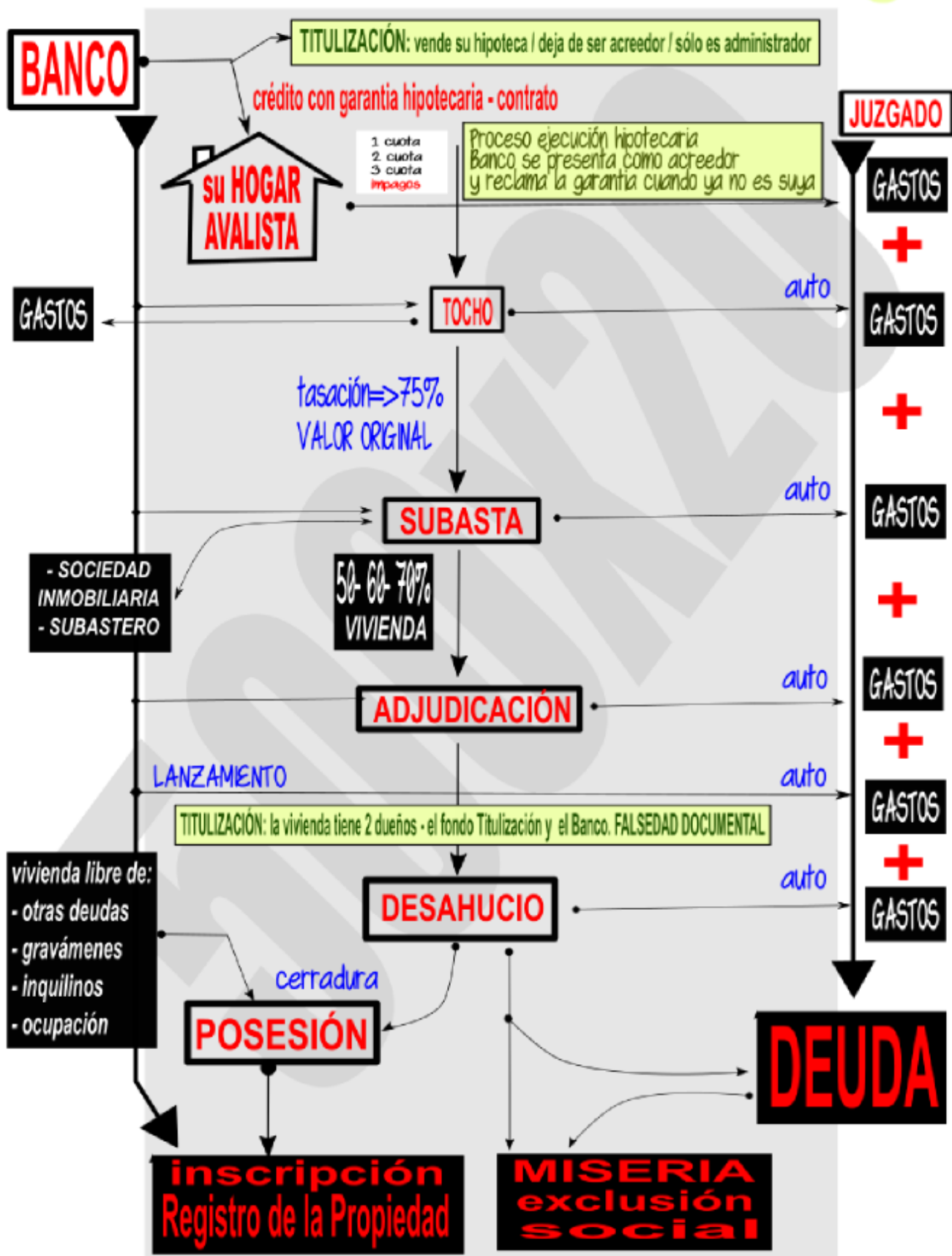


SUBASTA, ADJUDICACIÓN, EMBARGO y LANZAMIENTO de la vivienda en ejecución hipotecaria

versión actual: octubre 2016

**SUBASTA, ADJUDICACIÓN, EMBARGO y
LANZAMIENTO de la vivienda en ejecución
hipotecaria**

PROCESO EJECUCIÓN HIPOTECARIA



Esquema del proceso ejecución hipoteca prevista en la Ley Hipotecaria

Recuerde que siempre puede presentar la nulidad de la ejecución por titulización de su crédito hipotecario.

SUBASTA DE LA VIVIENDA:

La subasta. La subasta es un momento importante en la vía ejecutiva emprendida por el banco contra el deudor hipotecario. Las subastas actualmente se hacen sólo en versión electrónica y sin necesidad de dar conocimiento al ejecutado. La subasta se abre en el portal <https://subastas.boe.es/> siguiendo las indicaciones del [Manual para el ciudadano sobre subastas judiciales](#) editado por la Administración de Justicia. Una vez el afectado ha recibido **la demanda judicial**, se fijan fechas de subasta de su inmueble. Se realizan tres subastas:

1ª) Se subasta el inmueble por el valor total de subasta (dato que aparece en el contrato hipotecario y que suele coincidir con el valor de tasación inicial). Normalmente no aparecen compradores.

2ª) Se subasta el inmueble por el 80% del valor. Normalmente tampoco nadie puja por él.

3ª) En esta tercera subasta, si ésta se cierra sin ningún postor, y en el caso de vivienda habitual, el banco se adjudicará el piso por el 70% del valor de tasación para subasta (dato que figura en el contrato hipotecario). Si la deuda pendiente es menor que el 70% del valor, entonces se aplicará el 60%. El resto de la deuda que no pueda cubrirse, quedará como remanente pendiente de cobro.

Ejemplo: Si el total de la deuda que un afectado debe representa el 65% del valor de tasación para subasta, el banco se adjudicará la vivienda por el 60% y el 5% restante quedará como deuda a pagar, que se embargará a partir de ese momento. Si la vivienda subastada no es la habitual, se mantiene el 50%. Si hay refinanciaciones, la última tasación es la que se toma de referencia.

Hay que recordar que se puede oponer tanto a la cantidad reclamada como a los intereses de demora y costas. Lo que diga el banco no es palabra divina, todo es discutible y usted puede y debe hacer sus cálculos para contrargumentar

Oposición a la subasta. Un momento importante de la defensa del ejecutado/a es la oposición a la subasta:

- **CLÁUSULAS ABUSIVAS.** Usted puede oponerse a la subasta por cláusulas abusivas en el contrato si no las utilizó para oponerse en el momento del inicio de la ejecución hipotecaria. [El Tribunal Justicia de la Unión Europea así lo dictaminó.](#) Ello es posible por la modificación de la Disposición Final Tercera del Real Decreto Ley 11/2014 de medidas urgentes en materia concursal. Con este cambio los deudores hipotecarios y los bancos podrán recurrir una sentencia siempre que la escritura de la hipoteca contenga cláusulas abusivas. +++ [sobre cláusulas abusivas y su cálculo](#)>>>
- **LEGITIMACIÓN REGISTRAL.** Tras el tsunami financiero español ha hecho que la mayoría del sistema de cajas de ahorro haya sido absorbido por 7 bancos. La mayor parte de las veces el atropello en los juzgados de las más elementales normas procesales ha permitido errores en los Registros de la Propiedad de resultados de la concentración bancaria y el ahorro de costes que sí son de obligado cumplimiento para el resto de los mortales. Si este es su caso puede determinar con su abogado [la oposición por falta de legitimación registral de la entidad financiera](#) que absorbió su antigua caja o banco.
- **OPOSICIÓN POR LA TASACIÓN.** Qué el Banco tase la vivienda por un valor distinto al que realizó en la concesión del préstamo puede ser motivo de demanda. Una sentencia en la Audiencia de Girona entiende que hay un enriquecimiento injusto en la reclamación de la deuda por la entidad financiera. Vamos que si la vivienda valia 100.000 no podía adjudicarsela por 50.000. [La sentencia aquí.](#)
- **Los avalistas.** Los avalistas muchas veces padres, familiares y amigos se encuentran con que para rematar la deuda el banco los toma de chivo expiatorio en todas sus propiedades y rentas. Pues bien, no es de ley el uso continuado que hacen los Bancos de dirigir la ejecución hipotecaria contra los propietarios y los avalistas. El avalista, al no ser titular de la hipoteca, no debe hacer frente a la deuda hasta que esa no ha sido suficientemente cancelada y siempre en un proceso distinto y posterior a la misma ejecución hipotecaria. Según el artículo 681-682, el procedimiento para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca se dirigirá exclusivamente contra bienes pignorados o hipotecados en garantía de la deuda por la que se

proceda. Este artículo permite oponerse a las ejecuciones contra los avalistas, ya que el objeto de la ejecución es la obtención mediante subasta del valor del inmueble, no reclamar una cantidad de dinero. Es de oficio comprobarlo para iniciar o no la oposición. [Audiencia Provincial de Madrid, Sec.11 , Auto 197/2011 de 2011/09/28.](#)

Si desea saber más sobre este tema visite nuestra entrada: [la defensa del avalista-fiador de un crédito frente a la ejecución hipotecaria.](#)

EMBARGO .

Si le queda una deuda pendiente no es el fin del mundo. Usted y su abogado deben ser muy cuidadosos en delimitar en el juzgado su situación familiar para que el pago de la deuda no represente un ahogo. Por ello, le recomendamos visitar nuestra página donde explicamos cómo embargan y que cantidad pueden embargar.

Tenemos una sencilla calculadora donde usted podrá saber hasta cuanto le pueden embargar. [IR A LA ENTRADA>>>](#)

ADJUDICACIÓN.

Después de esta tercera subasta, el juzgado emite un **documento de adjudicación**, entregando la propiedad del inmueble al banco. Esto no es automático. Normalmente se tarda un tiempo, sobre los 20 días, en recibir dicho documento. (Decreto de Adjudicación)

Cuando el afectado recibe el documento de adjudicación al banco de su vivienda, se debe poner un recurso, a través del abogado de oficio, a este decreto para intentar que judicialmente no se ejecute el cobro de esta deuda restante y que no embarguen, aunque esto no significa que la deuda desaparezca.

NOTA ACLARATORIA: Después de la adjudicación, lo que se solicita es la **CONDONACIÓN** de la deuda que nos queda después de que el banco se adjudica la vivienda.

- **condonación** de la deuda: [formato OpenDocument](#) – [formato pdf](#)

NOTA SOBRE AVALES: Normalmente, una vez adjudicada al banco la vivienda hipotecada, les llega la ejecución hipotecaria a los avales. Esto no tiene por qué ser así siempre. Depende de la Entidad Financiera. La lógica manda que para recuperar la deuda, primero se adjudiquen la vivienda de los titulares, y, si queda algo por cobrar, entonces vayan a por los ingresos primero y después a por los bienes como la vivienda de los avaladores, pero no hay ninguna norma que regule a los bancos en esto. El orden de embargo suele ser primero dinero y después los bienes. Recuerde que con la nulidad por titulización de hipoteca los avalistas no pierden su vivienda. [Le recomendamos lea esta entrada si es AVALISTA>>>](#)

Después de la adjudicación de la vivienda se recomienda SIEMPRE continuar en su casa, ya que lo único que tenemos para hacer presión frente al banco es la vivienda.

Una vez adjudicada la vivienda al banco, podremos solicitar acogernos a la ley de segunda oportunidad que permite retrasar el lanzamiento 2 años. [LEA ESTA ENTRADA DONDE SE LO EXPLICAMOS TODO](#)

POSESIÓN

Usted no lo tiene todavía todo perdido. Tiene la posesión de la vivienda, o sea, vive en ella y si la entidad financiera la quiere deberá echarlos. Alcanzar la titularidad de la vivienda mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad de su localidad no significa la efectiva disposición del bien inmueble adquirido. Según derecho la posesión real y efectiva se refiere a la ocupación material del inmueble, hecho que implica la efectiva disposición de la finca adjudicada. El artículo 675 de la LEC dice: *“Si el adquirente lo solicitara, se le pondrá en posesión del inmueble que no se hallare ocupado”*. Para ello el poseedor puede pedir la orden de

posesión y el Juzgado debe dar trámite a la puesta en posesión según dispone la Ley.

- Si el juzgado conoce la situación de posesión de la vivienda puede determinar el lanzamiento. En su caso, al conocerse el anterior propietario y siendo vivienda habitual si usted no abandona el inmueble, su casa, voluntariamente la entidad financiera deberá hacerlo con orden judicial extendida desde el Juzgado. Deberá recibir una notificación (del SAC -Servicio de Actas de Comunicación) y en ese momento su abogado puede volver a recurrirla.
- El problema surge cuando se desconoce la situación del inmueble: si existe o no un ocupante de la vivienda. En estos casos cuando la comitiva judicial o el SAC observa que existe un ocupante el Juzgado debe modificar la orden de posesión por una de lanzamiento que debe ser notificada identificando previamente a los ocupantes o bien con el eufemismo "ignorados ocupantes".

LANZAMIENTO O DESAHUCIO

El siguiente paso que judicialmente sigue es la ORDEN DE LANZAMIENTO, o desahucio. Pasado un tiempo después de la adjudicación de la vivienda, el afectado recibirá una notificación que le avisará con 1 mes de antelación (este es el plazo obligatorio de aviso), de la fecha de su desahucio. En este momento el afectado debe ir a Servicios Sociales para que le emitan un informe que entregará al abogado, quién redactará y presentará un documento para solicitar el aplazamiento de esta primera fecha de desahucio en base al artículo 704 de la LEC.

ME HA LLEGADO EL DESAHUCIO ¿qué hago? [Lea esta entrada para prepararse para ese día](#)

Normalmente, este primer aplazamiento se concede con 30 días más. A partir de aquí, el protocolo es de sobra conocido. Ir

resistiendo cada fecha de lanzamiento, y NUNCA dejar de exigir al banco una solución al caso del afectado. Últimamente se estilan los desahucios con fecha abierta.

Otro documento del que disponemos para intentar paralizar el desahucio en los Juzgados, está basado en el derecho internacional en materia de derechos humanos, y es fruto de la primera sentencia histórica del Tribunal Superior de Justicia Europeo en materia de desahucios, el cual detuvo el desalojo del Bloc Salt de Girona, ocupado por varias familias, por no tener una alternativa habitacional facilitada por los servicios públicos estatales.

Documento suspensión desahucios = [[formato.odt](#)]
[[formato.pdf](#)] – según TEDH (Sentencia Tribunal Europeo Derechos Humanos)