

<b>Introducción</b> .....	11
---------------------------	----

**CAPÍTULO I.  
PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN**

1. Inscripción constitutiva.....	15
1.1. Constitución.....	15
1.1.1. Tipo para subasta.....	21
1.1.1.1. Tipo de subasta para edificio en construcción.....	30
1.1.1.2. Tipo de subasta para elementos en propiedad horizontal.....	35
1.1.2. Domicilio para notificaciones.....	36
1.1.3. Carácter de vivienda habitual.....	44
1.1.4. Poder irrevocable para la venta extrajudicial.....	47
1.2. Cesión.....	48
1.3. Aceptación de hipoteca unilateral.....	49
2. Prescripción de la acción hipotecaria.....	51
2.1. Plazo.....	52
2.2. Cómputo.....	54
3. Procedimientos de ejecución.....	55
3.1. Procedimiento hipotecario directo.....	56
3.1.1. Demanda.....	59
3.1.2. Requerimiento de pago.....	60
3.1.3. Certificación registral y nota marginal.....	62
3.1.4. Notificaciones.....	66
3.1.5. Administración interina del bien.....	68
3.1.6. Subasta y adjudicación.....	68
3.1.7. Pago del crédito y destino del sobrante.....	69
3.1.8. Suspensión de la ejecución.....	70
3.1.9. Incidentes.....	72
3.2. Procedimiento ejecutivo ordinario.....	72
3.3. Venta extrajudicial.....	77
3.3.1. Certificación registral y nota marginal.....	80
3.3.2. Requerimiento de pago.....	80
3.3.3. Subasta.....	84

4.	Requisitos del acreedor .....	86
4.1.	Entidades de crédito .....	86
4.2.	Empresas financieras .....	87
5.	Calificación registral de hipotecas .....	93
5.1.	Sistema de inscripción .....	96
5.2.	Tipos de cláusulas .....	101
5.2.1.	Cláusulas obligacionales .....	102
5.2.2.	Cláusulas financieras .....	107
5.2.3.	Cláusulas reales .....	110
5.2.3.1.	Obligación principal .....	112
5.2.3.2.	Intereses .....	115
5.2.3.3.	Prestaciones accesorias .....	129
5.2.3.4.	Pactos relativos a la ejecución .....	129
6.	Vencimiento anticipado .....	130
6.1.	Naturaleza .....	130
6.2.	Vencimiento anticipado por impago de tres cuotas de capital o intereses .....	132
6.3.	Vencimiento anticipado por incumplimiento de obligaciones accesorias .....	135

## **CAPÍTULO II. PROBLEMAS FORMALES**

1.	Autenticidad .....	159
2.	Identificación del adjudicatario .....	160
2.1.	Personas jurídicas .....	162
2.2.	Personas físicas .....	165
2.3.	Comunidades de bienes .....	171
2.4.	Sociedades civiles .....	183
2.5.	Defecto subsanable .....	184
3.	Doble título formal .....	186
4.	Cuestiones fiscales. Cierre registral .....	190
4.1.	Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e Impuesto sobre el Valor Añadido .....	191
4.1.1.	Impuesto sobre el Valor Añadido .....	195
4.1.2.	Cesión de remate .....	205
4.1.3.	Mandamiento de cancelación de cargas .....	206
4.2.	Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal) .....	206
4.3.	Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas .....	216

## **CAPÍTULO III. PROBLEMAS PROCESALES**

1.	Competencias Juez y Letrado de la Administración de Justicia. Competencia territorial .....	220
----	---	-----

1.1.	Sumisión a fuero.....	229
1.2.	Competencia objetiva: Concurso.....	230
2.	Legitimación activa.....	249
2.1.	Demanda ejecutiva.....	251
2.2.	Sucesión procesal y tracto sucesivo.....	262
2.3.	Pluralidad de acreedores.....	267
2.3.1.	Acreeedores solidarios.....	268
2.3.2.	Acreeedores mancomunados.....	271
2.3.3.	Hipoteca en mano común.....	272
2.4.	Especial mención a la hipoteca flotante.....	276
2.4.1.	Concepto, antecedentes, normativa y Derecho comparado	276
2.4.1.1.	Concepto.....	276
2.4.1.2.	Antecedentes.....	277
2.4.1.3.	Normativa.....	282
2.4.1.4.	Derecho comparado.....	283
2.4.2.	Elementos subjetivos.....	285
2.4.2.1.	Deudor.....	285
2.4.2.2.	Hipotecante no deudor.....	287
2.4.2.3.	Acreeedor: posibilidad de pluralidad de acreedores	287
A)	Entidades financieras.....	287
B)	Administraciones Públicas.....	288
C)	Pluralidad acreedores.....	289
2.4.3.	Elementos objetivos.....	291
2.4.3.1.	Obligaciones garantizables.....	291
2.4.3.2.	Derecho real de hipoteca.....	293
A)	Cifra máxima de responsabilidad.....	293
B)	Plazo.....	293
C)	Cuenta general de los créditos garantizados.	296
2.4.4.	Cesión.....	297
2.4.5.	Ejecución.....	298
3.	Legitimación pasiva.....	301
3.1.	Deudor hipotecario.....	315
3.2.	Deudor no hipotecante.....	321
3.2.1.	Excepción: deudor no hipotecante en concurso de acree- dores.....	325
3.3.	Hipotecante no deudor.....	327
3.4.	Tercer poseedor.....	329
3.4.1.	Posibilidades del tercer poseedor.....	336
3.5.	Acumulación.....	337
3.5.1.	Sólo contra el deudor.....	338
3.5.2.	Contra el deudor y el fiador.....	339
3.5.3.	Contra el deudor y el tercer poseedor o hipotecante no deudor.....	342
4.	Nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas.....	342
4.1.	Requisitos para expedición.....	344
4.1.1.	Petición.....	344

4.1.2. Tracto sucesivo.....	346
4.1.3. Ejecución sin previa nota marginal.....	347
4.2. Contenido de la certificación.....	351
4.3. Concurso.....	357
4.4. Consecuencias de la expedición de la certificación y la práctica de la nota marginal.....	358
4.4.1. Cancelación.....	358
4.4.2. Novación.....	362
4.4.3. Cesión.....	363
4.5. Consecuencias de la falta de expedición de la certificación y de la ausencia o error en la nota marginal.....	363
4.6. Diferencias con el embargo.....	366
4.7. Nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas.....	368
4.8. Notificaciones a titulares de derechos.....	369
4.8.1. Acreedores posteriores.....	369
4.8.2. Tercer poseedor.....	374
4.8.3. Arrendatarios y ocupantes de hecho.....	377
5. Administración interina.....	379
6. Firmeza.....	379
7. Suspensión y oposición a la ejecución. Incidente de oposición por cláusulas abusivas.....	383
7.1. Causas de suspensión.....	383
7.2. Causas de oposición. Incidente de oposición por cláusulas abusivas.....	395
7.2.1. Consecuencias de la declaración de nulidad por abusividad.....	411
7.2.2. Principales cláusulas abusivas.....	415
7.2.2.1. Cláusula de vencimiento anticipado por impago de cuotas.....	415
7.2.2.2. Cláusula de intereses de demora.....	437
7.2.2.3. Cláusula suelo.....	447
7.2.2.4. Las cláusulas de redondeo.....	466
7.2.2.5. Cláusulas sobre tipo de interés remuneratorio.....	467
7.2.3. Incidente de oposición por cláusulas abusivas: problemas de derecho transitorio.....	474
7.2.4. Desarrollo de la oposición a la ejecución.....	479
7.2.5. Remisión a juicio ordinario.....	480

#### **CAPÍTULO IV. PROBLEMAS MATERIALES**

1. Derecho de arrendatarios y ocupantes.....	484
1.1. Arrendamientos urbanos.....	484
1.1.1. Derecho de adquisición preferente y subsistencia o purga del arriendo en caso de ejecución hipotecaria.....	489

1.1.2. Declaración de libertad arrendaticia o notificación a arrendatarios.....	512
1.1.3. Excepciones al derecho de tanteo y retracto .....	526
1.1.3.1. Ausencia del requisito de identidad y venta conjunta .....	526
1.1.3.2. Renuncia al derecho de adquisición preferente ...	534
1.2. Arrendamientos rústicos .....	540
1.2.1. Derecho de adquisición preferente y subsistencia o purga del arriendo en caso de ejecución hipotecaria .....	542
1.2.2. Excepciones al derecho de tanteo y retracto .....	549
1.3. Arrendamiento inscrito .....	550
1.4. Derecho de los ocupantes .....	552
2. Subasta. Tasación y adjudicación .....	555
2.1. Subasta judicial.....	555
2.2. Tasación y adjudicación .....	560
3. Ejecución de vivienda habitual .....	572
3.1. Requerimientos y notificaciones en caso de vivienda habitual ...	576
3.2. Intereses de demora .....	577
3.3. Costas .....	580
3.4. Adjudicación .....	581
3.5. Liberación de la vivienda habitual .....	582
3.6. Participación en la plusvalía.....	584
4. No deducción de cargas previas en el procedimiento directo .....	586
5. Convenio de realización y realización por persona o entidad especializada.....	589

## **CAPÍTULO V. PROBLEMAS REGISTRALES**

1. Responsabilidad hipotecaria .....	594
1.1. Distribución entre conceptos .....	597
1.2. Distribución entre fincas .....	598
2. Sobrante .....	600
2.1. Existencia de sobrante.....	601
2.2. Titulares de cargas con derecho al sobrante.....	603
2.3. Consignación y cancelación de cargas.....	608
2.4. Consecuencias de la inexistencia de sobrante .....	608
3. Inscripciones posteriores .....	610
3.1. Obra nueva, división horizontal y exceso de cabida.....	613
3.2. Agrupaciones y segregaciones .....	615
3.3. Anotación de demanda .....	618
3.4. Novaciones de hipoteca .....	622
3.5. Hipoteca posterior en ejecución.....	629
3.6. Derecho conyugal de uso.....	630
3.7. Afección urbanística .....	631
3.8. Afección fiscal .....	633

3.9. Arrendamientos.....	637
4. Inscripciones anteriores.....	638
5. Ejecución y prohibición de disponer.....	641
5.1. Inscripción de hipoteca posterior a prohibición de disponer.....	642
5.2. Adjudicación con prohibición de disponer.....	644
6. Ejecución y concurso.....	645
6.1. Concepto de privilegio concursal.....	648
6.2. Afección de los bienes .....	653
6.3. Ejecución separada .....	656
6.4. Bienes necesarios.....	661
6.5. Ejecución de bienes no necesarios.....	672
6.5.1. Fase preconcursal .....	672
6.5.2. Fase común.....	674
6.5.3. Fase de convenio.....	683
6.6. Ejecución de bienes necesarios.....	684
6.6.1. Fase preconcursal .....	684
6.6.2. Fase común.....	686
6.6.3. Fase de convenio .....	687
6.7. Fase de liquidación .....	690
6.8. Valoración concursal de las garantías reales.....	693
7. Dación en pago sin cancelación de la hipoteca .....	697