

1.3. Derechos reales

La ejecución hipotecaria de la vivienda habitual*

The foreclosure of the habitual residence

por

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

Profesora Titular de Derecho civil, Universidad Francisco de Vitoria.

RESUMEN: Las especialidades de la vivienda habitual se ponen de manifiesto, una vez más, a la hora de llevar a cabo la ejecución de la hipoteca que recae sobre ella. El legislador ha ido modificando las distintas normas en aras de minorar los daños que esta ejecución y el correspondiente lanzamiento del deudor hipotecario pueden suponer, pues se le está privando de la vivienda habitual. Analizamos en este artículo las peculiaridades de la ejecución hipotecaria que recae sobre vivienda habitual, a la luz de la jurisprudencia más reciente.

ABSTRACT: *The specialties of the habitual residence are revealed, once again, when carrying out the foreclosure of the mortgage that falls on it. The legislator has been modifying the different regulations in order to reduce the damages that this execution and the corresponding release of the mortgage debtor may cause, since they are being deprived of their habitual residence. In this article we analyze the peculiarities of mortgage foreclosure that falls on a primary residence, in light of the most recent jurisprudence.*

PALABRAS CLAVE: Vivienda habitual, hipoteca, procedimiento ejecución, deudor hipotecario.

KEYWORDS: *Habitual residence, mortgage, foreclosure, mortgagor,*

* Este trabajo es fruto y se enmarca dentro del proyecto de investigación “La protección jurídica de la vivienda habitual: un enfoque global y multidisciplinar” (REF.: PID2021-124953NB-I00), dirigido por Matilde Cuenca Casas, financiado en el programa “Proyectos de Generación de Conocimiento”, en el marco del Programa Estatal para Impulsar la Investigación Científico-Técnica y su Transferencia, del Plan Estatal de Investigación Científica, Técnica y de Innovación 2021-2023.

SUMARIO: I. LA HIPOTECA DE VIVIENDA HABITUAL.—II. ESPECIALIDADES EN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA SOBRE VIVIENDA HABITUAL. II.1. PRESUPUESTO ESENCIAL: CONSTANCIA DEL CARÁCTER DE VIVIENDA HABITUAL DEL INMUEBLE. II.2. ESPECIALIDADES ANTES DE LA SUBASTA: VENCIMIENTO ANTICIPADO Y POSIBILIDAD DE LIBERACIÓN DEL BIEN (693 LEC). II.3. ESPECIALIDADES DE LA PROPIA SUBASTA: ADJUDICACIÓN EN LA SUBASTA (671 LEC).—III. CONCLUSIONES.—IV. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.—V. BIBLIOGRAFÍA.

I. LA HIPOTECA DE VIVIENDA HABITUAL

Probamente, cuando hablamos de la hipoteca como derecho real de garantía, la inmensa mayoría de los españoles la identifica como aquella garantía necesaria para obtener el préstamo para la adquisición de su vivienda. Se da una frecuente conexión entre la compraventa de vivienda y su financiación a través del préstamo hipotecario. La hipoteca va ligada inexorablemente a la adquisición de la propia vivienda en nuestro país.

Esto lo demuestra, por ejemplo, los datos y estadísticas registrales que nos ofrecen siempre una coordinación entre la compraventa de inmuebles (vivienda) y la inscripción de préstamos hipotecarios. En el último trimestre, y según la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) elaborada por el Colegio de Registradores, la compraventa de vivienda ha ascendido, al igual que las hipotecas, y el porcentaje total de hipotecas con respecto a esas compraventas de viviendas se sitúa en un 71,9 %¹, lo que nos da idea del elevado número de viviendas que se adquieren a través de la garantía hipotecaria.

Por lo tanto, hablar de hipoteca de vivienda habitual, aquel derecho real de garantía que recae sobre la residencia del deudor hipotecario, es hablar de una realidad indubitable en nuestro país. De hecho, podemos decir que este tipo especial de hipoteca es el más frecuente en la práctica.

La especialidad de la hipoteca sobre la vivienda habitual se pone de manifiesto ya desde su constitución, en la que se exigen determinados consentimientos extras en la escritura de constitución por parte del cónyuge no propietario (art. 1320 CC), o cuando se exige la constancia registral de tal carácter en la escritura de hipoteca (art. 21.3 LH) y su inscripción en el Registro². De igual forma, las condiciones del préstamo que se garantiza con ella, están muy reguladas y limitadas por la ley, disminuyendo la autonomía de la voluntad de las partes, en aras de la protección del deudor hipotecario; baste ver la obligatoria limitación de los intereses de demora, la exclusión de las cláusulas suelo, la imposibilidad de vencimiento anticipado antes de los plazos determinados por la ley, y las continuas moratorias concedidas a los deudores hipotecarios de vivienda habitual, para evitar el impago. Pero, además, las especialidades o particularidades de esta hipoteca se van a poner de manifiesto, sobre todo, en su ejecución; evitando —en la medida de lo posible— o bien el lanzamiento del deudor habitante, o mejorando las condiciones para evitar ese lanzamiento consecuencia de la ejecución hipotecaria (otrota rápida y sumaria), facilitando el pago y cumplimiento del préstamo. Baste ver en este sentido la última ampliación aprobada en mayo de este año de la prohibición de lanzamiento de los deudores hipotecarios en situación de vulnerabilidad hasta 2028.

¿Y todo ello, por qué? ¿Por qué esta hipoteca es tan especial, está tan restringida y regulada? Por el objeto sobre el que recae: la vivienda habitual del deudor. No es un inmueble cualquiera, es el lugar de residencia del deudor, lugar en el que desarrolla sus funciones vitales, donde habita, y en el que se hace efectivo el mandato constitucional para los poderes públicos de procurar a todos los españoles una vivienda digna (art. 47 CE). En este sentido se ha manifestado la jurisprudencia señalando las especiales características de este bien como «el reducto donde se asienta y desarrolla la persona física, como refugio elemental que sirve a la satisfacción de sus necesidades primarias (descanso, aseo, alimentación, vestido, etc.) y protección de su intimidad (privacidad), al tiempo que cuando existen hijos es también auxilio indispensable para el amparo y educación de estos. De ahí que, las normas que sobre el uso de la vivienda familiar contiene el Código Civil en relación con el matrimonio y su crisis se proyectan más allá de su estricto ámbito a situaciones como la convivencia prolongada de un hombre y una mujer como pareja ya que las razones que abonan y justifican aquella valen también en este último caso» (STS 16 diciembre 1996). Y consecuencia de ello se protege más que cualquier otro objeto garantizado, baste ver lo que señala la RDGRN 19 diciembre 2013, que, al explicar la especial protección del deudor hipotecario de vivienda habitual, afirma que “tales medidas tutivas en dicho ámbito viene definido por el objeto sobre el que se proyectan, la vivienda habitual del deudor, y no tanto por la naturaleza y modalidad del contrato fuente de las obligaciones garantizadas, cuyo eventual incumplimiento desencadena la ejecución, de cuyas consecuencias para el ejecutado constituyen paliativo tales medidas”.

II. ESPECIALIDADES EN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA SOBRE VIVIENDA HABITUAL

La hipoteca, como todo derecho real de garantía, otorga a su titular —el acreedor hipotecario— la facultad de realización de valor del bien sobre el que recae. De este modo, y centrándonos en la hipoteca inmobiliaria, ante el incumplimiento del pago del préstamo —o crédito— por el deudor hipotecante, el acreedor puede iniciar la ejecución de la hipoteca.

El acreedor, ante ese incumplimiento tiene dos acciones posibles: la personal, basada en la responsabilidad patrimonial universal del deudor (art. 1911 CC), y por tanto en el crédito garantizado, y la real hipotecaria, basada en el derecho real de garantía (art. 129 LH). Y esta, a su vez, pueden llevarse a cabo por distintos procedimientos, a elección del acreedor ejecutante: a) optar por un proceso de ejecución común u ordinaria, basada en la hipoteca que es ya, *per se*, título ejecutivo (arts. 538 y ss LEC); b) El procedimiento especial de ejecución hipotecaria, para bienes hipotecados (arts. 681 y ss LEC); c) El procedimiento extrajudicial ante notario (art. 129 LH y 1858 CC).

Las mayores especialidades, por el carácter de vivienda habitual del objeto ejecutado, se ponen de manifiesto en el procedimiento especial de ejecución de bienes hipotecados, en el que el legislador ha puesto su punto de mira, pues es cierto que es el procedimiento más utilizado en la práctica. Y de hecho, ya la anterior DGRN puso de manifiesto que algunas de las peculiaridades de la ejecución especial de bienes hipotecados, no podían aplicarse a la ejecución ordinaria, véase en este sentido las

RRDGRN 23 mayo 2018, 25 febrero 2014, 17 julio y de 14 diciembre 2015 y 1 de febrero de 2017. Como se afirma en la página del Colegio de Registradores, “la resolución de 23 de mayo de 2018 sí se refiere a la ejecución de la hipoteca siguiéndose el procedimiento de ejecución ordinaria, resaltando que en este caso hay importantes diferencias con el procedimiento del artículo 681 entre ellos que deben de cumplirse trámites tan esenciales como el embargo (artículo 584 LEC) y la valoración de los bienes embargados (artículo 637 y siguientes de la LEC)”³.

Consideramos que, si la finalidad de las medidas especiales es proteger a la vivienda habitual, esas medidas de protección deberían aplicarse a cualquiera de los procedimientos posibles para la realización de la hipoteca. No obstante, y dicho esto, procedemos a examinar las diferencias que en la ejecución especial hipotecaria prevé la ley cuando el bien ejecutado sea una vivienda habitual.

II.1. PRESUPUESTO ESENCIAL: CONSTANCIA DEL CARÁCTER DE VIVIENDA HABITUAL DEL INMUEBLE

Con la finalidad dicha de proteger al deudor, de evitar en la medida de lo posible que pierda su lugar de residencia, el legislador ha ido introduciendo reformas en el proceso de ejecución de hipotecaria en ese sentido. La función de vivienda que proporcionan estos inmuebles, necesaria para el desarrollo de la persona, conectada con los derechos fundamentales, hace que deba intentarse por todos los medios que la realización y consecuente lanzamiento y pérdida de la vivienda para el deudor hipotecante no se lleve a cabo, o se realice en las condiciones más favorables para este.

Tal es así, que podemos hablar de un especial procedimiento de ejecución para las hipotecas de esta clase. Siguiendo a MORENO TRAPIELLA⁴ que parafrasea la RDGRN 19 diciembre 2013, podríamos decir que son tres los niveles de protección en una ejecución hipotecaria: los normales de todo inmueble o finca hipotecada, los de una vivienda habitual y los de la hipoteca sobre vivienda habitual en los que el préstamo garantizado se ha destinado a su adquisición, siendo esta última la ejecución más protegida, más favorable al deudor⁵. Por ello, se puede de hablar de un especial procedimiento de ejecución hipotecario de la vivienda habitual, aunque en los últimos años, y tras la LCCI, el requisito de la finalidad del préstamo se ha desdibujado, entendiendo que la especialidad del procedimiento depende solo del carácter de vivienda habitual del deudor.

Pues bien, para que el procedimiento ejecutivo sea especial, y se proteja al deudor habitante, es necesario conocer que ese inmueble que va a subastarse constituye la vivienda habitual del deudor. Debe, por tanto, conocerse al inicio de la ejecución hipotecaria que la finca es la vivienda habitual.

Esto es conocido gracias a que en la escritura de constitución de la hipoteca se hace constar tal carácter por manifestación del propietario, y ese carácter se inscribirá en el folio registral de la finca, al inscribirse el derecho real de hipoteca. El conocimiento de este extremo determina el especial régimen de realización al que se somete esta hipoteca. Varios son los momentos en los que se puede confirmar tal extremo⁶: primero, al inicio de la ejecución, se presume que sigue siendo la vivienda habitual, cuando así se hizo constar en la escritura y en la inscripción (art. 23.1 LH). Aunque esto puede desvirtuarse por el acreedor, y por eso, siempre es mejor que el acreedor ejecutante, en la interposición de la demanda lo asevere

o lo niegue. Igualmente, en el despacho de ejecución es conveniente que el órgano judicial diga que se trata de la ejecución de una vivienda habitual para que no quede duda. Si no se dijera nada, y se despachara ejecución como si fuera una finca normal, el hipotecante ejecutado, podría incluso formular oposición alegando esta circunstancia, aunque no sea en sí misma un motivo de oposición formal y, por supuesto, corresponderá al Registrador en la certificación de dominio y cargas hacer constar tal carácter cuando esté en el Registro.

Una vez comprobado que se trata de la vivienda habitual, la ejecución debe seguir, consecuentemente, el “proceso especial” derivado del particular bien ejecutado. De este modo, podemos enumerar como grandes especialidades o peculiaridades de la ejecución de la vivienda habitual las que se analizan a continuación.

II.2. ESPECIALIDADES ANTES DE LA SUBASTA: VENCIMIENTO ANTICIPADO Y POSIBILIDAD DE LIBERACIÓN DEL BIEN (693 LEC)

Hay que tener en cuenta que, cuando el inmueble ejecutado sea la vivienda habitual del deudor hipotecante, solo podrá darse por vencido anticipadamente el préstamo garantizado según lo establecido en el art. 24 LCCI⁷. Pero, además, el mismo art. 693 LEC ofrece al deudor hipotecante de vivienda habitual la posibilidad de liberar el bien ejecutado⁸. No se trata de liberarlo de la hipoteca, pues esta permanece, sino de poder pagar las cuotas vencidas impagadas hasta el momento, consignándolas, y paralizar, de este modo, el procedimiento de ejecución. Como dice DELGADO RAMOS, probablemente también permite eliminar la posibilidad del vencimiento anticipado. Una oportunidad extraordinaria que se ofrece al deudor para tratar de evitar *in extremis* la ejecución y pérdida de la vivienda y sin necesidad del consentimiento del acreedor (que sí se exige cuando no sea la vivienda habitual). También se permiten liberaciones ulteriores, siempre que entre ellas medien al menos tres años. Se facilita, por tanto, el pago de la deuda una y otra vez al deudor, a fin de que paralice la ejecución y no pierda su vivienda. Cabe, igualmente, que se produzca la liberación del bien cuando el pago lo haga un tercero⁹.

II.3. ESPECIALIDADES DE LA PROPIA SUBASTA: ADJUDICACIÓN EN LA SUBASTA (671 LEC)

La subasta de la vivienda habitual se rige por las normas generales de las subastas de bienes inmuebles (art. 669-681 LEC); por tanto, el régimen de las posturas necesarias para una adjudicación es el mismo que para todos los inmuebles. Sin embargo, cuando no existan postores, la subasta quede desierta, y se produzca la obligatoria adjudicación del bien hipotecado al acreedor ejecutante, si ese bien es la vivienda habitual, cambian las normas. En este caso, 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 (art. 671 LEC)¹⁰.

Esta medida, claramente, se hace para minimizar el perjuicio que la ejecución supone para el deudor hipotecante. Aunque pierde su vivienda, que pasa a ser propiedad del acreedor ejecutante, al menos ve disminuida su deuda con aquel

en el caso de que el valor de la propia vivienda no llegue a cubrir esta. Como consecuencia del principio de responsabilidad patrimonial universal del deudor (1911CC), si la vivienda no cubre la deuda total, el deudor sigue respondiendo de aquella parte no satisfecha con todos sus bienes presentes y/o futuros (579 LEC); pero, con esta medida, al menos, se disminuye la cuantía de la deuda subsistente, al aumentar por ley, el valor obligatorio de adjudicación. Incluso, la doctrina de la anterior Dirección General de los Registros y del Notariado ha matizado estos porcentajes, de forma que se favorezca más al deudor hipotecante de vivienda habitual, buscando a veces, prácticamente, una dación en pago¹¹. Es decir, se pierde la vivienda habitual, pero se actúa sobre la responsabilidad patrimonial del deudor, disminuyéndola y ampliando la hipotecaria del inmueble.

Hay que señalar que, al escribir estas líneas que el Proyecto de Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia y de acciones colectivas para la protección y defensa de los derechos e intereses de los consumidores y usuarios, propone eliminar la adjudicación del inmueble al acreedor hipotecario cuando la subasta quede desierta, prevista en el art. 671 LEC, en aras de fomentar la participación en las subastas inmobiliarias. Esta posibilidad es muy usada en la práctica por las entidades bancarias, que ahora no podrán realizarla, y supondrá que habrá que declarar la subasta desierta, se levantará el embargo correspondiente y, en ejecución hipotecaria, entendemos que se cancelará la certificación de dominio y cargas del registro, y habrá que volver a iniciar en su caso la ejecución. No se si se trata de una medida que realmente favorezca al deudor hipotecario, sí dilata la ejecución y lanzamiento, pero solo eso. De igual forma, se prevé la modificación de los arts. 670 y 671 LEC, para que el acreedor hipotecario que quiera pujar por el inmueble subastado lo haga por la totalidad de la deuda y no solo por el 60 o 70% previsto hasta ahora cuando se trate de su vivienda. Modificaciones todas ellas previstas para favorecer al deudor hipotecario y sobre todo cuando se trate de su vivienda habitual.

a) *Precio obtenido en subasta y pago del remate (672, 654 y 579.2 LEC)*

Celebrada la subasta, el precio de remate obtenido en ella se destinará, según establece el art. 672 LEC para subasta de bienes inmuebles, conforme a las normas generales de la subasta del 654 LEC. No reviste especialidad alguna el destino del precio de remate obtenido por una vivienda habitual con respecto a otro inmueble, salvo lo dispuesto en el art. 579.2 LEC. Cuando dicho precio de remate fuera insuficiente para saldar la deuda con el acreedor, 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 de toda ejecución (art. 579 LEC). Pero, si el bien ejecutado fuera la vivienda habitual, si su importe no fuera suficiente para cubrir la deuda, continuará la ejecución conforme a lo que se acaba de explicar pero, el ejecutado quedará liberado si en el plazo de 5 años queda cubierta su responsabilidad por el 65% de la cantidad total que quedara pendiente, o si satisface el 80% en un plazo de 10 años. De igual forma, si el remate se hubiese aprobado en favor del acreedor ejecutante, y este procediera en el plazo de 10 años a vender la vivienda habitual, la deuda remanente se verá reducida en un 50 por cien de la plusvalía obtenida en tal venta (art. 579.2 LEC)¹².

Dos excepciones dirigidas a disminuir la deuda pendiente del deudor hipotecante, cuando ha perdido su vivienda. Con ellas, se le facilita el saneamiento de su pasivo, disminuyéndolo¹³. Se trata de una excepcional disminución de deuda; se matiza el principio de responsabilidad patrimonial del deudor, aligerándolo¹⁴. Es, en definitiva y como dice DELGADO RAMOS, un privilegio legal que “sólo viene motivado por la mala conciencia que le queda al legislador y el deseo de tranquilizarla intentando paliar en parte la tremenda desgracia que supone al deudor haber perdido su vivienda habitual en la ejecución hipotecaria por adjudicación al acreedor”¹⁵.

b) Liquidación de costas (571.1 bis LEC)

La Ley 1/2013 introdujo también un nuevo párrafo en el art. 571 LEC, para protección del deudor hipotecario. En concreto, cuando se trate de la ejecución de la 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.”

De nuevo se pretende aliviar la difícil situación del deudor que pierde su casa, reduciendo las costas procesales que está obligado a desembolsar.

Esta medida, como las dos anteriores, alivia la ya de por sí débil economía del deudor hipotecante que pierde su vivienda habitual, pues le facilita la recuperación económica. No obstante, de forma directa no contribuyen a la defensa de la vivienda habitual, ya que no impiden la privación de la posesión y el uso del inmueble como lugar necesario para el libre desarrollo y desenvolvimiento del deudor. Es decir, son buenas medidas, pero, si lo que se quiere es defender realmente la vivienda y su función, deberían intentarse medidas directas para su conservación. Este es el caso de las establecidas en el art. 693 LEC, que facilitan la paralización de la ejecución, o la suspensión del lanzamiento por razones de vulnerabilidad, como ya previó la Ley 1/2013 y se ha ido prorrogando en las sucesivas reformas legislativas.

c) Suspensión del lanzamiento y recuperación de la posesión

Como acabamos de decir, otra de las medidas que de alguna forma alteran la ejecución hipotecaria de vivienda habitual fue la introducida en el art.1 Ley 1/2013 de protección de deudores hipotecarios¹⁶: se impedía el lanzamiento de la vivienda habitual cuando esta se adjudicase al acreedor hipotecario, y se tratara de personas vulnerables.

Este artículo se aprobó en un momento en que, debido a la crisis económica que vivimos, se habían producido situaciones de verdadera necesidad como consecuencia de los procedimientos de ejecución hipotecaria, dejando en la calle a familias con escasos recursos económicos. La medida, adecuada en ese momento, sin embargo, se ha visto ampliada, prácticamente *sine die* por las sucesivas reformas legales, lo que incide directamente en la efectividad de la hipoteca, pues al no producirse el lanzamiento del deudor, dificulta la venta del inmueble y, en consecuencia, la satisfacción total del crédito del ejecutante.

La Ley 1/2013 estableció una suspensión de lanzamientos para estas personas vulnerables, en principio, de dos años; inmersos en las consecuencias de la crisis

financiera del momento, esta suspensión se prorrogó a su vez por la Ley 25/2015 de 28 de julio, que amplió esta moratoria 2 años más, a 4 años (hasta 2017), y volvió a ampliarse a 7 años (2020) por el Decreto-Ley 5/2017, añadiendo además que el ejecutado pudiera optar por un alquiler en base al CPB.

Así las cosas, y cuando ya debía terminar la suspensión de los lanzamientos, se presenta la nueva crisis sanitaria —y por ende económica— del coronavirus. El RD Ley 6/2020, de 10 de marzo, justo antes de que se decretara el Estado de alarma, en su artículo 2¹⁷, vuelve a prorrogar esta moratoria 4 años más, hasta 11 años desde el inicio de la misma (2024). Recientemente, y como ya hemos dicho, se ha producido una nueva ampliación de la prohibición de lanzamientos hipotecarios. El Real Decreto-ley 1/2024, de 14 de mayo, por el que se prorrogan las medidas de suspensión de lanzamientos sobre la vivienda habitual para la protección de los colectivos vulnerables amplia la prohibición de lanzamiento durante 5 años más, hasta 2028, siendo ya 15 años de suspensión del lanzamiento, desde la Ley de protección del deudor hipotecario de 2013.

Por lo tanto, la inicial suspensión de lanzamientos por dos años, que se preveía como una medida transitoria de salida de la crisis de 2008, parece que ha llegado para quedarse, previéndose un horizonte temporal de 15 años sin lanzamientos de deudores hipotecarios vulnerables.

Hay que decir que el colectivo de personas que pueden utilizar esta medida es muy escaso, pues el umbral de exclusión referido en la inicial Ley 1/2013, era tan bajo, que pocas personas pudieron adherirse al mismo. Tras la situación provocada por el Covid 19, se dieron nuevos criterios de personas vulnerables. El propio artículo 2 de este RD Ley lo amplía a familias monoparentales y modifica los criterios de vulnerabilidad, ampliando el nivel de rentas posibles para acogerse a dicha suspensión. Ahora podrán solicitar la moratoria aquellas familias en las 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”; mínimo que se puede ampliar a cuatro o cinco veces en caso de discapacidad del ejecutado, y también se tendrá en cuenta el número de hijos de cada familia. Son, por tanto, unos criterios un poco más laxos —probablemente más adecuados a la realidad— que los previamente establecidos en la Ley 1/2013, por lo que entendemos que un mayor número de personas se verá beneficiado por ello.

Podemos resumir que, hoy, para la suspensión del lanzamiento se requieren los siguientes requisitos:

- Ejecución de la vivienda habitual, no de otros inmuebles.
- Personas en situación de vulnerabilidad (se amplía este concepto, incrementando límite de ingresos de la unidad familiar, así como teniendo en cuenta las familias monoparentales y número de hijos).
- Afecta también a los adjudicatarios de la vivienda, tanto sean personas físicas como jurídicas, distintas de las entidades de crédito, únicos adjudicatarios a los que afectaba esta suspensión con anterioridad.

Por lo tanto, se mantiene y amplía la suspensión del lanzamiento como consecuencia de la ejecución de la vivienda habitual, lo que impide, en definitiva, la efectividad total de la hipoteca, aunque lo sea solo para deudores vulnerables. Es esta circunstancia, la vulnerabilidad, la que ha promovido estas medidas legislativas, más que el carácter de vivienda habitual del bien hipotecado (aunque

también). Pero, en cualquier caso, si no se tratara de vivienda habitual, se podría lanzar al deudor vulnerable.

Por otra parte, cabe plantearse si esta suspensión del lanzamiento, prevista ya desde el art. 1 Ley 1/2013 de 14 de mayo, protección de deudores hipotecarios, debe aplicarse también cuando el adquirente de la finca ejecutada es un tercero de buena fe, ajeno a la ejecución, que ha adquirido la finca del adjudicatario. Nos preguntamos si este puede instar un desahucio frente al deudor hipotecario, escapando de la suspensión del lanzamiento prevista en la LEC cuando se trate de la vivienda habitual. Es decir ¿debe el adquirente de finca hipotecada ejecutada resultar afecto por la suspensión del lanzamiento previsto en el art. 675 LEC? ¿O puede instar un desahucio y escapar de dicha suspensión? En este caso, no se plantean diferencias por el hecho de que la finca ejecutada sea la vivienda habitual del deudor. Cuando el que pretende el lanzamiento sea el adjudicatario, parte del procedimiento de ejecución hipotecaria, no procede recuperar la posesión a través de un nuevo procedimiento de desahucio que demoraría el lanzamiento, según el art. 1 de la Ley 1/2013 de protección deudores hipotecarios. Y esto, sea el acreedor hipotecario ejecutante o cualquier otra persona física o jurídica como ha matizado la reforma del 2024. En estos casos se produce el lanzamiento, tal y como dispone claramente la ley. Mientras que, si se trata de un adquirente a título oneroso, tercero de buena fe, ajeno al procedimiento de ejecución y sin vinculación con el adjudicatario, en estos casos, sí puede ser conveniente plantear un procedimiento de desahucio para recuperar la posesión de la vivienda. Entonces, entendemos, no resultaría afectado por la suspensión del lanzamiento del deudor hipotecario de vivienda habitual prevista en el art. 1 Ley 1/2013, porque dice claramente que dicha suspensión procede cuando el adjudicatario sea el acreedor ejecutante. Pero claro, ¿y si este adjudicatario transmite la finca a un tercero de buena fe? Se abre una vía de escape para estos terceros adquirentes, a pesar, de que se trata de la vivienda habitual del deudor, y en la primera adquisición (la adjudicación) se cumplía los presupuestos de la ley. Esta cuestión la aborda PLANAS¹⁸ y recoge la doctrina del Alto Tribunal en las SSTS de 9 de septiembre 2023 y 23 de abril de 2024 al respecto. De las palabras de esta última sentencia, podemos deducir *sensu contrario* que, cuando el adquirente es un tercero sin vinculación con el acreedor ejecutante adjudicatario, sí podría interponer una acción de desahucio para recuperar la posesión, y lanzar al deudor de su vivienda habitual. Mientras que, si existe vinculación entre el adquirente y el adjudicatario acreedor ejecutante, esta sentencia afirma que no sería posible: “Es decir, resulta patente la vinculación entre Buildingcenter (acreedor adjudicatario), Coral Homes (adquirente) y Caixabank (socio del adjudicatario). Por lo que no puede atribuirse a la demandante la condición de tercero ajeno al procedimiento de ejecución hipotecaria, cuyo título provenga de una transmisión onerosa llevada a efecto al margen o extramuros del procedimiento hipotecario. En consecuencia, la entrega de la posesión de la vivienda litigiosa, y la eventual suspensión del lanzamiento en los términos previstos en el art. 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo (LA LEY 7255/2013), si procede, debe sustanciarse dentro del propio procedimiento de ejecución hipotecaria”.

Es decir, parece claro que si existe vinculación entre ambas entidades (adquirente y acreedor adjudicatario) el poder acudir a un procedimiento de desahucio para evitar el lanzamiento, rozaría el fraude de ley y por lo tanto serían nulas dichas actuaciones. Sin embargo, conviene resaltar que si el adquirente es

un tercero totalmente ajeno al procedimiento de ejecución, sí podría acudir al desahucio, y evitar la suspensión del lanzamiento. En este caso, la vivienda habitual no resultaría protegida tal y como pretende el legislador. Si lo que se quiere es la protección del objeto de los procedimientos, convendría plantearse, de nuevo, si las medidas de protección a la vivienda deben aplicarse a cualquier procedimiento de ejecución o de recuperación de la posesión derivados, en este caso, y no solo al procedimiento especial de ejecución hipotecaria.

III. CONCLUSIONES

Como acabamos de decir, las especialidades del procedimiento de ejecución hipotecaria para la vivienda habitual son tan importantes, que conforman por sí mismas un proceso especial. Y entendemos, como defiende DOMÍNGUEZ LUELMO¹⁹, que estas peculiaridades procedimentales deberían aplicarse a todo procedimiento de ejecución que tuviera como objeto la vivienda habitual. Sea ordinario o hipotecario, judicial o extrajudicial y, así beneficiarse de ellas cualquier deudor hipotecante que ofrezca como garantía su vivienda. De este modo, además de favorecerse al deudor y su derecho habitacional, se evitaría la picaresca, o fraude de ley —en palabras de CASTILLA BAREA²⁰—, que se puede producir ante la posibilidad de elección de procedimiento. En efecto, el acreedor hipotecario tiene la facultad de elegir el procedimiento de ejecución que quiere llevar a cabo. Puede optar por la ejecución ordinaria frente a la hipotecaria, precisamente para evitar los beneficios que la última ofrece al deudor y las limitaciones que supone para el acreedor; ya que con ellas puede ver mermada su facultad de realización del bien.

Es el peculiar objeto de la hipoteca, la vivienda habitual, lo que se trata de proteger. Por eso, sería conveniente que se extendieran todos los beneficios del deudor y las limitaciones del acreedor a todos los procedimientos de ejecución (y algunos consecuentes del mismo). Ello, repito, si lo que se quiere es proteger a la vivienda habitual. La extensión de los beneficios de la ejecución hipotecaria a todos los procedimientos consolidaría el régimen propio de la hipoteca sobre vivienda habitual.

Entonces, esta uniformidad de procedimientos de ejecución para la vivienda habitual contribuiría a confirmar que probablemente exista un nuevo tipo de hipoteca —por razón del bien hipotecado—.

Resumimos estas ideas en las siguientes conclusiones:

- I. La hipoteca sobre vivienda habitual es probablemente la hipoteca más frecuente en la práctica del tráfico inmobiliario.
- II. El peculiar objeto sobre el que recae —la vivienda habitual— hace que esta hipoteca tenga diferencias sustanciales a otras hipotecas inmobiliarias. Ello es debido a que la vivienda habitual está especialmente protegida por ser el lugar de residencia de la persona física y objeto del mandato constitucional a los poderes públicos para conseguir que todo español goce de una vivienda digna.
- III. Las especialidades de la hipoteca sobre vivienda habitual son más evidentes en el procedimiento de ejecución hipotecaria, sobre todo cuando el deudor hipotecario es una persona vulnerable; llegando a modificar varias de las reglas propias de este procedimiento rápido y sumario de

- ejecución, tanto que incluso podemos hablar de un procedimiento de ejecución especial sobre la vivienda habitual.
- IV. Para el inicio de este “procedimiento especial” es necesario conocer que se trata de la vivienda habitual del deudor ejecutado, y para ello es fundamental la constancia de tal carácter en la escritura pública y en el Registro de la propiedad, al iniciar el procedimiento y en la solicitud de certificación de dominio y cargas, donde el Registrador dejará constancia de ello.
- V. Pero, también, durante el procedimiento de ejecución y antes de la subasta, hay que tener en cuenta el carácter de vivienda habitual en cuanto a la posibilidad de vencimiento anticipado (más remota en esta hipoteca), y los intereses de demora exigibles limitados por ley.
- VI. En la propia subasta, en concreto en la adjudicación del bien hipotecado, se dan varias particularidades exclusivas cuando este sea la vivienda habitual, relativas al precio de remate y aplicación del pago, a la liquidación de costas, y la prohibición del lanzamiento del deudor cuando sea persona vulnerable.
- VII. Todo ello, nos lleva a concluir, como hacen otros autores, que probablemente estamos ante un nuevo y distinto procedimiento de ejecución especial: el procedimiento de ejecución de hipoteca sobre vivienda habitual. Con sus propias reglas, normas y principios. Y estas nuevas reglas y consideraciones deberían aplicarse a cualquier procedimiento de ejecución de la hipoteca, (ejecución ordinaria o especial hipotecaria). Porque todo ello deviene del especial objeto ejecutado y, siempre, para proteger el bien en el que el deudor hipotecario deba desarrollarse de forma integral como persona.

IV. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

TRIBUNAL SUPREMO

- STS 16 diciembre 1996
- STS 9 septiembre 2023
- STS 23 abril 2024

DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, HOY DIRECCIÓN GENERAL DE FE PÚBLICA Y SEGURIDAD JURÍDICA

- RDGRN 19 diciembre 2013
- RDGRN 25 febrero 2014
- RDGRN 17 julio 2015
- RDGRN 14 diciembre 2015
- RDGRN 12 mayo 2016
- RDGRN 21 septiembre 2016
- RDGRN 21 octubre 2016
- RDGRN 1 febrero 2017
- RDGRN 5 julio 2017
- RDGRN 23 mayo 2018

V. BIBLIOGRAFÍA

- CASTILLA BAREA, M. (2018), Facultad del acreedor de elegir procedimiento ejecutivo en caso de hipoteca sobre la vivienda habitual del deudor: ¿Una libertad absoluta o condicionada?, *Revista de Derecho Civil*, Madrid, vol. 5, nº2, pp. 81-105.
- COLEGIO DE REGISTRADORES, <https://www.registradoresdemadrid.org/casos/Ejecucion-hipotecaria-mediante-procedimiento-declarativo-ordinario-ejecucion-ordinaria-548>.
- DELGADO RAMOS, J. (2014), Especialidades en la constitución y ejecución de hipoteca Sobre la vivienda habitual tras la ley 1/2013, *Revista de Derecho Civil*, vol.1, nº2, Madrid, <http://nreg.es/ojs/index.php/RDC> Ensayos, pp. 183-220.
- DOMÍNGUEZ LUELMO, A. (2018), La especialidad de la vivienda habitual como objeto de la hipoteca, *Especialidad de la vivienda habitual como objeto de hipoteca*, en AA.VV., *Vivienda e hipoteca*, Tecnos, Madrid, pp. 241-334.
- ERI, primer trimestre 2024: Disponible en https://www.registradores.org/documents/33383/11684508/ERI_1T_2024.pdf/34199786-848f-bf7c-9659-de9ee81cc1b6?t=1716192469116
- FONT DE MORA RULLAN, J. (2020), Nuevo concepto de inmueble de uso residencial y su relación con la vivienda habitual, Graduación en la protección sustantiva y procesal atendiendo al tipo de inmueble, en La nueva regulación de los contratos de crédito inmobiliario, edición nº 1, *La Ley*, Madrid, pp. 1-32.
- GONZÁLEZ CABALLERO, C. J., (2018), Aplicación del art. 671 LEC a la luz de la doctrina sobre adjudicación hipotecaria de la vivienda habitual, *Diario La Ley*, Nº 9164, Sección Tribuna, 22 de marzo de 2018, Madrid, pp. 1-11.
- GOÑI RODRIGUEZ DE ALMEIDA, M., La hipoteca de vivienda habitual: ¿un derecho real de menor garantía, *Actualidad Civil*, nº3, marzo 2024, pp.1-30.
- JUAN GÓMEZ, M. C. (2018), Ejecución hipotecaria, adjudicación y posesión del bien hipotecado. Crónica de una técnica legislativa distraída, *Actualidad Civil*, nº9, Madrid, pp. 1-13.
- MORENO TRAPIELLA, P., (2015), Estatuto jurídico de la vivienda habitual. Especialidades procedimentales en la ejecución sobre la vivienda habitual tras la Ley 1/2013, *Diario La Ley*, Nº 8475, Sección Doctrina, 6 de febrero de 2015, Madrid, pp. 2-28.
- PLANAS BALLVÉ, M. (2024), ¿Juicio de desahucio por precario o ejecución hipotecaria? Estudio de la idoneidad del proceso para la recuperación de la posesión, *Diario La Ley*, nº 10528, 18 de junio de 2024, pp. 1-13.
- TENA ARREGUI, R., (2011), Las medidas del Gobierno en materia hipotecaria. No es eso, no es (sólo) eso..., <http://hayderecho.com/2011/07/04/las-medidas-del-gobierno-en-materia-hipotecaria-no-es-eso-no-es-solo-eso %E2 %80 %A6>.

NOTAS

¹ ERI, primer trimestre 2024: "El número de hipotecas sobre vivienda registradas en el primer trimestre han sido de 108.910 (89.917 el trimestre precedente), con un ascenso trimestral del 21,1% (-1% 4T23), rompiendo la tendencia de seis trimestres consecutivos con reducciones. Con respecto al total de compraventas de vivienda del trimestre, alcanza un peso del 71,9%, con un incremento trimestral de 2,7 pp. Diecisésis comunidades autónomas han registrado ascensos trimestrales, alcanzando las mayores cuantías Comunidad de Madrid (25.723), Cataluña (17.720), Andalucía (17.414) y Comunitat Valenciana (11.279)". Disponible en https://www.registradores.org/documents/33383/11684508/ERI_1T_2024.pdf?f34199786-848f-bf7c-9659-de9ee81cc1b6?t=1716192469116

² Sobre las especialidades de la constitución de la hipoteca sobre vivienda habitual, véase, GOÑI RODRIGUEZ DE ALMEIDA, M. (2024), La hipoteca de vivienda habitual: ¿un derecho real de menor garantía, *Actualidad Civil*, nº3, marzo, pp.1-30.

³ <https://www.registradoresdemadrid.org/casos/Ejecucion-hipotecaria-mediante-procedimiento-declarativo-ordinario-ejecucion-ordinaria-548>

⁴ MORENO TRAPIELLA, P., (2015), Estatuto jurídico de la vivienda habitual. Especialidades procedimentales en la ejecución sobre la vivienda habitual tras la Ley 1/2013, *Diario La Ley*, N° 8475, Sección Doctrina, 6 de febrero de 2015, Madrid, p. 5.

⁵ Tal y como se entendía en la Ley 1/2013, que introdujo el ya mencionado art. 114.3 LH.

⁶ Seguimos en este sentido a Delgado Ramos: DELGADO RAMOS, J. (2014), Especialidades en la constitución y ejecución de hipoteca Sobre la vivienda habitual tras la ley 1/2013, *Revista de Derecho Civil*, vol.1, nº2, Madrid, http://nreg.es/ojs/index.php/RDC_Essays, pp. 196-199.

⁷ Art. 24 LCC: Vencimiento anticipado.

1. En los contratos de préstamo cuyo prestatario, fiador o garante sea una persona física y que estén garantizados mediante hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial el prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

i. Al tres por ciento de la cuantía 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. Al siete por ciento 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.

c) 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.

2. Las reglas contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario.

⁸ Art. 693.3. LEC:

"3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, el acreedor podrá solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, antes de que se cierre la subasta, podrá liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de

la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 578.

Si el bien hipotecado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá, aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior.

Liberado un bien por primera vez, podrá liberarse en segunda o ulteriores ocasiones siempre que, al menos, medien tres años entre la fecha de la liberación y la del requerimiento de pago judicial o extrajudicial efectuada por el acreedor.

Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en los apartados anteriores, se tasarán las costas, que se calcularán sobre la cuantía de las cuotas atrasadas abonadas, con el límite previsto en el artículo 575.1 bis y, una vez satisfechas éstas, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto liberando el bien y declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante.⁹

⁹ MORENO TRAPIELLA, P., (2015) Estatuto jurídico de la vivienda habitual. Especialidades procedimentales de la ejecución tras la Ley 1/2013, ob. cit., p. 14: "Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante".

¹⁰ Sobre el 671 LEC, véase el análisis que hace JUAN GÓMEZ, M. C. (2018), Ejecución hipotecaria, adjudicación y posesión del bien hipotecado. Crónica de una técnica legislativa distraída, *Actualidad Civil*, nº9, Madrid, pp. 1-13. En este artículo este autor hace un repaso a la evolución legislativa de este artículo y a la contradictoria interpretación jurisprudencial que del mismo hace la DGRN. Igualmente, GONZÁLEZ CABALLERO, C. J., (2018), Aplicación del art. 671 LEC a la luz de la doctrina sobre adjudicación hipotecaria de la vivienda habitual, *Diario La Ley*, Nº 9164, Sección Tribuna, 22 de marzo de 2018, Madrid, pp. 1-11, analiza las RRDGN de 12 mayo 2016, 21 septiembre 2016 21 octubre 2016 y 5 julio 2017. Este autor pone de manifiesto la contradicción entre la literalidad de la ley y la aplicación práctica, en la que se está denegando la inscripción de decretos de adjudicación con los porcentajes legalmente establecidos: Pues bien, a pesar del tenor literal y claro de este precepto, se han dictado por la Dirección General de los Registros y del Notariado, varias Resoluciones a lo largo del año 2016 y del 2017, por las que se realiza una interpretación matizada de dicho art. 671 de la LEC, apartándose del tenor literal del precepto, en el caso de que el acreedor ejecutante solicite la adjudicación por el 60% del valor de tasación, y la totalidad de lo debido en virtud de la ejecución hipotecaria esté en la horquilla de valor existente entre el 60-70% del valor de tasación..... vienen a establecer una argumentación diferente al tenor literal de la ley, de modo que en el caso de cumplirse una serie de circunstancias, no se permitiría la adjudicación del bien inmueble por el 60% del valor de tasación, sino que debería adjudicarse por el valor total de la suma de lo debido por principal, intereses y costas, siempre que esa cantidad de sumatorio sea superior al 60% del valor de tasación e inferior al 70%."

¹¹ En este sentido, FONT DE MORA RULLAN, J. (2020), Nuevo concepto de inmueble de uso residencial y su relación con la vivienda habitual, Graduación en la protección sustantiva y procesal atendiendo al tipo de inmueble, en La nueva regulación de los contratos de crédito inmobiliario, edición nº 1, *La Ley*, Madrid, p. 17, afirma que hay que "destacar que estos privilegios legales han sido reforzados por la interpretación o doctrina progresiva que la DGRN ha realizado a la hora de aplicar dichos preceptos a fin de garantizar aún más si cabe la protección de los deudores hipotecarios (22). Concretamente, el Centro Directivo ha interpretado que en el caso del artículo 671 de la LEC no debe permitirse el salto en la adjudicación entre el 70% y el 60% si no se alcanza ese primer porcentaje, sino que en tal supuesto la vivienda habitual deberá adjudicarse por la deuda efectivamente debida, lo que supondrá en la práctica una dación de pago con la adjudicación del bien, pues se extinguirá totalmente la deuda reclamada. Aunque se trata de una interpretación que ha sido intensamente cuestionada por la denominada jurisprudencia «menor» de las Audiencias Provinciales, que se

inclina mayoritariamente por la aplicación literal de la norma alzaprmando el principio de legalidad frente a cualquier otro criterio o consideración, además de cuestionar la potestad de la DGRN en tanto órgano administrativo para poder realizar una interpretación con tal alcance por exceder ello las previsiones de la normativa hipotecaria y especialmente de las previsiones del artículo 100 del Reglamento Hipotecario.”

¹² Art. 579.2 LEC:

2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, en el supuesto de adjudicación de la vivienda habitual hipotecada, si el remate aprobado fuera insuficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, la ejecución, que no se suspenderá, por la cantidad que reste, se ajustará a las siguientes especialidades:

a) El ejecutado quedará liberado si su responsabilidad queda cubierta, en el plazo de cinco años desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación, por el 65 por cien de la cantidad total que entonces quedará pendiente, incrementada exclusivamente en el interés legal del dinero hasta el momento del pago. Quedará liberado en los mismos términos si, no pudiendo satisfacer el 65 por cien dentro del plazo de cinco años, satisficiera el 80 por cien dentro de los diez años. De no concurrir las anteriores circunstancias, podrá el acreedor reclamar la totalidad de lo que se le deba según las estipulaciones contractuales y normas que resulten de aplicación.

b) En el supuesto de que se hubiera aprobado el remate o la adjudicación en favor del ejecutante o de aquél a quien le hubiera cedido su derecho y éstos, o cualquier sociedad de su grupo, dentro del plazo de 10 años desde la aprobación, procedieran a la enajenación de la vivienda, la deuda remanente que corresponda pagar al ejecutado en el momento de la enajenación se verá reducida en un 50 por cien de la plusvalía obtenida en tal venta, para cuyo cálculo se deducirán todos los costes que debidamente acredeite el ejecutante.

Si en los plazos antes señalados se produce una ejecución dineraria que excede del importe por el que el deudor podría quedar liberado según las reglas anteriores, se pondrá a su disposición el remanente. El Letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución hará constar estas circunstancias en el decreto de adjudicación y ordenará practicar el correspondiente asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad en relación con lo previsto en la letra b) anterior.

¹³ Fue una de las medidas pioneras en lo que se ha venido a llamar la segunda oportunidad para el deudor hipotecario, o *fresh start*, o, en palabras de MORENO TRAPIELLA, “un tímido *earned discharge*”, para favorecer el comienzo del deudor hipotecario de buena fe. Cita este autor a TENA ARREGUI, R., (2011), Las medidas del Gobierno en materia hipotecaria. No es eso, no es (sólo) eso..., <http://hayderecho.com/2011/07/04/las-medidas-del-gobierno-en-materia-hipotecaria-no-es-eso-no-es-solo-eso-%E2%80%A6>, que ya avanzó la necesidad en ese momento de iniciar el proceso de “segunda oportunidad”.

¹⁴ Si bien, la limitación de la responsabilidad patrimonial universal del deudor al bien dado en garantía es una de las propuestas que hace la Asociación de profesores de Derecho civil, en su propuesta de Código Civil, en el Artículo 519-1. “Responsabilidad patrimonial universal.

1. Del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros, con las limitaciones establecidas en las leyes.

2. Es válido el pacto por el que la responsabilidad queda limitada al valor de los bienes dados en garantía”.

¹⁵ DELGADO RAMOS, J. (2014), Especialidades en la constitución y ejecución de hipoteca Sobre la vivienda habitual tras la ley 1/2013, *Revista de Derecho Civil*, vol.1, nº2, Madrid, http://nreg.es/ojs/index.php/RDC_Essays, p. 206.

¹⁶ Art. 1.1. Ley 1/2013 de protección deudores hipotecarios, en su última redacción por Real Decreto-ley 1/2024, de 14 de mayo:

“Artículo 1. Suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables.

1. Hasta transcurridos quince años desde la entrada en vigor de esta ley, no procederá el lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a cualquier otra persona física o jurídica la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en este artículo.

Durante ese plazo, el ejecutado situado en el umbral de exclusión podrá solicitar y obtener del 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, el alquiler de la misma en las condiciones establecidas en el apartado 5 del anexo de dicho Código.”

¹⁷ Artículo segundo. Modificación de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Uno. El párrafo primero del apartado 1 del artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, queda redactado como sigue: «1. Hasta transcurridos once años desde la entrada en vigor de esta Ley, no procederá el lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a cualquier otra persona física o jurídica la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en este artículo.»

Dos. La letra b) del apartado 2 del artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, queda redactada del siguiente modo: «b) Unidad familiar monoparental con al menos un hijo a cargo.»

Tres. La letra a) del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, queda redactada como sigue: «a) 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 anual de catorce pagas. Dicho límite será de cuatro veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas en los supuestos previstos en las letras d) y f) del apartado anterior, y de cinco veces dicho indicador en el caso de que el ejecutado sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral. El límite definido para cada caso se incrementará por cada hijo a cargo dentro de la unidad familiar en: i. 0,15 veces el IPREM para las familias monoparentales; ii. 0,10 veces el IPREM para el resto de las familias.»

¹⁸ PLANAS BALLVÉ, M. (2024), ¿Juicio de desahucio por precario o ejecución hipotecaria? Estudio de la idoneidad del proceso para la recuperación de la posesión, *Diario La Ley*, nº 10528, 18 de junio de 2024, pp. 1-13.

¹⁹ DOMÍNGUEZ LUELMO, A. (2018), La especialidad de la vivienda habitual como objeto de la hipoteca, Especialidad de la vivienda habitual como objeto de hipoteca, en AA.VV., *Vivienda e hipoteca*, Tecnos, Madrid, p. 333.

²⁰ CASTILLA BAREA, M. (2018), Facultad del acreedor de elegir procedimiento ejecutivo en caso de hipoteca sobre la vivienda habitual del deudor: ¿Una libertad absoluta o condicionada?, *Revista de Derecho Civil*, Madrid, vol. 5, nº2, pp. 81-105. Esta autora expone que el acreedor hipotecario puede utilizar hasta cinco procedimientos distintos: el declarativo ordinario, el ejecutivo ordinario, el hipotecario, el monitorio y el extrajudicial si así se pactó, y que, por lo tanto, el acreedor puede decidir por cuál de ellos realizar la finca hipotecada. Ante las trabas, o limitaciones que supone la ejecución hipotecaria para el acreedor, por los beneficios que otorga al deudor, puede preferir utilizar la ejecución ordinaria, planteándose si esto puede suponer incluso un fraude de ley o incluso un abuso de derecho. La autora cree que sí y argumenta el porqué de sus consideraciones, y aboga por la necesidad de que se fuerce al acreedor a elegir el procedimiento de ejecución hipotecaria, para evitarlo. Creemos que mejor sería, como hemos dicho arriba, extender los beneficios de la ejecución hipotecaria también a la ordinaria, porque lo relevante es el objeto, la vivienda habitual, en vez de forzar la elección.