

# ÍNDICE

## **Primera parte. Aproximación general a la nueva regulación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario y a la Ejecución Hipotecaria**

### **Estudio 1.º La financiación de la adquisición de la vivienda**

Prudencio C. Moreno Trapiella

- I. La nueva regulación de la financiación de la adquisición de vivienda: la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario
  - 1.1. El préstamo hipotecario para la adquisición de vivienda en España, su contextualización
  - 1.2. El derecho a la vivienda en la “sociedad de propietarios” (“the homeownership society”)
- II. El rol desempeñado por el mercado inmobiliario y del crédito en la anterior crisis económica
  - 2.1. La versión española de la sociedad de propietarios
  - 2.2. Los factores fundamentales del mercado de la vivienda
  - 2.3. El aumento del precio de la vivienda hasta la capacidad límite de pago o de endeudamiento
- III. La reforma del marco jurídico financiero que hizo posible la crisis
  - 3.1. Las reformas del marco financiero internacional y nacional dirigidas a reforzar la estabilidad del sistema financiero
  - 3.2. La refinanciación bancaria de los préstamos hipotecarios en el origen de la crisis: la reforma de las “titulaciones”
- IV. El nuevo marco jurídico del préstamo hipotecario residencial tras la Ley 5/2019
  - 4.1. La contratación responsable del crédito hipotecario: la evaluación de solvencia en la LCCI
  - 4.2. El nuevo marco jurídico de la financiación de la vivienda residencial
- V. La caracterización actual del procedimiento de ejecución hipotecaria, la visión procesal
  - 5.1. El cambio de paradigma
  - 5.2. La instauración de un procedimiento de ejecución hipotecaria de base “esencialmente procesal”
  - 5.3. La necesaria conjugación de los principios procesales de cosa juzgada y preclusión procesal con el principio de efectividad de la Directiva 95/13
- VI. El procedimiento especial de ejecución hipotecaria tras la Ley reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario
  - 6.1. La regulación imperativa del vencimiento anticipado de los préstamos con garantía hipotecaria sobre la vivienda del prestatario, fiador o garante
  - 6.2. El régimen de vencimiento anticipado aplicable a los préstamos hipotecarios concertados con anterioridad a la entrada en vigor de la LCCI
  - 6.3. La resolución del contrato de préstamo en el proceso declarativo correspondiente. Régimen de ejecución de la sentencia que condena a la resolución del contrato
- VII. Las alternativas a la ejecución hipotecaria
  - 7.1. El “alivio” de los deudores sobreendeudados
  - 7.2. Las alternativas a la ejecución hipotecaria de la vivienda habitual
- VIII. Bibliografía

### **Estudio 2.º Las cuestiones prejudiciales europeas en materia de ejecución hipotecaria**

María de la Luz Lozano Gago

- I. Introducción
- II. Las cuestiones prejudiciales europeas en materia hipotecaria
  - 2.1. IRPH
  - 2.2. Gastos hipotecarios

### **Estudio 3.º La mediación y la dación en pago tras la aprobación de la Ley reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario**

María de la Luz Lozano Gago

- I. Soluciones en derecho comparado europeo al problema hipotecario: mediación
- II. La mediación hipotecaria en España

- 2.1. Mediación intrajudicial versus mediación extrajudicial
- 2.2. El Letrado de la Administración de Justicia y su papel en la mediación según la Ley Orgánica del Poder Judicial
- 2.3. El modelo andaluz: la mediación hipotecaria en Andalucía
- III. La dación en pago en el derecho comparado, breve semblanza
- IV. La dación en pago en España. Concepto, naturaleza jurídica y regulación
- V. Resoluciones judiciales
- VI. Conclusiones y propuestas de lege ferenda
- VII. Bibliografía

#### **Estudio 4.º Las cláusulas del contrato de préstamo hipotecario. Especial referencia a la de vencimiento anticipado**

Prudencio C. Moreno Trapiella

- I. La regulación del vencimiento anticipado en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario
  - 1.1. Ámbito subjetivo material de aplicación de la nueva regulación del vencimiento anticipado
    - 1.1.1. Contextualización de la regulación del vencimiento anticipado en la Ley 5/2019, antecedentes normativos y jurisprudenciales
    - 1.1.2. Ámbito subjetivo-material de aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario
    - 1.1.3. La condición jurídica del fiador o garante como determinante de la aplicabilidad de la LCCI al contrato principal (préstamo)
    - 1.1.4. El ámbito subjetivo-material de aplicación de la regla de vencimiento anticipado
  - 1.2. La regulación imperativa del vencimiento anticipado
    - 1.2.1. La concreción legislativa del concepto de “razonable tolerancia” con el deudor hipotecario
    - 1.2.2. El régimen de vencimiento anticipado de los préstamos/créditos hipotecarios no sujetos a la LCCI
  - 1.3. El régimen transitorio previsto en la Ley reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario (DT 1.ª LCCI)
  - 1.4. La doctrina de la prohibición de integración de las cláusulas abusivas y su conjugación con el régimen transitorio previsto en la LCCI
    - 1.4.1. La prohibición de sustitución de una cláusula abusiva por una disposición legislativa posterior
    - 1.4.2. La revisión de la doctrina que prohíbe la integración legislativa de una cláusula abusiva mediante una disposición legislativa posterior
  - 1.5. La integración judicial de una cláusula abusiva mediante una disposición de Derecho nacional “supletoriamente aplicada”
    - 1.5.1. Antecedentes y contexto jurisprudencial en el que se produce la STJUE de 26 de marzo de 2019
    - 1.5.2. La Sentencia del TJUE 26 marzo 2019, Abanca Corporación Bancaria y Bankia
    - 1.5.3. La STS de 11 de septiembre de 2019
    - 1.5.4. Consecuencias procesales de la declaración de sobreseimiento de la ejecución como consecuencia de la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado
    - 1.5.5. Las alternativas procesales tras anulación de la cláusula de vencimiento anticipado, sin posibilidad de integración mediante una disposición legislativa posterior
- II. La cláusula de interés de demora en los préstamos inmobiliarios sujetos a la LCCI
  - 2.1. La cláusula de interés de demora en la jurisprudencia del TJUE
  - 2.2. Las consecuencias de la declaración de abusividad de la cláusula de interés moratorio, la STS de 28 de noviembre de 2018
  - 2.3. La regulación de los intereses de demora en préstamos hipotecarios de carácter residencial tras la LCCI
    - 2.3.1. El ámbito subjetivo material de aplicación de la regla de interés de demora
    - 2.3.2. La regulación imperativa de los intereses de demora en los préstamos hipotecarios de carácter residencial
- III. Bibliografía
- IV. Resoluciones del TJUE citadas

## **Estudio 5.º Impacto del expediente judicial electrónico en la tramitación de la ejecución hipotecaria**

Jaime Font de Mora Rullán

- I. El largo camino hacia la consolidación de un auténtico derecho procesal electrónico
- II. La cuestión fundamental de la forma de aportación de la escritura de constitución de hipoteca
- III. Otros aspectos a tener en cuenta en la tramitación electrónica del procedimiento
- IV. Especial referencia a la certificación electrónica del dominio y cargas. Situación actual
- V. Bibliografía

## **Segunda parte. El procedimiento de ejecución hipotecaria hasta la realización del bien hipotecado**

### **Estudio 6.º La demanda de ejecución: requisitos y documentos**

Antonio José Jiménez Hurtado

- I. La demanda en la LEC: especial referencia a sus elementos formales y materiales
- II. La demanda ejecutiva en la LEC
- III. La demanda ejecutiva hipotecaria en la LEC
- IV. Jurisdicción y competencia en la demanda ejecutiva hipotecaria
- V. Postulación y representación procesal en la ejecución hipotecaria
- VI. Encabezamiento de la demanda de ejecución hipotecaria
- VII. Hechos de la demanda
- VIII. Fundamentación jurídica de la demanda
- IX. Suplico de la demanda
- X. Otrosíes de la demanda
- XI. Documentación de la representación procesal en la demanda
- XII. Documentación del contrato de préstamo con garantía hipotecaria en la demanda
- XIII. Liquidación del saldo deudor en la demanda de ejecución hipotecaria
- XIV. Notificación del saldo deudor en la demanda de ejecución hipotecaria
- XV. Requerimiento de pago acompañado a la demanda de ejecución hipotecaria
- XVI. Certificación registral en la demanda de ejecución hipotecaria
- XVII. Justificante documental del pago de la tasa judicial en la demanda
- XVIII. Justificación de la cesión del crédito hipotecario en la demanda de ejecución
- XIX. Justificación de la inscripción del crédito hipotecario cedido en la demanda de ejecución hipotecaria
- XX. Los fondos de titulación de activos en la demanda de ejecución hipotecaria
- XXI. Bibliografía

### **Estudio 7.º Competencia y partes de ejecución hipotecaria**

Prudencio C. Moreno Trapiella

- I. Presupuestos procesales en el procedimiento especial de ejecución hipotecaria
- II. Competencia territorial y objetiva en materia de ejecución hipotecaria
- III. Legitimación activa
  - 3.1. Legitimación procesal en los supuestos de modificaciones estructurales de sociedades
  - 3.2. Legitimación procesal en los supuestos de cesión de créditos hipotecarios
  - 3.3. Legitimación procesal en los supuestos de venta de la hipoteca a un fondo de titulación de activos
    - 3.3.1. La titulización de activos hipotecarios
    - 3.3.2. La legitimación procesal en los supuestos de titulización hipotecaria. La legitimación del Fondo de Titulación de Activos en los procedimientos de ejecución hipotecaria
    - 3.3.3. La inscripción del dominio a favor del Fondo de Titulación de Activos tras la subasta judicial
- IV. Legitimación pasiva
  - 4.1. Consideraciones generales y cauce procesal elegido para la realización del crédito hipotecario
  - 4.2. La legitimación pasiva del deudor
  - 4.3. Legitimación pasiva del hipotecante no deudor

- 4.4. Legitimación del tercer poseedor
- 4.5. La falta de legitimación pasiva del fiador en el procedimiento de ejecución hipotecaria
- 4.6. Legitimación en caso de fallecimiento del deudor o del hipotecante no deudor
  - 4.6.1. El fallecimiento del deudor o del hipotecante no deudor
  - 4.6.2. El emplazamiento de la herencia yacente
- V. Bibliografía

### **Estudio 8.º Despacho de la ejecución y actuaciones previas a subasta**

Patricio Arribas Atienza

- I. Actuación previa al acuerdo de despacho de la ejecución
- II. Contenido del auto
- III. Contenido del decreto
- IV. Práctica del requerimiento de pago
  - 4.1. Necesidad de práctica del requerimiento judicial
  - 4.2. Forma del requerimiento judicial
  - 4.3. Domicilio del requerimiento
- V. Intervención de los servicios sociales
- VI. Mandamiento al Registro de la Propiedad

### **Estudio 9.º La oposición a la ejecución hipotecaria**

María de la Luz Lozano Gago

- I. Regulación legal general
- II. La oposición a la ejecución hipotecaria por concurrencia de cláusulas abusivas: el vencimiento anticipado

### **Estudio 10.º La suspensión de la ejecución hipotecaria. Supuestos concursales**

María de la Luz Lozano Gago

- I. Introducción
- II. Prejudicialidad civil comunitaria
- III. Supuestos concursales
  - 3.1. Preconcurso
  - 3.2. Concurso

### **Estudio 11.º La rehabilitación del crédito hipotecario y otras formas que dan lugar al sobreseimiento sin extinción de la hipoteca**

Patricio Arribas Atienza

- I. El archivo derivado de la propia certificación
- II. La afectación del concurso de acreedores para la denegación de la certificación
- III. La sucesión del acreedor en lo referente a la emisión de la certificación
- IV. La rehabilitación del crédito hipotecario
  - 4.1. Consideraciones generales
  - 4.2. Sujeto que puede realizar el pago
  - 4.3. ¿Liberación del bien o rehabilitación del crédito?
- V. La satisfacción extraprocésal por pago de las cuotas vencidas

### **Estudio 12.º Modos de terminación anticipada de la ejecución**

Patricio Arribas Atienza

- I. La renuncia del ejecutante
- II. El desistimiento del ejecutante
- III. La satisfacción extraprocésal o carencia sobrevinida del objeto
- IV. La transacción judicial

### **Estudio 13.º Formas de realización de la finca hipotecada: especial referencia a la subasta judicial electrónica**

Antonio José Jiménez Hurtado

- I. Formas de realización de la finca hipotecada: procedimientos y alternativas a la subasta
  - 1.1. La realización por medio de persona o entidad especializada
  - 1.2. El convenio de realización
- II. Subasta: concepto, requisitos y contenido
  - 2.1. Subasta de bienes muebles

- 2.2. Subasta de bienes inmuebles
  - 2.2.1. Certificación registral de dominio y cargas
  - 2.2.2. Información de cargas extinguidas o aminoradas
  - 2.2.3. Titulares de derechos posteriormente inscritos
  - 2.2.4. Presentación de títulos de los inmuebles embargados
  - 2.2.5. Valoración de inmuebles para subasta
- 2.3. Subasta de bienes hipotecados
  - 2.3.1. Vehículos de motor hipotecados y de los bienes pignorados
  - 2.3.2. Certificación de dominio y cargas de bienes hipotecados
  - 2.3.3. Titulares inscritos y acreedores posteriores
- 2.4. Subasta voluntaria
- III. Solicitud de subasta
- IV. Decreto acordando subasta
- V. Notificación y firmeza del decreto acordando subasta
- VI. Publicidad de la subasta
- VII. El edicto anunciando subasta
  - 7.1. Condiciones generales de la subasta
  - 7.2. Condiciones particulares de la subasta
- VIII. Registro de la subasta y pago de la tasa
  - 8.1. Condiciones del registro de la subasta
  - 8.2. Registro de la subasta en la aplicación Cuenta de depósitos y consignaciones judiciales
  - 8.3. El pago de la tasa de la subasta
- IX. Desarrollo de la subasta: especial referencia a la intervención de las personas jurídicas
- X. Subasta electrónica y portal de subastas
  - 10.1. Introducción al portal de subasta
  - 10.2. Registro de usuarios e inicio de sesión
  - 10.3. Información de la subasta
  - 10.4. Constitución del depósito y realización de una puja
  - 10.5. Subasta concluida y subasta o lote finalizados
  - 10.6. Subastas canceladas y subastas suspendidas
- XI. Suspensión de la subasta
- XII. Quiebra de la subasta
- XIII. El cierre de la subasta
- XIV. Bibliografía

## **Estudio 14.º El resultado de la subasta y sus consecuencias: la aprobación del remate y la adjudicación**

Jaime Font de Mora Rullán

- I. Introducción
- II. La aprobación del remate y sus efectos
  - 2.1. Postura igual o superior al 70 % del valor de tasación
  - 2.2. Postura igual o superior al 70 % del valor de tasación, pero ofreciendo pagar a plazos
  - 2.3. Postura inferior al 70 % pero superior al 50 % del valor de tasación o que permita cubrir la cantidad por la que se haya despachado la ejecución
  - 2.4. Postura inferior al 50 % del valor de tasación o que no cubra la cantidad por la que se despachó ejecución
  - 2.5. Pago del remate mediante constitución de hipoteca sobre el derecho de remate
- III. La posibilidad de liberar el bien inmueble subastado: momento preclusivo y requisitos
- IV. La quiebra de la subasta
- V. La adjudicación definitiva. Análisis del art. 671 LEC
- VI. Supuestos controvertidos en la adjudicación
  - 6.1. Adjudicación al ejecutante si resulta el mejor postor en la subasta judicial electrónica: contradicción entre los arts. 670.4 y 671 LEC
  - 6.2. Adjudicación de varias fincas: unas por la cantidad debida por todos los conceptos y otras por un porcentaje concreto
  - 6.3. Adjudicación de varias fincas: ¿es obligatorio sacar a subasta y adjudicar todas las fincas hipotecadas o puede realizarse de forma sucesiva hasta cubrir la deuda reclamada?
- VII. La cuestión fundamental de la calificación jurídica de la naturaleza del inmueble hipotecado. El estatuto privilegiado de la vivienda habitual
- VIII. La cesión del remate

- IX. Consecuencias de la denegación o falta de adjudicación
- X. Régimen de recursos
- XI. Bibliografía

### **Tercera parte. Actuaciones posteriores a la adjudicación**

#### **Estudio 15.º Especialidades en la tasación de costas en la ejecución hipotecaria**

Jaime Font de Mora Rullán

- I. Introducción. Régimen general de la tasación de costas en la ejecución hipotecaria
- II. Las costas del abogado y procurador en la ejecución hipotecaria. Dudas en la aplicación del art. 26 del arancel de los procuradores
  - 2.1. Costas del abogado
  - 2.2. Costas del procurador
- III. Interpretación del límite de las costas conforme al art. 575 bis LEC y la inclusión del IVA
- IV. Justicia gratuita y costas en la ejecución hipotecaria
- V. Costas en caso de rehabilitación del crédito hipotecario y para liberar el bien
- VI. Las costas y la aplicación del art. 654.3 LEC. Polémica sobre la necesidad o no de tasar las costas en todo caso en la ejecución hipotecaria
- VII. Bibliografía

#### **Estudio 16.º Entrega de la posesión y tratamiento de los ocupantes**

Antonio José Jiménez Hurtado

- I. Normas especiales para el procedimiento de ejecución hipotecaria
- II. Solicitud de entrega de la posesión
- III. Posesión material y posesión instrumental
- IV. Posesión y contrato. Las condiciones específicas pactadas en el contrato: especial referencia a la hipoteca de industria o de la totalidad de un inmueble en régimen de propiedad horizontal
- V. Domicilio pactado
- VI. Existencia de ocupantes con derecho a permanecer
- VII. Inexistencia de pronunciamiento previo sobre ocupantes
- VIII. Suspensión de la posesión: plazos, requisitos y efectos
- IX. Entrega de la posesión en los supuestos de administración
- X. Entrega de la posesión en los supuestos de dación en pago al acreedor
- XI. Entrega de la posesión en los supuestos de hipoteca de vehículos de motor y de los bienes pignorados
- XII. Posesión de bienes hipotecarios en la ejecución extrajudicial
- XIII. Bibliografía

#### **Estudio 17.º Ejecución posthipotecaria. Análisis del art. 579 LEC**

Patricio Arribas Atienza

- I. Sujetos y objeto de la ejecución posthipotecaria
- II. Oposición a la ejecución posthipotecaria
- III. Medidas favorables al hipotecante de la vivienda habitual en el marco de la ejecución posthipotecaria

#### **Estudio 18.º La nulidad de actuaciones en el proceso de ejecución hipotecaria**

María de la Luz Lozano Gago

- I. Introducción
- II. La nulidad de actuaciones en la ejecución hipotecaria: cuestiones más frecuentes
  - 2.1. Deben agotarse los medios de averiguación del domicilio del deudor para requerirle de pago o el despacho ejecucional será nulo
  - 2.2. La ejecución hipotecaria no puede despacharse frente al avalista, bajo sanción asimismo de nulidad procesal
  - 2.3. Nulidad por incorrecta constitución de la relación jurídico-procesal por falta de notificación de la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor inscrito.