

ÍNDICE

Prólogo	19
Abreviaturas	51
Introducción.....	53
PRIMERA PARTE. Régimen legal y jurisprudencia registral	59
I. Ley aplicable	61
I.1. Aplicación preferente de la legislación hipotecaria	62
I.2. Ley de Enjuiciamiento Civil	63
I.2.1. Aplicación directa	63
I.2.2. Aplicación supletoria	64
I.2.3. “Ley hipotecaria” de 2019	65
I.3. Aplicación supletoria de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria	66
I.4. Dudosa aplicación de la Ley del Notariado al procedimiento de ejecución	67
I.5. Ejecución por convenio	68
I.5.1. Dación en pago de la deuda	71
I.5.2. Realización por el notario en su condición de persona especializada	74
I.5.3. Consideraciones propias sobre estas modalidades alternativas de ejecución	76
II. Conclusión general sobre la ley aplicable.....	79
II.1. Consideraciones críticas sobre la contradictoria doctrina al respecto de la Dirección General de los Registros y del Notariado	80
III. Advertencias notariales	84

SEGUNDA PARTE. Presupuestos del procedimiento.

Especialidades y obstáculos a su constitución o continuidad ...	85
IV. Base registral del procedimiento	87
IV.1. Hipoteca inscrita	87
IV.2. Ejecución en los términos que consten inscritos	88
V. Las partes del procedimiento	91
V.1. Sucesión en la titularidad	92
V.1.1. De la posición acreedora	93
V.1.2. De la posición deudora	95
V.2. Tercería del propietario de la finca	97
V.2.1. Tercer poseedor. Concepto legal y figuras afines	98
V.2.2. Tercería de dominio	101
V.3. Del acreedor con mejor derecho. Su participación en el proceso	105
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	106
VI. Especialidades por la pluralidad de partes o por la pluralidad de fincas (o derechos) que se hipotecan	116
VI.1. Pluralidad de acreedores	116
VI.2. Pluralidad de deudores	119
VI.3. Pluralidad de fincas	121
VI.3.1. Sobre varias fincas (o derechos), CON distribución de la responsabilidad. Resolución de 5 de marzo de 2020	122
VI.3.2. Sobre varias fincas (o derechos), SIN distribución de la responsabilidad	128
VI.3.3. Hipoteca con pacto de limitación de la responsabilidad del deudor a sólo los bienes hipotecados	132
VII. Especialidades por razón del tipo de hipoteca que se ejecuta	133
VII.1. Hipoteca sobre la vivienda habitual	133
VII.1.1. La del deudor en situación de vulnerabilidad económica.....	134
VII.2. Hipoteca inversa	134
VII.3. Hipoteca ampliada	135
VII.4. Hipoteca sujeta a condición	137
VII.5. Hipoteca en garantía de un crédito sujeto a la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario	137
VIII. Especialidades por razón del objeto	138
VIII.1. Vivienda habitual	138

VIII.1.1.	¿De quién?... ¿hipotecante no deudor?, ¿tercer poseedor?, ¿cualquier persona?	139
VIII.1.2.	Acreditación	143
VIII.1.3.	Hipoteca sobre la vivienda habitual cuya constitución no ha sido consentida por el cónyuge no propietario	145
VIII.2.	Extensión objetiva	147
VIII.2.1.	Hipoteca sobre fincas que incluyen accesiones o mejoras a las que SÍ se extiende la garantía	148
VIII.2.2.	Hipoteca sobre fincas que incluyen accesiones o mejoras a las que NO se extiende la garantía	150
VIII.2.3.	Hipoteca restringida a una parte de la finca	152
VIII.2.4.	Regulación especial a este respecto de la hipoteca mobiliaria	153
VIII.3.	Bienes muebles	156
VIII.3.1.	El problema de la posesión	156
VIII.3.2.	Bienes muebles ajenos a la hipoteca inmobiliaria	159
IX.	Ejecución sobre finca o derecho cuya transmisión está sujeta a autorización (en particular, una previa administrativa)	160
X.	Que recae sobre un bien o derecho sujeto a prohibición de disponer o sobre el que hay una limitación legal de enajenación	160
XI.	Hipotecas que no pueden ser ejecutadas extrajudicialmente	161
XI.1.	Anticresis: que no es una hipoteca, pero que se realiza como ella	161
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	161
XI.3.	Hipoteca caducada, según el Registro	162
XI.3.1.	Hipoteca cuya cancelación ha sido otorgada, pero la escritura no consta inscrita en el Registro	163
XI.4.	Hipoteca extinguida por recaer sobre un bien mueble que se ha perdido o que ha adquirido la condición de inalienable	164
XI.5.	Hipoteca cuya ejecución esté suspendida por decisión judicial	165
XI.6.	Hipoteca en garantía de préstamos o créditos que contengan cláusulas abusivas que, por apreciación judicial, sean fundamento de la ejecución	165
XI.7.	Hipoteca a favor de Hacienda: para las que existe un procedimiento específico, no notarial	165
XI.8.	Hipoteca naval	165
XI.9.	Hipoteca en garantía de obligaciones indeterminadas	166

XI.9.1. La hipoteca en garantía de cuenta corriente y la hipoteca de máximo a favor de entidades financieras	166
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	168
XI.10. Sobre fincas cuya realidad física ha sido alterada después de la constitución, haciendo incongruente el tipo de subasta	168
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	170
XII. Suspensión del procedimiento	173
XII.1. A instancia del acreedor	174
XII.2. Suspensión por las causas previstas en la Ley Hipotecaria	174
XII.3. Supuestos previstos en el Reglamento Hipotecario	175
XII.4. Supuestos de suspensión de la hipoteca inmobiliaria no previstos en el Reglamento Hipotecario	177
XII.4.1. Cancelación de la hipoteca que no se presenta en el Registro o hasta tanto así se haga	177
XII.4.2. Derecho de excusión de los bienes del deudor	177
XII.4.3. Concurso del deudor	178
XII.4.3.1. Reanudación del expediente suspendido por la declaración de concurso del deudor	184
XII.4.3.2. Acuerdos de refinanciación y extrajudicial de pagos, solicitud de adhesiones al convenio	189
XII.4.3.3. Supuesto especial, en el que el concursado es el hipotecante no deudor o el tercer poseedor	193
XII.5. Cláusulas abusivas	194
XII.6. Suspensión por las causas previstas en la Ley del Notariado	
XIII. Normas especiales de suspensión de la ejecución extrajudicial de la hipoteca mobiliaria	197
XIV. Causas que no provocan la suspensión del procedimiento	200
XIV.1. Procedimiento judicial, en juicio declarativo, que litiga sobre la vigencia misma de la hipoteca	200
XIV.2. Pluspetición	200
XIV.3. Prescripción de la acción hipotecaria	201
XIV.4. Inexistencia de un mandatario para que otorgue la escritura de venta	201
XIV.5. Muerte del deudor o tercer poseedor	203

TERCERA PARTE. Constitución de los autos 217

11

XXVIII. Certificación registral de dominio y cargas	260
XXVIII.1. Omisión en la certificación registral de los domicilios de notificaciones y requerimientos que constan inscritos	264
XXVIII.2. Vigencia de la certificación	265

**CUARTA PARTE. Trámites esenciales: requerimientos,
notificaciones y comparecencias 267**

XXIX. Requerimiento de pago	269
XXIX.1. Momento	270
XXIX.2. Destinatarios	271
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)	273
XXIX.4. Requisitos procedimentales	277
XXIX.4.1. Cómputo de plazos	282
XXIX.4.2. Notificación en un domicilio extranjero	283
XXIX.5. Lugar	285
XXIX.5.1. El propio domicilio del acreedor	291
XXIX.5.2. Domicilio alterado o insuficientemente identificado	292
XXIX.6. Especialidades por razón de los créditos inmobiliarios .	293
XXIX.7. Notificación a una dirección electrónica	294
XXX. Sanación de notificaciones irregulares	297
XXXI. Notificación infructuosa al deudor	299
XXXII. Advertencias y notificaciones notariales al deudor	305
XXXII.1. Derechos del deudor sin recursos	306
XXXII.2. Comparecencia	307
XXXIII. Notificación del procedimiento al titular registral (hipotecante no deudor o tercer poseedor)	312
XXXIII.1. Comparecencia del hipotecante no deudor o del tercer poseedor. Asistencia jurídica gratuita y ajustes para personas con discapacidad	317
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	318
XXXV. Notificación edictal al tercer poseedor o hipotecante no deudor y a los titulares de cargas posteriores	320

XXXVI. Comparecencia de terceros interesados	322
XXXVII. Notificación a arrendatarios y ocupantes de hecho	322
XXXVIII. La subsistencia del arrendamiento urbano no inscrito	325
XXXIX. Notificación al arrendador del establecimiento mercantil hipotecado	328
XL. Pago de la deuda	328
XL.1. Por el deudor, que paga toda o parte de la deuda	328
XL.1.1. Eventual desistimiento del ejecutante, en caso de pago parcial	330
XL.1.2. Consecuencias del pago que hace el deudor	330
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	331
XL.3. Pago por el tercer poseedor	332
XL.4. Pago por titulares de cargas posteriores	332
XLI. Pago parcial por hipotecante no deudor o tercer poseedor, por titular de cargas posteriores u otro tercero	334
QUINTA PARTE: Subasta	335
XLII. Subasta específica: única y electrónica	337
XLII.1. Subasta por lotes	339
XLII.2. Plazo para iniciarla	339
XLII.3. Tipo de la subasta	340
XLII.3.1. Modificación del tipo de subasta inscrito, que se considera inadecuado al momento de la ejecución	341
XLII.3.2. Deducción de cargas preferentes	344
XLII.4. Consignaciones previas	349
XLII.5. Periodo de celebración	351
XLII.6. Publicidad	351
XLII.6.1. Antelación con que se publica	351
XLII.6.2. Lugares en que se publica	352
XLIII. Contenido de los edictos	353
XLIII.1. Información adicional sobre el bien que se ha de subastar	357
XLIII.2. Actualización de la información registral y del valor de las cargas preferentes.....	358
XLIV. Comunicación de la fecha de la subasta al dueño del bien y terceros interesados	359

XLV.	Visitas a la vivienda, consentidas por el deudor	360
XLVI.	Desarrollo de la subasta electrónica	361
	XLVI.1. Supervisión por el notario del desarrollo de la subasta electrónica.....	363
XLVII.	Derecho del deudor a suspender la subasta, dando por terminado el procedimiento, por pago, en cualquier momento	364
XLVIII.	Derecho del acreedor a participar en la subasta	364
XLIX.	Remate, aprobación y adjudicación	366
	XLIX.1. Subasta de varios bienes. Subasta de bienes no ejecutados	371
L.	Aprobación de la postura, aunque no alcance los mínimos legales sobre el tipo	373
LI.	Solicitud de testimonio de la aprobación del remate, para poder hipotecar el derecho derivado	374
LII.	Subasta sin postor	375
	LII.1. Subasta de varios bienes. Subasta de bienes no ejecutados	381
LIII.	Mejora de pujas	381
LIV.	Subastilla	383
LV.	Devolución o reserva de cantidades consignadas	383
LVI.	Pago del resto de la puja	385
	LVI.1. Lugar del pago	386
	LVI.2. Derecho del acreedor a deducir el importe de la deuda ...	387
LVII.	Adjudicación a rematantes subsiguientes	389
LVIII.	Derechos del arrendador o tercer poseedor, en caso de ejecución de hipoteca del establecimiento mercantil	390
LIX.	Quiebra de la subasta	390
LX.	Reproducción de la subasta	393
LXI.	Sanción especial al acreedor	393
LXII.	Cesión de remate a tercero	394

SEXTA PARTE: Liquidación del procedimiento 397

LXIII.	Liquidación del procedimiento por el notario	399
	LXIII.1. ¿Procede liquidar, además de los gastos, las costas del procedimiento?	404
	LXIII.2. Limitación de costas por tratarse de la vivienda habitual	407
	LXIII.3. Limitación de costas por pago parcial	407
LXIV.	Pago al acreedor ejecutante (o quien ocupe su posición)	408

LXIV.1.	Depósito en garantía de pagos futuros	409
LXIV.2.	Pagos a terceros con derecho preferente al del acreedor	410
LXIV.3.	Pagos a los sustitutos del acreedor ejecutante	412
LXIV.4.	Especialidades por razón de los créditos inmobiliarios	412
LXV.	Certificación notarial de deuda subsistente	413
LXV.1.	Supuesto especial en el que el acreedor realiza pagos a terceros	413
LXVI.	Sobrante, en ausencia de cargas posteriores	414
LXVI.1.	Momento del pago	414
LXVI.2.	Destinatarios	415
LXVII.	Concurso del destinatario. Embargo o retención del pago. Consideraciones propias a este respecto	418
SÉPTIMA PARTE: Finalización		423
LXVIII.	Finalización del procedimiento sin resultado	425
LXVIII.1.	Retroacción de actuaciones, por errores graves en la tramitación. Recursos contra la calificación del notario.....	427
LXIX.	Reiteración de la subasta fallida	431
LXX.	Protocolización de lo actuado	432
OCTAVA PARTE: Venta extrajudicial		433
LXXI.	Otorgamiento de escritura pública. Inscripción de la adjudicación por subasta	435
LXXI.1.	Cancelación de la hipoteca ejecutada y cargas posteriores	439
LXXI.2.	Subrogación en cargas preferentes	444
LXXI.3.	Retracto arrendaticio y otros derechos de adquisición preferente	444
LXXI.4.	Contenido mínimo de la escritura, en caso de bienes inmuebles	450
LXXI.4.1.	Declaraciones específicas del vendedor	455
LXXI.5.	Advertencias notariales a los otorgantes	457
LXXI.5.1.	Retratos legales en una ulterior transmisión de la finca adquirida en subasta pública por ejecución hipotecaria	458
LXXII.	Especialidades de la hipoteca mobiliaria	459

**NOVENA PARTE: Entrega del sobrante, en concurrencia
con titulares de cargas posteriores 461**

LXXIII. Entrega del sobrante, en concurrencia con titulares de cargas posteriores	463
LXXIII.1. Momento de la distribución	464
LXXIII.2. Destinatarios	465
LXXIII.3. Concurso del destinatario. Embargo o retención del pago. Tercería de mejor derecho	467
LXXIII.4. Prelación de créditos	468
LXXIII.5. Procedimiento	471
LXXIII.6. Conclusiones propias sobre el procedimiento que ha de seguir el notario para hacer efectiva la distribución del sobrante entre los distintos interesados	475

MODELOS 487

Modelo de Acta de venta extrajudicial notarial de la vivienda habitual hipotecada	489
Acta de ejecución extrajudicial de hipoteca	494

Modelo de Acta de venta extrajudicial notarial de la finca hipotecada que no es la vivienda habitual	562
Acta de ejecución extrajudicial de la hipoteca	572

Modelo de Escritura de venta.....	639
Escritura de venta de finca hipotecada que no es la vivienda habitual	639

Modelo de Acta de venta extrajudicial notarial del establecimiento mercantil hipotecado	644
Acta de ejecución extrajudicial de hipoteca mobiliaria sobre el establecimiento mercantil	649

Modelo de escritura de *traspaso *arrendamiento por ejecución del establecimiento mercantil hipotecado	704
Escritura de *traspaso *constitución de arrendamiento, por ejecución extrajudicial del establecimiento mercantil hipotecado.....	704
Modelo de Acta de venta extrajudicial notarial del bien mueble hipotecado	709
Acta de ejecución extrajudicial de hipoteca mobiliaria	712

Modelo de Escritura de venta extrajudicial por ejecución del bien mueble hipotecado	762
Escritura de venta extrajudicial, por ejecución del bien mueble hipotecado	762
Modelo de Acta de distribución del sobrante cuando concurren acreedores posteriores	766
Expediente de entrega del sobrante, en concurrencia del acreedor ejecutante con acreedores no preferentes	767