

## ÍNDICE SISTEMÁTICO

<b>PREÁMBULO</b> .....	21
<b>PRÓLOGO</b> .....	23
<b>INTRODUCCIÓN A LA PRIMERA EDICIÓN</b> .....	27
<b>INTRODUCCIÓN A LA SEGUNDA EDICIÓN</b> .....	29

### CAPÍTULO I

<b>NATURALEZA JURÍDICA DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA SOBRE BIENES INMUEBLES</b> .....	31
I. TEORÍAS SOBRE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA: EN LA DOCTRINA.....	33
1) Teorías abolicionistas de la naturaleza procesal de la ejecución hipotecaria.....	34
A) Naturaleza procedimental .....	35
B) Naturaleza de acto de jurisdicción voluntaria .....	36
C) Naturaleza de «efectuación» de una relación jurídica .	38
D) Naturaleza de simple enajenación sin proceso .....	40
2) Teorías procesalistas sobre la ejecución hipotecaria .....	42
A) Naturaleza de proceso ejecutivo documental hipotecario	42
B) La ejecución hipotecaria como vía de apremio especial....	44
C) La ejecución hipotecaria como proceso de ejecución .	47
II. LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA EN LA JURISPRUDENCIA CLÁSICA .....	53
III. CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA EN LA LEC 1/2000 .....	58
1) Proceso de ejecución especial .....	58
2) Caracteres.....	71

A)	Procedimiento de base registral.....	72
B)	Ausencia de contradicción.....	73
C)	Principio dispositivo y buena fe procesal.....	73

## CAPÍTULO II

<b>EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO COMO OBJETO DE LA TUTELA EJECUTIVA.....</b>	<b>77</b>
I. HACIA UN ENFOQUE PROCESAL DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA.....	79
1) Objeto principal y objeto accesorio de la pretensión ejecutiva hipotecaria.....	79
II. EL PAGO DE LA DEUDA COMO ELEMENTO PRINCIPAL DE LA PRETENSIÓN EJECUTIVA HIPOTECARIA .....	84
1) Caracteres de la deuda ejecutiva: certeza, subsistencia y exigibilidad.....	86
A) Certeza y subsistencia de la deuda .....	86
a) Hipotecas en garantía de obligaciones sujetas a condición y de obligaciones futuras.....	89
b) Hipoteca en garantía de cuenta corriente de crédito	91
c) Hipoteca global o flotante .....	92
B) Exigibilidad de la deuda: especial referencia al vencimiento anticipado .....	93
a) El elemento temporal en el cumplimiento de la obligación: la cláusula de vencimiento anticipado	95
b) El vencimiento anticipado en la Jurisprudencia del Tribunal Supremo y en la del TJUE .....	100
c) El vencimiento anticipado en la vigente LEC: art. 693.1 y 2 .....	109
a») Reclamación sólo de las cantidades vencidas ..	110
b») Reclamación del total de la deuda.....	111
C) La determinación de la deuda: principal, intereses y costas	117
a) La determinación del principal: el pacto de liquidez	120
a») Ejecución por saldo de operaciones.....	123

b») Operaciones a interés variable y en moneda multidivisa .....	127
c») Deuda en moneda extranjera.....	129
b) La determinación de los intereses .....	129
a») Intereses remuneratorios .....	130
b») Intereses moratorios.....	133
c») Computación conjunta de intereses remunera- torios y moratorios.....	139
d») Anatocismo .....	139
e») Retraso desleal en la reclamación de intereses.	141
f») Cláusula suelo .....	143
a») La Cláusula suelo tras la Sentencia del TJUE de 21 de diciembre de 2016.....	143
b») Alcance de la función del Registrador .....	145
c») Necesidad del consentimiento informado	148
d») La Orden de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.....	151
c) La determinación de las costas .....	153
a») Conceptos que comprende .....	153
b») Estimación inicial de las costas .....	154
c») Impugnación de honorarios de Letrado en el proceso de ejecución hipotecaria .....	156
d») Imposición de costas previo pago de la deuda.	157
2) Fundamento de la pretensión: el título constitutivo de la deuda...	158
A) El título de crédito como título ejecutivo .....	158
B) La copia ejecutiva de la escritura pública.....	164
C) La integración del título ejecutivo: el supuesto de la hipoteca flotante .....	168
a) La ejecutabilidad de la hipoteca flotante por el pro- ceso de ejecución hipotecaria .....	169
b) La necesaria integración del título .....	171
D) El documento fehaciente como complemento de la certificación bancaria.....	173
E) Ejecuciones parciales: el ámbito de la hipoteca flotante..	176
F) El documento público electrónico.....	179
G) La limitada ejecutoriedad de la escritura pública.....	181
H) La ejecución hipotecaria sin título ejecutivo.....	182

I)	Carácter ejecutivo del documento privado de mediación..	184
III.	EL OBJETO ACCESORIO DE LA PRETENSIÓN EJECUTIVA: LA HIPOTECA COMO INSTRUMENTO DEL PROCESO .....	185
1)	Naturaleza jurídica de la hipoteca: la hipoteca como derecho real .....	186
A)	La hipoteca como derecho real de realización del valor....	189
B)	La hipoteca como derecho de garantía de constitución registral .....	190
C)	La hipoteca como productora de facultades jurídico-reales	192
2)	La hipoteca en el proceso de ejecución: notas esenciales .....	192
A)	La hipoteca como acto procesal .....	194
B)	La teoría de FENECH.....	196
C)	Semejanzas entre embargo e hipoteca en cuanto a instituciones procesales.....	200
3)	Eficacia de la hipoteca: la inscripción constitutiva .....	202

**CAPÍTULO III**

	<b>ELEMENTOS SUBJETIVOS DE LA PRETENSIÓN JUDICIAL HIPOTECARIA. LEGITIMACIÓN DE LAS PARTES.....</b>	211
I.	LAS PARTES EN EL PROCESO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA ..	213
1)	Concepto de parte en el proceso de ejecución .....	213
2)	Las partes en el proceso de ejecución hipotecaria: elementos delimitadores.....	213
A)	El título ejecutivo .....	217
B)	El despacho de la ejecución .....	218
a)	Extensión del despacho de la ejecución.....	218
b)	Sujetos contra los que cabe despachar ejecución ..	220
c)	Responsabilidad frente a la extensión indebida del despacho de ejecución .....	222
3)	Terceros o <i>interesados</i> afectados por la ejecución .....	225
A)	Titulares de cargas o derechos que tuvieron acceso al Registro con anterioridad a la certificación y nota marginal.....	227

B)	Titulares de cargas o derechos que hayan tenido acceso al Registro con posterioridad a la certificación y nota marginal de los arts. 688 y 656 LEC.....	228
II.	LA CAPACIDAD DE POSTULACIÓN EN EL PROCESO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA.....	229
1)	La preceptiva intervención de Abogado y Procurador.....	229
2)	Fundamento de la exigencia de Abogado y Procurador .....	231
3)	Intervención de Abogado y Procurador en incidentes planteados en procesos de ejecución .....	233
III.	LEGITIMACIÓN DE LAS PARTES .....	235
1)	Concepto de legitimación.....	235
2)	Clases de legitimación.....	239
A)	Legitimación activa y pasiva.....	239
B)	Legitimación ordinaria y extraordinaria.....	240
3)	Legitimación activa en el proceso de ejecución hipotecaria .	242
A)	El ejecutante: acreedor hipotecario .....	242
B)	Pluralidad de acreedores hipotecarios .....	245
a)	Pluralidad de acreedores solidarios.....	246
b)	Pluralidad de acreedores mancomunados.....	250
C)	El cesionario del crédito hipotecario .....	253
a)	La cesión de créditos como título de legitimación derivada .....	253
b)	Régimen jurídico de la cesión de créditos.....	255
a»)	El requisito de la inscripción de la cesión .....	259
b»)	Ejecución por el cesionario no inscrito a través del proceso de ejecución hipotecaria: planteamientos doctrinales y jurisprudenciales.....	263
D)	Los fondos de titulación de activos.....	270
E)	La sucesión procesal como título de legitimación derivada: normativa aplicable .....	270
4)	Legitimación pasiva en el proceso de ejecución hipotecaria.	275
A)	Sujetos que pueden asumir la condición de parte pasiva: partes necesarias y partes contingentes .....	275

a)	Litisconsorcio pasivo necesario.....	276
b)	El fiador solidario de la obligación.....	278
B)	El deudor de la obligación.....	281
a)	Ejecución en bienes gananciales.....	283
b)	Ejecución frente al deudor solidario.....	288
c)	Asociaciones o entidades temporales.....	292
d)	Entidades sin personalidad jurídica.....	294
C)	Hipotecante no deudor .....	299
D)	El tercer poseedor.....	303
a)	Concepto.....	303
b)	Inscripción de la adquisición del bien en el Registro de la Propiedad .....	307
c)	Alcance de la legitimación del tercer poseedor.....	310
E)	El arrendatario ante los procesos de ejecución hipotecaria	315
a)	Arrendamientos sujetos al Código Civil .....	321
b)	Los arrendamientos urbanos en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre: la solución tradicional.....	322
a»)	Arrendamientos de vivienda .....	322
b»)	Arrendamientos para uso distinto de vivienda..	329
c)	Arrendamientos rústicos .....	332
d)	Garantías a favor del arrendatario.....	333
e)	Estado de la cuestión tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas .....	339
f)	Estado de la cuestión tras el Real Decreto ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.....	339

## CAPÍTULO IV

<b>LA FORMALIZACIÓN DE LA PRETENSIÓN EJECUTIVA HIPOTECARIA .</b>	<b>341</b>
I. OPCIONES PROCESALES DEL ACREEDOR HIPOTECARIO.....	343
1) Facultad de elección a favor del acreedor hipotecario.....	343
2) Pretensiones declarativas y pretensiones ejecutivas .....	347
A) Pretensiones declarativas: el proceso declarativo ordinario	348

B)	Proceso especial monitorio .....	352
C)	La pretensión de ejecución dineraria: especialidades cuando recae sobre bienes garantizados con hipoteca .....	357
	a) Clases de procesos de ejecución.....	357
	b) Notas esenciales de la ejecución ordinaria .....	360
	a») El proceso de ejecución forma parte del derecho a la tutela judicial efectiva .....	360
	b») Jurisdiccionalidad .....	364
	c») Carácter forzoso de la ejecución.....	368
	d») Carácter sustitutivo de la ejecución.....	370
	e») La innecesariedad de un proceso previo de declaración .....	371
	c) Principios que informan la ejecución ordinaria.....	372
	a») Principio de dualidad de partes.....	373
	b») Principio de contradicción.....	373
	c») Principio de igualdad.....	374
	d») Principio dispositivo .....	376
	d) El título ejecutivo .....	377
	e) Presupuestos de la ejecución dineraria .....	381
	a») Caducidad de la acción ejecutiva .....	381
	b») Cantidad por la que se despacha ejecución ....	384
	f) Especialidades de la ejecución dineraria cuando recae sobre los bienes garantizados con hipoteca..	386
II.	LA FORMALIZACIÓN DE LA PRETENSIÓN EJECUTIVA HIPOTECARIA EN EL PROCESO DE EJECUCIÓN ESPECIAL: EL PROCEDIMIENTO REGULADO EN LOS ARTS. 681 A 698 LEC.....	389
	1) Presupuestos objetivos del proceso de ejecución hipotecaria .....	390
	A) Fijación de tipo para subasta .....	393
	B) Fijación de un domicilio a efectos de requerimientos y notificaciones .....	401
	2) Pretensión ejecutiva hipotecaria: actos procesales de delimitación .....	405
	A) Demanda ejecutiva hipotecaria y documentos que deben acompañarla .....	405

a)	Competencia .....	406
b)	Demanda ejecutiva y documentos que deben acompañarla.....	411
B)	Despacho de la ejecución: orden general de ejecución ..	415
C)	Requerimiento judicial de pago del art. 686 LEC.....	418
a)	Requerimiento judicial y tutela judicial efectiva ....	418
b)	Forma de los actos de comunicación.....	429
c)	Plazo para efectuar el pago tras el requerimiento judicial .....	431
d)	Costas .....	432
D)	Defensa del ejecutado.....	434
a)	Enervación de la pretensión hipotecaria (art. 693.3 LEC)	434
a»)	Presupuestos de la enervación de la pretensión ejecutiva hipotecaria sobre vivienda habitual ..	438
a»')	Vivienda habitual .....	438
b»')	´Que pretenda regularizarse en el seno de un proceso de ejecución hipotecaria .....	440
c»')	Que se hubiere pactado la cláusula de vencimiento anticipado por impago de cuotas y se haga constar por el Notario en la escritura de constitución.....	440
b»)	Momento en que puede producirse la regularización: plazo .....	441
c»)	La consignación.....	443
b)	Oposición del ejecutado: art. 695 LEC.....	445
a»)	Extinción de la garantía o de la obligación garantizada .....	448
b»)	Error en la determinación de la cantidad exigible, cuando la deuda garantizada sea la que arroje el saldo de una cuenta entre ejecutante y ejecutado.....	452
c»)	El carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible.	454
d»)	Motivos de oposición de índole procesal .....	457
3)	Posibilidad de recurrir en el proceso de ejecución hipotecaria .	458

A) El derecho a recurrir .....	459
B) Presupuestos procesales del recurso: objetivos y subjetivos .....	462
4) Fin anormal del proceso de ejecución hipotecaria.....	470

## CAPÍTULO V

<b>ACUMULACIÓN DE EJECUCIONES. PROCESO DECLARATIVO ORDINARIO. CONVERSIÓN DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA EN EJECUCIÓN ORDINARIA: EL ARTÍCULO 579 LEC.....</b>	<b>473</b>
I. ACUMULACIÓN DE EJECUCIONES EN EL PROCESO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA.....	475
1) Acumulación de procesos: concepto y fundamento.....	475
2) Acumulación de ejecuciones hipotecarias: el art. 555.4 LEC .....	476
3) Requisitos de la acumulación del art. 555.4 LEC .....	477
4) Procedimiento .....	478
II. EL PROCEDIMIENTO DECLARATIVO ORDINARIO: EL ART. 698 LEC.....	478
1) Ámbito de aplicación .....	478
2) Momento de la incoación.....	480
3) Presupuestos procesales.....	480
4) La medida cautelar de retención.....	481
III. CONVERSIÓN DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA EN EJECUCIÓN ORDINARIA: ARTÍCULO 579 LEC.....	482
1) Introducción.....	482
2) El principio de responsabilidad patrimonial universal como fundamento del art. 579 LEC .....	487
A) Posiciones contrarias a la limitación del principio de responsabilidad patrimonial universal .....	487
B) Posiciones partidarias de la limitación del principio de responsabilidad patrimonial universal .....	490
3) Requisitos del art. 579 LEC .....	493
A) Ámbito de aplicación .....	493
B) Continuación como ejecución ordinaria: facultad del acreedor.....	495
C) Instancia de parte .....	496
D) Legitimación .....	497

E)	Título ejecutivo y oposición .....	497
F)	Régimen transitorio del art. 579 LEC .....	498
4)	La polémica planteada con la aplicación del art. 579 LEC ....	499
A)	En la Jurisprudencia menor: origen de la reforma .....	499
a)	Extinción de la deuda tras la adjudicación del inmueble al acreedor.....	501
b)	Continuación de la ejecución tras la adjudicación del inmueble al acreedor: literalidad del art. 579 LEC ....	503
c)	Extinción de la deuda con la adjudicación del inmueble al acreedor: doctrina del retraso desleal....	506
d)	Enriquecimiento injusto.....	508
e)	Continuación de la ejecución tras la adjudicación del inmueble al acreedor: la equidad como fundamento de las resoluciones judiciales.....	511
f)	Adjudicación de bienes al acreedor y subastas celebradas sin postor.....	513
g)	Otras resoluciones judiciales controvertidas .....	516
h)	La Sección 2. <sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Navarra rectifica .....	519
B)	Posiciones críticas en la Doctrina.....	520
IV.	LA RESPUESTA DEL GOBIERNO ANTE EL INCREMENTO DE LOS LANZAMIENTOS HIPOTECARIOS .....	524
1)	Apoyo a los deudores hipotecarios (Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio) .....	525
2)	Protección a los deudores hipotecarios sin recursos (Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo) .....	526
3)	Medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios (Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre)..	531
A)	Medida de protección: suspensión del lanzamiento ....	533
B)	Afectados y beneficiarios de la medida .....	535
C)	Devengo de intereses moratorios.....	537
D)	Procedimiento.....	537
V.	LA CUESTIÓN PREJUDICIAL EUROPEA .....	538
1)	Cláusulas contractuales abusivas .....	538
A)	Fundamento de la cuestión prejudicial.....	538
B)	Conclusiones de la Abogada General del TJUE .....	543

C)	Resolución del Tribunal de Justicia de la Unión Europea...	544
a)	Fundamentos de la sentencia de 14 de marzo de 2013 del TJUE .....	544
b)	Efectos de la sentencia del TJUE de 14 de marzo de 2013 sobre las ejecuciones en curso.....	545
2)	El pago como única opción de oposición .....	546
3)	La litispendencia como fundamento de la suspensión del proceso de ejecución hipotecaria .....	551
VI.	LA LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO, DE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA Y ALQUILER SOCIAL .....	552
VII.	SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA DE 17 DE JULIO DE 2014 .....	559
1)	Los Fundamentos de la cuestión prejudicial suscitada por la Audiencia Provincial de Castellón .....	562
2)	Los Fundamentos de la STJUE de 17 de julio de 2014 .....	564
3)	Conclusiones a la vista de la STJUE de 17 de julio de 2014..	566
VIII.	SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA DE 21 DE ENERO DE 2015.....	568
IX.	¿LA DACIÓN EN PAGO COMO SOLUCIÓN?.....	569
1)	Concepto y naturaleza jurídica .....	569
2)	Posiciones críticas .....	572
X.	LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA DE 26 DE ENERO DE 2017 (ASUNTO C-421/14).....	577
XI.	LA OBLIGACIÓN DEL JUEZ NACIONAL DE APLICAR EL DERECHO EUROPEO: LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DE 28 DE FEBRERO DE 2019 .....	580
XII.	LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO (BOE 16 DE MARZO DE 2019) .....	582
1)	Objeto y ámbito de aplicación .....	582
2)	Forma y requisitos .....	584
3)	Información precontractual.....	585
4)	Normas de transparencia .....	585
5)	Acerca de la labor de asesoramiento imparcial del Notario ..	587
6)	Nulidad de cláusulas no transparentes.....	588
7)	Sobre las cláusulas controvertidas.....	589

A) Variaciones en el tipo de interés. (Art. 21) .....	589
B) Vencimiento anticipado. (Art. 24 LCCI) .....	590
C) Interés de demora. Art. 25 LCCI .....	591
D) El tipo de subasta .....	592
E) Gastos. Art. 14 LCCI .....	592
8) Nuevo incidente extraordinario de oposición .....	594
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	597