido.	180
XIV.5.A.	Consideraciones críticas acerca de la facultad del ejecutado de presentar un tercero que adquiera el bien	180
XIV.5.B.	Deficiencias legales si el ejecutante se adjudica el bien	186
XIV.5.C.	Aprobación del remate por un importe muy inferior al tipo mínimo	189
XV.	SUBASTA DESIERTA.	193
XV.1.	Amplitud del concepto.	193
XV.2.	Facultades del ejecutante.	195
XV.2.A.	Porcentajes de adjudicación del bien	195
XV.2.B.	Dudosa posibilidad del ejecutante de adjudicarse ciertos tipos de bienes	195
XV.3.	Reconocimiento al tercerista de mejor derecho de la posibilidad de adjudicarse el bien	199
XV.4.	Deficiencias legales en la regulación de la subasta desierta	200
XV.4.A.	Escasa protección del ejecutado	200
XV.4.B.	Inconcreción en caso de bienes muebles de un plazo para pedir la adjudicación del bien	201
XV.4.C.	Silencio legal acerca del plazo máximo en que el ejecutado puede solicitar el alzamiento del embargo si el ejecutante no se lo adjudicare	202
XV.4.D.	Personas distintas al deudor que sería oportuno que pudieran solicitar el alzamiento del embargo	202
XV.4.E.	Criticable vinculación del Secretario Judicial a la petición del ejecutado de proceder al alzamiento del embargo en caso de subasta desierta	203

XV.4.F.	Conveniencia de que se permitiere al ejecutante optar por otras alternativas distintas a la adjudicación del bien	204
XV.4.G.	Incomprensible eliminación del art. 671 de la posibilidad de que el ejecutante se adjudique el bien por «todo lo debido» en caso de que se enajene la vivienda habitual del deudor	205
XV.4.H.	Discriminación negativa respecto de los bienes muebles no susceptibles de inscripción registral	207
XV.4.I.	Olvido por parte del legislador de las especialidades existentes en las subastas de los procesos de división de cosa común	208
XV.4.J.	Dudosa posibilidad en el procedimiento hipotecario de cancelar la hipoteca, a petición del ejecutado, si la subasta queda desierta	208
XV.4.K.	Problemática en una ejecución hipotecaria si el ejecutante se adjudica el bien por «todo lo debido» y dicho importe excede de la cobertura hipotecaria existiendo acreedores posteriores.	210
XV.4.L.	Amparo legal del enriquecimiento injusto del ejecutante en detrimento del deudor	211
XV.4.M.	Incomprensible distinto tratamiento de la subasta desierta y de la que cae en quiebra a efectos de que el ejecutante se pueda adjudicar el bien.	213
XVI.	ENAJENACIÓN DEL BIEN EN SUBASTA: APROBACIÓN DEL REMATE Y PAGO DEL PRECIO	214
XVI.1.	Aprobación del remate a favor de un tercero	214
XVI.1.A.	<i>Dies a quo</i> para abonar el precio	215
XVI.1.B.	<i>Dies a quem</i> para consignar el precio: prórroga hasta el día siguiente a las 15 horas	215
XVI.1.C.	Financiación para pagar el precio: hipoteca del derecho del rematante.	216
XVI.1.D.	Rematante que no consigna el resto del precio: «subasta en quiebra»	218

XVI.2. Peculiaridades en la aprobación del remate cuando es el ejecutante el que adquiere el bien en subasta.	223
XVI.2.A. Confusión entre el decreto de adjudicación posterior a la aprobación del remate y el que se dicta cuando el ejecutante se adjudica el bien	225
XVI.3. Recursos contra el decreto de aprobación del remate y de adjudicación	227
XVII. CESIÓN DEL REMATE	228
XVII.1. Relación jurídica entre el cedente y el cesionario	228
XVII.2. Cesión parcial del remate.	229
XVII.3. Casos en que procede la cesión del remate: supuestos dudosos	229
XVII.4. Cambio de voluntad por parte del ejecutante acerca de ceder o no el remate	230
XVII.5. Cesión del remate por persona distinta del ejecutante	231
XVII.6. Posibilidad de efectuar la cesión ante otro fedatario.	231
XVII.7. Consecuencias de que la cesión de remate no suponga la existencia de dos enajenaciones consecutivas	232
XVII.8. Silencio legal acerca del plazo para verificar la cesión.	233
XVIII. LIBERACIÓN DEL BIEN	235
XVIII.1. Cantidad que se debe abonar.	235
XVIII.2. <i>Dies a quem</i> para liberar el bien	236
XVIII.2.A. Bien adquirido por un tercero.	236
XVIII.2.B. Problemática si el bien es adquirido por el ejecutante	237
XVIII.3. Liberación del bien por el tercer poseedor	238
XIX. REPARTO DEL SOBRANTE.	241
XIX.1. Bienes muebles no susceptibles de inscripción registral	241
XIX.2. Bienes inmuebles o muebles con publicidad registral	242
XIX.2.A. Pago al ejecutante por encima de las cantidades aseguradas en el Registro	243
XIX.2.B. Pago a los acreedores posteriores	243
XIX.2.C. Entrega del resto al tercer poseedor o ejecutado	251
XIX.2.D. Reparto del sobrante en supuestos conflictivos	252

XX.	INSCRIPCIÓN DEL BIEN A FAVOR DEL ADQUIRENTE	254
XX.1.	Problemas para inscribir el bien adquirido en la enajenación forzosa	256
XX.1.A.	Caducidad de la anotación preventiva de embargo	257
XX.1.B.	Enajenación en subasta de un bien ajeno . . .	264
XX.1.C.	Problemática si al ir a inscribir el bien adquirido en subasta se halla a nombre de un tercero en virtud de un título de adquisición posterior al embargo pero anterior a la anotación preventiva	270
XXI.	CANCELACIÓN DE CARGAS: SUPUESTOS CONFLICTIVOS.	272
XXI.1.	Posibilidad de inscribir el bien sin cancelación de cargas o viceversa	274
XXI.2.	Cancelación de cargas posteriores que garanticen créditos preferentes	275
XXII.	DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO EN SUBASTAS	280
XXII.1.	Derecho de tanteo	280
XXII.2.	Derecho de retracto	283
XXII.2.A.	Supuestos en que resulta conflictivo reconocer el derecho de retracto	285
XXII.2.B.	<i>Dies a quo</i> para el cómputo del plazo del derecho de retracto	290

CAPÍTULO III . TERCEROS OCUPANTES DE INMUEBLES SUBASTADOS

I.	COMUNICACIÓN DE LA EJECUCIÓN A LOS TERCEROS OCUPANTES	296
I.1.	Medios para conocer la existencia de terceros ocupantes.	296
I.2.	Forma de la notificación	298
I.3.	Terceros ocupantes cuya notificación no es necesaria .	298
II.	PRESENTACIÓN DE LOS TÍTULOS DE POSESIÓN	300
II.1.	Consecuencias de no presentar los títulos	300
II.2.	Modo de presentar los títulos	300
II.3.	Tramitación procesal	301

III.	INCIDENTE PARA DECLARAR LA FALTA DE DERECHO DEL TERCER OCUPANTE A POSEER EL INMUEBLE	302
III.1.	Legitimación	302
III.2.	Plazo	303
III.1.A.	Incidente del art. 661.2 de la LEC	303
III.1.B.	Incidente del art. 675.3 de la LEC	305
III.3.	Tramitación común	306
III.4.	Intervención de Abogado y de Procurador	308
III.5.	Auto resolutorio del incidente	308
III.6.	Inexistencia de efectos de cosa juzgada	310
III.7.	Criticable imposibilidad de recurso	311
IV.	ARRENDATARIOS DE INMUEBLES SUBASTADOS POR DEUDAS DEL ARRENDADOR	311
IV.1.	Problemas relativos a los arrendamientos inscritos	313
IV.2.	Cuestiones referentes a arrendamientos de inmuebles no inscritos.	314
IV.3.	Problemas no resueltos por el legislador	315
V.	DERECHO DE USO SOBRE LA VIVIENDA HABITUAL.	319
V.1.	Subasta de la vivienda habitual titularidad exclusiva del ejecutado adjudicada en uso a su ex cónyuge	319
V.1.A.	Importancia de la constancia registral del derecho de uso	319
V.1.B.	Notificación del embargo al titular del derecho de uso	321
V.1.C.	Consentimiento del titular del derecho de uso para la enajenación forzosa de la vivienda	322
V.1.D.	Subsistencia o extinción del derecho de uso tras la enajenación forzosa	324
V.1.E.	Agravio comparativo en situaciones de normalidad matrimonial o en caso de reconciliación	328
V.1.F.	Embargo de bienes de uso ordinario de la vivienda familiar adjudicada en uso al cónyuge no deudor	329
V.2.	Subasta de la vivienda adjudicada en uso por deudas del arrendador	330
V.2.A.	Problemas que plantea el art. 15 de la LAU	330

V.2.B.	Derechos del arrendatario de la vivienda y de su ex cónyuge titular del derecho de uso si se subasta la misma	336
V.3.	Vivienda perteneciente en pro indiviso a ambos cónyuges subastada por deudas de aquél al que no se ha adjudicado el uso	337
V.4.	Derecho de uso en caso de subasta de la nuda propiedad.	337
V.5.	Derecho de uso sobre la vivienda de los suegros cedida <i>propter nuptias</i> cuando la misma es subastada por deudas de éstos	338

CAPÍTULO IV . MECANISMOS ALTERNATIVOS A LA SUBASTA PARA SATISFACER EL DERECHO DEL ACREEDOR

I.	EL CONVENIO DE REALIZACIÓN	343
I.1.	Legitimación para instar este mecanismo de enajenación	344
I.2.	Exigencias de postulación	346
I.3.	Denegación de la petición	347
I.4.	Tipos de bienes en que resulta conveniente.	348
I.5.	Plazo para solicitar un convenio de realización	349
I.6.	Comparecencia	351
I.7.	Asistentes a la comparecencia	352
I.7.A.	Partes	352
I.7.B.	Terceros que hayan instado este medio de realización	352
I.7.C.	Terceros cuyos derechos protege la ley.	352
I.7.D.	Terceros invitados.	353
I.7.E.	Terceros que pretendan adquirir el bien	354
I.8.	Requisitos para adoptar el acuerdo	355
I.9.	Limitaciones al acuerdo.	357
I.10.	Contenido del acuerdo.	359
I.11.	Diferencia con figuras afines	360
I.12.	Efectos de la aprobación del convenio.	361
I.13.	Medios de impugnación.	362
I.14.	Cumplimiento del convenio.	363
I.15.	Incumplimiento del convenio	363

II.	VENTA POR PERSONA O ENTIDAD ESPECIALIZADA.	365
II.1.	Legitimación para solicitar este medio de realización .	365
II.2.	Tipo de bienes en los que resulta conveniente	367
II.3.	Plazo para solicitar este medio de realización	368
II.4.	Suspensión de la ejecución	369
II.5.	Persona o entidad especializada	370
II.5.A.	Designación	370
II.5.B.	Requisitos para actuar como persona o entidad especializada	370
II.5.C.	Colegios de Procuradores	371
II.5.D.	Aceptación del encargo	374
II.5.E.	Prestación de caución: forma y parámetros para fijarla.	375
II.5.F.	Responsabilidad	377
II.5.G.	Honorarios	378
II.6.	Condiciones de la venta: diferencias entre muebles e inmuebles	380
II.6.A.	Personas que deben ser citadas a la comparecencia si se trata de bienes inmuebles.	381
II.6.B.	Posibilidad, en caso de bienes inmuebles, de que el Secretario Judicial modifique lo acordado en la comparecencia	382
II.7.	Plazo máximo para cumplir el encargo y prórroga	382
II.8.	Abono del precio: pago a plazos	384
II.9.	Consumación de la venta.	385
II.10.	Justificantes de los gastos efectuados	385
II.11.	Aprobación del encargo.	386
II.12.	Revocación del encargo.	387
II.13.	Causas del fracaso de este medio de realización	388
III.	ADMINISTRACIÓN PARA PAGO.	390
III.1.	Posibilidad de acordar la administración para pago en supuestos conflictivos.	390
III.1.A.	Bienes inembargables que produzcan rendimientos.	390
III.1.B.	Bienes ocupados por terceros	391
III.1.C.	Bienes administrados por un administrador judicial	392

III.1.D.	Bienes cuya venta se haya encargado a una persona o entidad especializada o respecto de los que se haya llegado a un convenio de realización	393
III.2.	Momento para solicitar la administración para pago	393
III.3.	Trámites previos a acordar la administración	395
III.4.	Ejercicio de la administración	397
III.4.A.	Administración ejercida por persona distinta al ejecutante	398
III.4.B.	Multas por entorpecer el ejercicio de la administración	399
III.4.C.	Gastos derivados de la administración	399
III.4.D.	Controversias con motivo de la administración para pago	401
III.5.	Terminación de la administración para pago	402
IV.	DACIÓN EN PAGO Y PROBLEMÁTICA QUE SUSCITA	405
IV.1.	Inconvenientes que la hacen desaconsejable	405

CAPÍTULO V . PROCEDIMIENTO HIPOTECARIO

I.	PRECIO DE TASACIÓN A EFECTOS DE SUBASTA	415
I.1.	Limitaciones legales	415
I.1.A.	Descoordinación normativa entre las previsiones del art. 682.2.1.º de la LEC que fija el precio del bien hipotecado a efectos de subasta en el 75% del valor de tasación y el art. 8.2 del RD 716/2009 que lo fija en el 100%	416
I.1.B.	Problemas de admisibilidad de los procedimientos hipotecarios en cuya escritura de hipoteca (anterior a la reforma del art. 682.2.1.º de la LEC) el precio del inmueble a efectos de subasta es inferior a lo previsto actualmente	418
I.1.C.	Olvido en el art. 682.1.2.º de la LEC de la existencia de otros mecanismos de enajenación forzosa distintos a la subasta	421
I.2.	Obligaciones de las sociedades de tasación	422

I.3.	Cargas anteriores tenidas en cuenta en el momento de la tasación del bien que se hubieran extinguido o minorado con posterioridad	425
II.	CERTIFICACIÓN DE CARGAS	425
III.	SUBASTA	429
III.1.	Personas que pueden solicitar la convocatoria de subasta	429
III.2.	Momento en que se puede solicitar la convocatoria de subasta: problemática de efectuar el señalamiento en el decreto subsiguiente al auto despachando ejecución	430
III.3.	Plazo mínimo para subastar el bien	432
III.4.	Notificación de la subasta y posibilidades de crear indefensión	433
III.5.	Rebaja de la deuda por permitir la inspección del bien hipotecado	438
III.6.	Liberación del bien antes de la subasta	439
III.6.A.	Excesivas limitaciones para liberar el bien	441
III.6.B.	Omisión legal de un plazo para liberar el bien en caso de convenio de realización, venta por persona o entidad especializada y administración o posesión interina	445
III.6.C.	Inexistencia de un trámite legal para que el deudor pueda acreditar la condición de vivienda habitual del inmueble hipotecado cuando el acreedor niegue dicha condición	446
III.6.D.	Problemática acerca del <i>dies a quo</i> para computar el plazo de los tres años en que no se puede volver a liberar el bien, ¿desde la fecha del pago o desde el decreto teniendo por liberado el bien?	450
III.6.E.	Problemática referente a si debe computar la liberación del bien realizada por el anterior deudor cuando otra persona se haya subrogado en la deuda	452
III.6.F.	Silencio legal acerca de si se debe computar como liberación el pago efectuado después de la presentación de la demanda pero antes de despachar ejecución.	452

III.6.G.	Cantidades que deben abonarse para que la liberación del bien sea válida: deficiencias de la redacción legal	453
III.6.H.	Problemática acerca de si el ejecutado debe abonar también las cuotas que venzan después de efectuar la consignación para liberar el bien y antes de declarar terminado el proceso	455
III.6.I.	Destino de la consignación si finalmente no se tiene por liberado el bien, ¿se devuelve al consignante o se entrega al acreedor?	456
III.6.J.	Cuestiones conflictivas relativas a las costas	458
III.7.	Subasta del bien quedando subsistente la hipoteca en garantía del resto de la deuda.	459
III.8.	Cancelación de cargas tras la subasta: gravámenes que no pueden cancelarse	460
III.9.	Reparto del sobrante	461
IV.	SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO HIPOTECARIO	464
IV.1.	Por declaración de concurso	464
IV.1.A.	Procedimientos de ejecución hipotecaria ya iniciados	464
IV.1.B.	Iniciación de nuevas ejecuciones hipotecarias	469
IV.1.C.	Pago por parte de la Administración Concursal en caso de paralización de la acción real o suspensión del procedimiento hipotecario	471
IV.1.D.	Subrogación del adquirente del bien hipotecado enajenado en el concurso en la posición del deudor.	471
IV.2.	Interposición de una tercería de dominio.	472
IV.2.A.	Dificultad para que prospere una tercería en un procedimiento hipotecario.	472
IV.2.B.	Problemática acerca del <i>dies a quem</i> para interponer la tercería.	477
IV.3.	Prejudicialidad penal	479
IV.4.	Imprevisión legal de suspender el procedimiento hipotecario por interposición de un juicio declarativo	481

IV.4.A.	Plazo de prescripción de la acción de nulidad del procedimiento hipotecario	482
IV.4.B.	Medidas cautelares	482
IV.4.C.	Imposibilidad de suspensión por prejudicialidad civil	484
IV.5.	Oposición del ejecutado	485
IV.5.A.	Plazo de oposición	487
IV.5.B.	Omisión de la existencia de defectos procesales como motivo de oposición en la ejecución hipotecaria	488
IV.5.C.	Silencio legal acerca de la posibilidad de suspender las actuaciones impugnadas por infringir normas legales	490
IV.5.D.	Causas de oposición previstas en el art. 695 de la LEC: deficiencias y problemas que suscitan	490
V.	INICIACIÓN DE UN PROCESO ORDINARIO DE EJECUCIÓN TRAS LA SUBASTA (ART. 579 LEC)	569
V.1.	Problemas en caso de iniciar un posterior proceso de ejecución ordinaria	575
V.2.	Imposibilidad de acumulación del procedimiento del art. 579 de la LEC con el procedimiento hipotecario	579
V.3.	Peculiaridades en el embargo del sueldo o pensión del deudor hipotecario que ha perdido su vivienda habitual	579
V.4.	Plazo de prescripción de la acción personal derivada de la obligación cuyo cumplimiento garantizó la hipoteca	582
V.4.A.	Ejercicio de la acción en tiempo próximo a la prescripción: el retraso desleal	587
V.4.B.	Polémica acerca de si el procedimiento hipotecario interrumpe el plazo de prescripción para el ejercicio de la acción personal	588
V.4.C.	Diversidad de criterios en relación al <i>dies a quo</i> para el ejercicio de la acción personal.	590
V.4.D.	Prescripción de los intereses remuneratorios y de demora	592
V.5.	Otros cauces procesales para cobrar el resto de deuda	596

V.6.	Prerrogativas del deudor si el bien hipotecado resulta insuficiente para hacer frente a lo debido.	597
V.6.A.	Quita por pronto pago	598
V.6.B.	Participación del deudor en la plusvalía obtenida en la venta posterior del bien	598
BIBLIOGRAFÍA	601