

Nota de autores	7
Relación de trabajos realizados por cada autor/colaborador	9
Abreviaturas	57
CAPÍTULO I. La primacía del derecho comunitario en la apreciación de oficio de la nulidad imperativa de las cláusulas abusivas.	61
1. Introducción	61
2. Regulación de la protección de los consumidores contra las cláusulas abusivas en la legislación española	62
3. Primacía del derecho comunitario sobre la legislación interna española.	66
4. Interpretación de la primacía del derecho comunitario por el Tribunal Constitucional y por el Tribunal Supremo	68
5. Posición del juez en relación con la legislación procesal cuando está en juego los intereses de los consumidores	69
6. El conflicto jurisprudencial en relación a las sentencias del TS y las del TJUE. Actuación del operador jurídico español	71
7. Conclusión.	73
CAPÍTULO II. El control preventivo previo por notarios y registradores de la propiedad de las cláusulas de los préstamos hipotecarios	75
1. La inicial doctrina de la DGRN fija un limitado control de las posibles cláusulas abusivas en los préstamos hipotecarios.	82
2. La nueva doctrina de la DGRN respecto del control de abusividad de las cláusulas de los préstamos hipotecarios	83
3. Imposibilidad de sustituir el control judicial de abusividad por existir ya el control notarial y registral de legalidad	87
4. Relevancia, al momento del control notarial, de que el préstamo hipotecario sea contrato normado, de mera adhesión, en masa, predispuesto y con condiciones generales de la contratación	89

4.1.	De la Orden de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios a la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios	89
4.2.	Oferta vinculante y consecuencias jurídicas derivadas de la configuración del préstamo hipotecario como contrato seriado al momento del control notarial y de su ejecución	92
5.	Cláusulas financieras y otras cláusulas del préstamo hipotecario susceptibles de declararse abusivas	97
5.1.	Cláusulas financieras en los préstamos o créditos hipotecarios . .	97
5.2.	Cláusulas relativas a la hipoteca y su ejecución judicial o extra-judicial: Los supuestos de vencimiento anticipado.	112
CAPÍTULO III. La cesión de créditos (ex art. 540 LEC)		117
1.	Planteamiento.	117
2.	Subrogación procesal	117
3.	Acreditación de la cesión.	118
4.	Admisibilidad de la cesión: marco jurídico sustantivo	119
5.	Posibles motivos de denegación de la subrogación	120
5.1.	Prescripción de la acción bajo la vigencia de la LEC de 1881 . .	120
5.2.	Retraso desleal en el ejercicio del derecho (<i>Verwirkung</i>)	121
5.3.	Abuso de derecho	123
6.	Cesión y novación contractual.	124
6.1.	Modificación («novación») no sólo subjetiva sino también objetiva	124
6.2.	Efectos en el deudor principal: oponibilidad de excepciones . .	125
6.3.	Efectos en el fiador: posible extinción de la fianza	126
7.	Posible nulidad de la renuncia a la notificación de la cesión.	127
8.	Art. 1535 CC: retracto en la cesión de un crédito litigioso	128
8.1.	Régimen legal y naturaleza jurídica.	128
8.2.	Crédito litigioso: inicio y fin de la litigiosidad	129
8.3.	Inicio del plazo de los 9 días: reclamación de pago y conocimiento del precio.	131
CAPÍTULO IV. Titulización y ejecución hipotecaria		133
1.	La técnica financiera	134
2.	El marco normativo	135
2.1.	La introducción de la titulización	135
2.2.	Los Fondos de Titulización Hipotecaria (FTH)	136
2.3.	La extensión a préstamos no hipotecarios.	136
2.4.	La Ley 3/1994	136
2.5.	La ampliación a los activos derivados de la moratoria nuclear . .	137
2.6.	Los Fondos de Titulización de Activos (FTA)	137
2.7.	El RDL 6/2010	137

2.8.	La vigente regulación y la unificación de los Fondos de Titulización	138
3.	Gestión de la titulización	139
3.1.	Falta de personalidad	139
3.2.	Actividad de los fondos	140
3.3.	Sociedades gestoras	140
4.	Falta de comunicación de la cesión del préstamo con garantía hipotecaria	141
5.	Sobre la legitimación activa para reclamar ejecución hipotecaria: la eventual cesión del crédito	143
6.	Legitimación activa para ejecutar la garantía hipotecaria	144
7.	La preceptiva inscripción de la cesión de créditos con garantía real en el Registro de la Propiedad	147
8.	La cesión del remate	149
9.	La titulización de créditos desde la perspectiva jurisprudencial	151

CAPÍTULO V. Requisitos de la escritura de hipoteca para que tenga fuerza ejecutiva

1.	Introducción: Modificación normativa	157
2.	Pluralidad de acciones del acreedor hipotecario	160
3.	Elementos objetivos (arts. 681, 682 y 683 LEC)	162
3.1.	Tasación de la finca o del bien hipotecado	165
3.1.1.	<i>Impugnación por incumplimiento de la cuantía mínima de tasación</i>	166
3.1.2.	<i>Impugnación de la tasación por motivos formales</i>	167
3.1.3.	<i>Aplicación del art. 666 LEC</i>	168
3.1.4.	<i>Modificación de la tasación inicial</i>	170
3.2.	Consignación del domicilio del deudor	171
3.2.1.	<i>Sujetos que deben consignar el domicilio en la escritura pública</i>	171
3.2.2.	<i>Domicilio apto para notificaciones y requerimientos</i>	172
3.2.3.	<i>Modificación del domicilio inicialmente consignado en la escritura pública</i>	174
3.3.	Calificación del carácter de la vivienda	176
3.4.	Inscripción de la escritura pública constitutiva de la hipoteca en el Registro	176
4.	Elementos subjetivos (arts. 684 y 685.1 LEC)	177
4.1.	Órgano judicial competente	177
4.1.1.	<i>Normas imperativas</i>	177
4.1.2.	<i>Control de oficio</i>	179
4.1.3.	<i>Audiencia a las partes y Ministerio fiscal</i>	179
4.1.4.	<i>Interposición de la declinatoria</i>	180
4.2.	Partes legitimadas	181
4.2.1.	<i>Legitimación activa</i>	181

4.2.2.	<i>Legitimación pasiva</i>	184
4.2.2.1.	El deudor	184
4.2.2.2.	El hipotecante-no deudor	187
4.2.2.3.	El tercer poseedor	187
5.	Requisitos formales del título	188
5.1.	Régimen jurídico	188
5.1.1.	<i>La Ley de Enjuiciamiento Civil</i>	188
5.1.2.	<i>Legislación notarial</i>	188
5.2.	Concepto de escritura pública	189
5.3.	La copia de la escritura pública con efectos ejecutivos.	191
5.3.1.	<i>Remisión a la legislación notarial</i>	191
5.3.2.	<i>Requisitos que ha de tener la escritura pública para tener fuerza ejecutiva conforme al art. 517.2-4.º LEC</i>	193
5.3.3.	<i>Es subsanable la escritura pública que carece de algún requisito para tener fuerza ejecutiva conforme al art. 517.2-4.º LEC</i>	206
5.3.4.	<i>Régimen temporal de aplicación del nuevo régimen jurídico de los arts. 17 LN y 233 RN y su imposible aplicación retroactiva</i>	206
5.3.5.	<i>Forma de obtener la segunda o ulteriores copias ejecutivas de la escritura pública. Vía consentimiento notarial o mandamiento judicial</i>	207
5.3.6.	<i>Imposibilidad de expedición del testimonio de la escritura pública con efectos ejecutivos por el Letrado de la AJ</i>	213
5.3.7.	<i>Especialidades de la escritura pública de ejecución hipotecaria. Aplicación a la escritura pública de hipoteca de las normas del art. 17 LN y 233 y ss. del RN</i>	214
5.3.7.1.	¿Puede obviarse el requisito de que en la escritura pública de hipoteca conste la referencia a «copia ejecutiva» o que, «con anterioridad no se ha expedido otra con el mismo carácter ejecutivo» por el hecho de que la escritura de hipoteca se ha de inscribir en el Registro de la Propiedad y, por ende, la nota de despacho del Registro constituye ya la advertencia de que es la primera copia expedida por el Notario, con efectos ejecutivos?	214
5.3.7.2.	¿Puede despacharse ejecución con fotocopia o copia simple de la escritura de hipoteca en el caso de que se adjunte a la misma un certificado de subsistencia y vigencia de la hipoteca expedido por el Registro de la Propiedad en el que consta inscrita la garantía real objeto de ejecución?	215

5.3.7.3.	En el caso de ejecución hipotecaria ¿Debe aportarse a la demanda ejecutiva la escritura pública de transmisión de la finca cuando la demanda se dirige frente a un segundo adquirente que ha asumido el pago del préstamo con garantía hipotecaria?	218
5.7.3.4.	En los supuestos de fusiones, absorciones, escisiones, segregaciones, cesiones globales de patrimonio u operaciones jurídico mercantiles complejas de entidades bancarias, debe exigirse al instar la ejecución la entidad resultante del proceso de transformación, la justificación documental de la titularidad del derecho de crédito que se documenta en la escritura pública y/o la previa inscripción en el Registro de la Propiedad en su favor, del derecho real de garantía que se ejecuta	219
5.3.7.5.	¿Cabe la posibilidad del acreedor de optar entre ejecutar por la vía de la ejecución ordinaria (acción personal) la misma deuda que tiene garantizada por vía hipotecaria (acción real)?	226
5.3.7.6.	En el caso de que se inste la ejecución ordinaria de la escritura de hipoteca en lugar de la ejecución hipotecaria prevista en el art. 681 y ss. de la LEC, ¿es preciso embargar la finca y practicar anotación preventiva de embargo sobre la misma o, se ejecuta de forma directa la inscripción de hipoteca previa?	229
5.3.7.7.	¿Cabe el inicio en la misma demanda ejecutiva de una ejecución ordinaria e hipotecaria de forma simultánea tanto sobre la finca hipotecada como sobre el resto de bienes del deudor con fundamento en la misma escritura pública?	232
6.	Defensa y representación	236
7.	La demanda y sus documentos (arts. 685 y 682)	236
7.1.	Contenido de la demanda	236
7.2.	Documentos que deben adjuntarse con la demanda	237
7.3.	Otros documentos	237

CAPÍTULO VI. La cláusula de liquidación unilateral de la hipoteca y, el acta notarial de liquidación del saldo deudor	243
1. Marco normativo	244
2. Valoración jurisprudencial de la cláusula.	245
3. Análisis de su contenido	256
3.1. Documento o documentos expresivos del saldo resultante de la liquidación efectuada por el acreedor (art. 573.1, 1.º, inciso primero, LEC)	256
3.2. Extracto de las partidas de cargo y abono y las correspondientes a la aplicación de los intereses que determinan el saldo concreto por el que se pide el despacho de ejecución (art. 573.1., inciso segundo LEC)	257
3.3. El documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en el título ejecutivo (art. 573.1 inciso segundo LEC)	260
3.4. El documento que acredite haberse notificado al deudor y al fiador, si lo hubiere, la cantidad exigible (art. 573.1 inciso tercero de la LEC).	262
 CAPÍTULO VII. El control de oficio por los jueces de las cláusulas hipotecarias (abusividad, transparencia y requisitos formales) (ex art. 552 LEC)	263
1. Control judicial de oficio de las cláusulas hipotecarias	263
1.1. Principio de justicia rogada	263
1.2. Ejecución de título no judicial: Ley 1/2013, de 14 de mayo (art. 552.1 LEC).	264
1.3. Monitorio: Ley 42/2015, de 5 de octubre (art. 815.4 LEC)	265
1.4. Irrelevancia del procedimiento	265
1.5. Doctrina del TJUE en materia de control de oficio de cláusulas abusivas: deber, no mera facultad.	266
1.6. Momento del control: conocimiento de los elementos de hecho y de derecho necesarios	267
1.7. Irrelevancia de la postura procesal del consumidor, salvo manifestación de su intención de no invocar el carácter abusivo de la cláusula	268
1.8. Práctica de prueba de oficio	268
1.9. Control de oficio y cosa juzgada en procedimientos arbitrales	269
1.10. Principio contradictorio y derecho de defensa (traslado previo)	269
1.11. Limitación del control de oficio a las cláusulas específicamente ejercitadas	270
1.12. Circunstancias de hecho y derecho específicamente relevantes para cada tipo de cláusula	271
2. Control de abusividad de elementos esenciales del contrato.	272
2.1. Control de abusividad, libertad contractual y economía de mercado	272

2.2.	No debe presuponerse la existencia de negociación efectiva por tratarse de un elemento esencial del contrato	272
2.3.	Elemento esencial y objeto principal del contrato	273
2.4.	Directiva 13/93/CEE y TJUE	273
2.5.	Evolución jurisprudencial del TS.	274
2.6.	Aparente contradicción con la voluntad legislativa	275
3.	Efectos generales de la declaración de nulidad de una cláusula	276
3.1.	Marco normativo y jurisprudencial	276
3.2.	La abusividad de la cláusula determina su nulidad	277
3.3.	Moderación e integración judicial	278
3.3.1.	<i>Planteamiento general</i>	278
3.3.2.	<i>Moderación judicial de una CGC</i>	278
3.3.3.	<i>Moderación judicial de una cláusula abusiva (art. 83.2 RD-Leg LGDCyU)</i>	278
3.3.4.	<i>TJUE: Prohibición de moderación judicial de cláusulas abusivas</i>	279
3.3.5.	<i>Conclusión: inviabilidad de la moderación, salvo en CGC no de consumo</i>	281
3.4.	Nulidad parcial: conservación del contrato	281
3.4.1.	<i>Planteamiento general</i>	281
3.4.2.	<i>Conservación del contrato en la LCGC y el RDLeg LGDCyU</i>	281
3.4.3.	<i>Elementos esenciales del contrato y equidad en la posición de las partes</i>	282
4.	Criterios determinantes de la abusividad de una cláusula	282
4.1.	Criterios generales y particulares	282
4.2.	Criterios generales: legales y jurisprudenciales	283
4.2.1.	<i>Criterios generales de abusividad según la Directiva</i>	283
4.2.2.	<i>Criterios generales de abusividad según el TRLegDCyU</i>	283
4.2.3.	<i>Criterios generales de abusividad según el TJUE</i>	284
4.3.	Criterios particulares para cada cláusula	285
5.	Aspectos procesales derivados de la apreciación de oficio del carácter abusivo de una cláusula abusiva	286
5.1.	A quien debe efectuarse el traslado del 552.1.2 LEC ¿al ejecutado y ejecutante —a las partes— o sólo a la parte ejecutante —única que está personada—?.	286
5.2.	Es posible el aquietamiento a la cláusula abusiva por parte del consumidor y usuario	288
5.3.	En caso de que al ejecutado se le permita efectuar alegaciones en relación al traslado conferido ex art. 552 de la LEC ¿Puede permitírsele volver a efectuar las mismas alegaciones en el trámite de oposición a la ejecución ex art. 557 o 695 de la LEC?	290
5.4.	¿Puede convocarse a vista en el trámite del art. 552 de la LEC o únicamente es factible un trámite de alegaciones escrito?	291

- 5.5. Para efectuar las alegaciones de oposición o adhesión al carácter abusivo de una cláusula contractual ¿Es preciso que el demandado se persone con abogado y procurador? 292
- 5.6. Si hay que dar audiencia al deudor hipotecario en el trámite del art. 552 de la LEC ¿Debe dársele traslado de la copia de la demanda, aun cuando la misma no ha sido aún formalmente admitida a trámite?. 292
- 5.7. En el traslado de alegaciones al ejecutado previsto en el art. 552 de la LEC ¿Puede interesar el reconocimiento de la justicia gratuita y comportar con ello la suspensión del curso de los autos?. 292
- 5.8. ¿Se considera la audiencia por 15 días a las partes como un plazo común, de forma que frente a las eventuales alegaciones de cláusulas abusivas del abogado del deudor, el ejecutante no podrá contestar? 293
- 5.9. Caso de que el Juez declare que alguna de las cláusulas del título son abusivas ¿Qué tipo de resolución debe dictar al respecto y qué recurso cabe contra la misma?. 293
- 5.10. Caso de que se declare el carácter abusivo de la cláusula de intereses moratorios o remuneratorios en éste trámite previo a la admisión de la demanda del art. 552 de la LEC ¿Qué documentos son exigibles al ejecutante para el recálculo de intereses moratorios o remuneratorios?. 295
- 5.11. En caso de que se aporte un nuevo certificado de saldo de deudor con el recálculo de los intereses moratorios o remuneratorios ¿Es necesaria la intervención del mismo por vía notarial? 298

CAPÍTULO VIII. El despacho de ejecución y la tramitación procedimental 301

- 1. Auto despachando ejecución (art. 686 LEC). 301
 - 1.1. Análisis del órgano judicial 301
 - 1.1.1. *Ámbito de la cognición judicial* 301
 - 1.1.2. *Análisis judicial de contratos de préstamos hipotecarios con cláusulas susceptibles de anulabilidad.* 304
 - 1.1.3. *Comportamiento judicial ante la problemática de la heterogeneidad de ejecuciones hipotecarias* 306
 - 1.1.4. *Posibles motivos de oposición del deudor a la subsanación de las cláusulas de intereses de demora y vencimiento anticipado* 310
 - 1.1.5. *Pérdida de virtualidad práctica del art. 114.3 LH. Aplicación del art. 576 LEC como referente para la declaración de abusividad de una cláusula de interés de demora.* 316
 - 1.2. Contenido del auto despachando ejecución 320
- 2. Notificaciones y requerimientos de pago (arts. 685 y 686 LEC). 321
 - 2.1. Práctica del requerimiento de pago judicial 322
 - 2.2. Excepciones a la práctica del requerimiento de pago judicial. 324
 - 2.3. Las costas procesales en el requerimiento de pago judicial 326
 - 2.4. Notificaciones a personas que no ostentan la condición de parte en la ejecución hipotecaria –fiador y/o avalista– (art. 685 LEC) 327

3.	Actuaciones preparatorias de la ejecución (arts. 688 y 689 LEC)	328
3.1.	Certificación de dominio y cargas	328
3.1.1.	<i>Solicitud de certificación registral.</i>	328
3.1.2.	<i>Contenido y consecuencias de la certificación del Registrador.</i>	330
3.2.	Comunicación del procedimiento al titular inscrito y acreedores posteriores	331
3.2.1.	<i>Comunicación al tercer poseedor.</i>	331
3.2.2.	<i>Comunicación a acreedores posteriores</i>	333
4.	Administración de la finca o bien hipotecado (art. 690 LEC)	335
4.1.	Solicitud de la administración	335
4.2.	Finalidad de la administración	336
5.	Convocatoria de la subasta. Publicidad (art. 691 LEC)	337
5.1.	Plazos para la convocatoria y anuncio de la subasta	337
5.2.	Contenido del anuncio de la subasta	338
5.3.	Realización de la subasta	341
6.	Pago del crédito y aplicación del sobrante (art. 692 LEC)	344
6.1.	Distribución del crédito obtenido	344
6.2.	Mandamiento de cancelación de la hipoteca	349

CAPÍTULO IX. Oposición a la ejecución hipotecaria (ex art. 695 LEC)	353
1. Régimen de compatibilidad entre la apreciación de oficio por el Juez del carácter abusivo o falta de transparencia de una cláusula de la escritura de hipoteca ex art. 552 LEC y la oposición a la ejecución efectuada por el ejecutado ex art. 695 LEC	353
2. Motivos de oposición	356
2.1. Hipoteca inmobiliaria	356
2.1.1. <i>Extinción de la garantía o de la obligación garantizada</i>	357
2.1.2. <i>Error en la determinación de la cantidad exigible</i>	358
2.1.3. <i>El carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible</i>	360
2.1.4. <i>Posibilidad de formular motivos de oposición de carácter procesal.</i>	361
2.1.5. <i>Motivos de oposición propios de la ejecución ordinaria</i>	362
2.2. Hipoteca mobiliaria	362
3. Tramitación de la oposición	362
3.1. Formulación de la oposición	362
3.2. Comparecencia para la resolución de oposición	364
3.3. Resolución de la oposición	365
3.4. Impugnación de la resolución	365
4. Resolución y régimen de recursos admisibles	366
5. Articulación procesal de la oposición	368
5.1. La comparecencia	368
5.1.1. <i>De la nulidad de actuaciones.</i>	369

5.1.2.	<i>De la actualización del escrito de oposición dadas las nuevas resoluciones del Tribunal de Justicia de la Unión Europea . . .</i>	369
5.1.3.	<i>De la ratificación del escrito de la oposición</i>	373
5.1.3.1.	Pacto de liquidez	374
5.1.3.2.	Vencimiento anticipado	375
5.1.3.3.	Libre elección del cauce procesal para reclamar la deuda	376
5.1.3.4.	Cláusula suelo-techo	377
5.1.3.5.	Intereses de demora	381
5.2.	De la práctica de la prueba	385
CAPÍTULO X. La cláusula suelo		387
1.	Definición	387
2.	Normativa legal de aplicación	387
3.	Jurisprudencia del Tribunal Supremo en relación a la retroactividad de las cláusulas suelo abusivas	388
3.1.	Fase inicial. La STS 9 de mayo de 2013. Retroactividad limitada	388
3.1.1.	<i>Configuración de las cláusulas suelo</i>	388
3.1.2.	<i>Punto de partida. Calificación de las cláusulas suelo como condiciones generales de la contratación.</i>	389
3.1.3.	<i>Las cláusulas suelo constituyen un elemento integrante del objeto principal del contrato.</i>	389
3.1.4.	<i>Control de las cláusulas suelo</i>	390
3.1.4.1.	Calificación de elemento esencial del contrato. Exención del control de abusividad de las cláusulas suelo	390
3.1.4.2.	Obligación de los controles de inclusión y transparencia	390
3.1.4.3.	El control de la inclusión de las condiciones generales	391
3.1.4.4.	El control de transparencia de las condiciones incorporadas a contratos con consumidores.	391
3.1.5.	<i>Parámetros seguidos por el TS para la declaración de abusiva de una cláusula suelo</i>	392
3.1.5.1.	Elementos valorativos de la abusividad de una cláusula.	392
3.1.5.2.	La insuficiencia de información como criterio determinante de la abusividad de las cláusulas suelo	393
3.1.6.	<i>Conclusiones</i>	393
3.1.6.1.	Insuficiencia de información de las cláusulas suelo	393
3.1.6.2.	Nulidad parcial de los contratos	394

	3.1.6.3.	Eficacia no retroactiva de la sentencia	394
	3.1.6.4.	Efectos de la declaración de nulidad	395
3.2.		Fase sucesiva. La continuación. Retroactividad limitada	396
	3.2.1.	<i>Auto aclaratorio de 3 de junio de 2013</i>	396
	3.2.1.1.	Carácter no tasado de las circunstancias que justifican calificar de abusivas una cláusula	396
	3.2.1.2.	El beneficio que repercute sobre el consumidor por las cláusulas suelo no reintegra su nulidad	396
	3.2.2.	<i>STS de 8 septiembre 2014</i>	396
	3.2.2.1.	Reafirmación en la condición de la naturaleza de condición general de la cláusula suelo	397
	3.2.2.2.	La falta de claridad de la cláusula impide la comprensión real de los efectos de la misma en la persona del consumidor	397
	3.2.2.3.	El control de transparencia como elemento inherente al control de legalidad	397
	3.2.3.	<i>STS de 24 de marzo de 2015</i>	397
	3.2.3.1.	Preceptivo control de transparencia, incluso de las cláusulas relativas al objeto principal	397
	3.2.3.2.	El control de transparencia debe realizarse respecto no sólo del momento de la contratación del conjunto del contrato en su globalidad sino que también de cómo evolucione el mismo	398
	3.2.3.3.	El control de abusividad es preceptivo tanto para las acciones colectivas como para las individuales	398
	3.2.4.	<i>STS 25 de marzo de 2015</i>	398
	3.2.4.1.	Imposibilidad de retroacción total por las gravosas consecuencias económicas	398
	3.2.4.2.	Imposible alegación de la vulneración de la buena fe tras la publicidad de la sentencia 9 de mayo de 2013	398
	3.2.5.	<i>STS 23 de diciembre de 2015</i>	399
	3.2.5.1.	Reiteración de la necesaria claridad de las cláusulas suelo	399
	3.2.5.2.	Concreción del grado de transparencia de las cláusulas suelo	399
	3.2.5.3.	Extensión de la nulidad de las cláusulas abusivas a cláusulas que compartan identidad	399
	3.2.6.	<i>Voces discrepantes en el propio Tribunal Supremo</i>	400

	3.2.6.1.	La declaración de irretroactividad no constituía el objeto del recurso	400
	3.2.6.2.	Inexistencia de identidad en las acciones incoadas en los diferentes recursos.	400
	3.2.6.3.	Aplicación de la argumentación jurídica resolutoria de la acción de cesación a supuestos heterogéneos	400
	3.2.6.4.	Finalidades diferentes entre las acciones de cesación y las individuales de impugnación	401
	3.2.6.5.	Errónea apreciación del ámbito temporal del control de abusividad	401
	3.2.6.6.	Desnaturalización del principio de buena fe	401
	3.2.6.7.	La declaración de irretroactividad decretada por la sentencia de 9 de mayo de 2013 actúa como un mecanismo de reintegración de la cláusula nula	402
	3.2.6.8.	La declaración de irretroactividad decretada por la sentencia de 9 de mayo de 2013 elimina el efecto disuasorio de las consecuencias de la nulidad de las cláusulas.	402
3.3.		Fase de Incerteza. ATS de 12 de abril de 2016. ¿Hacia dónde vamos en el ámbito de la retroactividad?	402
3.4.		Fase Final. STS de 24 de febrero de 2017. Retroactividad absoluta	403
3.5.		El porqué de la modificación de la doctrina del Tribunal Supremo. STJUE de 21 de diciembre de 2016	404
	3.5.1.	<i>Doctrina general del TJUE</i>	404
	3.5.1.1.	Necesaria comprensión de las cláusulas por parte del consumidor	404
	3.5.1.2.	Exigencia de buena fe respecto de la actuación de la entidad financiera.	405
	3.5.1.3.	La exigencia de control de oficio como medida de protección del consumidor.	405
	3.5.1.4.	Carácter retroactivo de las cláusulas abusivas	405
	3.5.1.5.	Imposibilidad de reintegrar la cláusula nula	406
	3.5.2.	<i>Doctrina particular aplicada a las cláusulas suelo: STJUE de 21 de diciembre de 2016.</i>	406
	3.5.2.1.	Introducción	406
	3.5.2.2.	Argumentación jurídica de la STJUE para proclamar la no limitación de la retroactividad de las consecuencias de la declaración de nulidad de las cláusulas suelo	407
4.		Cuestiones problemáticas surgidas en la tramitación judicial de las cláusulas suelo.	410

4.1.	¿Es posible formular una demanda de revisión de los procesos en que ya existe sentencia firme respecto de la reintegración de las cantidades abonadas en concepto de cláusula suelo?	410
4.1.1.	<i>Pronunciamiento contrario a la revisión. ATS 4 de abril de 2017.</i>	410
4.1.2.	<i>Pronunciamientos favorables a la revisión</i>	412
4.2.	¿Son válidos los pactos novatorios de las cláusulas suelo?	417
4.2.1.	<i>Posición del Tribunal Supremo contraria a los pactos novatorios. STS 16 de octubre de 2017</i>	417
4.2.2.	<i>Posición del Tribunal Supremo favorable a los pactos novatorios. STS de 11 de abril de 2018</i>	418
4.2.2.1.	Voto mayoritario	418
4.2.2.2.	Discrepancias con la doctrina judicial del TS contenida en la Sentencia de 11 de abril de 2018	419
4.2.3.	<i>Carácter abusivo de la novación/transacción de las cláusulas suelo</i>	421
4.2.3.1.	Nulidad de las novaciones	421
4.2.3.2.	Nulidad de las transacciones	424
4.2.4.	<i>De nuevo posición del Tribunal Supremo contraria a los pactos novatorios. STS de 15 de junio de 2018</i>	425
4.3.	¿En los casos de subrogación en el contrato de préstamo hipotecario sobre quién recae la obligación de otorgar/obtener la información?	426
4.3.1.	<i>Subrogación en la posición de deudor.</i>	426
4.3.2.	<i>Subrogación en la posición de acreedor</i>	427
4.4.	¿Cuál debe ser el criterio relativo a la imposición de costas en los procesos de devolución de las cantidades debidas, en los que se dicta resolución favorable al consumidor?	427
4.5.	¿Cuál es el criterio de imposición de costas en los supuestos de allanamiento anterior a la contestación a la demanda, por parte de las entidades financieras, en un proceso de reclamación de las cantidades pagadas en concepto de cláusulas suelo?	428
4.6.	¿Es posible la compensación de las cantidades a devolver con cuotas mensuales futuras?	430
4.7.	Tipo de interés aplicable a la condenas de restitución	431
4.8.	¿Desde cuándo devengan los intereses de las cantidades reclamadas?	432
4.9.	¿Es necesario aportar con la demanda declarativa en que se solicita la nulidad de la cláusula abusiva y la reintegración económica, la cantidad exacta de reclamación?	433
4.10.	¿Tras un proceso en que se declara la nulidad de las cláusulas suelo puede incoarse uno posterior reclamando la restitución de las cantidades pagadas o existe cosa juzgada?	434

5.	Incidencia de la STJUE de 21 de diciembre de 2017 y de la STS de 24 de febrero de 2017 en la práctica judicial	435
5.1.	Procesos judiciales declarativos no iniciados en fecha de 21 de diciembre de 2016	435
5.2.	Procesos judiciales declarativos ya iniciados pero no finalizados o sin firmeza de la sentencia	435
5.2.1.	<i>Procesos en los que en el petitum de la demanda se solicita la devolución de la totalidad de las cantidades pagadas en concepto de cláusula suelo.</i>	436
5.2.1.1.	Procesos cuya tramitación se encuentra en primera instancia	436
5.2.1.2.	Procesos cuya tramitación se encuentra en fase de recurso de apelación	437
5.2.1.3.	Procesos cuya tramitación se encuentra en fase de recurso de casación	438
5.2.2.	<i>Procesos en los que en el petitum de la demanda no constaba la solicitud de devolución de la totalidad de las cantidades pagadas en concepto de cláusula suelo, sino sólo a partir del 9 de mayo de 2013.</i>	438
5.2.2.1.	Procesos judiciales declarativos en los que no haya transcurrido el plazo para contestar la demanda	439
5.2.2.2.	Procesos judiciales declarativos en fase de audiencia previa.	440
5.2.2.3.	Procesos judiciales declarativos en los que ha transcurrido la fase de audiencia previa	441
5.2.2.4.	Procesos judiciales declarativos finalizados con sentencia definitiva, pero sin el transcurso del plazo para formular recurso de apelación.	450
5.2.2.5.	Procesos judiciales declarativos finalizados con sentencia firme	452
6.	Procesos de ejecución ordinaria en los que se reclama, entre otras, las cantidades correspondientes a las cláusulas suelo	466
6.1.	Ámbito de cognición judicial	467
6.2.	Actuación del consumidor en el proceso ejecutivo	469
6.2.1.	<i>Procesos de ejecución sin oposición</i>	470
6.2.2.	<i>Procesos de ejecución con oposición</i>	470
7.	Procesos de ejecución hipotecaria en los que se reclama, entre otras, las cantidades correspondientes a las cláusulas suelo	471
8.	Instrumentos jurídicos cuya interpretación y aplicación permiten una defensa del consumidor	473
8.1.	Enriquecimiento injusto	473
8.2.	Responsabilidad patrimonial del Estado por error judicial	477
8.3.	Acción indemnizatoria	480

8.4.	Nulidad de actuaciones.	481
9.	Sistema extrajudicial de reclamación: Real Decreto Ley 1/2017, de 20 de enero de Medidas Urgentes de Protección de Consumidores en materia de cláusulas suelo.	483
9.1.	Introducción	483
9.2.	Cobertura jurídica de la instrumentalización de la medida excepcional –Disposición adicional segunda–	483
9.3.	Ámbito de aplicación: Delimitación conceptual –Art. 2–	484
9.4.	Proceso extrajudicial más que antiformalista –Art. 3–	485
9.5.	Publicidad del sistema de reclamación –Art. 3–	485
9.6.	Carácter potestativo –Art. 3–	485
9.7.	Tramitación del sistema de reclamación –Art. 3 y Disposición adicional primera–	486
	9.7.1. <i>Solicitud</i>	486
	9.7.2. <i>Recepción de la solicitud por la entidad de crédito</i>	487
	9.7.3. <i>Traslado de la propuesta al consumidor</i>	488
9.8.	Duración de la tramitación de la reclamación –Art. 3–	488
9.9.	Finalización del sistema de reclamación extrajudicial –Art. 3–	488
9.10.	Efectos de la presentación de la reclamación –Art. 3–	489
9.11.	Imposición de costas procesales –Art. 4–	489
9.12.	Obligaciones de las entidades de crédito –Disposición adicional primera–	491
9.13.	Medidas compensatorias distintas de la devolución del efectivo –Disposición adicional segunda–	492
9.14.	Carácter gratuito y bonificaciones –Disposición adicional tercera–	493
9.15.	Suspensión de los procedimientos judiciales en curso –Disposición transitoria única–	493
9.16.	Consecuencias fiscales de la entrada en vigor del RDL 1/2017 – Disposición final primera–	494
9.17.	Creación de la Comisión de seguimiento de las reclamaciones extrajudiciales.	495
	9.17.1. <i>Regulación Normativa</i>	495
	9.17.2. <i>Composición de la Comisión</i>	495
	9.17.3. <i>Finalidad de la Comisión</i>	496
	9.17.4. <i>Obtención de la información</i>	497
	9.17.5. <i>Funcionamiento de la Comisión</i>	497
	9.17.6. <i>Entrada en vigor</i>	498
CAPÍTULO XI. La cláusula de intereses moratorios		499
1.	Definición	499
2.	Normativa legal de aplicación	499
2.1.	Aplicación del artículo 1108 CC	500
2.2.	Aplicación del artículo 114.3 LH.	501

2.3.	Aplicación del artículo 576 LEC, para los préstamos sin garantía hipotecaria	503
2.4.	El cumplimiento de las directrices contenidas en el artículo 114.3 LH, no impide declarar la estipulación de abusiva	504
2.5.	Aplicación del artículo 576 LEC, para los préstamos con la vivienda habitual como garantía	505
2.6.	Supuestos excepcionales. Aplicación del artículo 4 del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos	506
3.	Postura del TS: superar en más de dos puntos el interés remuneratorio	507
3.1.	Uniformidad de criterio para préstamos personales e hipotecarios	508
3.2.	Aplicabilidad directa o analógica del art. 576 LEC	508
3.3.	Posible contradicción con la doctrina del TJUE	509
3.4.	Posible inexistencia de desequilibrio y desproporción	509
3.5.	Fácil declaración de abusividad pero escasos efectos	510
4.	Abusividad de la cláusula de intereses de demora	510
4.1.	Criterios para determinar la abusividad de las cláusulas de interés de demora	510
4.2.	Erróneo intento inicial de integración	511
5.	Efectos de la declaración de abusividad.	514
5.1.	Disparidad de criterios jurisprudenciales: ¿interés 0, interés legal o interés remuneratorio?	514
5.2.	Directiva 93/13/CEE: no vinculación al consumidor	514
5.3.	Normativa española: nulidad de pleno derecho	515
5.4.	Aplicación supletoria de la normativa estatal.	515
5.5.	Prohibición de moderación.	516
5.6.	Inviabilidad aplicación directa del art. 1108 CC.	516
5.7.	Inviabilidad aplicación supletoria del art. 1108 CC.	517
5.8.	Aplicación del interés remuneratorio	518
5.8.1.	<i>El interés de demora como recargo respecto del remuneratorio</i>	518
5.8.2.	<i>«Disuasión» del efecto disuasorio</i>	519
5.8.3.	<i>Interpretación literal o sistemática del contrato</i>	520
5.8.4.	<i>Extensión del argumento a los préstamos hipotecarios.</i>	520
5.8.5.	<i>La finalidad indemnizatoria no implica necesariamente el fraccionamiento por tramos del interés de demora.</i>	521
5.8.6.	<i>Interés de demora por referencia al remuneratorio más un diferencial</i>	521
5.8.7.	<i>«Resurrección» del interés remuneratorio tras la resolución contractual</i>	521
5.9.	Conclusión a la luz de la primacía del derecho comunitario	522
6.	Formulación de cuestiones de prejudicialidad ante el TJUE.	523
7.	Conclusiones del Abogado General de fecha 22 de marzo de 2018, asuntos acumulados C-96/16 y C-94/17	524

7.1.	Declaración de abusividad de toda cláusula no negociada de un contrato de préstamo –sin garantía real o hipotecario– que prevea un tipo de intereses de demora que excede en más de dos puntos porcentuales del tipo previsto en ese contrato para calcular los intereses ordinarios	524
7.1.1.	<i>Punto de partida</i>	524
7.1.2.	<i>Argumentación</i>	524
7.1.2.1.	Papel activo del órgano judicial patrio.	524
7.1.2.2.	Presunción iuris et de iure según la cual es abusiva una cláusula contractual que fija un tipo de intereses de demora que excede en más de dos puntos porcentuales del tipo de los intereses ordinarios pactado en el contrato de préstamo.	525
7.1.2.3.	Facultad del Juez Nacional de declarar abusivas cláusula que no se ajusten al criterio fijado por el TS	526
7.1.3.	<i>Propuesta de resolución</i>	526
7.2.	Consecuencia de la apreciación del carácter abusivo de una cláusula de un contrato de préstamo que fija el tipo de los intereses de demora consiste en la eliminación de tales intereses, de modo que únicamente continúan devengándose los intereses ordinarios, y, en caso de respuesta afirmativa, determinar, cuál debería ser la consecuencia de esa apreciación, y en particular si esta debería consistir en la anulación, no solo de los intereses de demora, sino también de los intereses ordinarios previstos en ese contrato, o en la producción de intereses con arreglo al tipo legal.	526
7.2.1.	<i>Punto de partida</i>	526
7.2.2.	<i>Argumentación</i>	527
7.2.2.1.	Limitación de la posibilidad de sustituir la cláusula abusiva	527
7.2.2.2.	La abusividad de la cláusula de interés de demora no evita la eficacia del contrato.	527
7.2.2.3.	No afectación de la abusividad de los intereses de demora a los intereses ordinarios	527
7.2.2.4.	Independencia de la forma de redacción de las cláusulas	527
7.2.3.	<i>Propuesta de resolución</i>	528
8.	STJUE de 7 de agosto de 2018	528

8.1.	Primera Cuestión: ¿La directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que se opone a una jurisprudencia nacional, como la del Tribunal Supremo, según la cual una cláusula no negociada de un contrato de préstamo celebrado con un consumidor, que establece el tipo de interés de demora aplicable, es abusiva por imponer al consumidor en mora una indemnización de una cuantía desproporcionadamente alta, cuando tal cuantía supone un incremento de más de dos puntos porcentuales respecto del interés remuneratorio pactado en el contrato?	528
	8.1.1. <i>Punto de partida</i>	528
	8.1.2. <i>Resolución sobre el fondo</i>	529
8.2.	Segunda Cuestión: ¿ La Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que se opone a una jurisprudencia nacional, como la del Tribunal Supremo cuestionada en los litigios principales, según la cual la consecuencia del carácter abusivo de una cláusula no negociada de un contrato de préstamo celebrado con un consumidor que establece el tipo de interés de demora consiste en la supresión total de los intereses de demora, sin que dejen de devengarse los intereses remuneratorio pactados en el contrato?	530
	8.2.1. <i>Punto de partida</i>	530
	8.2.2. <i>Resolución sobre el fondo</i>	530
8.3.	Tercera cuestión: En caso de que la respuesta a la pregunta segunda fuera positiva: la declaración de nulidad de una cláusula que establece el tipo de interés de demora, por abusiva, ¿debe tener otros efectos para que sean compatibles con la Directiva [93/13], como por ejemplo la supresión total del devengo de interés, tanto remuneratorio como moratorio, cuando el prestatario incumple su obligación de pagar las cuotas del préstamo en los plazos previstos en el contrato, o bien el devengo del interés legal?»	531

CAPÍTULO XII. La usura en los intereses remuneratorios y su incidencia en los préstamos hipotecarios.	533
1. Introducción	533
2. Delimitación conceptual	533
3. Determinación del interés de demora sobre el remuneratorio	534
4. Diferente control de la corrección de los intereses de demora y remuneratorios.	536
5. Consecuencia de la declaración de abusividad de las cláusulas de intereses de demora y su afectación respecto los remuneratorios.	538
6. Control de la corrección de los intereses remuneratorios.	540
6.1. Consideraciones previas: Marco normativo aplicable	540
6.2. Aplicación de la ley de 23 de julio de 1908, de la usura	541
6.3. Requisitos para catalogar un interés remuneratorio de usurario	542

6.3.1.	<i>Interés notablemente superior al normal del dinero.</i>	542
6.3.2.	<i>Interés manifiestamente desproporcionado en relación con las circunstancias del caso</i>	544
6.4.	Margen de discrecionalidad del órgano judicial	544
6.4.1.	<i>Falta de uniformidad de las resoluciones del Tribunal Supremo.</i>	545
6.4.2.	<i>Falta de uniformidad de las resoluciones de las Audiencias Provinciales</i>	546
6.5.	Consecuencias de la calificación de un interés remuneratorio como usurario	547
6.6.	Consecuencia de la declaración de usurarios de los intereses remuneratorios y su afectación respecto de los intereses de demora	547
6.7.	Los «préstamos falsificados»	547
7.	Aplicación de la ley de usura a los préstamos hipotecarios	548
7.1.	Cuestiones previas: Normativa aplicable	548
7.2.	Criterios para determinar la usura de los intereses remuneratorios en los préstamos hipotecarios	549
7.3.	Consecuencias de la declaración de usurario de los intereses remuneratorios	550
 CAPÍTULO XIII. La cláusula de vencimiento anticipado		553
1.	Definición	553
2.	Normativa legal de aplicación	553
3.	Evolución de la jurisprudencia del Tribunal Supremo entorno a la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado	554
3.1.	Nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado.	554
3.2.	Validez de la cláusula de vencimiento anticipado	555
3.2.1.	<i>Concurrencia de justa causa</i>	555
3.2.2.	<i>Impago de un número determinado de cuotas.</i>	556
3.2.2.1.	Impago de una sola cuota.	556
3.2.2.2.	Impago de tres cuotas	556
3.2.3.	<i>Tesis sostenida finalmente por el TS: La validez del vencimiento anticipado debe ponerse en correlación con la gravedad del incumplimiento del deudor.</i>	558
3.2.3.1.	La esencialidad de la obligación incumplida	558
3.2.3.2.	Concreción de la gravedad del incumplimiento	559
3.2.3.3.	Limitadas posibilidades del deudor de evitar el resultado del vencimiento anticipado	560
4.	Especial referencia a las sentencias del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2016 y 23 de diciembre de 2015.	560
4.1.	Posición mayoritaria	560
4.2.	Votos particulares en las sentencias del Tribunal Supremo.	563

4.3.	La integración de la cláusula de vencimiento anticipado es contraria a la doctrina del TJUE	565
5.	Inseguridad jurídica del consumidor.	567
6.	Primera cuestión prejudicial	569
6.1.	Primera respuesta del TJUE. Contenido de la STJUE de 26 de enero de 2017	570
6.1.1.	<i>Reiteración de los criterios para declarar abusiva una cláusula</i>	570
6.1.2.	<i>Reiteración de la prohibición de integrar las cláusulas abusivas</i>	571
6.2.	Especial incidencia de la STJUE de 26 de enero de 2017 sobre cláusulas de vencimiento anticipado en el sistema procesal español	573
6.2.1.	<i>¿Desaparición de plazos?</i>	573
6.2.2.	<i>La actuación del órgano judicial como complemento de los principios dispositivos y rogatorios, informadores del proceso civil</i>	575
6.2.3.	<i>Flexibilización de la cosa juzgada. Matización de la prohibición del non bis in idem</i>	576
6.2.4.	<i>Flexibilización de las reglas de fijación del objeto del proceso, antesala de la cosa juzgada.</i>	578
6.2.4.1.	Procesos declarativos	579
6.2.4.2.	Procesos ejecutivos	582
7.	Tozudez del TS. Planteamiento de segunda cuestión prejudicial	583
7.1.	Contenido	583
7.2.	Negación de la tramitación de la segunda cuestión prejudicial por el procedimiento acelerado	584
7.3.	Conclusiones del Abogado General a las cuestiones prejudiciales planteadas por el Tribunal Supremo, a través del Auto de 8 de febrero de 2017 y el Juzgado de Primera Instancia nº1 de Barcelona, a través del Auto de 30 de marzo de 2017	585
7.3.1.	<i>Cuestiones previas</i>	587
7.3.1.1.	Sobre la apreciación del carácter abusivo de la cláusula contractual por el Juez nacional	587
7.3.1.2.	Sobre las consecuencias que deben deducirse de la declaración del carácter abusivo de una cláusula contractual.	587
7.3.2.	<i>Respuesta a las cuestiones prejudiciales</i>	588
7.3.2.1.	Sobre la primera cuestión prejudicial del asunto C-70/17: alcance de la declaración del carácter abusivo de una cláusula de vencimiento anticipado a la luz de la jurisprudencia citada.	588

7.3.2.2.	Sobre la segunda cuestión prejudicial del asunto C-70/17 y la primera cuestión prejudicial del asunto C-179/17: posibilidad de continuar el procedimiento de ejecución hipotecaria mediante la aplicación de una disposición nacional supletoria, como el artículo 693, apartado 2, de la LEC	590
7.3.2.3.	Sobre las cuestiones prejudiciales segunda y tercera del asunto C-179/17.	591
7.4.	Conclusiones del Abogado General a las cuestiones prejudiciales planteadas por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Santander, a través del Auto de 8 de marzo de 2016 y el Juzgado de Primera Instancia nº1 de Fuenlabrada, a través del Auto de 8 de febrero de 2016	591
7.4.1.	<i>Premisas generales</i>	592
7.4.2.	<i>Respuesta a las cuestiones formuladas</i>	593
7.4.2.1.	Sobre las cuatro primeras cuestiones prejudiciales planteadas en el asunto C-92/16 y las tres primeras cuestiones prejudiciales planteadas en el asunto C-167/16.	593
7.4.2.2.	Sobre las cuatro primeras cuestiones prejudiciales planteadas en el asunto C-92/16 y las tres primeras cuestiones prejudiciales planteadas en el asunto C-167/16.	593
7.4.2.3.	Sobre la cuarta cuestión prejudicial en el asunto C-167/16.	594
7.4.2.4.	Sobre la quinta cuestión prejudicial en cada uno de los asuntos C-92/16 y C-167/16. .	594
7.5.	Conclusiones del Abogado General a las cuestiones prejudiciales planteadas por el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Alicante, a través del Auto de 28 de julio de 2016	595
7.5.1.	<i>Consideraciones previas</i>	595
7.5.2.	<i>Resolución de las cuestiones prejudiciales</i>	595
8.	El vencimiento anticipado incoado en juicio declarativo	596
8.1.	Incoación del proceso declarativo a instancia de la entidad financiera.	596
8.1.1.	<i>Petición de la parte reclamante.</i>	597
8.1.2.	<i>¿En la incoación judicial del vencimiento anticipado en proceso declarativo, se examina la gravedad del incumplimiento?</i>	597
8.1.3.	<i>Oposición al vencimiento anticipado en el juicio declarativo</i> .	598
8.1.3.1.	Análisis de la abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado	598
8.1.3.2.	No concurrencia de la especial gravedad del incumplimiento	600

8.1.3.3.	Consecuencias de la declaración de abusividad.	601
8.1.3.4.	Imposibilidad de reclamar la cantidad total del préstamo en un proceso declarativo en base a una cláusula de vencimiento anticipado, considerada abusiva.	601
8.1.3.5.	Mantenimiento de la vigencia del contrato	604
8.1.4.	<i>Oposición a la reclamación de cantidad</i>	605
8.1.5.	<i>El demandado a la ofensiva</i>	605
8.1.5.1.	Cumplimiento de los requisitos propios de la reconvencción.	605
8.1.5.2.	Fundamento de la reconvencción.	605
8.1.5.3.	Argumentación concreta. Posibilidad de fundamentar la reconvencción en cualquier otra cláusula que haya sido calificada de abusiva por los órganos judiciales	608
8.2.	Incoación del proceso declarativo a instancia del consumidor	608
CAPÍTULO XIV. Las hipotecas con índice IRPH		611
1.	Definición	611
2.	Normativa legal de aplicación	612
3.	Elemento esencial del contrato: imposibilidad de realizar un control de abusividad del contenido de interés remuneratorio como objeto principal del contrato.	613
4.	Control de transparencia	614
5.	Efectos de la nulidad	618
6.	Del carácter influenciable del IRPH	618
7.	Criterios para la determinación de la abusividad de la cláusula	621
7.1.	Falta de información para/con el deudor	621
7.2.	Poder de decisión de las entidades financieras.	622
7.3.	Vulneración de la normativa legal	623
8.	Falta de posicionamiento judicial uniforme.	624
9.	Posicionamiento del Tribunal Supremo respecto a las cláusulas de IRPH. STS de 14 de diciembre de 2017	625
9.1.	Posicionamiento mayoritario.	625
9.2.	Voto particular.	630
10.	Postura de los órganos judiciales	633
10.1.	Posición mayoritaria en favor de las tesis del Tribunal Supremo contenidas en las sentencia de 17 de diciembre de 2017	633
10.2.	Discrepancias judiciales.	633
10.2.1.	<i>SAP Girona, Sección 2ª, de 11 de enero de 2018</i>	633
10.2.2.	<i>Sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Amurrio</i>	634

10.2.3.	<i>Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Alicante, de 19 de enero de 2018</i>	635
11.	Planteamiento cuestión prejudicial.	636
11.1.	Contenido de la cuestión prejudicial	636
11.2.	Informe de la Comisión Europea	637
11.2.1.	<i>Consideraciones previas</i>	637
11.2.2.	<i>Respuesta a la primera pregunta</i>	638
11.2.3.	<i>Respuesta a la segunda pregunta</i>	638
11.2.3.1.	Respuesta a la primera subpregunta 2.1	638
11.2.3.2.	Respuesta a la primera subpregunta 2.2	639
11.2.3.3.	Respuesta a la primera subpregunta 2.3	640
11.2.4.	<i>Respuesta a la tercera pregunta</i>	641
CAPÍTULO XV. Las hipotecas multidivisas		643
1.	Conceptualización	643
2.	Normativa legal de aplicación	644
3.	Riesgos de la contratación de la hipoteca multidivisa	644
4.	Evolución de la doctrina del Tribunal Supremo	645
4.1.	Tesis inicial: Las hipotecas multidivisa son un instrumento financiero	645
4.2.	Resolución correctora del TJUE	647
4.3.	Tesis final del TS: Las hipotecas multidivisa no son un instrumento financiero	649
5.	Control de las cláusulas de hipoteca multidivisa	650
6.	Consecuencias de la declaración de nulidad de la cláusula multidivisa, nulidad parcial del contrato	652
CAPÍTULO XVI. Otras cláusulas abusivas en contratos de préstamos hipotecarios		653
1.	Cláusula de renuncia a la notificación al deudor de la cesión del préstamo.	653
1.1.	Definición	653
1.2.	Normativa legal de aplicación	653
1.3.	Criterios para determinar la abusividad de la cláusula	654
1.3.1.	<i>Falta de comprensión por parte del consumidor</i>	654
1.3.2.	<i>Confusión al consumidor entre figuras legales. Búsqueda de la renuncia del consentimiento del deudor</i>	655
1.3.3.	<i>Concreción de los perjuicios para el consumidor</i>	656
1.4.	Inclusión en los supuestos regulados en los listados de cláusulas abusivas	657
2.	Cláusula de redondeo al alza	658
2.1.	Definición	658
2.2.	Normativa legal de aplicación	658
2.3.	Criterios para la determinación de la abusividad de la cláusula	659

2.3.1.	<i>Manifestación del poder unilateral de decisión de la entidad financiera</i>	659
2.3.2.	<i>Supuesto pequeño, pero supuesto, de enriquecimiento injusto</i>	660
2.3.3.	<i>Cláusula de difícil comprensión para el consumidor</i>	661
2.4.	Inclusión en los supuestos regulados en los listados de cláusulas abusivas	661
3.	Cláusula de Renuncia Fuero propio	661
3.1.	Definición	661
3.2.	Normativa legal de aplicación	662
3.3.	Criterios para la determinación de la abusividad de la cláusula . .	662
3.3.1.	<i>Inexistencia de negociación individual</i>	662
3.3.2.	<i>Manifestación del desequilibrio entre las partes contratantes .</i>	663
3.3.3.	<i>Vulneración de las normas procesales contenidas en la LEC.</i>	663
3.4.	Inclusión en los supuestos regulados en los listados de cláusulas abusivas	665
4.	Cláusula de comisión por reclamación de cuotas impagadas o posiciones deudoras	666
4.1.	Definición	666
4.2.	Normativa legal de aplicación	667
4.3.	Criterios para la determinación de la abusividad de la cláusula . .	667
4.3.1.	<i>Manifestación del poder unilateral de disposición del contrato por parte de la entidad financiera</i>	667
4.3.2.	<i>Incremento del desequilibrio existente entre las partes contratantes</i>	668
4.4.	Inclusión en los supuestos regulados en los listados de cláusulas abusivas	671
5.	Cláusula de aceptación de la subrogación de adquirentes	673
5.1.	Definición	673
5.2.	Normativa legal de aplicación	673
5.3.	Criterios para la determinación de la abusividad de la cláusula . .	674
5.3.1.	<i>Poder unilateral de la entidad financiera</i>	674
5.3.2.	<i>Acentuación del desequilibrio existente entre las partes contratantes</i>	674
5.4.	Inclusión en los supuestos regulados en los listados de cláusulas abusivas	676
6.	Cláusula de responsabilidad personal de prestatarios y fiadores	677
6.1.	Definición	677
6.2.	Normativa legal de aplicación	677
6.3.	Criterios para la determinación de la abusividad de la cláusula . .	678
6.4.	Concesión al fiador de la condición de consumidor	680
6.5.	Inclusión en los supuestos regulados en los listados de cláusulas abusivas	681
7.	Cláusula de cálculo de interés 360/365	684
7.1.	Definición	684
7.2.	Normativa legal de aplicación	685

7.3.	Criterios para la determinación de la abusividad de la cláusula . . .	685
7.3.1.	<i>Cláusula partícipe de las características de las condiciones generales de la contratación. Estipulación no negociada individualmente</i>	685
7.3.2.	<i>Incremento de la desproporción respecto de las obligaciones del deudor</i>	687
7.3.3.	<i>Vulneración de los textos legales</i>	687
7.4.	Inclusión en los supuestos regulados en los listados de cláusulas abusivas	688
8.	Cláusula de gastos de apertura de contrato de préstamo	690
8.1.	Definición	690
8.2.	Normativa legal de aplicación	690
8.3.	Concreción de los gastos de apertura del contrato de préstamo hipotecario	694
8.3.1.	<i>Actuaciones notariales</i>	694
8.3.2.	<i>Actuaciones registrales</i>	699
8.3.3.	<i>Intervención de la gestoría</i>	700
8.3.4.	<i>Ámbito procesal</i>	701
8.3.5.	<i>Cargas tributarias</i>	704
8.3.6.	<i>Tasación de la finca</i>	705
8.4.	Criterios para determinar la abusividad de la cláusula	708
8.4.1.	<i>Decisión unilateral que genera desequilibrio entre las partes contratantes</i>	708
8.4.2.	<i>Negación de la reciprocidad en el pago de los gastos. Imposición de la globalidad de los gastos al consumidor</i>	709
8.4.3.	<i>Imposición de cargas económicas al consumidor en beneficio ajeno</i>	710
8.4.4.	<i>Quebrantamiento de normas legales</i>	710
8.5.	Inclusión en los supuestos regulados en los listados de cláusulas abusivas	711
8.6.	Consecuencias nulidad	712
9.	¿Puede el consumidor reclamar los gastos de formalización derivados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados después del viraje jurisprudencial introducido por la STS 1505/2018, de 16 octubre?	713
9.1.	Introducción	713
9.2.	Análisis de la STS 16 de octubre de 2018.	715
9.2.1.	<i>Examen de los criterios interpretativos establecidos por la doctrina jurisprudencial. Nulidad del artículo 68.2 del Reglamento del ITPAJD</i>	715
9.2.2.	<i>Breve examen de los fundamentos de derechos y sus dos votos particulares</i>	716
9.3.	Nuevo escenario tras el viraje jurisprudencial de la STS 16 de octubre de 2018.	718

9.3.1.	<i>Examen de la doctrina jurisprudencial con anterioridad a la sentencia. Postura clásica de la Jurisprudencia de la Sala de lo Contencioso del TS</i>	718
9.3.2.	<i>La Sentencia del TS de 23 de diciembre de 2015 de la Sala de lo Civil (Pleno).</i>	718
9.3.3.	<i>La Sentencia del TS de 28 de febrero de 2018 de la Sala de lo Civil (Pleno).</i>	718
9.3.4.	<i>Efectos de la sentencia de 16 de octubre de 2018 desde su publicación.</i>	719
9.4.	Delimitación de la problemática que plantea la sentencia en lo relativo a su eficacia temporal	719
9.4.1.	<i>Delimitación de los sujetos afectados que plantea el giro jurisprudencial.</i>	720
9.5.	El principio de confianza legítima como limite a la eficacia temporal de la STS 16-10-2018	725

CAPÍTULO XVII. Otras causas de oposición a la ejecución hipotecaria no contempladas en el art. 695 LEC (ex art. 698 LEC) 727

1.	¿Es obligatorio para el ejecutado hipotecario alegar la abusividad en sede de oposición o puede acudir al declarativo?	727
2.	¿Es viable la medida cautelar de suspensión de la ejecución hipotecaria?	729
3.	¿Es posible la solicitud de la suspensión del curso de la ejecución hipotecaria a través de una petición de medidas cautelares conforme al ATJUE de 26 de octubre de 2016 (C-568/2014) y la STJUE de 17 de julio de 2014 (C-168/2014)?	731
4.	¿Es posible la alegación de suspensión del curso de la ejecución hipotecaria por la vía de la alegación de la prejudicialidad civil del juicio declarativo ordinario instado ex art. 698 LEC?	733
5.	Criterios de competencia entre juzgados de primera instancia y de lo mercantil	734
6.	¿El hecho de no haber articulado la oposición a la ejecución hipotecaria excluye su articulación posterior en la ejecución ordinaria que la sigue (art. 579 LEC)?	739

CAPÍTULO XVIII. Medios de reacción contra la ejecución hipotecaria cuando ha precluido el plazo de oposición 741

1.	Análisis de los actos de comunicación previos.	741
2.	Solicitud al Tribunal del examen de oficio de la abusividad de una cláusula	742
3.	Incidente de nulidad de actuaciones ex art 562.2 LEC y 240.2 LOPJ.	744
4.	Incidente de nulidad de actuaciones con base al art. 562.2 LEC.	746
5.	Demanda declarativa ex art. 698 LEC	751

CAPÍTULO XIX. ¿Existe algún límite temporal o procesal para el examen de las cláusulas abusivas en el procedimiento de ejecución de título no judicial o hipotecario?	757
1. Iniciativa en el examen de eventuales cláusulas abusivas.	758
1.1. A instancia de parte	758
1.2. De oficio	759
2. Límites al examen de la abusividad.	760
2.1. Procesales	760
2.2. Temporales	761
2.2.1. A instancia de parte	761
2.2.2. De oficio	761
3. Pronunciamientos jurisprudenciales sobre la materia	762
3.1. Resoluciones que invocan la preclusión.	762
3.2. Resoluciones que rechazan la preclusión	764
3.3. Posicionamiento del TJUE	765
CAPÍTULO XX. El decreto de adjudicación y los problemas de su inscripción registral.	769
1. Introducción	769
2. Normativa reguladora del decreto de adjudicación	769
3. Diferenciación entre el decreto de aprobación del remate y el decreto de adjudicación y práctica forense sobre su unificación	769
4. Requisitos formales/procesales del decreto de adjudicación	770
4.1. Órgano judicial y número de procedimiento	772
4.2. La firmeza del decreto de adjudicación	772
4.3. Identidad de la persona física o jurídica en cuyo favor debe practicarse la inscripción, indicando sus circunstancias personales, domicilio, y en su caso inscripción en el Registro Mercantil, con indicación del DNI, cédula o número de identificación fiscal.	773
4.4. Expresión de que se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el art. 144 del RH	773
4.5. Descripción literal de la finca, y de los datos relativos a la inscripción de ésta en el registro de la propiedad correspondiente, así como la referencia catastral.	774
4.6. Cantidades reclamadas por todos los conceptos: principal, intereses remuneratorios, intereses moratorios y costas.	775
4.7. Requerimiento de pago al deudor, al hipotecante no deudor y al tercer poseedor de los bienes hipotecados, con traslado de la demanda. Como debe interpretarse el art. 659 de la LEC en relación a la vertencia del procedimiento a los titulares de derechos anotados o inscritos posteriores al que se ejecuta. Derechos que podrían ejercer en virtud de la notificación efectuada.	777

4.8.	Indicación de si se ha ejecutado una vivienda habitual o no . . .	780
4.9.	Situación arrendaticia	781
4.10.	Cargas posteriores: notificación de la existencia del procedimiento a los mismos. Cancelación de cargas.	782
4.11.	Valor de realización obtenido y distribución del sobrante	783
4.12.	Supuesto en que la parte ejecutada esté en concurso.	784
5.	Problemas derivados de la inscripción registral del decreto de adjudicación.	785
5.1.	Possible suspensión de la ejecución hipotecaria en el caso de que se formule recurso de apelación contra el auto de oposición a la ejecución ex art. 567 LEC	785
5.2.	Problemas de la notificación del plazo de un mes para instar el incidente extraordinario de oposición a través de la publicación en el BOE de la Ley 1/2.013, 14 mayo y la STJUE 29 de octubre 2015	786
5.3.	Declaración efectuada en el decreto de adjudicación por el Letrado de la AJ de que el auto de oposición a la ejecución del art. 561 LEC se encuentra en fase de recurso de apelación ante la Audiencia Provincial a instancia de alguna de las partes procesales y, su repercusión registral.	789
5.4.	Declaración efectuada en el decreto de adjudicación por el Letrado de la AJ de que en el procedimiento de ejecución hipotecaria no se ha planteado oposición por la existencia de cláusulas abusivas o que ya se ha dado posesión del inmueble al adjudicatario o cesionario rematante	790
5.5.	Correcta interpretación del art. 671 de la LEC en supuestos de subasta sin postores, según la resolución de la DGRN de fecha 12 mayo de 2016	792
5.6.	Supuestos en los que la ejecución hipotecaria se siga contra los ignorados herederos o herencia yacente del deudor fallecido. Necesidad del nombramiento de un defensor judicial	793
5.7.	Supuesto en el que se tramita la ejecución hipotecaria con el deudor ejecutado en situación de rebeldía procesal. Es de aplicación el art. 524.4 LEC en relación al art. 502 del mismo cuerpo legal al provocar el decreto de adjudicación una modificación en el título de dominio del deudor. Puede efectuarse la inscripción del decreto de adjudicación o la anotación preventiva del mismo hasta el transcurso del plazo legal del 502 LEC . .	795
CAPÍTULO XXI. Supuestos de suspensión de la ejecución hipotecaria (arts. 696 y 697 LEC).		797
1.	Motivos de suspensión regulados en sede de ejecución hipotecaria. . . .	797
1.1.	Normativa aplicable	797
1.2.	Tercería de dominio.	797
1.2.1.	<i>Regulación legal</i>	797

1.2.2.	<i>Tramitación de la tercería de dominio</i>	798
1.3.	La prejudicialidad penal	799
1.3.1.	<i>Regulación legal</i>	799
1.3.2.	<i>Ampliación de los motivos de suspensión por prejudicialidad penal</i>	800
1.3.3.	<i>Tramitación de la prejudicialidad penal</i>	801
2.	Motivos de suspensión regulados fuera del articulado de la Ley de Enjuiciamiento Civil.	802

CAPÍTULO XXII. La continuación de la ejecución hipotecaria por la vía ordinaria (ex art. 579 LEC) 803

1.	¿Ante qué juez debe seguirse el conocimiento de la ejecución?	804
2.	¿La prosecución de la ejecución impide cuestionar la competencia territorial?	804
3.	¿Es preciso presentar nueva demanda ejecutiva para continuar y/o convertir la ejecución, ahora ordinaria en lugar de hipotecaria?	805
4.	¿Es aplicable el art. 579 de la LEC a procesos de ejecución ya concluidos antes de la entrada en vigor de la LEC de 2000?	806
5.	Los límites legales por los que se puede despachar la continuación de la ejecución	807
6.	La constancia registral de los límites por los que debe continuar la ejecución ex art. 579 LEC	810
7.	La nota simple informativa registral [o el certificado] como requisito previo y necesario al despacho de ejecución del art. 579 LEC	812
8.	El certificado de liquidación de la deuda del art. 654.3 LEC. ¿Cómo concluye la ejecución hipotecaria previa?, ¿Es preciso practicar la tasación de costas y la liquidación de intereses en la indicada ejecución? . . .	813
9.	¿Qué título ejecutivo es el que fundamenta el despacho de la ejecución ex art. 579 LEC? es de carácter judicial [procesal] o extrajudicial?	815
10.	¿Deben volver a examinarse los requisitos procesales del título ejecutivo por el juez que conoce del despacho de la ejecución ex art. 579 de la LEC al dictar el auto respectivo o, al haber sido los mismos ya analizados anteriormente al despachar la ejecución hipotecaria es ello innecesario? .	816
11.	Se ha de dictar auto despachando ejecución para continuar la ejecución ordinaria o, basta continuar la ejecución sin necesidad de otra resolución procesal?	817

CAPÍTULO XXIII. Afianzamiento de préstamos hipotecarios: subsidiariedad, carácter abusivo de la fianza y sobregarantías 819

1.	Preliminar	819
2.	Distinción entre aval, fianza mercantil y fianza civil.	820
3.	Relevancia práctica del carácter accesorio en la subsistencia de la fianza aunque el préstamo hipotecario sea total o parcialmente ineficaz por razón de contener cláusulas abusivas	825

4.	Carácter subsidiario de la fianza, incluso aunque tenga el afianzamiento carácter solidario, y su relevancia al ejecutarla.	826
5.	Compraventa con subrogación, novación y afianzamiento del préstamo hipotecario subrogado por el comprador	833
6.	Carácter abusivo de la fianza y de las sobregarantías o múltiples garantías para un mismo préstamo hipotecario	834
6.1.	La garantía desproporcionada, o sobregarantía, como causa de abusividad en la garantía real o personal: Relevancia de la tasación.	835
6.2.	La fianza personal, solidaria y con renuncia a los beneficios de división, excusión y orden, como condición general predispuesta.	839
6.3.	La hipoteca de dos fincas como causa de amortización de la propiedad, dada la necesidad de ser primera hipoteca para obtener financiación bancaria.	840
6.4.	Nulidad o ineficacia de las sobregarantías y criterios para determinarlas cuando hay varias garantías o varios perjudicados.	842
7.	Distintas posibles combinaciones entre deudor hipotecario y fiador solidario como consumidores y el TJUE.	843

CAPÍTULO XXIV. La ejecución hipotecaria de la vivienda habitual 847

1.	Elemento objetivo: la vivienda habitual	848
1.1.	Referencias normativas internas.	848
1.2.	Derecho internacional	850
1.3.	Constancia registral.	851
2.	Elemento subjetivo	852
2.1.	Posición del acreedor hipotecario	852
2.1.1.	<i>Elección de procedimiento</i>	852
2.1.2.	<i>Otros privilegios procesales</i>	853
2.1.3.	<i>En el ámbito concursal</i>	854
2.2.	Posición del deudor hipotecario	854
2.2.1.	<i>Opciones para reducir la deuda</i>	854
2.2.1.1.	Enriquecimiento injusto.	854
2.2.1.2.	Dación en pago.	856
2.2.1.3.	Reestructuración y quita	858
2.2.1.4.	Liberación del bien (art. 693.3 LEC).	858
2.2.1.5.	Incidencia de la abusividad declarada.	859
2.2.1.6.	Facilitación del acceso de postores	860
2.2.1.7.	Reducción por colaboración (art. 669.3 LEC)	860
2.2.1.8.	Subasta sin ningún postor (art. 671 LEC)	861
2.2.1.9.	Imputación de pagos (art. 654.3 LEC).	862
2.2.1.10.	Beneficios del art. 579.2 LEC.	862
2.2.1.11.	Costas (art. 575.1 bis LEC).	864

2.2.2.	<i>Conservación del uso de la vivienda</i>	864
2.2.2.1.	Evitación del lanzamiento	864
2.2.2.2.	Incidencia de la atribución del uso en proceso de familia	865
2.2.3.	<i>En el ámbito concursal</i>	866
3.	Resoluciones del Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre la materia	867
3.1.	STJUE de 14 de marzo de 2013 (oposición por abusividad, apreciación de oficio, suspensión de la ejecución, intereses de demora, vencimiento anticipado y liquidación unilateral)	867
3.1.1.	<i>Planteamiento del caso concreto</i>	867
3.1.2.	<i>Resolución</i>	867
3.1.3.	<i>Ratio decidendi</i>	868
3.2.	ATJUE de 14 de noviembre de 2013 (oposición por abusividad, apreciación de oficio, suspensión de la ejecución y vencimiento anticipado)	870
3.2.1.	<i>Planteamiento del caso concreto</i>	870
3.2.2.	<i>Resolución</i>	871
3.2.3.	<i>Ratio decidendi</i>	872
3.3.	STJUE de 30 de abril de 2014 (revisión del valor de tasación, ejecución por el resto y enriquecimiento injusto)	873
3.3.1.	<i>Planteamiento del caso concreto</i>	873
3.3.2.	<i>Resolución</i>	873
3.3.3.	<i>Ratio decidendi</i>	874
3.4.	STJUE de 17 de julio de 2014 (apelación del ejecutado)	875
3.4.1.	<i>Planteamiento del caso concreto</i>	875
3.4.2.	<i>Resolución</i>	875
3.4.3.	<i>Ratio decidendi</i>	875
3.5.	STJUE de 21 de enero de 2015 (intereses de demora)	877
3.5.1.	<i>Planteamiento del caso concreto</i>	877
3.5.2.	<i>Resolución</i>	877
3.5.3.	<i>Ratio decidendi</i>	878
3.6.	ATJUE de 11 de junio de 2015 (intereses de demora y vencimiento anticipado)	879
3.6.1.	<i>Planteamiento del caso concreto</i>	879
3.6.2.	<i>Resolución</i>	879
3.6.3.	<i>Ratio decidendi</i>	880
3.7.	ATJUE de 8 de julio de 2015 (intereses de demora y vencimiento anticipado)	881
3.7.1.	<i>Planteamiento del caso concreto</i>	881
3.7.2.	<i>Resolución</i>	881
3.7.3.	<i>Ratio decidendi</i>	882
3.8.	ATJUE de 16 de julio de 2015 (apelación del ejecutado)	882
3.8.1.	<i>Planteamiento del caso concreto</i>	882
3.8.2.	<i>Resolución</i>	883

3.8.3.	<i>Ratio decidendi</i>	883
3.9.	STJUE de 29 de octubre de 2015 (preclusión de plazos)	884
3.9.1.	<i>Planteamiento del caso concreto</i>	884
3.9.2.	<i>Resolución</i>	884
3.9.3.	<i>Ratio decidendi</i>	884
3.10.	ATJUE de 17 de marzo de 2016 (intereses de demora y vencimiento anticipado en caso diferente al de vivienda habitual)	886
3.10.1.	<i>Planteamiento del caso concreto</i>	886
3.10.2.	<i>Resolución</i>	886
3.10.3.	<i>Ratio decidendi</i>	886
3.11.	STJUE de 21 de diciembre de 2016 (no limitación efectos de la nulidad)	887
3.11.1.	<i>Planteamiento del caso concreto</i>	887
3.11.2.	<i>Resolución</i>	888
3.11.3.	<i>Ratio decidendi</i>	888
3.12.	STJUE de 26 de enero de 2017 (preclusión de plazos)	890
3.12.1.	<i>Planteamiento del caso concreto</i>	890
3.12.2.	<i>Resolución</i>	890
3.12.3.	<i>Ratio decidendi</i>	892

CAPÍTULO XXV. Medidas de protección del deudor o tercer poseedor frente al lanzamiento	895
1. Introducción	895
2. Prolifera actividad legislativa	896
3. Análisis del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.	897
3.1. Ámbito de aplicación objetivo	897
3.1.1. <i>Obtención de un precio de venta de la vivienda habitual hipotecada insuficiente para cubrir el crédito garantizado</i>	898
3.1.2. <i>Ausencia de presentación por el deudor de tercero que mejore postura cuando resulten ser inferiores al 70% del valor por el que el bien hubiere salido a subasta.</i>	898
3.1.3. <i>Ausencia de postor en la subasta y solicitud de adjudicación por parte del acreedor</i>	899
3.1.4. <i>Ausencia de postor en la subasta y falta de solicitud de adjudicación por parte del acreedor. Posible solicitud de levantamiento del embargo</i>	903
3.1.5. <i>Potenciación de la presentación de postores</i>	903
3.2. Ámbito de aplicación subjetivo	904
4. Análisis del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos	904

4.1.	Ámbito de aplicación objetivo	904
4.1.1.	<i>Medidas previas a la ejecución hipotecaria: reestructuración de deudas hipotecarias.</i>	905
4.1.2.	<i>Medidas complementarias a la ejecución hipotecaria: La quita</i>	905
4.1.3.	<i>Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: dación en pago de la vivienda habitual.</i>	906
4.1.4.	<i>Moderación de los intereses moratorios.</i>	906
4.2.	Ámbito de aplicación subjetivo	907
4.2.1.	<i>Ingresos económicos.</i>	907
4.2.2.	<i>Alteraciones económicas o circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.</i>	907
4.2.3.	<i>Cuota hipotecaria incrementada al menos en 1,5.</i>	908
4.2.4.	<i>Requisitos complementarios.</i>	908
4.3.	Ámbito de aplicación temporal	909
4.4.	Ámbito de aplicación material.	909
5.	Análisis del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios	909
5.1.	Ámbito de aplicación objetivo	910
5.1.1.	<i>Suspensión del lanzamiento.</i>	910
5.1.2.	<i>Temporalidad de las medidas.</i>	910
5.2.	Ámbito de aplicación subjetivo	910
5.2.1.	<i>Regulación de los supuestos de vulnerabilidad.</i>	910
5.2.2.	<i>Concurrencia de determinadas circunstancias económicas.</i>	911
5.2.3.	<i>Incorrección en la determinación de la persona que ostenta la facultad de solicitar la prohibición del lanzamiento.</i>	911
5.3.	Ámbito de aplicación procesal.	912
5.4.	Momento procesal oportuno para solicitar la paralización del lanzamiento	913
5.4.1.	<i>Forma de presentación de la solicitud.</i>	913
5.4.2.	<i>Postulación procesal.</i>	914
5.4.3.	<i>Principio de rogación.</i>	914
5.4.4.	<i>Vigencia del principio de contradicción.</i>	915
5.4.5.	<i>Clase de resolución y recursos.</i>	915
5.4.6.	<i>Reclamación de la deuda no cubierta con la realización del bien.</i>	916
5.4.7.	<i>Diferentes formas de realización del bien y lanzamiento.</i>	916
5.5.	Adquisición de la propiedad	916
5.6.	Constancia registral.	917
5.7.	Afectación de la normativa a personas diferentes al acreedor	917
6.	Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social	917
6.1.	Ámbito de aplicación objetivo	918
6.2.	Ámbito de aplicación subjetivo	918

7.	Análisis del Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social	919
7.1.	Modificaciones del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos	920
7.1.1.	<i>Ampliación del ámbito objetivo</i>	920
7.1.2.	<i>Modificaciones del ámbito subjetivo</i>	920
7.1.3.	<i>Modificaciones de carácter económico y de adhesión al Código de Buenas prácticas</i>	922
7.2.	Modificaciones de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social	923
7.2.1.	<i>Modificaciones de ámbito objetivo</i>	923
7.2.2.	<i>Modificaciones de ámbito subjetivo</i>	924
7.2.3.	<i>Modificaciones de ámbito temporal</i>	924
8.	Análisis del Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social	924
8.1.	Modificación del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos	925
8.1.1.	<i>Modificaciones subjetivas</i>	925
8.1.2.	<i>Modificaciones respecto de la cuota hipotecaria</i>	925
8.1.3.	<i>Modificaciones respecto del mantenimiento del alquiler</i>	925
8.2.	Modificación de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social	926
8.2.1.	<i>Modificaciones subjetivas</i>	926
8.2.2.	<i>Modificaciones respecto del lanzamiento</i>	926
9.	Suspensión del lanzamiento conforme al art. 704 LEC	927

CAPÍTULO XXVI. La litispendencia, cosa juzgada y revisión de las resoluciones dictadas en materia hipotecaria.		929
1.	STJUE de 21 de diciembre de 2016. Introducción	929
2.	Incidencia de la STJUE de 21 de diciembre de 2016 en la tramitación de la reclamación judicial de las cantidades pagadas por la vigencia de las cláusulas suelo	930
3.	Diferente tratamiento procesal en función del estado procesal de la reclamación.	930
3.1.	Procesos judiciales declarativos no iniciados en fecha de 21 de diciembre de 2016	931

3.2.	Procesos judiciales declarativos ya iniciados pero no finalizados o sin firmeza de la sentencia	931
3.2.1.	<i>Procesos judiciales declarativos en los que no haya transcurrido el plazo para contestar la demanda</i>	932
3.2.1.1.	Argumentos a favor de la solicitud íntegra de la cantidad pagada	932
3.2.1.2.	Argumentos en contra de la solicitud íntegra de la cantidad pagada	934
3.2.2.	<i>Procesos judiciales declarativos en los que haya transcurrido el plazo para contestar la demanda</i>	934
3.2.2.1.	La física y metafísica de Aristóteles trasladada al ámbito jurídico	934
3.2.2.2.	Argumentos a favor de la solicitud íntegra de la cantidad pagada	936
3.2.2.3.	Argumentos en contra de la solicitud íntegra de la cantidad pagada	939
3.3.	Procesos judiciales declarativos finalizados con sentencia definitiva, pero sin el transcurso del plazo para formular recurso de apelación	945
3.3.1.	<i>Argumentos a favor de permitir la solicitud íntegra de la cantidad pagada</i>	945
3.3.2.	<i>Argumentos en contra de permitir la solicitud íntegra de la cantidad pagada</i>	947
3.4.	Procesos judiciales declarativos finalizados con sentencia firme	947
3.4.1.	<i>Argumentos a favor de la no afectación de la cosa juzgada respecto de los consumidores y usuarios que no reclamaron en un proceso anterior la total devolución de las cantidades pagadas y la posibilidad de incoar un nuevo proceso</i>	948
3.4.2.	Argumentos en contra de la no afectación de la cosa juzgada respecto de los consumidores y usuarios que no reclamaron en un proceso anterior la total devolución de las cantidades pagadas y la imposibilidad de incoar un nuevo proceso	960
3.5.	Procesos judiciales declarativos con sentencia firme en los que efectuó una reclamación íntegra de las cantidades pagadas en concepto de cláusula suelo	962
3.5.1.	<i>Revisión de las sentencias firmes</i>	962
3.5.1.1.	Argumentos a favor de la revisión de la sentencia firme	962
3.5.1.2.	Argumentos en contra de la revisión de la sentencia firme	968
3.5.2.	<i>Otras posibles alternativas legales para permitir reclamar la cantidad íntegra de las cantidades pagadas en concepto de cláusula suelo cuando esta petición ya ha resultado enjuiciada en un proceso anterior</i>	969
3.5.2.1.	Enriquecimiento injusto.	969

3.5.2.2.	Responsabilidad patrimonial del Estado por error judicial	973
3.5.2.3.	Acción indemnizatoria	976
3.5.2.4.	Nulidad de actuaciones	977
3.6.	Procesos de ejecución ordinaria en los que se reclama, entre otras, las cantidades correspondientes a las cláusulas suelo	978
3.6.1.	<i>Ámbito de cognición judicial</i>	979
3.6.2.	<i>Actuación del consumidor en el proceso ejecutivo</i>	981
3.6.2.1.	Procesos de ejecución sin oposición	982
3.6.2.2.	Procesos de ejecución con oposición	982
3.7.	Procesos de ejecución hipotecaria en los que se reclama, entre otras, las cantidades correspondientes a las cláusulas suelo	984
4.	No lancemos las campanas al vuelo	986

CAPÍTULO XXVII. ¿Y ahora cómo se ejecuta una hipoteca en la vía judicial? 987

1.	Ejecución de la cuota hipotecaria impagada a través de una ejecución ordinaria, consecutivamente ampliada ex artículo 578.2 LEC	987
2.	Ejecución del crédito por la vía de la ejecución ordinaria. Problemas en relación a la necesidad de embargo de la finca y la liquidación de cargas ex artículo 666 LEC	992
2.1.	Principio dispositivo <i>versus</i> buena fe procesal	992
2.2.	Duplicidad de gravámenes respecto del mismo bien	995
2.3.	Practica de una valoración de los bienes.	997
2.4.	Liquidación de las cargas.	998
3.	El juicio declarativo ordinario como medio de análisis del incumplimiento del deudor ex art. 1.124 CC.	998
3.1.	Necesidad de objetivizar los parámetros mínimos de incumplimiento esencial y grave del art. 1124 CC en caso de ejecución hipotecaria.	999
3.2.	No necesidad de intimación previa a la demanda de resolución del contrato de préstamo con garantía hipotecaria por incumplimiento de las obligaciones de pago del deudor ex art. 1.124 CC	999
3.3.	El juicio ordinario, como medio normal de valorar el incumplimiento –esencial y grave– del impago del préstamo	1000
3.4.	La indemnización de daños y perjuicios, o la cuantificación de la deuda impagada	1003
3.5.	Inexistencia de trámite de control de abusividad en la fase de admisión de la demanda de juicio ordinario	1004
3.6.	Tiene facultades de revisión de oficio, en el transcurso del proceso, de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria el Tribunal al que se le interesa la declaración de resolución del referido contrato, por incumplimiento del deudor [con posible petición de indemnización de daños y perjuicio] en el juicio ordinario y con base al art. 1.124 del CC ?.	1004

3.7.	La oposición a la demanda	1005
3.8.	La reconvencción	1007
3.9.	La sentencia y su ejecución	1008
3.10.	La necesidad de acudir al juicio ordinario ex art. 1.124 del CC en todos los supuestos en los que se haya procedido a la eliminación del Registro de la Propiedad, del pacto de vencimiento anticipado como consecuencia de pronunciamientos judiciales previos de abusividad del indicado pacto, en la fase de ejecución hipotecaria u ordinaria instada por el acreedor y que se haya sobreesido.	1009
4.	El procedimiento monitorio como medio de reclamación de la deuda hipotecaria	1010
CAPÍTULO XXVIII. La venta extrajudicial de la hipoteca.		1011
1.	Introducción	1011
2.	Aspectos comunes a las diferentes modalidades de venta extrajudicial	1012
2.1.	Modificación terminológica	1012
2.1.1.	<i>Actividad legislativa</i>	1012
2.1.2.	<i>Inexistente coherencia interna de la globalidad del ordenamiento jurídico</i>	1012
2.2.	Argumentos relativos a la constitucionalidad/inconstitucionalidad de la venta extrajudicial	1013
2.3.	Legalidad de la cláusula de venta extrajudicial.	1015
3.	La venta extrajudicial de bien inmobiliario	1017
3.1.	Marco legislativo	1017
3.1.1.	<i>Normativa vigente</i>	1017
3.1.2.	<i>Incoherencias legislativas. Derogación tácita de las normas del Reglamento Hipotecario</i>	1018
3.1.3.	<i>Aplicación supletoria de la LEC</i>	1019
3.2.	Ámbito de aplicación	1020
3.3.	Requisitos de utilización.	1021
3.3.1.	<i>Requisitos de forma</i>	1021
3.3.2.	<i>Requisitos de contenido</i>	1022
3.3.2.1.	Valor mínimo de tasación.	1022
3.3.2.2.	Consignación del domicilio del deudor.	1023
3.3.2.3.	Calificación de carácter habitual de la vivienda.	1024
3.3.2.4.	Concreción de la persona que debe otorgar la escritura.	1025
3.3.3.	<i>Requisitos económicos</i>	1026
3.3.3.1.	Cantidad líquida	1026
3.3.3.2.	Entrega de documento fehaciente.	1027

	3.3.3.3.	Límites económicos especiales. Aplicación de las medidas de protección del deudor reguladas en el RD 6/2012	1028
3.4.		Tramitación de la venta extrajudicial	1030
	3.4.1.	<i>Legitimación</i>	1030
	3.4.1.1.	Legitimación activa	1030
	3.4.1.2.	Legitimación pasiva	1030
	3.4.2.	<i>Competencia</i>	1031
	3.4.3.	<i>Incoación</i>	1032
	3.4.3.1.	Requisitos de contenido	1032
	3.4.3.2.	Material documental	1032
	3.4.4.	<i>Análisis del requerimiento por parte del Notario</i>	1034
	3.4.4.1.	Comprobación de la inexistencia de cláusulas abusivas	1034
	3.4.4.2.	El Notario como garante cualificado del deudor	1036
	3.4.5.	<i>Radiografía registral de la hipoteca</i>	1037
	3.4.6.	<i>Requerimiento de pago</i>	1038
	3.4.7.	<i>Notificaciones a titulares posteriores y de cargas y gravámenes</i>	1040
	3.4.8.	<i>Actitudes de los requeridos de pago</i>	1041
3.5.		Celebración de la subasta	1042
	3.5.1.	<i>Marco normativo</i>	1042
	3.5.1.1.	Derogación tácita de artículos del Reglamento Hipotecario	1042
	3.5.1.2.	Normativa aplicable	1042
	3.5.2.	<i>Tramitación de la subasta</i>	1043
	3.5.2.1.	Publicación de la subasta	1043
	3.5.2.2.	Contenido del anuncio	1043
	3.5.2.3.	Inicio de la subasta	1044
	3.5.2.4.	Requisitos para participar en la subasta	1045
	3.5.3.	<i>Reglas de celebración de la subasta</i>	1045
	3.5.4.	<i>Aprobación del remate y subasta sin postores</i>	1046
	3.5.5.	<i>Cierre de la subasta</i>	1047
	3.5.6.	<i>Adjudicación del bien hipotecado</i>	1048
	3.5.7.	<i>Quiebra de la subasta</i>	1049
3.6.		Pago al ejecutante y destino del sobrante	1050
3.7.		Insuficiencia de la cantidad obtenida	1050
3.8.		Especial énfasis en la aplicación del art. 579.2 LEC	1050
3.9.		La suspensión de la venta extrajudicial	1051
4.		La venta extrajudicial de la hipoteca mobiliaria	1052
	4.1.	Introducción	1052
	4.2.	Presupuestos de la venta extrajudicial de la hipoteca mobiliaria	1053

4.2.1.	<i>Ausencia de regulación específica de la obligatoriedad de la existencia de una cláusula de aceptación de la venta extrajudicial de la hipoteca mobiliaria.</i>	1053
4.2.2.	<i>Requisitos regulados en la LHMYPSPD para la incoación de la venta extrajudicial de la hipoteca mobiliaria.</i>	1054
4.2.3.	<i>Otros requisitos para la realización de la venta extrajudicial.</i>	1056
4.3.	Legislación supletoria	1056
4.4.	Tramitación de la venta extrajudicial	1056
4.4.1.	<i>Legitimación</i>	1057
4.4.2.	<i>Competencia</i>	1057
4.4.3.	<i>Inicio</i>	1058
4.4.3.1.	Concreción cantidad objeto de reclamación, por principal e intereses	1058
4.4.3.2.	La causa de vencimiento	1060
4.4.3.3.	El título o títulos de crédito, revestidos de todos los requisitos exigidos por la Ley de Enjuiciamiento Civil, para que tengan carácter ejecutivo	1060
4.4.4.	<i>Actuación del Notario</i>	1060
4.4.4.1.	Análisis genérico	1060
4.4.4.2.	Especial atención a las cláusulas abusivas	1060
4.4.5.	<i>Requerimiento al deudor</i>	1061
4.4.5.1.	Contenido del requerimiento	1061
4.4.5.2.	Sujetos del requerimiento de pago	1061
4.4.5.3.	Lugar donde debe practicarse el requerimiento	1062
4.4.6.	<i>Actitudes de los requeridos de pago</i>	1062
4.4.7.	<i>Certificación registral.</i>	1062
4.4.8.	<i>Notificación de la venta a titulares posteriores</i>	1063
4.4.9.	<i>Celebración de la subasta.</i>	1063
4.4.9.1.	Publicación de la subasta	1064
4.4.9.2.	Reglas de celebración de la subasta	1064
4.4.10.	<i>Adjudicación del bien hipotecado</i>	1065
4.4.11.	<i>La suspensión de la venta extrajudicial</i>	1065
4.4.11.1.	Acreditación de la cancelación de pago mediante certificación del Registrador o presentación de la escritura pública de carta de pago o cancelación de aquella	1066
4.4.11.2.	Existencia de causa criminal sobre hecho de apariencia delictiva que suponga la falsedad del título o la invalidez o ilicitud del procedimiento de la venta	1066
4.4.11.3.	Constancia del Notario de la existencia de la declaración de concurso del deudor	1066

4.4.11.4.	Interposición de demanda de tercería de dominio acompañada del título de dominio y de la inscripción en el registro correspondiente, de resultar necesaria la misma	1067
4.4.11.5.	Sujeción de los mismos bienes a otra prenda, hipoteca mobiliaria o inmobiliaria, extremo acreditado con la certificación del Registro correspondiente	1067
4.4.11.6.	Acreditación de haber presentado ante el Juez competente, por parte de las partes, una demanda denunciando la abusividad de alguna de las cláusulas contractuales del préstamo hipotecario, que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que hubiere determinado la cantidad exigible.	1067
4.4.11.7.	Defectuosa regulación de los motivos de suspensión	1068
Jurisprudencia		1071
1.	Cuestiones generales	1071
2.	Distintos procedimientos de reclamación de la deuda	1076
2.1.	Art. 681 LEC: El procedimiento para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca	1080
2.2.	Procedimiento de ejecución extrajudicial.	1082
3.	Elementos objetivos	1082
3.1.	Cumplimiento de los requisitos exigidos para el conocimiento del proceso especial de ejecución.	1082
3.2.	Tasación de la finca o del bien hipotecado	1084
3.2.1.	<i>Objetivo y finalidad de la tasación</i>	1086
3.2.2.	<i>La tasación en el procedimiento ejecutivo</i>	1088
3.2.3.	<i>Tasaciones anteriores a la entrada en vigor de la Ley 1/2013</i>	1090
3.2.4.	<i>Impugnación del valor de tasación.</i>	1091
3.2.5.	<i>Subsanación de la tasación</i>	1092
3.2.6.	<i>Aplicación del art. 666 LEC: Normas generales de tasación</i>	1092
3.3.	Consignación del domicilio del deudor	1093
3.3.1.	<i>Obligación de designación del domicilio</i>	1094
3.3.2.	<i>Aptitud de la práctica de notificaciones y requerimientos</i>	1094
3.3.2.1.	<i>Notificación en otros domicilios conocidos del deudor.</i>	1094
3.3.3.	<i>Falta de consignación del domicilio del deudor</i>	1097
3.3.4.	<i>Modificación del domicilio inicialmente consignado en la escritura pública (art. 683 LEC)</i>	1098
3.4.	Inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad	1100

3.4.1.	<i>Inscripción de la cesión del crédito</i>	1102
3.5.	Consignación del carácter habitual de la vivienda	1105
4.	Elementos subjetivos	1105
4.1.	Competencia del órgano judicial (art. 684 LEC)	1105
4.1.1.	<i>Normas imperativas</i>	1107
4.1.2.	<i>Control de oficio</i>	1108
4.2.	Legitimación (art. 685 LEC)	1108
4.2.1.	<i>Legitimación activa</i>	1108
4.2.2.	<i>Legitimación pasiva</i>	1111
4.2.2.1.	El deudor	1113
4.2.2.2.	El hipotecante no deudor	1115
4.2.2.3.	El tercer poseedor	1115
4.2.2.4.	El fiador	1117
4.2.2.5.	Otros supuestos	1119
5.	Demanda y documentación	1119
5.1.	Contenido de la demanda	1119
5.2.	Documentación adjunta al escrito de demanda	1120
5.2.1.	<i>Primera copia de escritura pública y certificación registral</i>	1121
5.2.2.	<i>Entidades emisoras de cédulas hipotecarias o que garanticen, en el momento de iniciar la ejecución, créditos y préstamos afectos a bonos hipotecarios</i>	1126
5.2.3.	<i>Supuestos de documentos transmisibles por endoso</i>	1127
5.2.4.	<i>Documentación en demandas ejecutivas por saldo en cuenta y por intereses variables</i>	1127
5.2.4.1.	Pacto de liquidez	1128
5.2.5.	<i>Documentación de las operaciones de cálculo en los préstamos a interés variable</i>	1130
5.2.6.	<i>Documentos acreditativos de la liquidación</i>	1131
5.2.6.1.	Impugnación de la liquidación	1132
5.2.7.	<i>Notificación del saldo deudor</i>	1133
5.2.8.	<i>Poder para pleitos</i>	1133
6.	Auto despachando ejecución. Análisis del órgano judicial (art. 686 LEC)	1134
6.1.	Examen del título ejecutivo	1134
6.2.	Aplicación del art. 114.3 LH	1136
7.	Notificaciones y requerimiento de pago (Art. 686 LEC)	1140
7.1.	Práctica del requerimiento de pago	1141
7.1.1.	<i>Requerimiento de pago a otros legitimados pasivos</i>	1144
7.1.2.	<i>Nulidad de actuaciones por falta de notificación y requerimiento de pago. Ocultación del domicilio</i>	1145
7.1.3.	<i>Tutela judicial efectiva y práctica de las notificaciones del proceso</i>	1146
7.2.	Imposición de las costas tras requerimiento de pago	1147
8.	Depósito de los vehículos de motor hipotecados y de los bienes pignora- dos (art. 687 LEC)	1148

9.	Actuaciones preparatorias de la ejecución	1148
9.1.	Certificación de dominio y cargas (art. 688 LEC)	1148
9.1.1.	<i>Solicitud de certificación registral</i>	1150
9.1.2.	<i>Contenido y consecuencias de la certificación del Registrador</i>	1150
9.2.	Comunicación del procedimiento al titular inscrito y acreedores posteriores (art. 689 LEC)	1152
9.2.1.	<i>Comunicación al tercer poseedor</i>	1152
9.2.2.	<i>Comunicación a acreedores posteriores</i>	1153
10.	Administración de la finca o bien hipotecado	1154
10.1.	Solicitud de administración	1155
11.	Convocatoria de la subasta. Publicidad (art. 691 LEC)	1155
11.1.	Plazos para la convocatoria y realización del bien	1156
11.2.	Notificación de la subasta	1157
11.3.	Contenido del anuncio de la subasta	1157
11.4.	Suspensión de la subasta	1157
11.5.	Mejora de la postura por parte del deudor	1158
11.6.	Adjudicación del bien ejecutado	1158
11.6.1.	<i>Subasta notarial</i>	1160
11.7.	Recurribilidad del auto de aprobación del remate o de adjudicación	1160
11.8.	Inexistencia de enriquecimiento injusto	1161
11.9.	Finalización del procedimiento de ejecución hipotecaria.	1163
12.	Pago del crédito y aplicación del sobrante (art. 693 LEC)	1164
12.1.	Efectos del pago del crédito	1164
12.2.	Liquidación de intereses, costas y otras partidas.	1164
12.3.	Distribución del sobrante	1165
12.4.	Insuficiencia del rédito económico obtenido con la realización del bien (art. 579 LEC)	1167
12.4.1.	<i>Conversión del procedimiento de ejecución hipotecaria en ejecución ordinaria</i>	1171
12.4.1.1.	Competencia del órgano judicial	1173
12.4.1.2.	Título ejecutivo.	1174
12.4.1.3.	Ampliación del ámbito subjetivo	1174
12.4.1.4.	Ampliación de los motivos de oposición	1175
12.4.2.	<i>Excepción de cosa juzgada</i>	1175
13.	Reclamación parcial. Vencimiento anticipado de deudas a plazo (art. 693 LEC)	1177
13.1.	Validez legal de las cláusulas de vencimiento anticipado	1180
13.2.	Necesaria inscripción de la cláusula en el Registro de la Propiedad	1184
13.3.	Condiciones para la aplicación de la cláusula de vencimiento anticipado	1186
13.3.1.	<i>Vencimiento anticipado, resolución contractual y pérdida del beneficio del plazo</i>	1193
13.4.	Efectos del vencimiento anticipado	1195

13.5.	Abusividad y subsanación de la cláusula de vencimiento anticipado	1199
13.6.	Efectos de la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado	1206
13.7.	Cuestiones prejudiciales	1217
14.	Liberación del bien: enervación hipotecaria	1217
15.1.	Regulación legal	1219
14.2.	Problemas prácticos	1220
15.	Oposición a la ejecución (art. 695 LEC).	1221
15.1.	Interpretación restrictiva de los motivos de oposición	1224
15.1.1.	<i>Oposición a la ejecución por motivos procesales</i>	1226
15.1.1.1.	Falta de presupuestos procesales para despachar ejecución	1228
15.1.1.2.	Oposición por falta de legitimación activa	1229
15.1.1.3.	Oposición al pacto de liquidez	1230
15.2.	Motivos de oposición	1231
15.2.1.	<i>Extinción de la garantía o de la obligación garantizada</i>	1232
15.2.1.1.	Supuesto especial de oposición por pluspetición	1233
15.2.2.	<i>Error en la determinación de la cantidad exigible cuando la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado</i>	1234
15.2.3.	<i>Oposición por sujeción del bien a otra prenda, hipoteca o embargo</i>	1237
15.2.4.	<i>Oposición por existencia de cláusulas abusivas en el título ejecutivo</i>	1237
15.2.4.1.	Protección al consumidor	1244
15.2.4.2.	Cláusulas suelo	1248
15.2.4.3.	Cláusula del interés de demora	1253
15.2.4.4.	Cláusula de gastos	1257
15.2.4.5.	Efectos de la declaración de abusividad	1265
15.2.4.6.	Imposibilidad de subsanación y de integración del contrato	1269
15.2.4.7.	Primacía del Derecho Comunitario	1272
15.2.4.8.	Interpretación de la Directiva 93/13	1273
15.2.4.9.	Obligaciones de los Tribunales Españoles para con la protección del consumidor	1274
15.2.4.10.	Planteamiento de cuestiones prejudiciales	1275
15.2.4.11.	Otras cláusulas abusivas	1276
15.2.4.12.	Cláusulas que no pueden alegarse en la oposición a la ejecución como abusivas	1280
15.3.	Tramitación de la oposición	1282
15.3.1.	<i>Efectos de la oposición a la ejecución</i>	1287
15.3.1.1.	Reducción de la cuantía reclamada	1289
15.3.1.2.	Sobreseimiento de la ejecución	1289
16.	Supuestos de suspensión de la ejecución hipotecaria	1289

16.1.	Tercería de dominio (art. 696 LEC)	1291
	16.1.1. Regulación legal	1291
	16.1.2. Tramitación de la tercería de dominio	1293
16.2.	La prejudicialidad penal	1294
	16.2.1. Regulación legal	1296
	16.2.2. Ampliación de los motivos de suspensión por prejudicialidad penal	1298
	16.2.2.1. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva por no examinar la concurrencia de prejudicialidad penal	1299
16.3.	Otros motivos de suspensión.	1299
	16.3.1. Deudor en situación de concurso.	1299
17.	Reclamaciones improcedentes en la ejecución hipotecaria (art. 698 LEC)	1301
17.1.	Nulidad del título ejecutivo	1304
17.2.	Prejudicialidad civil	1304
17.3.	Abusividad de los intereses pactados	1306
17.4.	Valor de tasación	1306
17.5.	Otros motivos	1307
18.	Incidencia del Real Decreto-Ley 6/2012 en materia de ejecución hipotecaria	1308
18.1.	Solicitud y aplicación de medidas de protección del deudor	1309
18.2.	Suspensión del lanzamiento.	1310
18.3.	Dación en pago	1313
18.4.	Otras medidas de protección al consumidor.	1315
19.	Aplicación de la Ley 37/2011, RD Ley 27/2012 y Ley 1/2013.	1316
	Legislación	1317
	Formularios	1319
	Bibliografía	1323