

ÍNDICE SISTEMÁTICO

| | |
|--|----|
| PREÁMBULO | 21 |
| PRÓLOGO | 23 |
| INTRODUCCIÓN A LA PRIMERA EDICIÓN | 27 |
| INTRODUCCIÓN A LA SEGUNDA EDICIÓN | 29 |

CAPÍTULO I

| | |
|---|----|
| NATURALEZA JURÍDICA DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA SOBRE BIENES INMUEBLES | 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

| | |
|--|-----------|
| EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO COMO OBJETO DE LA TUTELA EJECUTIVA..... | 77 |
| 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

| | | |
|----|---|-----|
| | ELEMENTOS SUBJETIVOS DE LA PRETENSIÓN JUDICIAL HIPOTECARIA. LEGITIMACIÓN DE LAS PARTES..... | 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

| | |
|--|------------|
| LA FORMALIZACIÓN DE LA PRETENSIÓN EJECUTIVA HIPOTECARIA . | 341 |
| 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

| | |
|---|------------|
| ACUMULACIÓN DE EJECUCIONES. PROCESO DECLARATIVO ORDINARIO. CONVERSIÓN DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA EN EJECUCIÓN ORDINARIA: EL ARTÍCULO 579 LEC..... | 473 |
| 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. ^a 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 |
| BIBLIOGRAFÍA | 597 |