

## ESTUDIOS

---

### LA REHABILITACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO: UNA DEMANDA SOCIAL INCORPORADA A LA NUEVA LEC

#### Problemas prácticos y de derecho transitorio derivados del artículo 693.3 de la LEC.

LUIS PINEDA

*Abogado*

*Presidente de la Asociación  
de Usuarios de Servicios Bancarios  
(AUSBANC)*

*ÍNDICE: I. Iniciativas políticas y antecedentes normativos: A) La enmienda 1.350 al artículo 696 del Proyecto de la LEC. B) Propuestas para la modificación del texto de la enmienda 1350. C) Texto definitivo.—II. Regulación actual del derecho de rehabilitación y problemas de aplicación: A) Contenido del derecho. B) Análisis del texto legal y problemática en torno al ejercicio de la rehabilitación del préstamo. C) Aplicación en procedimientos iniciados con anterioridad a la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil.*

Hasta la nueva redacción de la Ley de Enjuiciamiento Civil <sup>(1)</sup> en caso de que el deudor hipotecario dejase de abonar alguna de sus cuotas del préstamo se veía sometido a la ejecución judicial del mismo a través del procedimiento sumario previsto en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria. Así, previa resolución anticipada y unilateral del préstamo con la entidad acreedora (ejercitada en base a unas cláusulas de vencimiento anticipada declaradas abusivas por nuestro Tribunal Supremo <sup>(2)</sup>, se reclamaba al deudor, no el importe de esas cuotas vencidas e impagadas más sus intereses, sino la deuda total, es decir, la deuda vencida y la cantidad pendiente de vencer.

---

<sup>(1)</sup> Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

<sup>(2)</sup> Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 29 de marzo de 1999.

Además, la realidad sociológica revela que la propiedad es la manera que tiene el ciudadano español de acceder a la vivienda, y la forma más usual de financiar la compra de la misma es el préstamo con garantía hipotecaria. La mayor parte de estas operaciones crediticias está por encima de los diez millones de pesetas y su duración se encuentra entre los quince y los treinta años. En este largo periodo de tiempo, pueden acontecer en la vida de una persona imprevistos que pueden ser transitorios o no. Así, puede sobrevenir una situación de desempleo laboral, una enfermedad o una situación de separación conyugal, que puede afectar a la vida del préstamo al producirse un retraso en el pago de las cuotas del mismo y, consecuencia de ello, la pérdida de un bien necesario como es la vivienda.

Ante estas situaciones, resultaba imprescindible que se reconociera por ley la posibilidad de que el prestatario ejecutado pudiera regularizar el préstamo mediante el pago de las cuotas atrasadas más los intereses ordinarios y de demora correspondientes así como las costas procesales ocasionadas (si bien calculadas sobre el importe de la deuda vencida y no sobre la totalidad de lo reclamado) en aras de evitar la pérdida de la vivienda.

Existía, por tanto, una reivindicación social que fue reconocida por fin en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Este nuevo texto legal introdujo, en su artículo 693, párrafo tercero, el denominado *derecho de rehabilitación del préstamo con garantía hipotecaria* que en resumen supone la posibilidad de que el titular del préstamo hipotecario, que se ha visto abocado a un procedimiento judicial ante el retraso en el pago de las cuotas, regularice el préstamo consignando el importe del principal e intereses que estuviere vencido quedando con ello liberado el bien, de forma que se finaliza el procedimiento judicial una vez pagadas las costas y el prestatario puede seguir abonando a la entidad las cuotas periódicas en su curso normal.

## I. Iniciativas políticas y antecedentes normativos

### A) LA ENMIENDA 1.350 AL ARTÍCULO 696 DEL PROYECTO DE LA LEC

Esta nueva posibilidad responde, como se ha dicho, a una demanda social incluida en una de las 1.682 enmiendas presentadas en su día al Proyecto de Ley de Enjuiciamiento Civil<sup>(3)</sup>. Esta enmienda, presentada por Convergencia i Unió al artículo 696 del Proyecto, tenía el siguiente tenor literal:

*«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, hasta el día señalado para la celebración de 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*

---

<sup>(3)</sup> Texto aprobado por el Consejo de Ministros el 30 de octubre de 1998.

*en parte. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el apartado segundo del artículo 580.*

*Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en el apartado anterior, se liquidarán las costas y, una vez satisfechas éstas, el tribunal dictará providencia declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante.»*

y cuya justificación rezaba así:

*«Facilitar al deudor la posibilidad de regularizar el préstamo pagando exclusivamente la parte de deuda vencida y no abonada, hasta el mismo día de la subasta, incluso en los casos en que, por hacerse valer una cláusula de vencimiento anticipado, se despache la ejecución por el importe total de la obligación.*

*El vencimiento anticipado de todo el préstamo, cuando concurre la causa de falta de pago de alguna cuota, coloca, en la práctica, al deudor en una situación de absoluta imposibilidad de pagar, ya que la deuda correspondiente a dos o tres vencimientos (momento en que habitualmente se inicia el procedimiento) se ve incrementada con todo el capital pendiente de vencer).*

*La enmienda permite además que la deuda por intereses de demora aumente a ritmo menor que si, por efecto de la rescisión, aquellos se calculan sobre las cuotas vencidas y además, sobre el capital pendiente de pago que se ha hecho vencer».*

## B) PROPUESTAS PARA LA MODIFICACIÓN DEL TEXTO DE LA ENMIENDA 1.350

Pese a que compartía plenamente aquella justificación y el espíritu de la enmienda recogía acertadamente esta demanda social impulsada desde hace años por Ausbanc, ésta, llamada a consulta por representantes del Ministerio de Justicia y tras una reunión habida el 13 de abril de 1999 entre representantes de AUSBANC y del Gabinete de la Ministra Mariscal de Gante y del Secretario de Estado, propuso algunas modificaciones al texto de la enmienda al artículo 696 presentada por CiU en la medida en que entendía que la redacción de la misma adolecía de algunas deficiencias.

Así, en el texto no se configuraba la enervación de la acción como una facultad o derecho para el deudor, sino que se dejaba al arbitrio del acreedor que el deudor pudiera o no enervarla abonando la deuda vencida, motivo por el cual se propuso transformar la facultad del acreedor en derecho del deudor. Esta propuesta fue en cierta medida incorporada al texto final mediante la adición de un párrafo nuevo, quedando definitivamente expresado en el sentido de que si se tratase de vivienda familiar, el deudor podría, por una sola vez, aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación del principal e intereses vencidos.

Por otro lado, se sugirieron por parte de Ausbanc dos modificaciones más en la fase de tramitación de la Ley, aunque no se incorporaron expresamente en el texto definitivo, sobre cuestiones que, sin embargo en la práctica, y durante el primer año de

aplicación de la nueva LEC, han dado lugar a diversos problemas, a los que aludiremos más adelante. Así, por un lado, se pretendía que las costas procesales se calcularan sobre el importe de las cuotas del préstamo vencidas y no sobre la totalidad de lo reclamado, de manera que el ejecutado asumiera los gastos judiciales derivados de la deuda efectiva (esto es, la suma de las cuotas impagadas y sus intereses).

La otra modificación propuesta venía referida al hecho de que en el requerimiento de pago, el acreedor informara al deudor de la cantidad exacta de principal e intereses *vencidos* en el momento de presentar la demanda. No hay una mención expresa en este sentido, por lo que se hace necesario hacer una llamada en este sentido a las entidades de crédito acreedoras, pues para el deudor es muy difícil – si no imposible – calcular sin ayuda de un profesional en matemática financiera los intereses de demora sobre cantidades con distintas fechas de vencimiento, todo ello a efectos de realizar la consignación.

Además, dado que los intereses de demora están sujetos a liquidación y ésta dependerá de la fecha de la consignación, debería entenderse que habrían de ser satisfechos con posterioridad a la misma, según liquidación presentada por el acreedor junto con la tasación de las costas; y, por otro lado, ambos conceptos deberían liquidarse tomando como base la cantidad consignada y no la cantidad por la que se despachó ejecución (totalidad de la deuda).

### C) TEXTO DEFINITIVO

Pues bien, pese a que estas propuestas fueron sólo parcialmente incorporadas al texto definitivo de la nueva LEC, que quedó como se transcribe a continuación, sí que hemos de afirmar que la nueva regulación que efectúa el artículo 693.3 supone un importante avance en la defensa de los consumidores y usuarios y en la protección de la vivienda:

*«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 comuniqué al deudor que, hasta el día señalado para la celebración de 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 familiar, el deudor podrá, por una sola vez, aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior.*

*Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en el apartado anterior, se liquidarán las costas y, una vez satisfechas éstas, el tribunal dictará providencia declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante».*

## II. Regulación actual del derecho de rehabilitación y problemas de aplicación

### A) CONTENIDO DEL DERECHO

El derecho que ha introducido el *apartado 3 del artículo 693 de la nueva LEC* concede al prestatario inmerso en un procedimiento judicial de ejecución de bienes hipotecados, *hasta el día señalado para la subasta y por una sola vez*, la posibilidad de liberar el bien hipotecado, siempre que éste sea la *vivienda familiar*, consignando en el Juzgado el importe de las cuotas vencidas hasta ese momento y sus intereses <sup>(4)</sup>, finalizándose el procedimiento judicial con la tasación y pago de las costas, de forma que el prestatario puede seguir abonando a la entidad de crédito las cuotas periódicas de su préstamo en los vencimientos que se hubieran establecido.

### B) ANÁLISIS DEL TEXTO LEGAL Y PROBLEMÁTICA EN TORNO AL EJERCICIO DE LA REHABILITACIÓN DEL PRÉSTAMO

Pese al reconocimiento del enorme avance que ha supuesto este precepto, el mismo no está exento de deficiencias que se traducen, en la práctica y a la hora de su aplicación, en problemas de diversa índole, que transcurrido un año de su vigencia, podemos identificar bajo los siguientes epígrafes:

#### *COSTAS PROCESALES*

No está previsto en la LEC la base de cálculo de las costas procesales, cuestión que origina numerosos problemas. La base de cálculo de las costas originadas en un procedimiento en el que se ejercita el derecho de rehabilitación, *debería fijarse sobre el importe de la deuda vencida y no sobre la totalidad de la deuda*, de manera que el ejecutado no se viera obligado a asumir unos gastos judiciales derivados, no del hecho desencadenante de la demanda (esto es, el impago de una o más cuotas, cuantía real adeudada), sino del cobro total del préstamo. Sin embargo, este extremo relativo a la base del cálculo de las costas procesales ha quedado sin resolver en la nueva LEC y queda en manos de los tribunales y colegios profesionales su ajustada y moderada aplicación.

En este sentido, resultan destacables los *criterios* puestos de manifiesto por el Colegio de Abogados de Madrid <sup>(5)</sup> al examinar un supuesto de devengo de costas en caso de rehabilitación de préstamo hipotecario:

*«La nueva posibilidad de rehabilitar la vigencia del crédito en los procedimientos de ejecución hipotecaria, desde el punto de vista de honorarios profesionales, supone modificar sustancialmente dos parámetros o criterios que deben tenerse en cuenta para la determinación de los honorarios: las consecuencias y la trascendencia real que deben tenerse en cuenta en este tipo de procedimientos. Así, por un lado, la consecuencia clara de la rehabilitación de crédito es la de recuperar el beneficio del*

<sup>(4)</sup> Auto del Juzgado de Primera Instancia número 10 de Palma de Mallorca de 19 de septiembre de 2001.

<sup>(5)</sup> Dictamen de la Junta de Gobierno del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid de 13 de febrero de 2002, expte. de honorarios 4390/01.

*plazo, y por otro lado, en íntima relación con lo anterior, la trascendencia económica de lo debatido se reduce sensiblemente al ponerse fin al procedimiento con la consignación del importe vencido e impagado a la fecha en que se rehabilita el crédito.*

*Por otro lado, si posteriormente fuera necesario iniciar, de nuevo, el procedimiento, esta vez perdiendo el beneficio de la rehabilitación del crédito, se llegaría a la inaceptable consecuencia, desde el punto de vista de honorarios profesionales, que por la parte del crédito que se declaró rehabilitado se minutaría dos veces, lo que infringiría claramente lo dispuesto en la disposición general cuarta de Honorarios Profesionales.*

(...)

*En conclusión, para los supuestos de rehabilitación del crédito en los procedimientos de ejecución hipotecaria, al amparo de lo previsto en el artículo 693.3 de la LEC, esta corporación recomienda estar a los criterios recogidos en la Norma 52 de Honorarios Profesionales, sobre la base económica de la cantidad por la que se rehabilita la vigencia del crédito, ponderando especialmente, además de los criterios o factores generales recogidos en la disposición general segunda de Honorarios profesionales, las matizaciones indicadas en el párrafo anterior, a cuyo efecto, y con la finalidad de buscar una retribución justa en la fijación de los honorarios profesionales, en determinados casos, incluso se podría llegar a prescindir de practicar las reducciones previstas en la misma.*

#### **FIJACIÓN DE LA DEUDA VENCIDA**

La LEC no ha previsto que en el requerimiento de pago, el acreedor informara al deudor de la cantidad exacta de principal e intereses vencidos en el momento de presentar la demanda. De esta forma, el deudor podría conocer perfectamente el importe vencido al notificarle la demanda, pues en caso contrario, es decir, si se le requiere de pago por la totalidad del préstamo (deuda vencida y capital pendiente) y no se le informase de cuál fuese la deuda vencida (cuotas retrasadas más sus intereses de demora) para el deudor sería muy difícil –si no imposible– calcular, *motu proprio*, los intereses de demora sobre cantidades con distintas fechas de vencimiento, todo ello a efectos de realizar la consignación. Por ello sería deseable *que las entidades hicieran constar de forma separada la deuda vencida en el requerimiento de pago* para un mejor conocimiento del deudor.

Además, dado que los intereses de demora están sujetos a liquidación y que la liquidación dependerá de la fecha de la consignación, desde nuestro punto de vista, *habrían de ser satisfechos con posterioridad a la misma, según liquidación presentada por el acreedor* junto con la tasación de las costas; y, por otro lado, ambos conceptos deberían liquidarse tomando *como base la cantidad consignada* <sup>(6)</sup> y nunca la cantidad por la que se despachó ejecución (totalidad de la deuda).

---

<sup>(6)</sup> En este sentido se pronuncia el Auto del Juzgado de Primera Instancia número 10 de Baleares de fecha 19 de septiembre de 2001.

### CONCEPTO DE VIVIENDA FAMILIAR

Ante la vaguedad de este término entendemos que el legislador ha querido extender la protección de la vivienda a efectos básicamente de la distinción de otros inmuebles (locales comerciales o naves industriales). En este sentido el legislador ha obviado conscientemente la utilización del término «vivienda habitual» que se encuentra definido y delimitado en nuestra normativa fiscal y ha preferido optar por la vivienda familiar que, a nuestro entender, *ha de interpretarse en el más amplio sentido.*

### EJERCICIO DE LA ENERVACIÓN POR UN NUEVO DEUDOR CUANDO FUE EJERCIDA POR EL ANTERIOR PRESTATARIO

El derecho previsto en la LEC puede ejercitarse una sola vez. Ahora bien, surge la duda en el caso de que se transmita el bien hipotecado a un tercero que se subroga en el préstamo hipotecario que fue, en su día ejecutado y enervada la acción por el antiguo deudor hipotecario. Si el actual propietario y deudor se retrasa en el pago de las cuotas y la entidad le ejecuta, ¿puede ejercitar éste su derecho de rehabilitación? La respuesta, entendemos, ha de ser afirmativa, dado que la ley habla de «deudor» y no de préstamo hipotecario, de lo que se deduce que es el deudor el que puede enervar una sola vez, pero si el préstamo es subrogado y cambiase el deudor, éste podría enervar si se produce la misma situación de impago, aunque lógicamente, una sola vez.

### LIBERACIÓN DEL BIEN

Se plantean dudas en cuanto a la liberación del bien. La LEC utiliza el término «... *podrá liberar el bien, consignando...*», habiéndose suscitado, básicamente por parte de las entidades de crédito, dudas en cuanto a la cancelación de la anotación registral y una posible pérdida de rango. No obstante, entendemos que con el archivo del procedimiento, en la medida que no se produce la venta en pública subasta, no se produce ninguna *alteración del rango* del acreedor hipotecario desde el punto de vista registral, pues la hipoteca subsiste y en idénticos términos que tenía antes del inicio del procedimiento de ejecución. Quedaría subsistente, pues en este sentido nada dice la LEC, la nota marginal del Registro en la que se hace constar la expedición de certificación de dominio y cargas a los efectos del procedimiento ejecutivo, la cual podría quedar cancelada mediante mandamiento del Juzgado en dicho sentido.

### C) APLICACIÓN EN PROCEDIMIENTOS INICIADOS CON ANTERIORIDAD A LA VIGENTE LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL

Ante la indudable trascendencia del precepto y de su contenido resulta imprescindible clarificar las dudas que puedan surgir acerca de la posibilidad de la aplicación inmediata de este «*derecho a la rehabilitación de los préstamos con garantía hipotecaria*» en los procedimientos de ejecución hipotecaria iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva LEC, es decir, al día 8 de enero de 2001, siempre que en los mismos el día señalado para subasta fuese posterior a esa fecha.

Ya transcurrido más de un año desde la vigencia del nuevo texto procesal, podemos hacer balance de la aplicación que de este artículo han realizado nuestros tribunales, centrándose básicamente los problemas en aquellos procedimientos de ejecución hipotecaria que se han tramitado durante este período pero que traen causa de

demandas interpuestas en los últimos días de vigencia de la vieja LEC. Analizaremos, en consecuencia, los criterios de derecho transitorio aplicables a este supuesto (procedimientos tramitados desde el 8 de enero de 2001 en virtud de demanda interpuesta con anterioridad a esa fecha) que ha sido la gran mayoría.

Las disposiciones transitorias quinta y sexta de la LEC 1/2000, aunque no hacen referencia expresa a los procedimientos judiciales de ejecución sobre bienes hipotecados, cuya solicitud y tramitación se efectuaba antes de la entrada en vigor de la nueva LEC conforme a las disposiciones contenidas en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, establecen las normas de derecho transitorio relativas al juicio ejecutivo y a los procesos de ejecución forzosa, respectivamente. Por ello, para establecer qué norma transitoria le es aplicable, es necesario analizar si el procedimiento de ejecución hipotecaria, conforme a su naturaleza jurídica, debe ser encuadrado en los juicios ejecutivos o en los procesos de ejecución forzosa.

La naturaleza jurídica del denominado procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria regulado en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la entrada en vigor de LEC 1/2000, ha sido objeto de numerosas interpretaciones jurisprudenciales y doctrinales. La sentencia del Tribunal Constitucional de 17 de mayo de 1985, que zanjó las dudas relativas a su constitucionalidad, destaca que es un tipo de procedimiento que se caracteriza por la extraordinaria fuerza ejecutiva del titular y la paralela disminución de la posibilidad de contenerla mediante excepciones, añadiendo que *«en realidad se trata de una vía de apremio no precedida de una fase de cognición»* <sup>(7)</sup>.

La ausencia de una fase contenciosa de cognición y su configuración como una vía de apremio desde el mismo momento en que el procedimiento se inicia, supone la nota diferencial, de la ejecución hipotecaria que regulaba el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, con el juicio ejecutivo, del que claramente lo deslinda la jurisprudencia del Tribunal Supremo que acabamos de citar. Ello nos lleva a considerar que la disposición transitoria de la LEC 1/2000 aplicable al procedimiento de ejecución hipotecaria iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva Ley, no es la ordinal quinta, relativa a este juicio, sino la sexta que se refiere a los procesos de ejecución forzosa, cuya configuración de vía de apremio directa concuerda con la naturaleza de la ejecución hipotecaria.

Esta disposición transitoria sexta dispone: *«Los procesos de ejecución ya iniciados al entrar en vigor esta Ley se regirán por lo dispuesto en ella para las actuaciones ejecutivas que aún puedan realizarse o modificarse hasta la completa satisfacción del ejecutante»*.

La norma transcrita implica la adopción de un criterio diferente al que rige en los procesos declarativos en materia de derecho transitorio, ya que en los procesos de ejecución no se establece la unidad de tramitación de todo el procedimiento, sino que cada actuación ha de considerarse separadamente, pudiendo aplicarse a cada una de ellas

---

<sup>(7)</sup> Por otra parte, el Tribunal Supremo en sentencia de 24 de marzo de 1983 configura el procedimiento judicial sumario como un simple proceso de ejecución, dirigido a la realización del valor en cambio de la finca hipotecada, que carece de fase contenciosa y se atiene estrictamente a los datos del Registro, por cuanto entraña una acción directa contra los bienes hipotecados. Y en las sentencias de 12 de noviembre de 1985 y de 22 de abril de 1987 señala el Alto Tribunal que este procedimiento no es un juicio declarativo ni ejecutivo, sino una vía de apremio dirigida directamente contra los bienes hipotecados.



distinta normativa, nueva o antigua. Se manifiesta en esta disposición la clara intención del legislador de aplicar las normas de la nueva LEC en los procesos de ejecución tan pronto como ello sea posible.

Ante este especial régimen transitorio aplicable a los procesos de ejecución forzosa, entre los que ha de incluirse el procedimiento de ejecución hipotecaria, cabe concluir la inmediata aplicación, desde el 8 de enero de 2001, de las normas de la nueva LEC, aunque se hubiera iniciado la ejecución, e incluso el apremio, conforme a las normas vigentes con anterioridad a su entrada en vigor, siempre que ello sea posible, es decir, que se trate de actuaciones independientes y no afectadas por la normativa anterior, como es el caso de las actuaciones previstas para el ejercicio del «*derecho a la rehabilitación de los préstamos con garantía hipotecaria*» en los términos establecidos en el apartado 3 del artículo 693 de la LEC 1/2000.

No obstante todo lo dicho, a lo largo del período de vigencia de la nueva Ley procesal, y por tanto, también de la vigencia del artículo 693 nos hemos encontrado con distintas decisiones, si bien destacan mayoritariamente aquellos casos en los que, siguiendo la postura que hemos expuesto, se ha permitido al deudor hipotecario incurrir en un procedimiento ejecutivo hipotecario iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, el ejercicio del derecho reconocido en el apartado tercero del mencionado artículo 693. Pese a ello, y para concluir, diremos que este precepto y las consecuencias económico-jurídicas que el mismo prevé, resultan lamentablemente desconocidos para el ciudadano en general, razón por la cual resulta necesario promover una masiva difusión de la existencia de este derecho y de la regulación del mismo, a fin de que cualquier deudor que pueda verse abocado a una situación judicial de estas características por el retraso en el pago de algunas cuotas de su préstamo hipotecario, pueda evitar, si cumple los requisitos exigibles, algo tan doloroso como es la subasta de su vivienda. Como medida propiciatoria de dicho conocimiento por parte del deudor, sería deseable que, ante la ausencia generalizada de la solicitud del acreedor hipotecario de que se comunique al deudor la posibilidad que tiene de liberar el bien consignando la deuda vencida, por parte de los órganos judiciales se procediera automáticamente a dicha comunicación, de manera que en el propio despacho de ejecución se pusiera de manifiesto al deudor, de oficio, la posibilidad de liberar el bien si cumple los requisitos previstos en el apartado 3.º del artículo 693 LEC.