

ÍNDICE

Prólogo	17
Notas preliminares importantes para el lector	33
Abreviaturas	35
Introducción.....	37
PRIMERA PARTE. Régimen legal y jurisprudencia registral	43
I. Ley aplicable	45
I.1. Aplicación preferente de la legislación hipotecaria	46
I.2. Ley de Enjuiciamiento Civil	47
I.2.1. Aplicación directa	47
I.2.2. Aplicación supletoria	48
I.2.3. “Ley hipotecaria” de 2019	49
I.3. Aplicación supletoria de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria	50
I.4. Dudosa aplicación de la Ley del Notariado al procedimiento de ejecución	50
I.5. Ejecución por convenio	51
I.5.1. Dación en pago de la deuda	53
I.5.2. Realización por el notario en su condición de persona especializada	56
I.5.3. Consideraciones propias sobre estas modalidades alternativas de ejecución	58
II. Conclusión general sobre la ley aplicable.....	59
II.1. Consideraciones críticas sobre la contradictoria doctrina al respecto de la Dirección General de los Registros y del Notariado	62
III. Advertencias notariales	63

SEGUNDA PARTE. Presupuestos del procedimiento.

Especialidades y obstáculos a su constitución o continuidad ...	67
IV. Base registral del procedimiento	69
IV.1. Hipoteca inscrita	69
IV.2. Ejecución en los términos que consten inscritos	70
V. Las partes del procedimiento	73
V.1. Sucesión en la titularidad	74
V.1.1. De la posición acreedora	75
V.1.2. De la posición deudora	77
V.2. Tercería del propietario de la finca	79
V.2.1. Tercer poseedor. Concepto legal y figuras afines	80
V.2.2. Tercería de dominio	83
V.3. Del acreedor con mejor derecho. Su participación en el proceso	87
V.4. Ejecución de la hipoteca en la que, simultáneamente, se trata de la vivienda habitual del deudor, el acreedor es gran tenedor y el deudor está en situación de vulnerabilidad económica. Consideraciones propias	88
VI. Especialidades por la pluralidad de partes o por la pluralidad de fincas (o derechos) que se hipotecan	98
VI.1. Pluralidad de acreedores	98
VI.2. Pluralidad de deudores	101
VI.3. Pluralidad de fincas	103
VI.3.1. Sobre varias fincas (o derechos), CON distribución de la responsabilidad. Resolución de 5 de marzo de 2020	103
VI.3.2. Sobre varias fincas (o derechos), SIN distribución de la responsabilidad	110
VI.3.3. Hipoteca con pacto de limitación de la responsabilidad del deudor a sólo los bienes hipotecados	113
VII. Especialidades por razón del tipo de hipoteca que se ejecuta	114
VII.1. Hipoteca sobre la vivienda habitual	114
VII.1.1. La del deudor en situación de vulnerabilidad económica.....	115
VII.2. Hipoteca inversa	115
VII.3. Hipoteca ampliada	116
VII.4. Hipoteca sujeta a condición	118
VII.5. Hipoteca en garantía de un crédito sujeto a la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario	119
VIII. Especialidades por razón del objeto	120
VIII.1. Vivienda habitual	120

VIII.1.1.	¿De quién?... ¿hipotecante no deudor?, ¿tercer poseedor?, ¿cualquier persona?	120
VIII.1.2.	Acreditación	124
VIII.1.3.	Hipoteca sobre la vivienda habitual cuya constitución no ha sido consentida por el cónyuge no propietario	127
VIII.2.	Extensión objetiva	129
VIII.2.1.	Hipoteca sobre fincas que incluyen accesiones o mejoras a las que SÍ se extiende la garantía	129
VIII.2.2.	Hipoteca sobre fincas que incluyen accesiones o mejoras a las que NO se extiende la garantía	132
VIII.2.3.	Hipoteca restringida a una parte de la finca	134
VIII.2.4.	Regulación especial a este respecto de la hipoteca mobiliaria	134
VIII.3.	Bienes muebles	137
VIII.3.1.	El problema de la posesión	138
VIII.3.2.	Bienes muebles ajenos a la hipoteca inmobiliaria	141
IX.	Ejecución sobre finca o derecho cuya transmisión está sujeta a autorización (en particular, una previa administrativa)	141
X.	Que recae sobre un bien o derecho sujeto a prohibición de disponer o sobre el que hay una limitación legal de enajenación	142
XI.	Hipotecas que no pueden ser ejecutadas extrajudicialmente	142
XI.1.	Anticresis: que no es una hipoteca, pero que se realiza como ella	142
XI.2.	Hipoteca no inscrita o que se pretende ejecutar en condiciones distintas a las inscritas. En particular, cuando no consta inscrita la posibilidad de ejecución extrajudicial	143
XI.3.	Hipoteca caducada, según el Registro	144
XI.3.1.	Hipoteca cuya cancelación ha sido otorgada, pero la escritura no consta inscrita en el Registro	144
XI.4.	Hipoteca extinguida por recaer sobre un bien mueble que se ha perdido o que ha adquirido la condición de inalienable	146
XI.5.	Hipoteca cuya ejecución esté suspendida por decisión judicial	146
XI.6.	Hipoteca en garantía de préstamos o créditos que contengan cláusulas abusivas que, por apreciación judicial, sean fundamento de la ejecución	146
XI.7.	Hipoteca a favor de Hacienda: para las que existe un procedimiento específico, no notarial	146
XI.8.	Hipoteca naval	146
XI.9.	Hipoteca en garantía de obligaciones indeterminadas	147

XI.9.1. La hipoteca en garantía de cuenta corriente y la hipoteca de máximo a favor de entidades financieras	147
XI.9.2. Hipoteca en garantía de obligaciones futuras o que garantizan indemnizaciones o responsabilidades económicas pendientes de determinar, en su nacimiento o en su cuantía	149
XI.10. Sobre fincas cuya realidad física ha sido alterada después de la constitución, haciendo incongruente el tipo de subasta	150
XI.11. En garantía de un préstamo o crédito que se amortiza a plazos y en el que no se ha acumulado un número suficiente de incumplimientos parciales	152
XII. Suspensión del procedimiento	153
XII.1. A instancia del acreedor	155
XII.2. Suspensión por las causas previstas en la Ley Hipotecaria	155
XII.3. Supuestos previstos en el Reglamento Hipotecario	156
XII.4. Supuestos de suspensión de la hipoteca inmobiliaria no previstos en el Reglamento Hipotecario	158
XII.4.1. Cancelación de la hipoteca que no se presenta en el Registro o hasta tanto así se haga	158
XII.4.2. Derecho de excusión de los bienes del deudor	158
XII.4.3. Concurso del deudor	159
XII.4.3.1. Reanudación del expediente suspendido por la declaración de concurso del deudor	165
XII.4.3.2. Acuerdos de refinanciación y extrajudicial de pagos, solicitud de adhesiones al convenio	170
XII.4.3.3. Supuesto especial, en el que el concursado es el hipotecante no deudor o el tercer poseedor	174
XII.5. Cláusulas abusivas	175
XII.6. Suspensión por las causas previstas en la Ley del Notariado	175
XIII. Normas especiales de suspensión de la ejecución extrajudicial de la hipoteca mobiliaria	178
XIV. Causas que no provocan la suspensión del procedimiento	180
XIV.1. Procedimiento judicial, en juicio declarativo, que litiga sobre la vigencia misma de la hipoteca	180
XIV.2. Pluspetición	183
XIV.3. Prescripción de la acción hipotecaria	183
XIV.4. Inexistencia de un mandatario para que otorgue la escritura de venta	184
XIV.5. Muerte del deudor o tercer poseedor	184

TERCERA PARTE. Constitución de los autos 197

11

XXVIII.1. Omisión en la certificación registral de los domicilios de notificaciones y requerimientos que constan inscritos	243
XXVIII.2. Vigencia de la certificación	244

CUARTA PARTE. Trámites esenciales: requerimientos, notificaciones y comparecencias 245

XXIX. Requerimiento de pago	247
XXIX.1. Momento	248
XXIX.2. Destinatarios	249
XXIX.3. Conclusión propia sobre la conveniencia de requerir también de pago al hipotecante no deudor o al tercer poseedor (y asimilados a él por la jurisprudencia)	251
XXIX.4. Requisitos procedimentales	255
XXIX.4.1. Cómputo de plazos	260
XXIX.4.2. Notificación en un domicilio extranjero	261
XXIX.5. Lugar	263
XXIX.5.1. El propio domicilio del acreedor	269
XXIX.5.2. Domicilio alterado o insuficientemente identificado	270
XXIX.6. Especialidades por razón de los créditos inmobiliarios .	271
XXIX.7. Notificación a una dirección electrónica	272
XXX. Sanación de notificaciones irregulares	275
XXXI. Notificación infructuosa al deudor	277
XXXII. Advertencias y notificaciones notariales al deudor	281
XXXII.1. Derechos del deudor sin recursos	282
XXXII.2. Comparecencia	283
XXXII.2.1. Asistencia jurídica gratuita	284
XXXII.2.2. Asistencia jurídica	285
XXXIII. Notificación del procedimiento al titular registral (hipotecante no deudor o tercer poseedor)	290
XXXIII.1. Comparecencia del hipotecante no deudor o del tercer poseedor. Asistencia jurídica gratuita y ajustes para personas con discapacidad	295
XXXIV. Notificación de la existencia del procedimiento y trámites posteriores al tercer poseedor o titulares de cargas que adquieren con posterioridad a la certificación registral, y así se lo hacen saber al notario	296
XXXV. Notificación edictal al tercer poseedor o hipotecante no deudor y a los titulares de cargas posteriores	298

XXXVI. Comparecencia de terceros interesados	300
XXXVII. Notificación a arrendatarios y ocupantes de hecho	300
XXXVIII. La subsistencia del arrendamiento urbano no inscrito	303
XXXIX. Notificación al arrendador del establecimiento mercantil hipotecado	306
XL. Pago de la deuda	306
XL.1. Por el deudor, que paga toda o parte de la deuda	306
XL.1.1. Eventual desistimiento del ejecutante, en caso de pago parcial	308
XL.1.2. Consecuencias del pago que hace el deudor	308
XL.2. Por el deudor nominal, que ha vendido la finca, con descuento de la deuda o con subrogación del adquirente que no ha sido aceptada por el acreedor	309
XL.3. Pago por el tercer poseedor	310
XL.4. Pago por titulares de cargas posteriores	310
XLI. Pago parcial por hipotecante no deudor o tercer poseedor, por titular de cargas posteriores u otro tercero	312
QUINTA PARTE: Subasta	313
XLII. Subasta específica: única y electrónica	315
XLII.1. Subasta por lotes	316
XLII.2. Plazo para iniciarla	317
XLII.3. Tipo de la subasta	317
XLII.3.1. Modificación del tipo de subasta inscrito, que se considera inadecuado al momento de la ejecución	318
XLII.3.2. Deducción de cargas preferentes	321
XLII.4. Consignaciones previas	327
XLII.5. Periodo de celebración	328
XLII.6. Publicidad	328
XLII.6.1. Antelación con que se publica	328
XLII.6.2. Lugares en que se publica	329
XLIII. Contenido de los edictos	330
XLIII.1. Información adicional sobre el bien que se ha de subastar	333
XLIV. Comunicación de la fecha de la subasta al dueño del bien y terceros interesados	334
XLV. Visitas a la vivienda, consentidas por el deudor	335
XLVI. Desarrollo de la subasta electrónica	335

XLVII.	Derecho del deudor a suspender la subasta, dando por terminado el procedimiento, por pago, en cualquier momento	338
XLVIII.	Derecho del acreedor a participar en la subasta	338
XLIX.	Remate, aprobación y adjudicación	339
	XLIX.1. Subasta de varios bienes. Subasta de bienes no ejecutados	342
L.	Aprobación de la postura, aunque no alcance los mínimos legales sobre el tipo	343
LI.	Solicitud de testimonio de la aprobación del remate, para poder hipotecar el derecho derivado	344
LII.	Subasta sin postor	345
	LII.1. Subasta de varios bienes. Subasta de bienes no ejecutados	351
LIII.	Mejora de pujas	351
LIV.	Subastilla	352
LV.	Devolución o reserva de cantidades consignadas	354
LVI.	Pago del resto de la puja	355
	LVI.1. Lugar del pago	355
	LVI.2. Derecho del acreedor a deducir el importe de la deuda ...	356
LVII.	Adjudicación a rematantes subsiguientes	358
LVIII.	Derechos del arrendador o tercer poseedor, en caso de ejecución de hipoteca del establecimiento mercantil	359
LIX.	Quiebra de la subasta	360
LX.	Reproducción de la subasta	361
LXI.	Sanción especial al acreedor	361
LXII.	Cesión de remate a tercero	362

SEXTA PARTE: Liquidación del procedimiento 365

LXIII.	Liquidación del procedimiento por el notario	367
	LXIII.1. ¿Procede liquidar, además de los gastos, las costas del procedimiento?	372
	LXIII.2. Limitación de costas por tratarse de la vivienda habitual	375
	LXIII.3. Limitación de costas por pago parcial	375
LXIV.	Pago al acreedor ejecutante (o quien ocupe su posición)	376
	LXIV.1. Depósito en garantía de pagos futuros	377
	LXIV.2. Pagos a terceros con derecho preferente al del acreedor	378
	LXIV.3. Pagos a los sustitutos del acreedor ejecutante	380
	LXIV.4. Especialidades por razón de los créditos inmobiliarios	380
LXV.	Certificación notarial de deuda subsistente	381

LXV.1. Supuesto especial en el que el acreedor realiza pagos a terceros	381
LXVI. Sobrante, en ausencia de cargas posteriores	382
LXVI.1. Momento del pago	382
LXVI.2. Destinatarios	383
LXVII. Concurso del destinatario. Embargo o retención del pago. Consideraciones propias a este respecto	386
SÉPTIMA PARTE: Finalización	391
LXVIII. Finalización del procedimiento sin resultado	393
LXVIII.1. Retroacción de actuaciones, por errores graves en la tramitación. Recursos contra la calificación del notario.....	395
LXIX. Reiteración de la subasta fallida	399
LXX. Protocolización de lo actuado	400
OCTAVA PARTE: Venta extrajudicial	401
LXXI. Otorgamiento de escritura pública. Inscripción de la adjudicación por subasta	403
LXXI.1. Cancelación de la hipoteca ejecutada y cargas posteriores	407
LXXI.2. Subrogación en cargas preferentes	410
LXXI.3. Retracto arrendaticio y otros derechos de adquisición preferente	411
LXXI.4. Contenido mínimo de la escritura, en caso de bienes inmuebles	417
LXXI.4.1. Declaraciones específicas del vendedor	422
LXXI.5. Advertencias notariales a los otorgantes	424
LXXI.5.1. Retractos legales en una ulterior transmisión de la finca adquirida en subasta pública por ejecución hipotecaria	425
LXXII. Especialidades de la hipoteca mobiliaria	426
NOVENA PARTE: Entrega del sobrante, en concurrencia con titulares de cargas posteriores	427
LXXIII. Entrega del sobrante, en concurrencia con titulares de cargas posteriores	429
LXXIII.1. Momento de la distribución	430
LXXIII.2. Destinatarios	431

LXXIII.3. Concurso del destinatario. Embargo o retención del pago. Tercería de mejor derecho	433
LXXIII.4. Prelación de créditos	434
LXVIII.5. Procedimiento	437
LXXIII.6. Conclusiones propias sobre el procedimiento que ha de seguir el notario para hacer efectiva la distribución del sobrante entre los distintos interesados	441
MODELOS	453
Modelo de Acta de venta extrajudicial notarial de la vivienda habitual hipotecada	455
Acta de ejecución extrajudicial de hipoteca	460
Modelo de Acta de venta extrajudicial notarial de la finca hipotecada que no es la vivienda habitual	524
Acta de ejecución extrajudicial de la hipoteca	535
Modelo de Escritura de venta	595
Escritura de venta de finca hipotecada que no es la vivienda habitual	595
Modelo de Acta de venta extrajudicial notarial del establecimiento mercantil hipotecado	600
Acta de ejecución extrajudicial de hipoteca mobiliaria sobre el establecimiento mercantil	605
Modelo de escritura de *traspaso *arrendamiento por ejecución del establecimiento mercantil hipotecado	660
Escritura de *traspaso *constitución de arrendamiento, por ejecución extrajudicial del establecimiento mercantil hipotecado	660
Modelo de Acta de venta extrajudicial notarial del bien mueble hipotecado	665
Acta de ejecución extrajudicial de hipoteca mobiliaria	668
Modelo de Escritura de venta extrajudicial por ejecución del bien mueble hipotecado	718
Escritura de venta extrajudicial, por ejecución del bien mueble hipotecado	718
Modelo de Acta de distribución del sobrante cuando concurren acreedores posteriores	722
Expediente de entrega del sobrante, en concurrencia del acreedor ejecutante con acreedores no preferentes	724