

Introducción	11
CAPÍTULO I. PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN	
1. Inscripción constitutiva.....	15
1.1. Constitución.....	15
1.1.1. Tipo para subasta.....	21
1.1.1.1. Tipo de subasta para edificio en construcción.....	30
1.1.1.2. Tipo de subasta para elementos en propiedad horizontal.....	35
1.1.2. Domicilio para notificaciones.....	36
1.1.3. Carácter de vivienda habitual.....	44
1.1.4. Poder irrevocable para la venta extrajudicial.....	47
1.2. Cesión.....	48
1.3. Aceptación de hipoteca unilateral.....	49
2. Prescripción de la acción hipotecaria.....	51
2.1. Plazo.....	52
2.2. Cómputo.....	54
3. Procedimientos de ejecución.....	55
3.1. Procedimiento hipotecario directo.....	56
3.1.1. Demanda.....	59
3.1.2. Requerimiento de pago.....	60
3.1.3. Certificación registral y nota marginal.....	62
3.1.4. Notificaciones.....	66
3.1.5. Administración interina del bien.....	68
3.1.6. Subasta y adjudicación.....	68
3.1.7. Pago del crédito y destino del sobrante.....	69
3.1.8. Suspensión de la ejecución.....	70
3.1.9. Incidentes.....	72
3.2. Procedimiento ejecutivo ordinario.....	72
3.3. Venta extrajudicial.....	77
3.3.1. Certificación registral y nota marginal.....	80
3.3.2. Requerimiento de pago.....	80
3.3.3. Subasta.....	84

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

CAPÍTULO II. PROBLEMAS FORMALES

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

CAPÍTULO III. PROBLEMAS PROCESALES

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

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

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

CAPÍTULO IV. PROBLEMAS MATERIALES

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

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

CAPÍTULO V. PROBLEMAS REGISTRALES

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

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