

# ÍNDICE

<b>Prólogo .....</b>	<b>17</b>
<b>Abreviaturas .....</b>	<b>21</b>
<b>PRIMERA PARTE. Régimen legal y jurisprudencia registral ....</b>	<b>23</b>
I. Ley aplicable .....	23
I.1. Aplicación preferente de la legislación hipotecaria .....	24
I.2. Ley de Enjuiciamiento Civil .....	24
I.2.1. Aplicación directa .....	24
I.2.2. Aplicación supletoria .....	25
I.2.3. “Ley hipotecaria” de 2019 .....	26
I.3. Aplicación supletoria de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria ....	27
I.4. Dudosa aplicación de la Ley del Notariado al procedimiento de ejecución .....	27
I.5. Ejecución por convenio .....	28
I.5.1. Dación en pago de la deuda .....	30
I.5.2. Realización por el notario en su condición de persona especializada .....	33
I.5.3. Consideraciones propias sobre estas modalidades alternativas de ejecución .....	34
II. Conclusión general sobre la ley aplicable .....	37
II.1. Consideraciones críticas sobre la contradictoria doctrina al respecto de la Dirección General de los Registros y del Notariado .....	38
III. Advertencias notariales .....	41
<b>SEGUNDA PARTE. Presupuestos del procedimiento.</b>	
<b>Especialidades y obstáculos a su constitución o continuidad ...</b>	<b>43</b>
IV. Base registral del procedimiento .....	43

IV.1. Hipoteca inscrita .....	43
IV.2. Ejecución en los términos que consten inscritos .....	44
V. Las partes del procedimiento .....	45
V.1. Sucesión en la titularidad .....	47
V.1.1. De la posición acreedora .....	47
V.1.2. De la posición deudora .....	49
V.2. Tercería del propietario de la finca .....	52
V.2.1. Tercer poseedor. Concepto legal y figuras afines .....	52
V.2.2. Tercería de dominio .....	56
V.3. Del acreedor con mejor derecho. Su participación en el proceso ....	60
VI. Especialidades por la pluralidad de partes o por la pluralidad de fincas (o derechos) que se hipotecan .....	61
VI.1. Pluralidad de acreedores .....	61
VI.2. Pluralidad de deudores .....	63
VI.3. Pluralidad de fincas .....	65
VI.3.1. Sobre varias fincas (o derechos), CON distribución de la responsabilidad. Resolución de 5 de marzo de 2020	66
VI.3.2. Sobre varias fincas (o derechos), SIN distribución de la responsabilidad .....	72
VI.3.3. Hipoteca con pacto de limitación de la responsabilidad del deudor a sólo los bienes hipotecados .....	75
VII. Especialidades por razón del tipo de hipoteca que se ejecuta .....	76
VII.1. Hipoteca sobre la vivienda habitual .....	76
VII.2. Hipoteca inversa .....	76
VII.3. Hipoteca ampliada .....	77
VII.4. Hipoteca sujeta a condición .....	78
VII.5. Hipoteca en garantía de un crédito sujeto a la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario .....	79
VIII. Especialidades por razón del objeto .....	80
VIII.1. Vivienda habitual .....	80
VIII.1.1. ¿De quién?... ¿hipotecante no deudor?, ¿tercer poseedor?, ¿cualquier persona? .....	81
VIII.1.2. Acreditación .....	84
VIII.1.3. Hipoteca sobre la vivienda habitual cuya constitución no ha sido consentida por el cónyuge no propietario .....	87
VIII.2. Extensión objetiva .....	89
VIII.2.1. Hipoteca sobre fincas que incluyen accesiones o mejoras a las que SÍ se extiende la garantía .....	89
VIII.2.2. Hipoteca sobre fincas que incluyen accesiones o mejoras a las que NO se extiende la garantía ....	92

VIII.2.3. Hipoteca restringida a una parte de la finca .....	93
VIII.2.4. Regulación especial a este respecto de la hipoteca mobiliaria .....	94
VIII.3. Bienes muebles .....	97
VIII.3.1. El problema de la posesión .....	97
VIII.3.2. Bienes muebles ajenos a la hipoteca inmobiliaria	100
IX. Ejecución sobre finca o derecho cuya transmisión está sujeta a autorización (en particular, una previa administrativa) .....	101
X. Que recaer sobre un bien o derecho sujeto a prohibición de disponer o sobre el que hay una limitación legal de enajenación .....	102
XI. Hipotecas que no pueden ser ejecutadas extrajudicialmente .....	102
XI.1. Anticresis: que no es una hipoteca, pero que se realiza como ella .....	102
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 .....	102
XI.3. Hipoteca caducada, según el Registro .....	103
XI.3.1. Hipoteca cuya cancelación ha sido otorgada, pero la escritura no consta inscrita en el Registro .....	103
XI.4. Hipoteca extinguida por recaer sobre un bien mueble que se ha perdido o que ha adquirido la condición de inalienable ....	104
XI.5. Hipoteca cuya ejecución esté suspendida por decisión judicial .....	105
XI.6. Hipoteca en garantía de préstamos o créditos que contengan cláusulas abusivas que, por apreciación judicial, sean fundamento de la ejecución .....	105
XI.7. Hipoteca a favor de Hacienda: para las que existe un procedimiento específico, no notarial .....	105
XI.8. Hipoteca naval .....	105
XI.9. Hipoteca en garantía de obligaciones indeterminadas .....	106
XI.9.1. La hipoteca en garantía de cuenta corriente y la hipoteca de máximo a favor de entidades financieras	106
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 .....	108
XI.10. Sobre fincas cuya realidad física ha sido alterada después de la constitución, haciendo incongruente el tipo de subasta	108
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 .....	110

XII.	Suspensión del procedimiento .....	113
XII.1.	A instancia del acreedor .....	113
XII.2.	Suspensión por las causas previstas en la Ley Hipotecaria ..	113
XII.3.	Supuestos previstos en el Reglamento Hipotecario .....	114
XII.4.	Supuestos de suspensión de la hipoteca inmobiliaria no previstos en el Reglamento Hipotecario .....	116
XII.4.1.	Cancelación de la hipoteca que no se presenta en el Registro o hasta tanto así se haga .....	116
XII.4.2.	Derecho de excusión de los bienes del deudor .....	116
XII.4.3.	Concurso del deudor .....	117
XII.4.3.1.	Reanudación del expediente suspendido por la declaración de concurso del deudor	122
XII.4.3.2.	Acuerdos de refinanciación y extrajudicial de pagos, solicitud de adhesiones al convenio .....	126
XII.4.3.3.	Supuesto especial, en el que el concursado es el hipotecante no deudor o el tercer poseedor .....	129
XII.5.	Cláusulas abusivas .....	130
XII.6.	Suspensión por las causas previstas en la Ley del Notariado	130
XIII.	Normas especiales de suspensión de la ejecución extrajudicial de la hipoteca mobiliaria .....	133
XIV.	Causas que no provocan la suspensión del procedimiento .....	136
XIV.1.	Procedimiento judicial, en juicio declarativo, que litiga sobre la vigencia misma de la hipoteca .....	136
XIV.2.	Pluspetición .....	136
XIV.3.	Prescripción de la acción hipotecaria .....	136
XIV.4.	Inexistencia de un mandatario para que otorgue la escritura de venta .....	137
XIV.5.	Muerte del deudor o tercer poseedor .....	138
XIV.6.	Otras causas .....	139
XV.	Cierre definitivo o reanudación del acta, en caso de suspensión.....	140
XVI.	Presencia de cláusulas abusivas .....	140
XVI.1.	Apreciación .....	141
XVI.2.	Consecuencias operativas en el procedimiento notarial .....	147
<b>TERCERA PARTE. Constitución de los autos .....</b>		<b>151</b>
XVII.	Requerimiento inicial .....	151
XVII.1.	Competencia notarial .....	151

XVII.1.1. Apreciación de oficio de la propia competencia y declaración en el documento .....	152
XVII.1.2. Especialidad de la hipoteca mobiliaria .....	153
XVII.2. Capacidad del acreedor. Supuesto especial de concurso del acreedor .....	153
XVII.3. Asistencia jurídica .....	155
XVIII. Advertencias y notificaciones notariales al acreedor .....	155
XIX. Sugerencias del notario al acreedor, para facilitar la ejecución .	156
XX. Legitimación pasiva .....	160
XXI. Determinación por el acreedor de la parte de la hipoteca o la finca que ejecuta .....	162
XXII. Determinación por el acreedor de la parte de la deuda que demanda .....	162
XXII.1. La totalidad, declarando el vencimiento anticipado.....	163
XXII.2. La parte vencida .....	167
XXIII. Documentación ejecutiva .....	168
XXIII.1. La problemática de las copias autorizadas electrónicas .	169
XXIV. Formato documental .....	170
XXV. Momento de la protocolización .....	170
XXVI. Documento fehaciente de liquidación .....	171
XXVI.1. Régimen general de determinación .....	172
XXVI.2. Régimen especial del pacto de anatocismo .....	177
XXVI.3. Cálculo especial de los intereses de demora, en los casos de vivienda habitual, de deudor en el umbral de exclusión y de hipoteca en garantía de créditos inmobiliarios ....	179
XXVI.4. Consideraciones propias sobre la fijación de saldo ....	181
XXVII. Ausencia de obstáculos para la ejecución .....	185
XXVIII. Certificación registral de dominio y cargas .....	189
XXVIII.1. Omisión en la certificación registral de los domicilios de notificaciones y requerimientos que constan inscritos .....	191
XXVIII.2. Vigencia de la certificación .....	192

**CUARTA PARTE. Trámites esenciales: requerimientos,  
notificaciones y comparecencias ..... 193**

XXIX. Requerimiento de pago .....	193
XXIX.1. Momento .....	194
XXIX.2. Destinatarios .....	195

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) .....	197
XXIX.4.	Requisitos procedimentales .....	200
XXIX.4.1.	Cómputo de plazos .....	205
XXIX.5.	Lugar .....	206
XXIX.5.1.	El propio domicilio del acreedor .....	211
XXIX.5.2.	Domicilio alterado o insuficientemente identificado .....	212
XXIX.6.	Especialidades por razón de los créditos inmobiliarios .	213
XXX.	Sanación de notificaciones irregulares .....	214
XXXI.	Notificación infructuosa al deudor .....	216
XXXII.	Advertencias y notificaciones notariales al deudor .....	217
XXXII.1.	Derechos del deudor sin recursos .....	219
XXXII.2.	Comparecencia. Asistencia jurídica gratuita .....	220
XXXII.2.1.	Comparecencia del deudor .....	220
XXXII.2.2.	Asistencia jurídica .....	221
XXXIII.	Notificación del procedimiento al titular registral (hipotecante no deudor o tercer poseedor) .....	222
XXXIII.1.	Comparecencia del hipotecante no deudor o del tercer poseedor. Asistencia jurídica gratuita .....	227
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 .....	228
XXXV.	Notificación edictal al tercer poseedor o hipotecante no deudor y a los titulares de cargas posteriores .....	230
XXXVI.	Comparecencia de terceros interesados .....	231
XXXVII.	Notificación a arrendatarios y ocupantes de hecho .....	232
XXXVIII.	La subsistencia del arrendamiento urbano no inscrito .....	235
XXXIX.	Notificación al arrendador del establecimiento mercantil hipotecado .....	237
XL.	Pago de la deuda .....	238
XL.1.	Por el deudor, que paga toda o parte de la deuda .....	238
XL.1.1.	Eventual desistimiento del ejecutante, en caso de pago parcial .....	240
XL.1.2.	Consecuencias del pago que hace el deudor .....	240
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 .....	241
XL.3.	Pago por el tercer poseedor .....	241

	XL.4. Pago por titulares de cargas posteriores .....	242
XLI.	Pago parcial por hipotecante no deudor o tercer poseedor, por titular de cargas posteriores u otro tercero .....	244
<b>QUINTA PARTE: Subasta .....</b>		<b>245</b>
XLII.	Subasta específica: única y electrónica .....	245
	XLII.1. Subasta por lotes .....	246
	XLII.2. Plazo para iniciarla .....	246
	XLII.3. Tipo de la subasta .....	247
	XLII.3.1. Modificación del tipo de subasta inscrito, que se considera inadecuado al momento de la ejecución .....	248
	XLII.3.2. Deducción de cargas preferentes .....	250
	XLII.4. Consignaciones previas .....	255
	XLII.5. Periodo de celebración .....	256
	XLII.6. Publicidad .....	257
	XLII.6.1. Antelación con que se publica .....	257
	XLII.6.2. Lugares en que se publica .....	258
XLIII.	Contenido de los edictos .....	258
	XLIII.1. Información adicional sobre el bien que se ha de subastar .....	260
XLIV.	Comunicación de la fecha de la subasta al dueño del bien y terceros interesados .....	262
XLV.	Visitas a la vivienda, consentidas por el deudor .....	263
XLVI.	Desarrollo de la subasta electrónica .....	263
XLVII.	Derecho del deudor a suspender la subasta, dando por terminado el procedimiento, por pago, en cualquier momento .....	266
XLVIII.	Derecho del acreedor a participar en la subasta .....	266
XLIX.	Remate, aprobación y adjudicación .....	267
	XLIX.1. Subasta de varios bienes. Subasta de bienes no ejecutados .....	269
L.	Aprobación de la postura, aunque no alcance los mínimos legales sobre el tipo .....	269
LI.	Solicitud de testimonio de la aprobación del remate, para poder hipotecar el derecho derivado .....	270
LII.	Subasta sin postor .....	271
	LII.1. Subasta de varios bienes. Subasta de bienes no ejecutados .....	275
LIII.	Mejora de pujas .....	275
LIV.	Subastilla .....	277

LIV.	Devolución o reserva de cantidades consignadas .....	278
LVI.	Pago del resto de la puja .....	279
	LVI.1. Lugar del pago .....	280
	LVI.2. Derecho del acreedor a deducir el importe de la deuda ...	281
LVII.	Adjudicación a rematantes subsiguientes .....	283
LVIII.	Derechos del arrendador o tercer poseedor, en caso de ejecución de hipoteca del establecimiento mercantil .....	284
LIX.	Quiebra de la subasta .....	284
LX.	Reproducción de la subasta .....	286
LXI.	Sanción especial al acreedor .....	286
LXII.	Cesión de remate a tercero .....	287

**SEXTA PARTE: Liquidación del procedimiento ..... 289**

LXIII.	Liquidación del procedimiento por el notario .....	289
	LXIII.1. ¿Procede liquidar, además de los gastos, las costas del procedimiento? .....	294
	LXIII.2. Limitación de costas por tratarse de la vivienda habitual .....	297
	LXIII.3. Limitación de costas por pago parcial .....	298
LXIV.	Pago al acreedor ejecutante (o quien ocupe su posición) .....	298
	LXIV.1. Depósito en garantía de pagos futuros .....	299
	LXIV.2. Pagos a terceros con derecho preferente al del acreedor	300
	LXIV.3. Pagos a los sustitutos del acreedor ejecutante .....	301
	LXIV.4. Especialidades por razón de los créditos inmobiliarios	302
LXV.	Certificación notarial de deuda subsistente .....	302
	LXV.1. Supuesto especial en el que el acreedor realiza pagos a terceros .....	303
LXVI.	Sobrante, en ausencia de cargas posteriores .....	304
	LXVI.1. Momento del pago .....	304
	LXVI.2. Destinatarios .....	304
LXVII.	Concurso del destinatario. Embargo o retención del pago. Consideraciones propias a este respecto .....	308

**SÉPTIMA PARTE: Finalización ..... 313**

LXVIII.	Finalización del procedimiento sin resultado .....	313
LXIX.	Reiteración de la subasta fallida .....	315
LXX.	Protocolización de lo actuado .....	316

**OCTAVA PARTE: Venta extrajudicial ..... 317**

LXXI. Otorgamiento de escritura pública. Inscripción de la adjudicación por subasta .....	317
LXXI.1. Cancelación de la hipoteca ejecutada y cargas posteriores .....	320
LXXI.2. Subrogación en cargas preferentes .....	323
LXXI.3. Retracto arrendaticio y otros derechos de adquisición preferente .....	324
LXXI.4. Contenido mínimo de la escritura, en caso de bienes inmuebles .....	328
LXXII. Especialidades de la hipoteca mobiliaria .....	331

**NOVENA PARTE: Entrega del sobrante, en concurrencia con titulares de cargas posteriores ..... 333**

LXXIII. Entrega del sobrante, en concurrencia con titulares de cargas posteriores .....	333
LXXIII.1. Momento de la distribución .....	334
LXXIII.2. Destinatarios .....	335
LXXIII.3. Concurso del destinatario. Embargo o retención del pago. Tercería de mejor derecho .....	337
LXXIII.4. Prelación de créditos .....	338
LXXIII.5. Procedimiento .....	343
LXXIII.6. Conclusiones propias sobre el procedimiento que ha de seguir el notario para hacer efectiva la distribución del sobrante entre los distintos interesados .....	345

**MODELOS ..... 357**

<b>Ejecución de la hipoteca sobre la vivienda habitual ..... 359</b>	
Acta de venta extrajudicial notarial de la vivienda habitual hipotecada .....	359
Escritura de venta extrajudicial de la vivienda habitual hipotecada .....	424

<b>Ejecución de la hipoteca sobre la finca hipotecada que no es la vivienda habitual ..... 429</b>	
Acta de venta extrajudicial notarial de finca hipotecada que no es la vivienda habitual .....	429
Escritura de venta de finca hipotecada que no es la vivienda habitual .....	492

<b>Ejecución de la hipoteca sobre el establecimiento mercantil .....</b>	<b>497</b>
Acta de venta extrajudicial notarial del establecimiento mercantil hipotecado .....	497
Escritura de traspaso/constitución de arrendamiento por ejecución extrajudicial del establecimiento mercantil hipotecado .....	554
<b>Ejecución de la hipoteca sobre un bien mueble .....</b>	<b>559</b>
Acta de venta extrajudicial notarial del bien mueble hipotecario ...	559
Escritura de venta extrajudicial por ejecución del bien mueble hipotecado .....	611
<b>Distribución del sobrante cuando concurren acreedores posteriores ...</b>	<b>615</b>
Expediente de entrega del sobrante, en concurrencia del acreedor ejecutante con acreedores no preferentes .....	617