**DERECHO PROCESAL**

**TEMA 33**

**TERCERÍAS DE DOMINIO Y DE MEJOR DERECHO. PARTICULARIDADES DE LA EJECUCIÓN DE BIENES HIPOTECADOS O PIGNORADOS. REFERENCIA A LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS DEUDORES HIPOTECARIOS.**

**TERCERÍAS DE DOMINIO Y DE MEJOR DERECHO.**

**Tercería de dominio.**

La tercería de dominio es un procedimiento incidental del proceso de ejecución, mediante la cual un tercero, que afirma ser titular de un bien embargado, pretende el alzamiento del embargo indebidamente trabado.

La tercería de dominio está regulada por los artículos 594 a 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, y sus reglas esenciales son las siguientes:

1. El embargo trabado sobre bienes que no pertenezcan al ejecutado será, no obstante, eficaz.

Si el verdadero titular no hiciese valer sus derechos por medio de la tercería de dominio no podrá impugnar la enajenación de los bienes embargados si el rematante o el adjudicatario los hubiera adquirido de modo irreivindicable, sin perjuicio de las acciones de resarcimiento o enriquecimiento injusto o nulidad de la enajenación.

1. Es competente el tribunal que conoce de la ejecución.
2. La legitimación activa corresponde a los que sin ser parte en la ejecución:
3. Afirmen ser dueños de un bien embargado como perteneciente al ejecutado y que no ha adquirido de éste una vez trabado el embargo.
4. Sean titulares de derechos que, por disposición legal expresa, puedan oponerse al embargo o a la realización forzosa de bienes embargados como pertenecientes al ejecutado.
5. La legitimación pasiva corresponde:
6. Al ejecutante, en todo caso.
7. Al ejecutado, de dos formas:

* De manera forzosa, cuando el bien a que se refiera haya sido por él designado.
* De manera voluntaria, en los demás casos, a cuyo efecto se notificará al ejecutado la admisión a trámite de la demanda.

1. Respecto de su objeto, no se admitirá otra pretensión del tercerista que la dirigida al alzamiento del embargo. La parte demandada en la tercería no podrá pretender nada más que el mantenimiento del embargo o la sujeción a ejecución del bien objeto de tercería.
2. La tercería de dominio podrá interponerse desde que se haya embargado el bien a que se refiera, y se inadmitirá mediante auto si se interpone con posterioridad al momento en que se produzca la transmisión del bien al acreedor o al tercero que lo adquiera en pública subasta.
3. Las reglas fundamentales del procedimiento son las siguientes:
4. La tercería se sustanciará por los trámites del juicio verbal, y principiará por demanda que deberá ser acompañada de un principio de prueba por escrito del fundamento de la pretensión del tercerista, requisito sin el cual la demanda será inadmitida mediante auto.
5. No se permitirá segunda o ulterior tercería sobre los mismos bienes, fundada en títulos que poseyera el tercerista al tiempo de formular la primera.
6. La admisión de la demanda de tercería suspende la ejecución respecto del bien a que se refiera, si bien el tribunal, previa audiencia de las partes, podrá condicionar tal suspensión a que el tercerista preste caución por los daños y perjuicios que pudiera producir al ejecutante.
7. Si los demandados no contestan la demanda de tercería, se considera que admiten los hechos consignados en la misma.
8. La tercería de dominio se resolverá por medio de auto, que se pronunciará sobre la pertenencia del bien y la procedencia de su embargo a los únicos efectos de la ejecución en curso, sin que produzca efectos de cosa juzgada en relación con la titularidad del bien.

Si el auto es estimatorio, ordenará el alzamiento de la traba, la remoción del depósito y la cancelación de la anotación preventiva o de cualquier otra medida de garantía del embargo del bien al que la tercería se refiriera.

Además, se establecen reglas especiales para la imposición de costas.

**Tercería de mejor derecho.**

La tercería de mejor derecho es un procedimiento incidental del proceso de ejecución, mediante la cual un tercer acreedor pretende que su crédito sea satisfecho con preferencia al del acreedor ejecutante.

La tercería de mejor derecho está regulada por los artículos 614 a 620 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y sus reglas esenciales son las siguientes:

1. Es competente el tribunal que conoce de la ejecución.
2. La legitimación activa corresponde a quien afirme que es titular de un derecho a que su crédito sea satisfecho con preferencia al del acreedor ejecutante.
3. La legitimación pasiva corresponde:
4. Al ejecutante, en todo caso.
5. Al ejecutado, de dos formas:

* De manera forzosa, cuando el crédito cuya preferencia alegue el tercerista no conste en un título ejecutivo.
* De forma voluntaria, en los demás casos, a cuyo efecto se notificará al ejecutado la admisión a trámite de la demanda.

1. Respecto de su objeto, sólo podrá ser la existencia de preferencia en el orden de cobro respecto del ejecutante.
2. La tercería de mejor derecho podrá interponerse desde que se haya embargado el bien a que se refiera la preferencia, si ésta fuere especial, o desde que se despachare ejecución, si fuere general, y se inadmitirá mediante auto si la demanda se interpone después de haberse entregado al ejecutante la suma obtenida mediante la ejecución forzosa o, en caso de adjudicación de los bienes embargados al ejecutante, después de que adquiera la titularidad de dichos bienes.
3. Las reglas fundamentales del procedimiento son las siguientes:
4. La tercería se sustanciará por los trámites del juicio verbal, y principiará por demanda que deberá ser acompañada de un principio de prueba por escrito del fundamento de la pretensión del tercerista, requisito sin el cual la demanda será inadmitida mediante auto.
5. No se permitirá segunda o ulterior tercería, fundada en títulos que poseyera el tercerista al tiempo de formular la primera.
6. Admitida la demanda, la ejecución continuará hasta realizar los bienes embargados, depositándose lo que se recaude en la cuenta de depósitos y consignaciones para hacer pago a los acreedores por el orden de preferencia que se determine al resolver la tercería.
7. Si el crédito del tercerista constase en título ejecutivo, podrá intervenir en la ejecución desde que sea admitida la demanda de tercería. En caso contrario, no podrá intervenir hasta que, en su caso, se estime la demanda.
8. Si los demandados no contestan la demanda de tercería, se considera que admiten los hechos consignados en la misma.
9. Si el ejecutante se allana:

* Si el crédito del tercerista constase en título ejecutivo, se dictará auto ordenando seguir adelante la ejecución para satisfacer en primer término al tercerista.
* Si el crédito del tercerista no constase en título ejecutivo, el ejecutado deberá expresar su conformidad o disconformidad con el allanamiento del ejecutante en el plazo de cinco días, y si no mostrase expresamente su disconformidad, se procederá como en el caso anterior.

Si se opusiese expresamente al allanamiento, se dictará auto teniendo por allanado al ejecutante y mandando seguir la tercería con el ejecutado.

1. Si el ejecutante desiste de la ejecución:

* Si el crédito del tercerista constase en título ejecutivo, se dictará decreto ordenando seguir adelante la ejecución para satisfacer en primer término al tercerista.
* Si el crédito del tercerista no constase en título ejecutivo, se dictará decreto de desistimiento y se dará por finalizada la ejecución, salvo que el ejecutado se mostrare de acuerdo en que prosiga para satisfacer el crédito del tercerista.

1. Si el ejecutante contesta la demanda, continuará el procedimiento que se resolverá por medio de sentencia, la cual se pronunciará sobre la existencia del privilegio y el orden en que los créditos deben ser satisfechos en la ejecución, pero sin prejuzgar otras acciones que a cada uno pudieran corresponder, especialmente las de enriquecimiento.

Además, se establecen reglas especiales para la imposición de costas.

**PARTICULARIDADES DE LA EJECUCIÓN DE BIENES HIPOTECADOS O PIGNORADOS.**

La ejecución de bienes hipotecados o pignorados se rige por las reglas generales de la ejecución dineraria con las particularidades contenidas en los artículos 681 a 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuyas reglas esenciales son las siguientes:

1. Estos preceptos son aplicables cuando la ejecución se dirija directa y exclusivamente contra los bienes pignorados o hipotecados en garantía de la deuda por la que se proceda. Además, tratándose de bienes hipotecados, deberán cumplirse los siguientes requisitos:
2. Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan el bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior al setenta y cinco por ciento del valor de la tasación realizada al constituir la hipoteca.
3. Que, en la misma escritura, conste el domicilio del deudor para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones.
4. Es competente:
5. Si los bienes hipotecados fueren inmuebles, la Sección Civil del Tribunal de Instancia del lugar en que radique la finca, eligiendo el demandante el tribunal si la finca radica en más de un partido judicial o son varias las fincas y radican en diferentes partidos.
6. Si los bienes hipotecados fueren muebles, la Sección Civil del Tribunal de Instancia al que las partes se hubieran sometido en la escritura de constitución de hipoteca y, en su defecto, el del partido judicial donde ésta hubiere sido inscrita, eligiendo el demandante el Juzgado si fueren varios los bienes hipotecados e inscritos en registros de diversos partidos.
7. Si se tratase de bienes pignorados, la Sección Civil del Tribunal de Instancia al que las partes se hubieren sometido en la escritura o póliza de constitución de la garantía y, en su defecto, el del lugar en que los bienes se hallen o estén almacenados o depositados.
8. La demanda ejecutiva deberá dirigirse contra el deudor y, en su caso, el hipotecante no deudor y el tercer poseedor de los bienes hipotecados, a quienes también se dirigirá el requerimiento de pago.
9. Cuando la ejecución se siga sobre bienes hipotecados, se reclamará certificación de dominio y cargas que expresará que la hipoteca en favor del ejecutante se halla subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieren en el registro.
10. Transcurrido el término de diez días desde el requerimiento de pago, el acreedor podrá pedir que se le confiera la administración o posesión interina de la finca o bien hipotecado, aplicando los frutos, rentas y productos a los gastos de conservación y explotación de los bienes y después a su propio crédito.
11. Transcurridos treinta días desde el requerimiento de pago, se procederá a la subasta de la finca o bien hipotecado con arreglo a las normas de la subasta de bienes inmuebles, pudiendo acudirse también a la realización mediante convenio o por medio de persona o entidad especializada.
12. El precio del remate se destinará a pagar al ejecutante el principal, intereses y costas, sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria.

El exceso, si lo hubiere, se depositará a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado, entregándose el remanente al propietario del bien hipotecado.

1. En el caso de bienes pignorados, constituido el depósito se procederá a su realización conforme a las normas del procedimiento de apremio. El valor de los bienes para la subasta será el fijado en la escritura o póliza de constitución de la prenda y, si no se hubiese señalado, el importe total de la reclamación por principal, intereses y costas.
2. Sólo podrán alegarse las siguientes causas de oposición a la ejecución:
3. Extinción de la garantía o de la obligación garantizada, siempre que se presente certificación registral de la cancelación de la hipoteca o prenda sin desplazamiento o escritura pública de carta de pago o de cancelación de la garantía.
4. Error en la determinación de la cantidad exigible, cuando la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado.
5. La sujeción de bienes objeto de hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento a otra prenda, hipoteca o embargo inscritos con anterioridad, lo que habrá de acreditarse mediante la correspondiente certificación registral.
6. El carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible.

**REFERENCIA A LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS DEUDORES HIPOTECARIOS.**

Pueden destacarse las siguientes normas y medidas de protección de los deudores hipotecarios:

1. Conforme al Real Decreto-ley de 1 de julio de 2011, en el caso de que el precio obtenido por la ejecución de la vivienda habitual hipotecada sea insuficiente para cubrir el crédito garantizado, en la ejecución posterior del remanente de la misma deuda, la cantidad inembargable será del ciento cincuenta por ciento del salario mínimo interprofesional, incrementado en otro treinta por ciento por cada miembro del núcleo familiar que no disponga de ingresos propios regulares superiores al salario mínimo interprofesional.
2. El Real Decreto-ley de 9 de marzo de 2012 previó la elaboración de un código de buenas prácticas al que, voluntariamente, podrían adherirse los principales actores del mercado hipotecario, con la finalidad de permitir la reestructuración viable de la deuda hipotecaria a través de mecanismos de quitas y esperas y, en caso de ser insuficientes, la dación en pago obligatoria como medio liberatorio definitivo de la deuda.
3. La Ley de Protección a los Deudores Hipotecarios de 14 de mayo de 2013, modificada en diversas ocasiones, contiene las siguientes medidas:
4. Hasta el 15 de mayo de 2028 no procederá el lanzamiento cuando un proceso de ejecución hipotecaria hubiera finalizado con la adjudicación de la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en la Ley.
5. En las hipotecas sobre vivienda habitual, los intereses de demora exigibles no podrán exceder del triple del interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago.
6. Modifica el artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para prever que 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, en la ejecución del remanente el deudor podrá quedar totalmente liberado en el caso de que consiga pagar el sesenta y cinco o el ochenta por ciento de la deuda pendiente, incrementada exclusivamente en el interés legal, dentro del plazo de cinco o diez años, respectivamente, de la aprobación del remate o adjudicación.

Por último, la protección de los deudores hipotecarios se ha visto notoriamente mejorada con la abundante jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y del Tribunal Supremo que ha declarado abusivas ciertas cláusulas comunes a los préstamos hipotecarios, como las relativas a los intereses mínimos o *cláusulas suelo*, las que obligaban al deudor a asumir la totalidad de los gastos derivados de un préstamo hipotecario o las que le imponían el pago al acreedor de comisiones que no obedecían a contraprestación real alguna.

José Marí Olano

18 de febrero de 2025