

ÍNDICE SISTEMÁTICO

PRÓLOGO.....	17
--------------	----

CAPÍTULO I

BREVES NOCIONES SOBRE LA CRISIS ECONÓMICA Y LA HIPOTECA...	19
---	----

1. NOCIONES SOBRE LA CRISIS ECONÓMICA Y LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA	21
2. LA HIPOTECA INMOBILIARIA Y SUS CARACTERÍSTICAS.....	24
3. LOS CONCEPTOS ANÓMALOS PARA UN PROCESALISTA: LA HIPOTECA GLOBAL, LA HIPOTECA RECARGABLE, LA HIPOTECA INVERSA Y LOS FONDOS DE TITULIZACIÓN	28
3.1. La hipoteca global o flotante.....	28
3.2. La hipoteca recargable.....	30
3.3. La hipoteca inversa	32
3.4. Los fondos de titulación	36
3.4.1. Definición y características de los fondos de titulación.....	36
3.4.2. Régimen normativo de los fondos de titulación.	38

CAPÍTULO II

LAS OPCIONES PROCESALES DEL ACREEDOR HIPOTECARIO.....	41
--	----

1. LAS OPCIONES PROCESALES DEL ACREEDOR HIPOTECARIO	43
2. EL PROCESO DECLARATIVO ORDINARIO (Y SU EJECUCIÓN)	43
3. LA RECLAMACIÓN MONITORIA	49
4. LA EJECUCIÓN DE TÍTULO NO JUDICIAL.....	51
4.1. El embargo de la finca hipotecada	54
4.2. La liquidación de cargas (art. 666 LEC)	58

CAPÍTULO III

LA VENTA EXTRAJUDICIAL ANTE NOTARIO DEL BIEN HIPOTECADO .	63
1. LA VENTA EXTRAJUDICIAL ANTE NOTARIO DEL BIEN HIPO- TECADO.....	65
2. LA VENTA EXTRAJUDICIAL ANTE NOTARIO SEGUÍA SIENDO INCONSTITUCIONAL DESPUÉS DEL REAL DECRETO-LEY 6/2012	65
3. LA POSTURA DE LA DIRECCIÓN DE REGISTROS Y DEL NOTA- RIADO.....	67
4. ¿VENTAS RÁPIDAS Y BARATAS O LENTAS Y COSTOSAS?: EL NUEVO ART. 129 LH	71

CAPÍTULO IV

LOS PRESUPUESTOS PROCESALES DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA...	79
1. LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA	81
1.1. Los presupuestos procesales de la ejecución hipotecaria .	82
1.1.1. El precio de tasación	83
1.1.2. El domicilio para la práctica de los requerimien- tos y de las notificaciones	87
1.1.2.1. ¿Hablamos de lo mismo?: el «domi- cilio», la «vivienda familiar» y la «vi- vienda habitual del deudor»	92

CAPÍTULO V

EL ÓRGANO EJECUTOR Y LAS PARTES	97
1. EL ÓRGANO EJECUTOR	99
1.1. La competencia territorial de los Juzgados de Primera Ins- tancia.....	99
1.2. La declaración en concurso de la parte ejecutada.....	103
2. LAS PARTES EN LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA: SUPUESTOS CONFLICTIVOS.....	107
2.1. La sucesión procesal en la parte ejecutante.....	111
2.1.1. El cambio de denominación.....	111
2.1.2. La cesión del crédito hipotecario y un apunte sobre el FROB y la SAREB.....	112

2.1.3.	¿Es constitutiva o declarativa la inscripción en el Registro de la Propiedad?	116
2.1.4.	Los fondos de titulización	117
3.	LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA CONTRA FIADORES.....	119
4.	LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA CONTRA LAS «HERENCIAS YACENTES»	121

CAPÍTULO VI

EL TÍTULO EJECUTIVO Y LOS DOCUMENTOS DE LA DEMANDA ...	129
1. EL TÍTULO EJECUTIVO	131
1.1. Primera copia de la escritura y posteriores	131
1.2. Otros supuestos: hipoteca unilateral e hipoteca cambiaria.	134
1.3. ¿La ampliación del préstamo permite la ejecución de dos hipotecas?: una nota sobre la acumulación de ejecuciones hipotecarias	136
2. LA DOCUMENTACIÓN REQUERIDA POR LA LEY.....	138
2.1. Expresión en la demanda de las operaciones de cálculo (art. 574 LEC).....	139
2.2. La notificación de la cantidad exigible (art. 573 LEC).....	142
2.3. ¿Qué defectos pueden subsanarse?	145
2.4. La tasa judicial.....	148

CAPÍTULO VII

DESPACHO DE EJECUCIÓN, REQUERIMIENTO DE PAGO Y CERTIFICACIÓN REGISTRAL.....	153
1. REFERENCIA AL DESPACHO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA ...	155
2. LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS Y EL CONTROL DE OFICIO DEL TÍTULO.....	157
2.1. Un comentario sobre los intereses de demora.....	159
2.1.1. La declaración de abusividad de la cláusula del interés de demora	161
2.1.2. La distinción entre los intereses de demora, los remuneratorios y los usurarios.....	166
2.1.3. ¿Qué tipo de intereses podrían aplicarse en caso de una declaración de abusividad?	168
2.1.4. Los intereses de demora en el Proyecto de Ley de los contratos de crédito inmobiliario	169

3.	EL REQUERIMIENTO JUDICIAL DE PAGO	170
3.1.	La práctica del requerimiento en el domicilio registral.....	172
4.	LA CERTIFICACIÓN REGISTRAL DE TITULARIDAD Y DE CARGAS	175
4.1.	Efectos de la nota marginal	178
4.2.	Comunicaciones registrales y judiciales	179
4.2.1.	El tercer poseedor	179
4.2.2.	Los acreedores posteriores a la hipoteca que se ejecuta	181
4.2.3.	Los arrendatarios y los ocupantes de hecho	183

CAPÍTULO VIII

LA OPOSICIÓN Y LA SUSPENSIÓN DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA	185	
1.	LA OPOSICIÓN A LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA.....	187
2.	LOS MOTIVOS DE OPOSICIÓN DEL ART. 695 LEC.....	189
2.1.	¿Es admisible la oposición por defectos procesales?.....	190
2.2.	La oposición por motivos de fondo.....	194
2.2.1.	La extinción de la garantía	195
2.2.2.	La extinción de la obligación garantizada	196
2.2.3.	¿Error en la determinación de la cantidad exigible o pluspetición?.....	197
3.	TRÁMITE, RESOLUCIÓN DE LA OPOSICIÓN Y APELACIÓN....	199
3.1.	La inadmisión a trámite de la oposición.....	199
3.2.	Comparecencia, resolución y apelación	201
4.	LA SUSPENSIÓN DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA.....	204
4.1.	La tercería de dominio (art. 696 LEC).....	204
4.2.	La prejudicialidad penal (art. 697 LEC)	206

CAPÍTULO IX

LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS.....	211	
1.	UNA POLÉMICA QUE NO PARECE TENER FIN: LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA	213
2.	CONCEPTOS Y DEFINICIONES: LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS, LAS CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN Y LOS CONSUMIDORES.....	216

2.1.	Las cláusulas abusivas y las condiciones generales de la contratación.....	216
2.2.	El concepto de consumidor.....	218
3.	¿UN MOTIVO DE OPOSICIÓN O UN CAJÓN DE SASTRE?	222
3.1.	El control de abusividad.....	224
3.1.1.	¿Cómo se realiza el control de abusividad?	225
3.1.2.	¿Lista abierta o cerrada de cláusulas abusivas?...	228
3.2.	La posible integración de una cláusula declarada nula ...	230
4.	EL CONTROL DE TRANSPARENCIA.....	232
5.	LA RESOLUCIÓN DE LA OPOSICIÓN Y EL RECURSO DE APELACIÓN.....	236
5.1.	La resolución de la oposición y la supresión de la cláusula abusiva	236
5.2.	La cosa juzgada y el recurso de apelación	239

CAPÍTULO X

LA SUBASTA	243
1. LA SUBASTA.....	245
1.1. La convocatoria de la subasta	246
1.2. La publicidad de la subasta.....	247
1.2.1. Condiciones generales y especiales.....	249
1.3. Requisitos para pujar	251
1.4. La subasta electrónica.....	251
1.5. La aprobación del remate	253
1.5.1. Postura igual o superior al 70% del valor de tasación	255
1.5.2. La mejora de postura.....	257
1.6. La adjudicación en pago.....	259
1.6.1. Un cuento sin fin: a vueltas con la adjudicación del art. 671 LEC	262
1.6.2. Una puerta abierta a la inseguridad jurídica: la intervención correctora de la Dirección General de Registros y del Notariado	266

1.7.	La subrogación en las cargas y gravámenes anteriores (art. 670.5 LEC).....	269
1.8.	La subasta en quiebra	271
1.9.	La hipoteca del derecho del remate (art. 670.6 LEC)	272

CAPÍTULO XI

LA CESIÓN DE REMATE EN LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA.....	275	
1.	LA SUBASTA PIERDE LA BATALLA CON LA CESIÓN DEL REMATE.....	277
2.	ANTECEDENTES LEGISLATIVOS Y CONCEPTO DE LA CESIÓN DEL REMATE	278
3.	REQUISITOS DE LA CESIÓN DEL REMATE.....	281
3.1.	Presupuestos subjetivos: el Letrado de la A. de Justicia, el cedente y el cesionario	281
3.2.	Presupuestos objetivos: plazo, forma, precio y resolución	285

CAPÍTULO XII

EL PAGO AL EJECUTANTE Y EL DESTINO DEL SOBANTE.....	293	
1.	EL PAGO AL EJECUTANTE	295
1.1.	La liquidación de intereses en la ejecución hipotecaria y en la ejecución de sentencia.....	295
1.2.	La práctica de la tasación de costas	299
2.	EL PAGO EXTRAPROCESAL Y SU ACCESO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	302
3.	LA DISTRIBUCIÓN DEL EXCESO DEL PRECIO	305
3.1.	Acreeedores posteriores registrales	306
3.2.	Acreeedores posteriores registrales y embargos de sobrante.	308
3.3.	El incidente de distribución del art. 672.2 LEC.....	310
3.3.1.	Los acreedores que se consideren con derecho al remanente.....	310
3.3.2.	El requerimiento a los titulares de créditos posteriores y la prueba documental.....	312
3.3.3.	La resolución del incidente	314
3.4.	El decreto de adjudicación y la tercería de mejor derecho.	316

CAPÍTULO XIII

LAS DILIGENCIAS POSTERIORES A LA VENTA DEL BIEN HIPOTECADO	321
1. LAS DILIGENCIAS POSTERIORES A LA VENTA DEL BIEN HIPOTECADO	323
1.1. La inscripción registral: documentación y requisitos	323
1.2. ¿Qué cargas registrales se cancelan? Una nota sobre el derecho de uso sobre la vivienda familiar	333
1.3. El convenio de realización y el Registro de la Propiedad .	336
1.4. La toma de posesión del inmueble y el lanzamiento	341
1.4.1. La suspensión del lanzamiento en supuestos de especial vulnerabilidad	344

CAPÍTULO XIV

LA LIBERACIÓN DE LA VIVIENDA EN LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA	351
1. LAS CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.....	353
1.1. La STJUE de 26 de enero de 2017, el ATS de 8 de febrero de 2017 y la suerte de las ejecuciones hipotecarias	358
1.2. El futuro normativo del vencimiento anticipado.....	362
2. LA LIBERACIÓN DE LA VIVIENDA	365
2.1. ¿Solo puede liberarse el inmueble en la ejecución hipotecaria?	365
2.2. La cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda	367
2.3. ¿Tiene el deudor el derecho a liberar el bien?	369
2.3.1. El deudor que puede liberar la vivienda	371
2.3.2. La vivienda habitual y el bien que se libera.....	373
2.3.3. La consignación: importe, suficiencia, término y el consentimiento del ejecutante a la hecha por un tercero	377
2.3.4. El fin del proceso de ejecución, las costas y la cancelación de la nota marginal	379

CAPÍTULO XV

**LO QUE OCULTA EL DEBATE SOBRE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS:
EL PRODUCTO INSUFICIENTE DEL ART. 579 LEC 381**

1. EL PRODUCTO INSUFICIENTE DEL ART. 579 LEC..... 383

 1.1. Competencia y título ejecutivo 387

 1.2. ¿Decreto de adjudicación o escritura de hipoteca?: la certificación del art. 654.3 LEC..... 388

 1.3. La acumulación de la acción real y la personal..... 392

 1.4. El «totum revolutum» de la Ley 1/2013..... 393

CAPÍTULO XVI

¿EXISTEN ALTERNATIVAS PARA LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA?..... 397

1. LA REALIDAD DESDE EL MOSTRADOR DE UN JUZGADO..... 399

2. ALTERNATIVAS PARA UNA CONSTRUCCIÓN TEÓRICA QUE HA FRACASADO 400

 2.1. Las inmobiliarias como entidades especializadas..... 400

 2.1.1. Comparecencia y encargo para la realización.... 403

 2.1.2. La aprobación de la operación..... 405

3. LA CALIFICACIÓN REGISTRAL NO ES UNA CUARTA INSTANCIA 407

 3.1. Breves apuntes sobre el convenio de realización 407

 3.2. Un rigor formal mal entendido: la conformidad de terceros puede ser tácita 409

4. EL MÍNIMO INDISPENSABLE E INEMBARGABLE PARA LA SUPERVIVENCIA DEL DEUDOR 410

5. LA MEDIACIÓN HIPOTECARIA OBLIGATORIA 412

6. APUNTES SOBRE LA DACIÓN EN PAGO 414

 6.1. Regulación legal 416

BIBLIOGRAFÍA 419