

UNIVERSIDAD DE SALAMANCA

**PROGRAMA DE DOCTORADO
ESTADO DE DERECHO Y GOBERNANZA GLOBAL**

TESIS DOCTORAL

**LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA Y SU
ARMONIZACIÓN AL DERECHO EUROPEO
DE LOS CONSUMIDORES**

MANUEL DÍAZ SANGUINO

SALAMANCA - 2022

UNIVERSIDAD DE SALAMANCA

**PROGRAMA DE DOCTORADO
ESTADO DE DERECHO Y GOBERNANZA GLOBAL**

TESIS DOCTORAL

**LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA Y SU
ARMONIZACIÓN AL DERECHO EUROPEO
DE LOS CONSUMIDORES**

Tesis Doctoral presentada por **MANUEL DÍAZ SANGUINO** para obtener el grado de Doctor por la Universidad de Salamanca, dirigida por el Dr. **NICOLÁS RODRÍGUEZ-GARCÍA** (Catedrático de Derecho Procesal de la Universidad de Salamanca) y el Dr. **AGUSTÍN-JESÚS PÉREZ-CRUZ MARTÍN** (Catedrático de Derecho Procesal de la Universidad de Oviedo).

SALAMANCA - 2022

*A cuantos confiaron en este proyecto y,
sobre todo, a la memoria de mi padre.*

ABREVIATURAS UTILIZADAS

A (A) TC Auto(s) del Tribunal Constitucional.

A(A) P Auto(s) de Audiencia Provincial.

ABCP «Asset-backed Commercial Paper Programs.

ABS «Assetbacked Securities».

APP «Asset Purchase Programme».

ARM «Adjustable rate mortgages».

BCE Banco Central Europeo.

BE Banco de España.

BGB «Bürgerlichen Gesetzbuches».

BOE Boletín Oficial del Estado.

CBP Código de Buenas Prácticas.

Cc Código civil.

CDOs Collateralized Debt Obligations».

CDS «Credit Default Swaps».

CE Comisión Europea.

CE Constitución Española.

CEA «Commodity Exchange Act».

CEE Comunidad Económica Europea.

CFPB «The Consumer Financial Protection Bureau».

CFTC «Commodity Futures Trading Commission».

CGPJ Consejo General del Poder Judicial.

CMBS «Comercial Mortgagebacked Securities»

CNMV Comisión Nacional del Mercado de Valores.

DGRN Dirección General de Registros y Notariado.

DIDMCA «Depository Institutions Deregulation and Monetary Control Act».

DRAE Diccionario de la Real Academia de la Lengua.

EBA «European Banking Authority».

EIOPA «European Insurance and Occupational Pensions Authority».

ELA «Emergency Liquidity Assistance».

ESMA «European Securities and Markets Authority».

ULIS «European Land Information Service».

EURIBOR «Euro Interbank Offered Rate».

FED «Federal Reserve System».

FEIN Ficha Europea de Información Normalizada.

FIAE Ficha de Advertencias standarizadas.

FHA «Federal Housing Administration».

FHLMCM «Federal Home Loan Mortgage Corporation» [«Freddie Mac»].

FIAE Ficha de Advertencias Estandarizadas.

FMI Fondo Monetario Internacional.

FNMA «Federal National Mortgage Association» [«Fannie Mae»].

FOMC «Federal Open Market Committee».

FRCP «Federal Rules of Civil Procedure».

FROB Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

FT Fondos de Titulización.

CGPJ Consejo General del poder Judicial

GLBA «Gramm-Leach-Bliley Act»

GNMA «Government Nacional Mortgage Association» [«Ginnie Mae»].

GSE «Government Sponsored Enterprise».

HUD «Department of Housing and Urban Development».

INE Instituto Nacional de Estadística.

IOSCO «International Organization of Securities Commissions».

IRPH Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios.

IVA Impuesto del Valor Añadido.

JERS Junta Europea de Riesgo Sistémico.

LAJ Letrado de la Administración de Justicia.

LAR Ley de Arrendamientos Rústicos.

LAU Ley de Arrendamientos Urbanos.

LC Ley Concursal.

LCCI *Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario [Ap. III, §]*.

LCGC *Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación*.

LEC *Ley de Enjuiciamiento Civil*.

LGDCU *Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios*.

LGDCYU *Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios*

LH *Ley Hipotecaria*.

MBS «*Mortgage-Backed Security*».

MHA «*Making Home Affordable Program*».

NASDAQ «*National Association of Securities Dealers Automated Quotation*».

NINJA «*No income, no job, no assets*».

OCDE *Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos*.

OM *Orden Ministerial*.

OEHA *Orden (Ministerial) de Economía y Hacienda*.

OMT «*Outright Monetary Transaction*».

OTC «*over the counter*».

PAH *Plataforma de afectados por la hipoteca*.

PIB *Producto Interior Bruto*.

PIH *Oficina de Vivienda Pública e Indígena*.

PII *Posición de Inversión Internacional*.

PP *Partido Popular*.

PSOE *Partido Socialista Obrero Español*.

RD *Real Decreto*.

RDGRN *Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado*.

RDL *Real Decreto Ley*.

REMIC «*Real Estate Mortgage Investment Conduit*».

RESPA «*Real Estate Settlement Procedures Act*».

RH *Reglamento Hipotecario*.

RMBS «*Residential Mortgaged-backed securities*»

S&Ls «*Savings and Loans*».

SAREB Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.

SEC «Securities and Exchange Commission».

SESF Sistema Europeo de Supervisión Financiera.

SGECC «Study Group on European Civil Code».

SM Su Majestad.

S (S) TC Sentencia (s) del Tribunal Constitucional.

S (S) TJUE Sentencia (s) del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

S (S) TS Sentencia (s) del Tribunal Supremo.

SIP Sistema Institucional de Protección.

SIV «Investment Vehicles»

SMP «Securities Markets Programme».

TC Tribunal Constitucional.

TFUE Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

TILA «Truth In Lending Act».

TJUE Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

TS Tribunal Supremo.

TUE Tratado de la Unión Europea.

UE Unión Europea.

UEN Unión Monetaria Europea.

USA «United States of America».

VA «Veterans Association».

VPO Vivienda de Protección Oficial.

VPP Vivienda de Promoción Pública.

ZPO «Zivilprozessordnung».

ZVG «Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung».

ÍNDICE

	<u>Pág.</u>
INTRODUCCIÓN.....	17
PARTE PRIMERA - UNA APROXIMACIÓN A LA HIPOTECA Y SU PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN JUDICIAL	
CAPÍTULO I. ANTECEDENTES DE LA INSTITUCIÓN JURÍDICA DENOMINADA HIPOTECA.	
1. Aproximación al significado del concepto «hipoteca»	26
2. Antecedentes en la Antigua Grecia	28
2.1. Los « <i>horoi</i> » griegos como signos externos de publicidad de hipotecas	30
3. La hipoteca en el Derecho Romano.	
La « <i>fórmula hipotecaria</i> »	35
3.1. Introducción.....	35
3.2. La evolución experimentada en Derecho Romano en materia de garantías.....	35
3.2.1. La responsabilidad personal romana.....	36
3.2.2. La necesidad de avanzar en la búsqueda de nuevas fórmulas de garantía.....	39
3.2.3. La prenda sin desplazamiento o « <i>pignus conventum</i> » y la « <i>fórmula hypothecaria</i> »	41
3.3. Conclusiones sobre el desarrollo romano del concepto pragmático de hipoteca anudado a la fórmula de ejecución hipotecaria.....	44
4. El Proceso Codificador y la Hipoteca.....	45
4.1. Introducción histórica.....	45
4.2. El proceso de la Codificación hipotecaria española.....	48
4.2.1. Antecedentes Derecho medieval hispánico.....	48
4.2.2. Antecedentes más recientes. De los «Oficios de Hipotecas» a «Las Contadurías de Hipotecas». El desarrollo del Registro de la Propiedad	53
4.2.3. La codificación de la Ley Hipotecaria Española.....	63

4.2.3.1. El texto de 1861.....	63
4.2.3.2. Primeras modificaciones durante el « <i>Sexenio Revolucionario</i> » (1868-1874).....	71
4.2.3.3. El texto definitivo de 1909 y la « <i>Ley Hipotecaria de Ultramar</i> » de 1893.....	72
4.2.3.4. Conclusiones del texto de la Ley Hipotecaria nacido del período de codificación española.....	74
4.3. La codificación francesa. El « <i>Code Napoléonico</i> ».....	75
4.3.1. Introducción histórica.....	75
4.3.2. Antecedentes de la hipoteca previos al estallido de la « <i>Revolución francesa</i> ».....	78
4.3.3. Hipoteca durante el período revolucionario.....	83
4.3.3.1. La revolución francesa y la propiedad.....	83
4.3.3.2. La hipoteca en el « <i>Code civil</i> » de 1804.....	87
4.4. Experiencia alemana.....	98
4.4.1. Introducción histórica.....	98
4.4.2. Naturaleza jurídico real de la hipoteca en el Código civil alemán. El « <i>Bürgerliches Gesetzbuch</i> » conocido como « <i>BGB</i> ».....	99
4.4.3. Conclusiones de la experiencia alemana.....	104
5. Derecho anglosajón y norteamericano. El « <i>Boom Americano</i> »	105
5.1. « <i>Common law</i> » versus « <i>Civil law</i> »	105
5.2. « <i>Common law</i> » en Norteamérica.....	108
5.3. La hipoteca en Gran Bretaña y en Estados Unidos de Norteamérica. La « <i>prenda muerta</i> » o « <i>mortgage</i> »	115
5.3.1. La Hipoteca en Inglaterra	116
5.3.2. Las Hipotecas en Estados Unidos	120
5.4. La eclosión del mercado secundario americano de hipotecas. El denominado « <i>mercado hipotecario</i> »	123
5.5. Conclusiones del modelo norteamericano	125

CAPÍTULO II. LA EJECUCIÓN JUDICIAL HIPOTECARIA EN EL DERECHO COMPARADO

1. Modelos de Ejecución Hipotecaria de nuestro entorno. Regulaciones alemana, francesa e italiana.....	127
1.1. Introducción.....	127
1.2. Modelo Alemán. Regulación	131
1.2.1. El código Procesal Civil Alemán. La ejecución inmobiliaria (« <i>Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen</i> »).....	131
1.2.1.1. El Proceso general de Ejecución del « <i>Zivilprozessordnung</i> » (ZPO) alemán.....	132

1.2.1.2. El Proceso de Ejecución Inmobiliaria alemán Previsto en <i>ZPO</i>	136
1.2.1.3.- La ley especial alemana de subasta forzosa y administración judicial de los bienes inmuebles « <i>Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung</i> » (ZVG).....	138
1.2.2. Conclusiones de la ejecución hipotecaria alemana.....	145
1.3. Modelo francés. Regulación.....	147
1.3.1. Introducción.....	147
1.3.2. La regulación del procedimiento de apremio inmobiliario francés. « <i>La saisie immobilière</i> ».....	149
1.3.2.1. Singularidades de « <i>La saisie immobilière</i> »	151
1.3.2.2. Fases de « <i>La saisie immobilière</i> » o Procedimiento de Apremio inmobiliario francés	153
1.3.3. Conclusiones de la ejecución hipotecaria francesa.....	163
1.4. El modelo de ejecución hipotecaria italiano. Regulación	166
1.4.1. Introducción.....	166
1.4.2. El apremio inmobiliario italiano. « <i>Dell'espropriazione immobiliare</i> »	172
1.4.2.1. Generalidades del Proceso de Apremio italiano.....	172
1.4.2.2. El Procedimiento de Apremio inmobiliario Italiano. « <i>Dell'espropriazione immobiliare</i> ». Reglas generales y fases	180
1.4.2.3. El Procedimiento de Apremio Inmobiliario italiano. « <i>Dell'espropriazione immobiliare</i> ». Reglas singulares: A) sobre apropiación de bienes indivisos y B) Sobre apropiación de bienes de un tercero.....	194
1.4.2.4. El Procedimiento de Ejecución Inmobiliaria. « <i>Dell' Esecuzioni per rilascio</i> »	196
1.4.3. Conclusiones sobre el Procedimiento de Ejecución Inmobiliaria italiano.....	198
2. El modelo de la Ejecución Hipotecaria Norteamericana.....	200
2.1. Introducción. Inexistencia de un único procedimiento de ejecución hipotecaria en Estados Unidos. Teorías del Título y la Retención. « <i>Title Theory</i> » & « <i>Lien Theory</i> ».....	200
2.2. Aproximación de la normativa norteamericana.	

Las Ejecuciones hipotecarias norteamericanas (« <i>foreclosures</i> »).....	203
2.2.1. Normativa Federal norteamericana en materia de protección a los consumidores y procedimientos de ejecución hipotecaria. El « <i>Uniform Commercial Code</i> » o «Código Comercial Uniforme norteamericano». Sistemas Registrales.....	204
2.2.2. Breve mención a las Reglas Federales de Procedimiento Civil (« <i>Federal Rules of Civil Procedure</i> »).....	207
2.3. Las Ejecuciones Hipotecarias norteamericanas (« <i>foreclosures</i> »).....	209
2.3.1. Fase común de Pre-ejecución	210
2.3.2. Fase de ejecución	210
2.4. Conclusiones al modelo de Ejecución Hipotecaria norteamericana.....	217

CAPÍTULO III. EVOLUCIÓN NORMATIVA DEL DERECHO ESPAÑOL EN MATERIA DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA (PERÍODO 1861-2000).

1. Introducción.....	219
2. Los antecedentes inmediatos del Procedimiento Judicial Sumario de Ejecución Hipotecaria español.....	222
2.1. El Procedimiento Especial previsto en la <i>Ley</i> de 2 de diciembre de 1872 de Creación del « <i>Banco Hipotecario de España</i> »	224
2.2. El Procedimiento Especial de Ejecución contenido en la « <i>Ley Hipotecaria para las Provincias de Ultramar</i> » de 14 de julio de 1893.....	228
3. El Procedimiento Judicial Sumario de Ejecución Hipotecaria introducido por la « <i>Ley Hipotecaria de 1909</i> » La « <i>Acción Hipotecaria</i> ».....	235
4. Errores conceptuales de la «doctrina hipotecarista»	240
5. Breve reseña del « <i>Procedimiento Notarial de Venta Extrajudicial de Inmuebles hipotecados</i> ».....	245

CAPÍTULO IV. NOTAS DEL MODELO ESPAÑOL DE LA EJECUCIÓN JUDICIAL HIPOTECARIA DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL DE 2000.

1. Introducción al modelo de Procedimiento de Ejecución Judicial Hipotecaria en <i>LEC</i> (<i>Ley 1/2000</i> de 7 de enero)	249
2. Modelo de ejecución de naturaleza inequívocamente procesal.....	255
3. Translación al texto de la <i>Ley 1/2000</i> , de 7 de enero (<i>LEC</i>) de la « <i>Acción Hipotecaria</i> » de los artículos 129 y 131 de la <i>LH</i> de 8 de febrero de 1946.....	258
3.1. « <i>La tasación del inmueble</i> » y « <i>la fijación de un domicilio</i> ».....	265
3.2. «Competencia judicial».....	266
3.3. «Objeto de la pretensión».....	266
3.4. «Demanda y su documentación».....	266
3.5. «Requerimiento de Pago».....	270
3.6. «Certificación de cargas».....	271
3.7. «Suspensión de la ejecución».....	271
3.8. «Posibilidad de administración».....	274
3.9. «La subasta».....	275
3.10. «Realización mediante convenio o por persona o entidad especializada».....	276
3.11. «La enervación de la ejecución».....	279
3.12. «La reclamación limitada a parte de capital o intereses» y «la ejecución por la totalidad de la deuda previa activación de la cláusula de vencimiento anticipado».....	284
3.13. «La Aprobación del remate/adjudicación» y «Pago del crédito hipotecario» y «distribución del sobrante»; la «Cancelación de la hipoteca ejecutada y, en su caso, cargas posteriores» y la «Inscripción registral de la adjudicación».....	286
3.14. «Puesta en posesión del inmueble a favor de ejecutante/adjudicatario».....	288
3.15. «Situaciones de declaración de quiebra o concurso de acreedores tanto del deudor como del tercer poseedor».....	294
3.16. «Otras reclamaciones».....	295
3.17. «La conversión de la ejecución hipotecaria en ejecución ordinaria que continuará	

por las cantidades que subsistan insatisfechas».....	298
4. Notas del Modelo de Ejecución Hipotecaria en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.....	304
4.1. Celeridad en el trámite y eficiencia pre-ordenada al cobro del acreedor.....	306
4.2. Mecanismo de potestativo ejercicio para el acreedor que seguirá siendo su principal protagonista.....	308
4.3. La «procesalización» de la privilegiada «Acción Hipotecaria».....	311

PARTE SEGUNDA. DEBILITAMIENTO DEL MODELO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOL

CAPÍTULO I. FACTORES COYUNTURALES COADYUVANTES DEL PROCESO DE REVISIÓN DEL MODELO ESPAÑOL DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

1. Introducción.....	315
2. Factores Exógenos.....	317
2.1. Estallido de la crisis financiera global de 2008. Su efecto en la crisis española de 2010.....	320
2.1.1. Dos cuestiones previas: La Política Monetaria y el Gigantismo del Sub-sector Financiero.....	321
2.1.2. La cronología de la Crisis Financiera Global que estalló en 2008 en el Mercado Hipotecario Norteamericano.....	329
2.1.3. Efectos de la crisis financiera de 2008 en España.....	341
2.1.4. Mercado Hipotecario Norteamericano Las «Hipotecas Sub-Prime».....	346
2.1.5. El «maquillaje financiero» de balances con el «empaquetado» de préstamos	349
2.2. El déficit de la regulación bancaria y del mercado hipotecario norteamericano.....	359
2.2.1. La Reserva Federal y el Banco Central Europeo.....	365
2.2.2. Las «Agencias de Calificación»	371
3. Factores «endógenos» del sistema económico y financiero español.....	376
3.1. La deficiente estructuración de la economía española. Su falta de productividad real y competitividad.....	377
3.2. La elevada tasa de desempleo en España.....	380
3.3. La «hipercreditización» de las familias españolas.....	380

3.4. Responsabilidad de las entidades financieras españolas.	
Las «Cajas de Ahorros».....	383
3.5. Omisión de deberes por parte del Banco de España.....	392
3.6. Déficitaria cultura financiera del consumidor español.	
La idiosincrasia española.....	394
3.7. Asociaciones de Consumidores. Populismo.	
La falsa panacea de la «Dación en Pago».	
«El Código de Buenas Prácticas Bancarias».....	397
3.8. Imprevisiones españolas.....	417
3.8.1. Errores del Legislador español.....	418
3.8.2. Servicios Jurídicos de las Entidades Financieras.....	430
3.8.3. El «rol» de los Notarios.....	432

CAPÍTULO II. EL PROCESO DE REVISIÓN EXPERIMENTADO POR EL MODELO ESPAÑOL DE EJECUCIÓN JUDICIAL HIPOTECARIA

1. Introducción.....	439
2. Cuestionamiento constitucional del Proceso de Ejecución Hipotecaria español	441
2.1. Antecedentes	441
2.2. Ámbito de actuación del Tribunal Constitucional.....	442
2.3. La compatibilidad de los Procedimientos Extrajudicial Notarial del <i>artículo 129 LH</i> y de Ejecución Hipotecaria del Banco de España con los <i>artículos 117.3 y 14 CE</i>	444
2.4. La compatibilidad del Procedimiento de Ejecución de la Garantía Hipotecaria con el <i>artículo 24 de la Constitución Española</i>	448
3. Cuestionamiento de concordancia del Procedimiento de Ejecución Hipotecaria Española con el Derecho Comunitario	485
3.1. Antecedentes.....	485
3.2. Interacción del Proceso de Construcción Europea en las Instituciones y Procesos Civiles de sus Estados miembros.....	490
3.3. La disconformidad del procedimiento de ejecución hipotecaria español con el Derecho Comunitario.....	493
3.3.1. La <i>Directiva 93/13/CEE</i> . Los principios de « <i>equivalencia</i> » y « <i>efectividad</i> » del Derecho Comunitario.....	494
3.3.2. Pronunciamientos relevantes del <i>TJUE</i> en relación al procedimiento	

de Ejecución Hipotecaria Español y sobre la protección de los consumidores en los contratos de préstamos hipotecarios	495
---	-----

3.3.2.1. <i>La STJUE de 14 de marzo de 2013.</i> <i>Asunto C-415/11 [Caso Aziz].</i> Su impacto directo en la modificación operada por la <i>Ley 1/2013</i>	497
3.3.2.2. <i>La STJUE de 17 de julio de 2014.</i> <i>Asunto C-169/14 [Caso Sánchez Morcillo].</i> Su impacto directo en la modificación operada en el <i>artículo 695.4 de la LEC</i>	518
3.3.2.3. <i>La STJUE de 21 de enero de 2015.</i> <i>Asuntos acumulados C-482/13, C-484/13, C-485/13 y C-487/13</i> <i>y el ATJUE de 11 de junio de 2015. Asunto C- 602/13</i>	525
3.3.2.4. <i>La STJUE de 29 de octubre de 2015.</i> <i>Asunto C-8/14 [caso Peñalva].</i> La revisión del Tribunal de Luxemburgo del régimen transitorio [<i>Disposición Transitoria 4ª</i>] de la <i>Ley 1/2013</i>	534
3.3.2.5. <i>La STJUE de 26 de enero de 2017</i> <i>Asunto C-421/14 [Caso Banco Primus]</i>	538
3.3.2.6. <i>La STJUE de 26 de marzo de 2019.</i> <i>Asuntos acumulados C-70/17 [Caso Abanca]</i> <i>y C-179/17 [Caso Bankia]</i>	557
A). <i>El asunto C-70/17 [Caso Abanca].</i> La petición de decisión prejudicial formulada por el TS	568
B). <i>El asunto C-179/17 [Caso Bankia].</i> La consulta propuesta por el <i>Juzgado de Primera instancia núm. 1 de Barcelona</i>	577
C). <i>La resolución de la STJUE de 26 de marzo de 2019.</i> <i>Asuntos C-70/17 [Caso Abanca] y C-179/17 [Caso Bankia].</i> La « <i>mutación de la doctrina Kásler</i> »	581
D). <i>La Ley 5/2019, de 15 de marzo,</i> <i>reguladora de los contratos de crédito inmobiliario</i>	588

CAPÍTULO III. CONFLICTIVIDAD EN EL PROCESO DE EJECUCIÓN JUDICIAL HIPOTECARIO ESPAÑOL

1. Introducción	603
2. Conflictividad litigiosa previa a la reforma de la <i>Ley 1/2013</i>	607

2.1. Consideraciones preliminares.....	607
2.2. Fijación del domicilio en la escritura de constitución de la hipoteca y sobre el requerimiento de pago.....	609
2.3. Legitimación pasiva. Problema de los garantes y la ejecución residual del <i>artículo 579</i> de la <i>LEC</i>	610
2.5. Competencia judicial en un supuesto de transformación de la ejecución hipotecaria en ejecución ordinaria conforme al <i>artículo 579</i> de la <i>LEC</i>	612
2.6. Sobre los requisitos que debía contener la demanda ejecutiva	615
2.7. Sobre la nulidad de las <i>«cláusulas de vencimiento anticipado»</i>	615
2.8. Sobre la cuestión de la definición del título con eficacia ejecutiva.....	616
2.8. Nota marginal acreditativa de la expedición de la certificación de dominio y cargas: finalidad	617
2.9. Oposición a la ejecución	618
2.10. Intervención procesal del tercer poseedor	619
2.11. Notificación al deudor del lugar, día y hora de celebración de la subasta	620
2.12. Requisitos de admisibilidad de la <i>«tercería de dominio»</i>	620
2.13. Mandamiento judicial de cancelación de la hipoteca	620
2.14. Suspensión de procedimiento por <i>«prejudicialidad penal»</i>	621
2.15. Pago del crédito y aplicación del sobrante	624
2.16. Liberación del bien mediante consignación	625
2.17. Suspensión por <i>«prejudicialidad civil»</i> originada como consecuencia de la <i>«consulta previa suscitada ante la Justicia Europea»</i> . Alarma social. Primeras resoluciones que manifestaban el cambio de tendencia de la judicatura española	627
3. Conflictividad litigiosa posterior a la reforma de la <i>Ley 1/2013</i>	628
3.1. Introducción	628
3.2. La moratoria en los lanzamientos. Los <i>«supuestos de especial vulnerabilidad»</i>	629
3.3. El problema del concepto de <i>«vivienda habitual»</i> del <i>artículo 21.3</i> de la <i>LH</i>	637

3.4. La adjudicación mínima en supuestos de subastas sin postores (<i>artículo 671 de la LEC</i>)	641
3.4.1. Adjudicación de la vivienda habitual entre la horquilla del 70% y el 60% El problema de la corrección del denominado « <i>error de salto</i> »	642
3.4.2. La contradicción entre los <i>artículos 670.4 y 671 de la LEC</i>	643
3.4.3. La reinterpretación de la libertad de elección de procedimiento ejecutivo por parte del acreedor.....	644
3.5. El límite reductivo de costas en ejecuciones sobre « <i>vivienda habitual</i> » introducido por el <i>artículo 575. 1 bis de la LEC</i>	645
3.6. La prosecución de la ejecución (la ejecución residual, « <i>segunda vuelta</i> » o « <i>post hipotecaria</i> ») del <i>artículo 579 de la LEC</i>	647
3.6.1. La constitucionalidad del <i>artículo 579 de la LEC</i>	649
3.6.2. La participación del deudor en las plusvalías contenida en el nuevo <i>artículo 579.2 letra b) de la LEC</i>	650
3.6.3. El retraso desleal (« <i>verwinkung</i> ») en la prosecución de la ejecución <i>post hipotecaria</i> y el plazo de la prescripción para su ejercicio	653
3.6.4. Otros supuestos de conflictividad suscitados a propósito del <i>artículo 579 de la LEC</i>	654
3.7. La imputación de pagos del producto de la realización de la garantía, la <i>certificación de deuda pendiente</i> del <i>artículo 654 de la LEC</i>	655
3.8. El requisito de admisibilidad de la demanda basado en el <i>artículo 682 de la LEC</i> (incorporación junto con la demanda del certificado de la Tasación Inmobiliaria)	659
3.9. El <i>control de las cláusulas abusivas</i> insertas en los préstamos hipotecarios suscritos con consumidores	660
3.9.1. El trámite del <i>control de oficio de abusividad de cláusulas</i> . El régimen transitorio y de recursos	660
3.9.2. El interés moratorio (la modificación del <i>artículo 114 de la LH</i>); el problema del « <i>recálculo del interés de demora</i> » y el régimen transitorio previsto en la reforma	662
3.9.3. La nueva causa de oposición introducida en el <i>artículo 695 de la LEC</i> , basada en existencia	

de «cláusulas abusivas que constituyan el fundamento de la ejecución o que hubiesen determinado la cantidad exigible»	667
3.9.3.1. Una cuestión previa. La condición de «consumidor» del prestatario	668
3.9.3.2. El régimen transitorio de la Ley 1/2013 en cuanto a la alegación de la nueva causa de oposición en ejecuciones hipotecarias en tramitación	670
3.9.3.3. El «interés moratorio» como causa de oposición	672
3.9.3.4. El «vencimiento anticipado» como cláusula que constituye el fundamento de la ejecución. Artículo 693.2 de la LEC	673
3.9.3.5. Otras cláusulas abusivas. El «pacto de liquidez» alcance de la nulidad de las «cláusulas suelo» y de las «cláusulas IRPH» o «multidivisa» como determinantes de las cantidades exigibles	676
4. Situación actual del proceso de ejecución judicial hipotecario español	690
CONCLUSIONES	693
BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES CONSULTADAS.....	703
APÉNDICE I: JURISPRUDENCIA.....	713
APÉNDICE II: RESOLUCIONES DE LA DGRN.....	722
APÉNDICE III: TEXTOS NORMATIVOS.....	723

INTRODUCCIÓN

En los últimos años, pero en particular, como consecuencia de la crisis financiera global de finales de 2008, los lanzamientos de viviendas derivados de ejecuciones hipotecarias (de tradicional estadística moderada), se multiplicaron de forma exponencial, al punto de generar una cierta alarma social.

Sabido es que toda crisis económica, se manifiesta cíclicamente como fenómeno más o menos persistente de falta de dinero o recursos de un grupo social o individuo. En efecto, a lo largo de la historia muchos han sido los episodios de recesiones económicas sucedidos, cada uno de ellos con diferentes intensidades e impactos en las estructuras político-sociales vigentes en cada contexto temporal e incluso geográfico. Sin embargo, desde un plano individual, el efecto de la crisis siempre es idéntico, la pérdida o minoración más o menos relevante de los recursos económicos con los que creía contar el individuo para subvenir sus propias necesidades personales y familiares y que le venían permitiendo afrontar mejor o peor los compromisos patrimoniales contraídos para su satisfacción.

Pero, una crisis - para algunos sistémica - de la magnitud e intensidad de la experimentada en todo el globo desde finales del año 2008 ¹, será capaz, además, de afectar incluso al mantenimiento de uno de los bienes más preciados del ser humano, la conservación del propio techo en el que vivir ante la manifiesta imposibilidad de afrontar la hipoteca. Cuando la frecuencia de este problema se intensifica, los efectos de la crisis adquirirán, además, tintes de alarma social.

Casi como síntoma del languedecimiento del propio sistema económico capitalista (maduro a partir del siglo XIX). La economía mundial y, sobre todo, la pujante norteamericana, creció en la

¹ Aunque ya en 2007 existía una cierta incertidumbre en el mercado hipotecario norteamericano como consecuencia de los préstamos hipotecarios denominados «*subprime*» (de alto riesgo de impago), es en los meses finales de 2008, cuando la falta de liquidez de aquel mercado genera un «efecto dominó» en el resto de economías mundiales, arrastrando al colapso del sistema bancario y financiero internacional. Cfr. LUIS MARÍA LINDE DE CASTRO. *La crisis financiera internacional y la Unión Europea*, publicado en Revista de Derecho Europeo de la Unión Europea, núm.16, Primer Semestre 2009. Págs. 139 y ss.

segunda mitad del siglo pasado a base del mero «apalancamiento financiero». Esta peligrosa inercia, en algún momento del último tercio del siglo XX, dio lugar a que la potente «Banca de Inversión» norteamericana pusiera sus miras en el mercado inmobiliario y en el substancioso negocio secundario que se generaba a partir de los préstamos hipotecarios. El abuso del propio sistema que se resistía a dejar de crecer, alejándose cada vez más de la economía real, originó una espiral especulativa conocida como «*burbuja inmobiliaria*» que terminó por reventar a finales del año 2008 colapsando todo el orbe financiero. No en vano, a la última crisis financiera global se la sigue denominando, por su origen en el mercado hipotecario estadounidense, como «*la crisis de las hipotecas subprimes norteamericanas*». No faltaron quienes, al menos en nuestro país, se refirieran a ella hablando de la «*estafa de las hipotecas*» alzando la voz en defensa de sus miles de afectados.

Esta crisis financiera global de 2008 (con mayor incidencia en España a partir del año 2010), alterará la previsión individual y colectiva de las capacidades económicas que, al devenir insuficientes transmutarán la propia existencia del individuo (más sensible o vulnerable en lo económico) en dramática. Pero también, comprometerá la pervivencia de las actividades de generación de riqueza de las empresas, dándose lugar a una insostenible espiral de creciente desempleo que, lastrando el gasto público en medidas de corte social, realimentarán los efectos de la propia crisis.

Por tanto, el planteamiento de este trabajo parte del establecimiento de una fuerte correlación entre diferentes factores en orden a la dinamización del crédito territorial (las hipotecas inmobiliarias) y al satisfactorio desarrollo económico. Entre estos factores, deben ser aquí enunciados, por ejemplo, la propia coyuntura económica; la circulación del capital; la tasa de empleo; las condiciones retributivas de los trabajadores; o incluso, las políticas gubernamentales de corrección social o de vivienda. Pero, a su vez, todos ellos también incidirán en el ordinario o regular cumplimiento de las obligaciones derivadas de los préstamos hipotecarios concertados. Y es que, no debe olvidarse que, efectivamente, si estos últimos existen, es precisamente para la promoción del acceso a la propiedad raíz satisfaciendo, al tiempo, las necesidades de vivienda

que la sociedad demanda o necesita. El denominado «pacto de hipoteca», además, opera como un relevante agente «dinamizador» de los activos inmobiliarios al facilitarse desde el propio crédito la financiación necesaria para la expansión y desarrollo de actividad económica generadora de riqueza y, por ende, del bienestar del conjunto de la propia sociedad. Sentada pues, la trascendencia económica del contrato de hipoteca, parece que, «*prima facie*» no parece sensato denostar una figura o institución jurídica - la hipoteca - que cumple tan importante función económica y social en el seno de las sociedades más desarrolladas.

Aceptado lo anterior, pueril resultaría desconocer que cuando se asiste a un grave ciclo de crisis económica como la señalada (con una alteración aguda o incluso abrupta de las capacidades individuales de liquidez), ni tan siquiera los préstamos garantizados con hipotecas se verán libres del impago. Ahora bien, acontece con la institución jurídica sobre la que gravitará nuestro estudio, que las consecuencias del impago crediticio revertirán directamente contra el bien sobre el que se constituyó la garantía. Esto es, que la emergencia o activación de la eficacia de la garantía dará lugar a la fulminante realización de la hipoteca y, en última consecuencia, al lanzamiento del inmueble (acaso la vivienda habitual) del hipotecante sea o no deudor del préstamo. Dicha casuística, no pocas veces penosa, tendrá importantes consecuencias incluso de índole social.

En efecto, el drama de la pérdida de la vivienda de las familias desembocará en que las sociedades no podrán evitar la formulación de un agrio caldo de cultivo (llamémosle descontento social) que, invariablemente, actuará como precipitante o catalizador de importantes modificaciones en las estructuras políticas y económicas de sus sociedades. A estos cambios, no pocas veces reactivos, no podía ser ajeno el ámbito del Derecho ni, por supuesto, su vertiente procesal. Justamente, como veremos, esto es lo que ha acontecido, en buena medida, en la regulación del proceso de la garantía hipotecaria inmobiliaria española.

De otro lado, la realidad jurídica española - al igual que la de sus otros veintiséis socios - no puede entenderse sin el proyecto supranacional de la construcción europea cristalizado en la *Unión Europea* (en adelante *UE*). Las múltiples implicaciones y derivas del

proyecto refundacional comunitario, tendrán también notable incidencia en la creación de un marco normativo europeo tendente a la consecución del ambicioso objetivo denominado «*espacio de Libertad, Seguridad y Justicia europeas*», al que sus estados miembros habrán de promover su mejor acomodo.

En el caso del procedimiento de ejecución judicial de la garantía hipotecaria española, habrá de propenderse (exactamente al igual que acontecerá con cualquier otra institución jurídica o materia regulada en el ordenamiento jurídico de cada país o estado miembro), a la compleja síntesis o formulación del «*sustrato jurídico común*» y a la «*aproximación de los ordenamientos procesales*». Justamente desde el recto entendimiento de estos complejos objetivos, el proyecto europeo, traerá consigo la creación de una nueva «pileta», reservorio jurídico o lugar común, del que partirán y al que deberán tender o converger los respectivos sistemas jurídicos de los estados acogidos y vinculados por el Tratado. Dicho lo anterior, debe aceptarse que en ese complejo tránsito no faltarán fricciones entre sistemas y obstáculos hacia la anhelada, aunque no sencilla, armonización jurídica europea.

En el fenómeno revisionista de la «*acción hipotecaria*» española que pretendemos abordar con este estudio, será crucial referirnos a una norma europea precisamente dictada ya hace bastantes años en pos de la ansiada armonización o convergencia normativa europea, la *Directiva 93/13/CEE (del Consejo)*, de fecha 5 de abril de 1993, *sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores*². Precisamente, la *Directiva* citada y su ulterior interpretación por la Justicia Europea, tendrán una repercusión extraordinaria en el sistema español de ejecución judicial de la garantía hipotecaria. Los devastadores efectos de la crisis y ciertos abusos de las entidades bancarias españolas en la confección unilateral del clausulado de los contratos de préstamos hipotecarios sobre vivienda, presentarán el paraje perfecto al que vendrá a descarrilar el procedimiento judicial de la ejecución hipotecaria española.

² Publicada en el Diario Oficial de la Comunidad Europea, núm. 95, de 21 de abril de 1993, páginas 29 a 34. Referencia DOUE-L-1993-80526.

En este contexto, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) «marcará el paso» a las instancias judiciales españolas y aún al Gobierno de España, corrigiendo, incluso, al *Tribunal Supremo (TS)* español ³, en ocasiones, también vacilante en sus convicciones. En definitiva, la *Corte de Luxemburgo* urgirá al ejecutivo español a la revisión legislativa del proceso de ejecución hipotecaria, al «*soccaire*» de la - en cierta medida ignota o, al menos, tardíamente redescubierta - *Directiva 93/13/CEE* ⁴.

Pero, este poliédrico fenómeno que, en la práctica ha dado lugar a sucesivos «parches normativos» (de muy discutible técnica legislativa no pocos de ellos y surgidos, las más de las veces, de la improvisación), tampoco puede comprenderse sin referirnos a otro problema no menor: La generación en el ámbito procesal y forense español, de una inaudita incertidumbre práctica en orden a la interpretación del régimen tuitivo del consumidor europeo (también en el ámbito de la contratación hipotecaria) conforme a la hermenéutica «auténtica» emitida por las resoluciones de la *Curia de Luxemburgo*.

En el sentido expuesto, no puede dejar de advertirse que, entre las consecuencias del proceso de construcción del proyecto europeo, adquirirá un protagonismo, quizá no pretendido en su origen, la configuración de un extraño proceso de consulta pre-judicial (definido así por el *Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea* en su *artículo 267*), según el cuál, los órganos jurisdiccionales de un estado miembro pueden dirigirse - directamente - con ocasión de cualquier litigio nacional en curso, a la *Curia Europea*, con el objeto de que este Tribunal o Corte internacional europea emita los criterios o recomendaciones al órgano consultante para la adecuada interpretación del Derecho europeo ⁵. Fruto de esta «dialéctica» entre órganos jurisdiccionales nacionales y supranacionales se presentará una inteligencia del propio sistema procesal (español) no pocas veces errática.

³ Sic. Véase la fundamental *STJUE Sala 1ª, de 14/03/2013. Asunto C-415/11. M. Aziz V Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona I Manresa (Catalunyacaixa)*, sobre la que se volverá.

⁴ Vid. Arts. 6 a 10 de la *Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993*, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores. Puede consultarse igualmente el *Dictamen de 22/05/2013 del Banco Central Europeo* sobre protección de los deudores hipotecarios. CON/2013/33.

⁵ Sic. *Artículo 267 del Tratado de la Unión Europea (TFUE)*. << <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/PDF/?uri=OJ:C:2016:202:FULL&from=ES>>> [Consulta de 18 de marzo de 2019].

Al hilo de esto último, en materia de ejecución hipotecaria, llamativo será el deslucido espectáculo ofrecido por la Administración de Justicia española en la que, la Sala Primera del Tribunal Supremo (TS), se verá desacreditada por «cainitas» peticiones de consultas pre-judiciales de órganos jurisdiccionales patrios dirigidas, en una suerte de vía de recurso «*per saltum*» al TJUE el cuál, con la emisión de su doctrina, a veces difícilmente comprensible, otras, titubeante o vacilante (cuando no ominosa para el prestigio de nuestra alta instancia jurisdiccional), vendrá a contribuir a la inauguración de un odioso período de desconcierto en el foro, al que no serán ajenos ni el legislador español ni el Tribunal Constitucional (TC), este último, actuando como inesperado y puntual agente disolvente del sistema.

A la gestación de este proceso de revisión acelerada del sistema hipotecario español, coadyuvaron sin duda, instituciones como el propio Banco de España cuya inacción preliminar como mecanismo de control de las entidades financieras se manifestará como palmaria y, por supuesto, las propias entidades financieras españolas con una nefasta política crediticia y comercial previa a la crisis, muy bien u oportunistamente cotizada por movimientos políticos de corte populista y por algunas plataformas y asociaciones de consumidores. Sin desdeñar, por último, el «papelón» de Notarios y Registradores de la Propiedad e, incluso, el de los profesionales del Derecho adscritos a los servicios jurídicos de las entidades financieras. En suma, una tristemente abultada nómina de instituciones y agentes del tráfico, al parecer, todos ellos ajenos o cuando menos, no del todo conscientes, del alcance del cuerpo normativo jurídico pro-consumidores emanado de las disposiciones armonizadoras de la Unión Europea (UE).

Fruto de lo antedicho, lo cierto y verdad es que en los últimos quince años hemos asistido a una lamentabilísima y nunca vista (al menos en esta proporción) escalada en la cota de inseguridad jurídica patente en el foro. Si bien, justo es reconocer que, tanto por normativa europea posterior como por algunas de las reformas como la reciente Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, han venido a resolverse alguno de los problemas esenciales de los que adolecía el sistema y que, en realidad, venían

más anudados al proceso de la contratación de los préstamos hipotecarios que al de la estricta ejecución judicial de sus garantías hipotecarias. Pese a ello, nosotros creemos que, pocas veces se habla de un problema que sigue muy latente, cual es la existencia de un fondo contractual de miles de préstamos hipotecarios sobre vivienda concedidos a particulares, respecto de los cuales, puede entenderse desactivada o al menos muy cercenada «*ex post*» la posibilidad de realización judicial de la garantía hipotecaria.

No negaremos la evidencia de que las crisis económicas pasan y que las situaciones jurídicas, algunas veces, se corrigen incluso por sí solas por el mero transcurso del tiempo. Pero nosotros opinamos que sociedades desarrolladas, como la española, no pueden permitirse el lujo de la inacción ante la erosión de su sistema jurídico, en el que evidentemente se ha instalado la «gangrena» de la inseguridad. En efecto, la hipoteca, como institución jurídica que sirve a un propósito económico de futuro de carácter necesario, no puede verse degradada, en su esencia, por un marco coyuntural sea económico o jurídico de carácter crítico.

Pero dicho lo anterior, y desechando nostálgicas reminiscencias a regulaciones anteriores que nada aportan a la práctica del foro. Debe aceptarse sin reservas que, la sociedad de nuestros días, también merece y demanda una normativa acorde al tiempo que nos ha tocado vivir. De tal suerte que, algunos de los matices «*pro debitor*» surgidos de este proceso de cambios resultaban necesarios. Así, su instalación definitiva en la naturaleza de la propia institución hipotecaria, acaso debilitando la garantía tal como la conocíamos, sin embargo, a la larga fortalecerá el propio crédito al que la garantía sirve.

Ahora bien, creemos que no por esto último, deberá dejar de cuestionarse el modo (traumático) en que se han producido estos cambios en el modelo de sistema de ejecución de la propia garantía. Ni, por supuesto, olvidarnos de una reflexión que creemos muy necesaria acerca del desastre procesal y el desprestigio vertido sobre el conjunto del sistema que nos ha traído el citado viento revisionista. Aventurar soluciones respecto de cuestiones que, a nuestro juicio, no han sido del todo resueltas, será también un propósito muy presente en este estudio.

* * *

Por tanto, dado que la institución (de la hipoteca) y sobre todo su esencial proceso de ejecución, han estado en los últimos años de «rabiosa actualidad» y de ordinario y no hace tanto, en las «cabeceras de los medios de comunicación» (nunca antes los telediarios nacionales abrieron sus informativos con tan procelosos asuntos), nos parecía oportuno, abordar este estudio, primordialmente práctico, fruto de los últimos años de experiencia forense especializada, precisamente, en esta materia.

Así, partiendo del hecho incontrovertible de que el modelo de ejecución hipotecaria español ha cambiado mucho más en los dos últimos lustros que en los cien años anteriores y que dichos cambios han seguido un idéntico «*leitmotiv*»: El debilitamiento de la posición del acreedor en beneficio del deudor, muy singularmente cuando éste, además, es consumidor que hipoteca su vivienda habitual. Nosotros creemos, además, que el rosario de modificaciones no puede entenderse como ajeno al proceso de crisis tan relacionado con las propias hipotecas.

La metodología de nuestro trabajo, necesariamente partirá de un estudio sobre los antecedentes jurídico históricos y de la naturaleza de la propia institución (el «contrato de hipoteca»). Aproximaremos los modelos comparados de nuestro entorno más cercano y, definiremos, las singularidades del tradicional y sumario proceso de ejecución hipotecaria (la denominada «*acción hipotecaria*») así como su trasvase a la *Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) 1/2000*, de 7 de enero.

Continuaremos, ya en la Segunda Parte de nuestro estudio, analizando, las diferentes causas concurrentes que han propiciado su naufragio. Principiaremos con los orígenes de desastre - antes económico que jurídico - colacionando la delicada situación económica mundial «post 2008» ⁶ que comprometió desde una

⁶ Singularmente preocupante en el caso español, a partir del año 2010, con despidos colectivos numerosos y general estancamiento de las actividades generadoras de riqueza, muy específicamente, con el brusco frenazo del llamado sector del ladrillo, el «rescate» de Estados de la UE e incluso el «*pseudo-rescate*» de entidades financieras españolas, los planes de ajustes en materia de «flexibilización laboral», etc, etc.

perspectiva globalizada (aunque ciertamente con diferente incidencia según países) las pequeñas economías familiares al punto de que en no pocos casos, se dejaron de pagar las hipotecas asomándose, en el caso español de modo manifiesto, el drama del lanzamiento ⁷.

En un segundo orden, dedicaremos nuestro empeño a una exhaustiva revisión de los diferentes hitos jurisprudenciales y aún normativos que, a partir del año 2013 - alguno hay anterior -, han venido a enmarañar el proceso y aún su «*praxis*» para los operadores jurídicos. Trataremos de aplicar particular y minucioso detalle, al estudio de los problemas que a nivel nacional no han dejado de suscitar, profundo debate doctrinal y controversia judicial. Intentaremos aclarar, en lo posible, cuestiones que no han sido pacíficas. Analizaremos, finalmente, los efectos que estos cambios «de reglas del juego a mitad del partido» han producido en el propio modelo hipotecario español y, atisbaremos las conclusiones que de ello se derivarán en el actual modelo. Recogeremos las soluciones que la normativa europea y nacional han venido a promulgar para remover la caótica situación padecida, haciendo especial referencia a aquellos supuestos que, a nuestro juicio, no han sido resueltos por aquellas. Respecto de estas «cuestiones pendientes» aventuraremos, con humildad, nuestras propias soluciones.

Quien esto firma es abogado en ejercicio desde el año 1994 y fue abogado externo de Recuperaciones de BBVA, SA en el período 2010-2019.

⁷ V.Gr. En España no había estadísticas oficiales diferenciadas entre desahucios de vivienda habitual y otros tipos de inmuebles. Las únicas disponibles, aunque incompletas, eran las del *CGPJ*. Por tanto, o se hacían unas estimaciones propias o se usaban esos datos del *CGPJ*, matizando que incluían todo tipo de inmuebles. No fue hasta mayo del 2013, indudablemente al tomarse conciencia de que efectivamente se estaban incrementando de forma sensible los desahucios sobre vivienda habitual, cuando el Banco de España tuvo a bien empezar a publicar unas estadísticas parciales diferenciadas <<http://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/NotasInformativas/Briefing_notes/es/notabe10-05-13.pdf>>. También el I.N.E. elabora desde 2013 estadística oficial y diferenciada (tipología, fecha de préstamos y discriminada por C.C.A.A.) sobre ejecuciones hipotecarias.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Partiendo de una inspiración común en el Derecho Romano, compartida con los ordenamientos alemán, francés o italiano. Nuestro modelo de ejecución de la garantía hipotecaria evolucionó hacia una fórmula más «sintética» y efectivamente «más rígida» que la de estos otros sistemas, aunque también más ágil y eficiente. Su rigidez se concretaba en un ámbito de «cognición» muy limitado que dotaba al procedimiento de una celeridad inaudita.

SEGUNDA.- Sin lugar a dudas, la característica de la celeridad ejecutiva de la acción real derivada de la hipoteca española venía directamente vinculada por el legislador a una razón de estricta política económica: «La incentivación del crédito territorial». Siendo la «hipoteca española» un notable elemento dinamizador de dicho crédito, al tiempo que una institución de arraigado implante social en sintonía con la «vocación propietaria» característica de la idiosincrasia española.

TERCERA.- La comparativa del modelo español con los procedimientos alemán, francés o italiano ofrece, inmediatamente, la conclusión de que con todos ellos guarda unas semejanzas o similitudes evidentes. Curiosamente, algunas de las hipotecas norteamericanas, conservan «elementos de rigidez» que las asemejan en cuanto a su vía de ejecución al modelo español. Aunque, no por ello, se ha producido un cuestionamiento del propio modelo norteamericano, lo que resulta llamativo si tenemos en cuenta que fue, precisamente en Norteamérica, donde se gestó la «crisis financiera global» a partir de la quiebra de su «mercado de títulos hipotecarios».

CUARTA.- El procedimiento español, ni mejor ni peor que los citados del entorno europeo, aunque sí más sintético, ágil y eficiente.

Sencillamente, respondía a las necesidades propias o autóctonas de nuestro país. El modelo estaba, además, fuertemente «consolidado». La realidad, que no puede obviarse, es que muy pocos o escasos problemas suscitó durante su aplicación durante más de cien años ininterrumpidos. Concretamente, así aconteció hasta que sobrevino la «crisis de las hipotecas de 2008».

QUINTA.- La «rigidez» del proceso español, era el resultado de la evolución en la construcción de un sistema que descansaba en un «super-título de ejecución» cuál es la «escritura pública» constitutiva de la propia hipoteca que, además, exige su inscripción registral para adquirir eficacia «*erga omnes*». Ambos elementos dotaban de certeza al sistema economizando trámites del «apremio», lo que contribuyó a que, la propia hipoteca (por la eficacia de su mecanismo de realización), se convirtiera en una muy fiable y segura garantía para los acreedores. Dicho sistema comportaba para el acreedor un privilegiado mecanismo de realización de la garantía, basado en los principios de «sumariedad», «celeridad» y «eficiencia».

SEXTA.- El modelo nació con una anomalía de técnica legislativa. Su inclusión en una norma sustantiva: La *Ley Hipotecaria de 1909*. Esta circunstancia hizo dudar a la «doctrina hipotecarista» acerca de su naturaleza como auténtico proceso contradictorio. Siendo evidente que su carácter procesal y ejecutivo (estrictamente jurisdiccional) no podía discutirse. La *LEC 1/2000* de 7 de enero, corrigió el desajuste regresando a un modelo de «ejecución unitaria» en la que la hipotecaria era una «subespecialidad».

SÉPTIMA.- Las notas características del modelo originario (el procedimiento judicial sumario del *artículo 131* de la *Ley Hipotecaria* o «acción hipotecaria») provocaron, en cierta medida, la desconexión de dicho trámite procesal (el de la ejecución de la garantía real) respecto del negocio causal para cuya seguridad tenía razón de ser la hipoteca: El préstamo.

OCTAVA.- La adaptación del proceso en la *LEC 1/2000* de 7 de enero, aunque «dulcificó» el procedimiento, dotándolo de un carácter «más jurisdiccional», no renunció a la inspiración «*pro creditor*» originaria del modelo. Este vestigio facilitó los «abusos de la Banca» en la contratación masificada de préstamos hipotecarios. Esto es, las entidades financieras amparados en la «potencia ejecutiva» del título hipotecario (documentado en «instrumento público») no dudaron en insertar «condicionados abusivos» referidos a los préstamos garantizados por hipoteca, singular y trascendentemente, en la contratación con consumidores.

NOVENA.- El proyecto de construcción de la Unión Europea del que forma parte España exigía a todos los estados miembros esfuerzos en pro de la «armonización jurídica» en el ámbito supranacional europeo. En este marco, cumplía preservar el «*estándar mínimo de protección al consumidor europeo*» resultante de la *Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores*. Analizado con perspectiva, el desconocimiento u omisión generalizado de la Banca, Gobierno e instituciones de control del mercado inmobiliario e hipotecario españoles de la citada *Directiva 93/13/CEE* o, por lo menos, de su alcance en materia de contratación de préstamos hipotecarios, resulta inquietante.

DÉCIMA.- El proceso de revisión del modelo de ejecución de la garantía hipotecaria española se produjo de un modo «abrupto y traumático» que no puede explicarse sin el fenómeno de la «crisis financiera global de 2008» («la crisis de las hipotecas» originada por el desplome del «mercado hipotecario norteamericano» sumido en una espiral especulativa). La crisis se precipitó en España dos años más tarde, aunque con una singular crudeza dadas las singulares características de la debilidad de una economía, la española, muy sensible a las fluctuaciones y con un alto índice de sobreendeudamiento, también en el crédito hipotecario inmobiliario.

UNDÉCIMA.- En el caso español, nos cabía el «dudoso honor» de presentar nuestra propia «burbuja inmobiliaria» y arrastrar una nefasta política comercial y crediticia de las entidades financieras: Bancos y «Cajas de Ahorro» (sobre todo estas últimas) que, en su mala «praxis», incurrieron en dos manifiestos abusos: 1º).- El de la «alegre concesión crediticia» y 2º).- El de la «inserción de cláusulas de contenido presumiblemente abusivo» en los condicionados impuestos por las propias entidades financieras en un ingente volumen de créditos hipotecarios suscritos, en este caso, con los consumidores. Ni las empresas de valoración o tasación inmobiliaria, ni las Administraciones Públicas, ni los Notarios, dejaron de participar del «negocio de las hipotecas», contagiados de la euforia del sector inmobiliario propiciada por los bajos tipos de interés durante la década de los 90 del siglo pasado. El Banco de España «miró para otro lado» aceptando un crecimiento «irreal» de la economía basado en el puro «apalancamiento financiero».

DUODÉCIMA.- La irrupción (en 2010) de la crisis financiera («la crisis de las hipotecas») traerá consigo un generalizado descontento social, crucial en el advenimiento de movimientos políticos de corte populista, como el «11-M» o por ceñirnos al campo que ocupa nuestro estudio, la denominada «*Plataforma de afectados por la hipoteca*» cuyos postulados han estado (y siguen estando) muy presentes en las agendas de los sucesivos Gobiernos de la nación. En definitiva, la sociedad entera culpaba a la Banca como principal responsable de la crisis. A esta percepción no fue ajena buena parte de la magistratura española. Este «clima» será decisivo en la «defenestración» de nuestro modelo tradicional de ejecución hipotecaria. Produciéndose el «endoso» de los vicios («de abusividad») de la contratación seriada suscrita por las entidades financieras con los consumidores, al «pacto de hipoteca» y a su mecanismo procesal de realización.

DECIMOTERCERA.- La demoledora *STJUE de 14 de marzo de 2013 (Asunto C-415/11 [Caso Aziz])*, supuso un notable punto de inflexión en la configuración procesal del proceso de ejecución de la garantía hipotecaria española. Así, a pesar del teórico respeto en el proceso de

construcción europea por los respectivos Derechos internos («*principio de autonomía procesal nacional*»). La *Corte de Justicia Europea* dejará muy «malparado» al modelo de ejecución hipotecaria española, al arrogarse (no sin legitimidad) en nombre de la armonización jurídica en el ámbito supranacional europeo y, particularmente, desde la perspectiva o clave del «*principio de efectividad del Derecho Comunitario*», facultades de pura revisión del proceso del Derecho español interno. Concretamente la resolución citada obedecía al propósito de preservar el «*estándar mínimo de protección al consumidor europeo*» resultante de la *Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores*. Sencilla y llanamente, se sometió el proceso español de ejecución judicial hipotecaria al «*test*» de su adecuación a dicho régimen de mínimos en materia de protección ante las «cláusulas abusivas» insertas en contratos celebrados con consumidores. A estas alturas, no puede discutirse que el proceso español, no superó citada prueba.

DECIMOCUARTA.- La intervención de la Justicia europea en la revisión del procedimiento español nos suscita algunos interrogantes: ¿Se necesitaban con urgencia estas modificaciones en pos de la tan ansiada armonización europea? O, ¿Se pretendía dar «un respiro» a los miles de «hipotecados españoles» que, a causa de la crisis, no podían «honrar» sus contratos? La respuesta a este interrogante no es sencilla. Nosotros creemos que se produjo un recurrente «solapamiento» de ambas situaciones, aunque con una muy marcada incidencia de la segunda motivada por la imposibilidad de sostenerse el sistema (coyunturalmente afectado por la crisis) solamente con medidas de política social, como por ejemplo aconteció en otros países como Alemania o Francia.

DÉCIMOQUINTA.- El proceso de «revisión» del sistema español se anudará a la doctrina del *TJUE*, emitida «a demanda» de los propios Tribunales españoles en ejercicio (no pocas veces «desmesurado y desleal») del mecanismo de «consulta prejudicial previa» (previsto en el artículo 267 del *Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea*).

Citado instrumento, en nuestra opinión, no ha demostrado ser ninguna buena idea, al menos en cuanto a su actual configuración procedimental. Creemos, y «hacemos votos» porque así se haga, que el legislador europeo deberá «repensar» muy bien su modelo de «consulta prejudicial» incorporándole algunas correcciones. Nosotros, humildemente, proponemos dos: 1º).- *La creación de un preceptivo u obligatorio «filtro casacional previo, de pronta o urgente tramitación»*, de tal suerte que las consultas que se susciten ante la *Corte Europea*, al menos, respondan a genuinas dudas albergadas desde la doctrina interna consolidada de cada Estado miembro. Evitando con ello un cierto «efecto multiplicación». 2ª).- Tampoco sobraría como medida, la de: *Incrementar en los correspondientes procesos de selección, la exigencia de una mayor «cualificación técnica» en los magistrados que componen las Salas de la propia «Corte de Luxemburgo» y aún en los «Abogados Generales» que participan en sus procedimientos.*

DECIMOSEXTA.- Como consecuencia directa del dictado de la *STJUE de 14 de marzo de 2013 (Asunto C-415/11 [Caso Aziz])*, el Gobierno español impulsó apresuradas y desafortunadas reformas (como la *Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social*), que resultaron, en buena medida, tentativas fallidas para «parchear» el desastre que afectaba a cientos de miles de contratos y no pocas ejecuciones en curso. En algunos aspectos, la propia reforma generó problemas adicionales. El resultado fue la inauguración de un período de «inseguridad» y «descrédito internacional» en el seno de la Justicia Española, sin precedentes y creemos que innecesario y en parte evitable. Fruto de ello se produjo, «*de facto*», el «descalabro», si no la liquidación, de una de las grandes notas características del modelo de ejecución hipotecaria español: Su «celeridad en el trámite» o su eficiencia pre-ordenada al cobro o satisfacción del acreedor.

DECIMOSÉPTIMA.- En términos prácticos, el proceso de ejecución judicial hipotecario español se alteró de modo esencial al flexibilizarse «a marchas forzadas». En concreto, con la apertura de nuevos «espacios de cognición procesal» en materia de «cláusulas

abusivas». Esta circunstancia, «arrasará» con la otra de las notas esenciales y características del modelo de la ejecución hipotecaria española: Su carácter «privilegiado» derivado, precisamente, de la «limitación cognitiva» del propio proceso, su - tradicionalmente denominada - «sumariedad». Además de ello, la nulidad de cláusulas de inserción habitual en los préstamos hipotecarios como la del «vencimiento anticipado» estuvieron a punto de provocar la quiebra del sistema que hubiera supuesto la «inactivación» del proceso de ejecución hipotecaria hasta tanto se produjeran los vencimientos definitivos de los préstamos. En este punto, incluso el propio *TJUE* hubo de reconsiderar su propia doctrina siguiendo la - en este caso acertada - estela marcada por el *TS*.

DECIMOCTAVA.- Debemos aceptar que «de futuro» la problemática de los «abusos de las entidades financieras en la contratación de préstamos hipotecarios con consumidores» ha sido, abordada «preventivamente» tanto por normativa europea (*Directiva 14/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) núm. 1093/2010*); como por la española *Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario*. Concretamente, nos referimos a la implantación de la «Ficha Europea de Información Normalizada» (FEIN) y «Ficha de Advertencias Estandarizadas» (FIAE) impuestas a las entidades financieras para garantizar que el consumidor europeo está perfectamente informado de los términos de la contratación que le es ofrecida para que así pueda ser válidamente aceptada por este último. Este avance legislativo sintoniza con el esfuerzo del Banco de España en la difusión a través de su página «web» de contenidos tendentes a la «educación financiera de los consumidores», o incluso con la mayor participación notarial en el «íter negocial» de los préstamos, prevista por la *Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito*.

DECIMONOVENA.- Ahora bien, los instrumentos normativos señalados no convalidan o «purgan» los condicionados presumiblemente abusivos suscritos en el pasado que subsisten en buen número de préstamos vigentes en nuestros días. Esto es, que en nuestro país subsiste una importante «colección» o «bolsa» de préstamos hipotecarios sobre vivienda concedidos a consumidores en el período 1994-2019 que siguen conteniendo cláusulas susceptibles de ser consideradas abusivas (es cierto que según se fue asentando la doctrina del TJUE y TS español, según que cláusulas dejaban de ser insertadas en los contratos, pero recordemos que, en alguno de los casos, ni tan siquiera al día de hoy existe doctrina pacífica). De lo anterior se sigue que, no pocos de aquellos contratos, en caso de que se produzcan sus consiguientes impagos podrán tener problemas en orden a la normal prosecución de la ejecución judicial hipotecaria. De hecho, tal circunstancia ya está aconteciendo sin que, en muchos casos las entidades financieras acreedoras se atrevan a dar inicio a tales procesos directos de ejecución contra la garantía hipotecaria. Ciertamente que, en parte, siguiendo las recomendaciones de la propia UE, y también por su voluntaria adhesión al denominado «Código de Buenas Prácticas». Ahora bien, esta realidad (aunque tenga un plazo de caducidad que se extenderá al tiempo de duración de dichos contratos afectados) creemos que no es sostenible, porque de nada sirve la garantía (la hipoteca) si no es eficaz, o dicho de otra manera, susceptible de ejecución.

VIGÉSIMA.- Habida cuenta del traumático modo en que se ha producido en los últimos años la revisión del proceso judicial de ejecución de la garantía hipotecaria (el «cambio de las reglas del juego a mitad del partido»). Creemos que la credibilidad del sistema no compatibiliza con la subsistencia (aunque esta tenga fecha de caducidad) de un ingente cuerpo de contratos de préstamos hipotecarios sobre vivienda y suscritos con consumidores, de difícil ejecución judicial real o directa. Entender lo contrario supondría dar por buenas estas «hipotecas huérfanas», o dicho en términos prácticos, carentes «*de facto*» de acción hipotecaria viable.

VIGÉSIMOPRIMERA.- Nosotros creemos que, siguiendo la certera (aunque no exenta de una cierta «mala fe») inspiración de algunas entidades financieras (esencialmente las «Cajas») que, a partir del año 2015 idearon y dieron inicio a una campaña comercial dirigida a sus clientes para alcanzar con ellos «*acuerdos novatorios o modificativos*» con el objetivo de «sanar» sus contratos aquejados de «cláusulas suelo», procede que el legislador español impulse alguna iniciativa más amplia en dicho sentido. Pensamos, en definitiva, que procedería que el propio Gobierno estudiara impulsar una norma tendente a depurar el sistema (como ya se intentó en su día con el *RDL 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusula suelo*) con el objetivo de buscar el «*reacondicionado imperativo de todo este paquete de préstamos contaminados con la presencia de cláusulas abusivas*» (no nos referimos solo a las conocidas «cláusulas suelo», sino a otras muchas que se han citado a lo largo del trabajo, como las de «vencimiento anticipado», «interés de demora», «comisiones», «IRPH», etc, etc).

VIGESIMOSEGUNDA.- La hipoteca no es ninguna fórmula del pasado que convenga arrumbar. Efectivamente, los cambios instalados en todo el mundo en orden a la regulación y control de entidades financieras y respecto a los procesos exigidos a estas, en su contratación con consumidores, han venido a «remodelar» un sistema que en nuestro entorno europeo definitivamente se muestra más tuitivo con el deudor y, en particular, cuando éste es, además, consumidor. Pero, todas estas modificaciones, que seguramente eran necesarias (aunque quizá no de un modo tan «abrupto») para la construcción de un modelo de sociedad más justa, no deben hacer perder la perspectiva de que la hipoteca, no es más - pero tampoco menos - que una garantía provista de un mecanismo de realización privilegiado, que a lo largo del tiempo se ha mostrado útil como elemento de dinamización patrimonial y por tanto del desarrollo económico. Queremos decir con ello que, la ejecución hipotecaria opera como una «*espada de Damocles*» al servicio de la garantía, pero que su irrupción será, normalmente, un «indeseable accidente» ante el impago sobrevenido del crédito que aquella garantiza. Por ello y aceptando que el Derecho procesal está regularmente al servicio del Derecho sustantivo o material. Y que, del mismo modo que las leyes

son fruto de su tiempo, la interpretación de las normas debe adaptarse al contexto histórico o coyuntural que les toca afrontar. Creemos firmemente que en el caso de una institución jurídica tan «*sui generis*» como lo es la «hipoteca» no debe olvidarse que una desactivación total del proceso de ejecución «reduce a la nada» a la propia garantía, que privada de eficacia carece de su razón de ser perdiéndose en ese camino la importante función económica que aquella desempeña.

BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES CONSULTADAS

- ABADÍA, LEOPOLDO, *La crisis ninja y otros misterios de la economía actual*. Madrid 2008, Espasa.
- AGUILERA Y VELASCO, ALBERTO, *Código civil italiano, Comentado, concordado y comparado con las legislaciones vigentes en Europa y América*. Madrid 1881. Librería Universal de Córdoba y Compañía, Puerta del Sol, 14. Obra en formato facsímil disponible en el siguiente enlace: << www.bibliotecavirtualdeandalucia.es/catalogo/consulta/registro.cmd?id=1017070 >>.
- ARAGONÉS Y CARSI, PASCUAL, *Compendio de legislación hipotecaria, II*, Madrid 1911.
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO, RODRIGO, *Prólogo a la décima Edición del Código Civil*, Madrid, 1991 Editorial Técnos.
- BISCARDI, ARNALDO, *Diritto greco Antico*, Milano 1982.
- BREMER, FRANZ PETER, *Hypothek und Grundschuld* (Göttingen 1869).
- CALLEJO CARRIÓN, SORAYA, *El Tribunal Supremo frente a los productos financieros complejos: O de cómo la autonomía de la voluntad ya no sirve de «coartada»*. Publicado por el Centro de Estudios Financieros en 2016 y que puede consultarse en <<[https:// www.civil-mercantil.com/files/soraya-callejo.pdf](https://www.civil-mercantil.com/files/soraya-callejo.pdf) >>.
- CALLEJO CARRIÓN, SORAYA, *La Pretensión de la Ejecución Hipotecaria*, Tesis Doctoral 2013 UNED. Puede consultarse en << [http:// espacio.uned.es/fez/view/tesisuned:Derecho-Scallejo](http://espacio.uned.es/fez/view/tesisuned:Derecho-Scallejo) >>.
- CANALES, ESTEBAN, *La Europa Napoleónica: 1792-1815*. Madrid. Ed Cátedra. 2008.
- CARR, RAYMOND. *Spain 1808-1939*, primera edición traducida al español de 1969, Editorial Ariel.
- CERRATO GURI, ELISABET, *La ejecución civil privada: Realización por persona o entidad especializada*, Tesis Doctoral, publicada por la Universitat Rovira i Virgili, Tarragona, 2008; ISBN: 978-84-694-0294-8 << [https:// www.tesisenred.net/bitstream/handle/10803/8763/Tesi.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://www.tesisenred.net/bitstream/handle/10803/8763/Tesi.pdf?sequence=1&isAllowed=y) >>.
- COING, HELMUT, *Unidad en el desarrollo del Derecho en los Países de Europa*. Artículo Glossae. Publicado en la Revista del Derecho Europeo 2 (1989-1990),

Instituto de Derecho Común, Universidad de Murcia. <<
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/extaut?codigo=123074> >>.

• D'ORS, ÁLVARO, *Derecho Privado Romano*, Pamplona, Ediciones Universidad de Navarra, 1968.

• DAZA IZQUIERDO, JULIO, *Sistemas Hipotecarios y Dación en Pago*, publicado por el Boletín de la Real Academia de Extremadura de las Letras y las Artes. Consultable también en dialnet <<
<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4615996.pdf> >>.

• DE BARRÓN ARNICHES, ÍÑIGO, *La Banca Española confió en unas previsiones insuficientes para frenar a las subprimes* <<
https://elpais.com/economia/2007/08/05/actualidad/1501930682_013622.html >>.

• DE COBARRUVIAS OROZCO, SEBASTIÁN, *Tesoro de la Lengua Castellana o Española*. Fondos digitalizados de la Universidad de Sevilla <<
<http://www.fondosdigitales.us.es> >>.

• DE LA RUBIA SÁNCHEZ, DANIEL, *Ejecución de vivienda habitual*, Revista Acta Judicial nº 4, julio-diciembre 2019.

• DE TOCQUEVILLE, ALEXIS, *Democracy in America*. (Ed. Isaac Kramnick, 2007. New York, W.W. Norton).

• DEL REFUGIO GONZÁLEZ, MARÍA, *Génesis y Evolución de la Prenda y la Hipoteca en el Derecho Romano*. Artículo publicado en nº 40 (1981) de Boletín Mexicano de Derecho Comparado.

• DI CIOMMO, TIZIANA, *La Crisis de la Justicia Civil Italiana*, Barcelona 2013. Librería Bosch.

• DÍAZ FRAÍLE, JUAN M^a, *Cláusula de Vencimiento anticipado: comentario a la STSJE 26 de marzo de 2019*. Artículo publicado en la Revista Notarios y Registradores, en abril de 2019, que puede consultarse en <<
<https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/clausula-de-vencimiento-anticipado-comentario-a-la-stsje-26-de-marzo-de-2019/> >>.

• FABIÁN CAPARROS, EDUARDO ÁNGEL, *El delito de blanqueo de capitales*, Ed. Colex 1998.

• FÁBREGAS & ASOCIADOS, *Los Principios Básicos del Derecho de la Unión Europea*. Artículo << <https://www.fabregasassociats.com/principales-caracteristicas-del-derecho-la-union-europea/> >>.

- FAJARDO FERNÁNDEZ, JAVIER, *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil*, Vol. II, (Obra colectiva). Editorial Aranzadi, Navarra, 2001.

- FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, CECILIA, *La Biblioteca de Alejandría. Pasado y Futuro*. Artículo publicado en 1995 en Revista General de Información y Documentación (UCM) << <http://revistas.ucm.es/index.php/RGID/article/viewFile/RGID9595120157A/11439> >>.

- FERNÁNDEZ SEIJÓ, JOSÉ M^a, *Comentario a la sentencia del TJUE de 29 de octubre de 2015. El balón otra vez en el tejado del Gobierno español* Artículo publicado el 12 de noviembre de 2015 en *Expansión*. Artículo que puede consultarse en << <https://hayderecho.expansion.com/2015/11/12/comentario-a-la-sentencia-del-tjue-de-29-de-octubre-de-2015-el-balon-otra-vez-en-el-tejado-del-gobierno-espanol/> >>.

- FERREIRO BAAMONDE, XULIO y RODRÍGUEZ GARCÍA, NICOLÁS, *La Armonización del Derecho Procesal Civil en Europa*. Artículo publicado en Revista de Derecho Procesal, 2010. Núm. 3-4.

- FERRER ROJAS, ENRIQUE JAVIER, *Pasado, presente y futuro del sistema de ejecución hipotecaria en España*. Trabajo Fin de Grado, Universidad de Málaga, publicado en << <http://noticias.juridicas.com/conocimiento/articulos-doctrinales/11409-pasado-presente-y-futuro-del-sistema>. De ejecución-hipotecaria-en espana/ >>.

- FIESTAS LOZA, ALICIA, *La Protección Registral de los compradores de bienes eclesiásticos (1863-1869)*, 1983 Artículo Publicado en el Anuario de Historia del Derecho Español, ISSN 0304-4319. Universidad Autónoma de Madrid << <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=134443> >>.

- FINE, JOHN (V.A.) *Horoí: studies in mortgage, real, security an land tenure in anciant Athens*, Hesperia, suppl. 9, Baltimore, 1951.

- FINLEY, MOSES, *La inalienabilidad del suelo en la Gracia Antigua, uso y abuso de la historia*, Barcelona 1979.

- FONT DE MORA RULLÁN, JAIME, *Las facultades del Letrado de la Administración de Justicia en la Ejecución Hipotecaria para proteger al deudor-consumidor*. Revista Acta Judicial nº 4, julio-diciembre 2019.

- FUENTES SORIANO, OLGA, *El Proceso de Ejecución Hipotecaria*, Ed. Edijus, Zaragoza, 1998.

- GALINDO ARAGONCILLO, ALICIA y NAVARRO CODERQUE, FERNANDO, *El pacto comisorio en el actual marco de los derechos de garantía*. Artículo publicado el 20/05/2014 en el Diario La Ley nº 8314/14. Accesible en << https://www.cuatrecasas.com/media_repository/gabinete/publicaciones/docs/1400771787es.pdf >>.
- GARBERÍ LLOBREGAT, JOSÉ. *El Proceso de Ejecución Forzosa en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*, Thomson Reuters, 3ª Edición, septiembre de 2010.
- GARCÍA FERNÁNDEZ, JOSÉ. *Dos cuestiones referentes al procedimiento judicial sumario*. Artículo publicado en Revista General de Legislación y Jurisprudencia, 1912, II.
- GARCÍA GARRIDO, MANUEL JESÚS, *Derecho Privado Romano*, Madrid, Dykinson, 1089, 4ª Edición.
- GARCÍA SANZ, ARCADI, *Institucions de Dret civil valencià* (Castelló de la Plana, 1996).
- GERNET, LOUIS, *Horoï hypothécaires, Droit et institution en Grèce Antique*, Flammarion. Coll. Champs, 1982, 1ª Edición.
- GHENT, ANDRA, *The historical origins of America's Mortgage Laws*, Artículo de 2012 University of Wisconsin. << https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2171357 >>.
- GIMENO SENDRA, VICENTE. (V.A.): *Introducción al Derecho Procesal*, Edit. Colex, Madrid, 2000.
- GOMÁ LANZÓN, IGNACIO, *El alcance de la intervención notarial en la contratación bancaria*. Artículo publicado en la Revista el Notario del Siglo XXI, núm. 97 mayo-junio 2021.
- GÓMEZ DE LA SERNA, PEDRO, *La Ley hipotecaria: Comentada y concordada, precedida de una Introducción histórica y Seguida de un Diccionario y Formularios para su más fácil aplicación*. Madrid, 1862 Imprenta de la Revista de Legislación. Puede consultarse la Edición facsímil, en los Fondos de la Universidad de Sevilla. << <http://www.cervantesvirtual.com/obra/la-ley-hipotecaria--comentada-y-concordada-con-la-legislacion-anterior-espanola-y-extranjera-precedida-de-una-introduccion-historica-y-seguida-de-un-diccionario-y-formularios> >>.
- GÓMEZ GALLIGO, FRANCISCO JAVIER, *La normalización del Derecho Hipotecario Procesal. La ejecución ordinaria e hipotecaria en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*. Artículo publicado en Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 2000-II.

- GONZÁLEZ PÁRAMO, JOSÉ MANUEL, *Conferencia en Seminario sobre el futuro de la Eurozona*, pronunciada en la Universidad Internacional Menéndez Pelayo el 30 de junio de 2017. Puede consultarse citada conferencia incluso en audio en << <https://www.bbva.com/es/bce-jugo-papel-fundamental-crisis/> >>.
- GONZÁLEZ QUINTERO, RODRIGO, *Estados, Federación y Soberanía en la Jurisprudencia Temprana de la Corte suprema Americana*. Artículo publicado en Revista de Estudios constitucionales, ISSN 0718-5200 Estudios constitucionales vol.11 no.1 Santiago 2013 <<<http://dx.doi.org/10.4067/S0718-52002013000100004>>>.
- GUASP, JAIME. *La ejecución procesal en la Ley Hipotecaria*, Barcelona 1951.
- GUASP, JAIME. *Derecho Procesal Civil*, Instituto de Estudios Políticos, Madrid 1956.
- GREENSPAN, ALAN, *La era de las turbulencias*, 2008, Ediciones B, Barcelona.
- HERMOSO MENA, NATALIA, *Problemática Registral y Procesal de la Ejecución Hipotecaria Judicial*. Tesis Doctoral, Programa de Doctorado Estado de Derecho y Gobernanza Global. Universidad de Salamanca 2015.<< https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/128398/DDAFP_HermosodeMenaN_Poblem%c3%a1ticaregistral.pdf?sequence=1&isAllowed >>.
- JORDÁ FERNÁNDEZ, ANTONIO. *Itinera Hypothecae: Notas sobre los orígenes de la hipoteca y su evolución hasta la codificación*. Universidad Rovira Virgili, Tarragona 2007, << <http://studylib.es/doc/4907256/page-1-itinera-hypothecae--notas-sobre-los-origenes> >>.
- JORDÁN DE ASSO Y DEL RÍO, IGNACIO y DE MANUEL Y RODRÍGUEZ, MIGUEL, *Instituciones del Derecho civil de Castilla...* (Madrid 1792, Edic. facs. Valladolid 1984).
- JUNQUERA CUBILES, EDUARDO, *Financiarización. Parte III. Regulación Bancaria, Historia*. Artículo publicado en Tribuna de Occidente el 18 de febrero de 2019. << <https://tribunadeoccidente.es/financiarizacion-parte-iii-regulacion-bancaria-historia/> >>.
- KOSCHAKER, PAUL, *Europa y el Derecho romano*. Trad. Santa Cruz Teijero. Madrid 1955.
- LACABA SÁNCHEZ, FERNANDO. *La titulización de créditos hipotecarios. Nueva controversia en nuestro derecho hipotecario*. Revista de Derecho VLex - Núm. 144 de mayo 2016.

- LACRUZ – SANCHO (*Op. conjunta de Don José Luis Lacruz Berdejo y Don Francisco de Asis Sancho Rebullida*), *Derecho Inmobiliario Registral*, Barcelona 1977, Editorial Bosch.

- LAFERRIERE, FIRMIN. *Essai sur l'histoire de Droit français depuis de temps anciens jusqu'à nous jours* (Paris 1859, 2ª edición).

- LINDE DE CASTRO, LUIS M^a, *La crisis financiera internacional y la Unión Europea*. Publicado en Revista de Derecho Europeo de la Unión Europea, núm.16, Primer Semestre 2009.

- LONDOÑO, NÉSTOR RAUL. *La obligatoriedad de los principios del derecho en el common law de Estados Unidos*. Artículo publicado por la Universidad de Medellín, Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias políticas, vol. 36, n.º. 1006, págs. 55-56 que puede consultarse en [dialnet.unirioja << https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/2367490.pdf >>](http://dialnet.unirioja.es/dialnet/unirioja/<<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/2367490.pdf>>).

- LONGO MARTÍNEZ, ANTONIO A. *Estudio práctico de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario*. Artículo publicado en Revista Notarios y Registradores. Marzo 2019 <<<https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/estudio-practico-de-la-ley-5-2019-de-15-de-marzo-reguladora-de-los-contratos-de-credito-inmobiliario/> >>

- LÓPEZ DE HARO, CARLOS. *Acciones del acreedor hipotecario y naturaleza y prescripción de ellas*. Artículo publicado en Revista General de Legislación y Jurisprudencia, 1932, I.

- LÓPEZ LIZ, JOSÉ. *Procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley hipotecaria*, Ed. Bosch, 1987.

- LÓPEZ SAN LUIS, ROCÍO. *El tratamiento del sobreendeudamiento de los particulares en Francia*. Revista de Derecho Civil << <http://nreg.es/ojs/index.php/RDC> ISSN 2341-2216 vol. II, núm. 2 (abril-junio, 2015) Ensayos, pp. 207-228 >>.

- MARTÍN DIZ, FERNANDO, *Intervención y eventual desalojo de los ocupantes en la ejecución judicial de bienes inmuebles. Novedades de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil*. Artículo publicado en revista la Ley de fecha 25 de septiembre de 2000

- MARTÍN DIZ, FERNANDO, *La ejecución de la garantía hipotecaria sobre bienes inmuebles. Su tratamiento legal en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*. Edit. Comares, Granada, 2000.

- MARTÍN FABÁ, JOSÉ M^a, *STJUE de 26 de marzo de 2019 sobre vencimiento anticipado del crédito hipotecario*. Artículo doctrinal fechado en abril de 2019 que puede consultarse en << <http://centrodeestudiosdeconsumo.com> >>.

- Mc ILLWAIN, CHARLES HOWARD, *Constitucionalismo antiguo y moderno*. Artículo publicado por CEC, Madrid, 1991.
- MENÉNDEZ PIDAL, *Elementos de derecho procesal civil*, Madrid, 1935.

- MIRA ROS, CORAZÓN, *La Ejecución Hipotecaria. Hacia una regulación propiamente jurisdiccional*. Artículo publicado en la Revista El Notario del Siglo XXI. Núm. 20 de 2008 (Julio - Agosto). << <http://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-20/1932-ejecucion-hipotecaria-0-7741411298272582> >>.

- MIRALBELL GUERÍN, LUIS M^a, *La ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*, Artículo publicado en Revista Jurídica La Ley, 2001-1.

- MONTERO AROCA, JUAN, *Ejecución de la hipoteca inmobiliaria*, Tirant lo Blanc, Valencia 2012.

- MONTERO AROCA, JUAN, *Las ejecuciones hipotecarias y la tutela judicial privilegiada*. Artículo – integrado en el *Libro Homenaje a Guasp* - publicado por la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, año 1996.

- MONTERRAT VALERO, ANTONIO, *Las novedades de la ejecución hipotecaria*, Madrid 2002, Ed. Cuadernos Civitas.

- MORA GALÁN, ALBERTO, *El procedimiento de ejecución hipotecaria de la Ley, de 2 de diciembre de 1872, de creación del Banco Hipotecario de España*. Artículo incluido en la obra *Estudios sobre Derecho Procesal*. Coordinada por Ignacio Díez-Picazo Giménez y Julián Martínez-Simancas Sánchez. Ed. Banco Central Hispanoamericano 1996.

- MORO SERRANO, ANTONIO, *Los Sistemas Registrales en Estados Unidos de América*. Universidad Complutense de Madrid 1984. << <https://eprints.ucm.es/53082/1/5309866084.pdf> >>.

- NIETO CAROL, UBALDO, *El Marco Hipotecario Español. Marco Jurídico* Documento de trabajo, 2009, publicado por la Revista del Colegio Universitario de Estudios Financieros CUNEF, n^o 2, << http://www.cunef.edu/documents/10197/209213/Documentos_de_trabajo_n_2/9b14fe51-9166-4ff5-b5ab-2b8cef1c98ea >>.

- NIÑO BECERRA, SANTIAGO, *El Crash del 2010. Toda la verdad sobre la crisis*, Libros del Lince, SL.

- NIÑO BECERRA, SANTIAGO y MIZES, MICHELLE, *El pròxim crac o les assegurances contra els impagaments de crèdit*. Revista Dossier Econòmic, 29 de marzo-4 de abril de 2008.

Novísima Recopilación mandada formar por S.M. Carlos IV en 1805. Puede consultarse Edición Facsimilar, perteneciente al Fondo Bibliográfico de la Facultad de Derecho de la Universidad de Sevilla, << <http://fama2.us.es/fde/ocr/2006/novisimaRecopilacionT1.pdf> Ley 3 Rec. >>

• NÚÑEZ CANO, MARÍA LUZ, *La nueva figura del consumidor vulnerable a la luz del RD 1/2021 de 19 de enero.* Artículo Publicado en la Revista *Economist & Jurist* en núm. 253 de septiembre de 2021.

• PANTALEÓN, FERNANDO, *La sentencia de la Gran Sala del Tribunal de Justicia sobre cláusulas de vencimiento anticipado abusivas.* Artículo publicado el día 31 de marzo de 2019 en Almacén de Derecho << <https://almacenederecho.org/la-sentencia-de-la-gran-sal-del-tribunal-de-justicia-sobre-clausulas-de-vencimiento-anticipado-abusivas/> >>.

• PEIRÓ UCHA, ALFONSO, *Diferencia entre el Banco Central Europeo y la Reserva Federal (BCE-FED).* Artículo publicado el día 11 de junio de 2015, accesible en *Economipedia.com* << <https://economipedia.com/definiciones/diferencia-entre-el-banco-central-europeo-y-la-reserva-federal.html> >>.

• PÉREZ RAGONE, ALVARO y ORTIZ PRADILLO, JUAN CARLOS, *Código procesal civil alemán (ZPO) Traducción con un estudio introductorio al proceso civil alemán contemporáneo.* Publicado por Konrad Adenauer y alojado en << http://www.kas.de/wf/doc/kas_9523-544-4-30.pdf >>.

• PINEDA SALIDO, LUIS, *La Crisis Financiera de los Estados Unidos y la Respuesta Regulatoria Internacional,* Artículo publicado en la Revista *Aequitas*; Volumen 1. Accesible en formato pdf en << <http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3819462> >>.

• PINTÓ RUÍZ, JUAN JOSÉ, *Más sobre la hipoteca: el tránsito a su debilitación,* Artículo publicado por la Revista *Economist & Jurist*, núm. 206 diciembre 2006-enero 2017

• RIVERA FERNÁNDEZ, MANUEL. *La Ejecución de la Hipoteca Inmobiliaria,* Madrid 2004, Ed. Dilex.

• ROBERTS, JOHN M, *Historia Universal,* Vol. II, Libro V, 2009 RBA.

• ROBLES VELASCO, LUIS MARIANO, *Figuras sustitutivas del pago del crédito, Antecedentes y su consideración en el Derecho actual: La apotimema, la Datio in solutum y la Dación en Pago.* Artículo publicado en octubre de 2014 en la *Revista Internacional de Derecho Romano,* ISSN 1989-1970.

• ROBLES VELASCO, LUIS MARIANO, *Breves apuntes sobre los fundamentos del Derecho Europeo y el Derecho Romano.* Univ. Granada. <<

[http://digibug.ugr.es/bitstream/handle/10481/43415/apuntes fundamentos Derecho Europeo y el Derecho Romano.pdf](http://digibug.ugr.es/bitstream/handle/10481/43415/apuntes_fundamentos_Derecho_Europeo_y_el_Derecho_Romano.pdf) >>

- ROCA SASTRE, RAMÓN M^a, *Derecho hipotecario*. Bosch. 1968.
- ROCA SASTRE, RAMÓN M^a, *Instituciones de Derecho Hipotecario*, reimpresión 9^a. editorial Bosch 2013.
- ROCA SASTRE, RAMÓN M^a y ROCA SASTRE MONCUNILL, LUIS, *Derecho Hipotecario*. Barcelona 1995, 8^a ed. Bosch.
- ROLDAN DESSY, JULIO, *La titulación de las hipotecas y la crisis*, Tesis Doctoral Universidad Comillas, Madrid 2014.
- SÁNCHEZ MARTÍNEZ, M^a OLGA, *Las peculiaridades del derecho inglés desde la mirada de la Europa Continental*. Artículo publicado en el Anuario de filosofía del derecho, de la Universidad de Cantabria. ISSN 0518-0872, N^o 17, 2000. Págs. 486-487, recogido en Dialnet <<
<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/142415.pdf> >>.
- SÁNCHEZ ROMÁN, FELIPE, *La Codificación Civil en España*. Madrid 1890, Editado por Sucesores de Rivadeneyrad (Impresores de la Real Casa) <<<http://fama2.us.es/fde/ocr/2007/codificacionCivil.pdf> >> Fondos Digitales de la Universidad de Sevilla.
- SANJUÁN Y MUÑOZ, ENRIQUE, *Blue pencil rule y cláusulas de vencimiento anticipado: A propósito de la cuestión prejudicial del Tribunal Supremo-Asunto C-70/17*. Artículo publicado en el Diario La Ley, ISSN 1989-6913, N^o 9171, 2018.
- SARRIÓN ESTEVE, JOAQUÍN, *Procedimientos ante el Tribunal de justicia de la Unión Europea*. <<
https://www.researchgate.net/publication/268575257_Los_procedimientos_ante_el_Tribunal_de_Justicia_de_la_Union_Europea_Competencia_y_Procedimientos>>.
- SCHMITT, CARL, *Sobre los tres modos de pensar la ciencia jurídica*, trad. M. Herrero, Madrid, Técnos, 1996.
- SCHULZ, FRITZ, *Derecho Romano Clásico*, 1960 Ed. Bosch.
- SILVA, MÓNICA A. *El derecho en la antigua Grecia*. Trabajo de Grado Universidad La Salle, México 1996. Biblioteca Jurídica Virtual del instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM.
- SIMÓN MORENO, HÉCTOR, *La armonización de los derechos reales en Europa*. Tesis publicada por la UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI, accesible en <<

<http://www.tesisenred.net/bitstream/handle/10803/8761/tesi.pdf?sequence=1> >>.

- TAPIA HERMIDA, ALBERTO JAVIER, *Código de fundamentos de conducta para las Agencias de Calificación Crediticia*, en *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, núm. 100, octubre 2005.
- TOMÁS Y VALIENTE, FRANCISCO, *El marco político de la desamortización en España*, 3ª ed. Editorial Ariel, Barcelona 1977.
- VALERO FERNÁNDEZ-REYES, ÁNGEL, *Comentario a la Sentencia del TJUE, de 26 de marzo de 2019, Asuntos C-70/18 (Abanca Corporación Bancaria) y C-179/17 (Bankia, SA), sobre cláusulas de vencimiento anticipado en caso de impago*. Artículo doctrinal de fecha 21 de abril de 2019 publicado el día 9 de mayo de 2019 en la revista digital Regis-Pro. es << <https://regispro.es/angel-valero-comentario-a-la-sentencia-del-tjue-de-26-de-marzo-de-2019-asuntos-c-70-17-abanca-corporacion-bancaria-y-c-179-17-bankia-sa-sobre-clausulas-de-vencimiento-anticipado-en-caso-de-impago/>>>.
- VARELA SUANZES-CARPEGNA, JOAQUÍN, *La soberanía en la doctrina británica (De Bracton a Dicey)*. Artículo que puede consultarse en el siguiente enlace: << www.cervantesvirtual.com/.../la-soberania-en-la-doctrina-britanica-de-bracton-a-dicey >>.

APÉNDICE I: JURISPRUDENCIA

A) TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA:

- STJUE de 27 de junio de 2000 (Asuntos acumulados C-240/98, C-241/98, C-242/98, C-243/98 y C-244/98) [Caso Océano].
- STJUE de 15 de marzo de 2012. Asunto C-453/10 [Caso Pereničová y Perenič].
- STJUE de 14 de junio de 2012. Asunto C-618. [Caso Banco Español de Crédito].
- STJUE de 14 de marzo de 2013. Asunto C-415/11 [Caso Aziz].
- STJUE de 30 de abril de 2014. Asunto C-26/13 [Caso Kásler y Káslerné Rábai].
- STJUE de 17 de julio de 2014. Asunto C-169/14 [Caso Sánchez Morcillo].
- STJUE de 21 de enero de 2015. (Asuntos acumulados C- 482/13, C- 484/13, C-485/13 y C-487/13). [Asunto Unicaja Banco].
- STJUE de 23 de abril de 2015. Asunto C-96/14 [Caso Van Hove].
- STJUE de 29 de octubre de 2015. Asunto C-8/14 [Caso Peñalva].
- STJUE de 21 de diciembre de 2016. (Asuntos acumulados C-154/15, C-307/15 y C-308/15) [Caso Gutiérrez Naranjo].
- STJUE de 26 de enero de 2017. Asunto C-421/14 [Caso Banco Primus].
- STJUE de 20 de septiembre de 2017. Asunto C-186/16. [Caso Banca Românească]
- STJUE de 26 de marzo de 2019. Asuntos acumulados C-70/17 [Caso Abanca] y C-179/17 [Caso Bankia].
- STJUE de 3 de marzo de 2020. Asunto C-125/18 [Caso Gómez del Moral].
- STJUE de fecha 9 de julio de 2020 (Asunto C-452/18) [Caso Ibercaja]

- *STJUE de 16 de julio de 2020. Asuntos C-224/19 y C-259/19 [Casos Caixabank y BBVA, respectivamente].*
- *ATJUE de 11 de junio de 2015. Asunto C- 602/13.*
- *ATJUE de 3 de julio de 2019. Asunto C-486/16.*
- *ATJUE de 3 de julio de 2019. Asunto C-70/17.*
- *ATJUE de 3 de julio de 2019. Asunto C-179/17.*

B) TRIBUNAL CONSTITUCIONAL:

- *STC 19/1981 de 8 de junio (BOE núm. 161, de 7 de julio de 1981).*
- *STC 41/1981, de 18 de diciembre (BOE núm. 12, de 14 de enero de 1982).*
- *STC 115/1984, de 3 de diciembre (BOE núm. 305, de 21 de diciembre de 1984).*
- *STC 99/1985, de 30 de septiembre (BOE núm. 265 Suplemento de 5 de noviembre de 1985).*
- *STC 8/1991, de 17 de enero de 1991 (BOE núm. 38, de 13 de febrero de 1991).*
- *STC 6/1992, de 16 de enero (BOE núm. 38, de 13 de febrero de 1992).*
- *STC 217/1993, de 30 de junio (BOE núm. 183, de 02 de agosto de 1993).*
- *STC 296/1993, de 18 de octubre (BOE núm. 268, de 09 de noviembre de 1993).*
- *STC 128/1994, de 5 de mayo (BOE núm. 129, de 31 de mayo de 1994).*
- *STC 37/1995, de 7 de febrero (BOE núm. 59, de 10 de marzo de 1995)*
- *STC 69/1995, de 9 de mayo (BOE núm. 140, de 13 de junio de 1995).*
- *STC 211/1996, de 17 de diciembre (BOE núm. 19, de 22 de enero de 1997).*
- *STC 132/1997, de 15 de julio (BOE núm. 187, de 06 de agosto de 1997).*
- *STC de 2 de octubre de 1997 (BOE núm. 260, de 30 de octubre de 1997).*

- *STC 223/1997 de 4 de diciembre de 1997 (BOE núm. 11, de 13 de enero de 1998).*
- *STC 81/1998, de 2 de abril (BOE núm. 108, de 06 de mayo de 1998).*
- *STC 220/1998, de 17 de diciembre (BOE núm. 301, de 17 de diciembre de 1998).*
- *STC 222/1999, de 29 de noviembre (BOE núm. 310, de 28 de diciembre de 1999).*
- *STC 29/03 de 13 de febrero 2003 (BOE núm. 55, de 05 de marzo de 2003)*
- *STC 28/2006, de 30 de enero (BOE núm. 51, de 01 de marzo de 2006).*
- *STC 6/2008, de 21 de enero (BOE núm. 40, de 15 de febrero de 2008).*
- *STC 104/2008, de 15 de septiembre (BOE núm. 245, de 10 de octubre de 2008).*
- *STC 122/2013, de 20 de mayo (BOE núm. 145, de 18 de junio de 2013).*
- *STC 1/2014, de 13 de enero (BOE núm. 35, de 10 de febrero de 2014).*
- *STC 136/2014 de 8 de septiembre (BOE núm. 243, de 07 de octubre de 2014).*
- *STC 39/2015, de 2 de marzo (BOE núm. 85, de 9 de abril de 2015).*
- *STC 167/2015, de 20 de julio BOE núm. 200, de 21 de agosto de 2015).*
- *STC 208/2015, de 5 de octubre (BOE núm. 272, de 13 de noviembre de 2015).*
- *STC 232/2015, de 5 de noviembre (BOE núm. 296, de 11 de diciembre de 2015).*
- *STC 16/2016, de 1 de febrero (BOE núm. 57, de 07 de marzo de 2016).*
- *STC 49/2016, de 19 de marzo (BOE núm. 97, de 22 de abril de 2016).*
- *STC 75/2017 de 19 de julio (BOE núm. 171, de 19 de julio de 2017).*
- *STC 31/19 de 28 de febrero (BOE núm. 73, de 26 de marzo de 2019).*
- *ATC 113/2011 de 19 de julio de 2011. (BOE núm. 197 de fecha 17 de agosto de 2011).*

- ATC 129/14 de 5 de mayo de 2014 (BOE núm. 135 de 4 de junio de 2014).
- ATC 113/2011 de 19 de julio de 2014 (BOE núm. 197, de 17 de agosto de 2011).

C) TRIBUNAL SUPREMO:

- STS de 26 de noviembre de 1929.
- STS de 7 de diciembre de 1983.
- STS de 31 de octubre de 1986.
- STS de 30 de diciembre de 1986.
- STS de 22 de abril de 1987.
- STS de 23 de diciembre de 1988.
- STS de 9 de junio de 1990.
- STS 23 de febrero de 1991.
- STS 6 de mayo de 1991.
- STS de 18 de marzo de 1992.
- STS de 18 de noviembre de 1993.
- STS 19 de julio de 1994.
- STS de 1 de junio de 1995
- STS de 7 de abril de 1997.
- STS de 3 de julio de 1997.
- STS 11 de marzo de 1998.
- STS 25 de abril de 1998.
- STS de 4 de mayo de 1998.
- STS de 27 de marzo de 1999.
- STS de 20 de abril de 1999.
- STS de 13 de febrero de 2001.
- STS 19 de febrero de 2002.
- STS de 30 de abril de 2002.
- STS de 19 de diciembre de 2002.
- STS de 7 de mayo de 2003.
- STS de 23 de julio de 2004.
- STS de 15 de octubre de 2004.
- STS de 3 de febrero de 2005.
- STS de 21 de octubre de 2005.
- STS de 4 de noviembre de 2005.
- STS de 2 de enero de 2006.
- STS de 30 de enero de 2006.
- STS de 16 de febrero de 2006.
- STS de 10 de diciembre de 2007.
- STS de 4 de junio de 2008.
- STS de 25 de septiembre de 2008.
- STS de 12 de diciembre de 2008.

- STS de 14 de enero de 2009.
- STS de 1 de octubre de 2009.
- STS de 16 de diciembre de 2009.
- STS de 15 de junio de 2012.
- STS de 9 de mayo de 2013.
- STS de 10 de marzo de 2014.
- STS de 7 de abril de 2014.
- STS de 8 de septiembre de 2014.
- STS de 24 de noviembre de 2014.
- STS de 13 de enero de 2015.
- STS (De Pleno) de 25 de marzo de 2015.
- STS de 1 de abril de 2015.
- STS de 30 de junio de 2015.
- STS de 2 de noviembre de 2015.
- STS de 15 de diciembre de 2015.
- STS de 23 de diciembre de 2015.
- STS de 18 de febrero de 2016.
- STS de 29 de marzo de 2016.
- STS de 3 de junio de 2016.
- STS de 13 de septiembre de 2016.
- STS de 16 de enero de 2017.
- STS (De Pleno) de 27 de febrero de 2017
- STS de 2 de marzo de 2017.
- STS de 5 de abril de 2017.
- STS de 17 de octubre de 2017.
- STS de 7 de noviembre de 2017.
- STS de 11 de abril de 2018.
- STS de 4 de junio de 2018.
- SSTS (De Pleno) de 23 de enero de 2019.
- STS de 11 de abril de 2019.
- STS de 24 de abril de 2019.
- STS de 11 de septiembre de 2019.
- STS de 18 de octubre de 2019.
- STS de 5 de marzo de 2020.
- STS de 11 de noviembre de 2020.
- SSTS (De Pleno) de 12 noviembre de 2020.
- ATS de 8 febrero de 2017.

D) AUDIENCIAS PROVINCIALES:

- SAP de Zaragoza de 17 de marzo de 1993.
- SAP de Cáceres de 22 de mayo de 1995.
- SAP de Madrid de 22 de noviembre de 1995.
- SAP de Asturias 19 de noviembre de 1996.
- SAP de Zaragoza de 30 de noviembre de 1998.
- SAP de Valencia 15 de enero de 1999.

- *SAP de Cuenca de 23 de marzo de 1999.*
- *SAP de Sevilla (Sección 5ª) de 16 de marzo de 2004.*
- *SAP de Sevilla (Sección 6ª) de 7 de mayo de 2015.*
- *SSAP de Madrid (Sección 12ª), ambas de 6 de junio de 2016.*
- *SAP de Castellón (Sección 3ª) de 3 de octubre de 2018.*
- *SAP de Las Palmas de Gran Canaria de 30 de octubre de 2018.*
- *SAP de Barcelona (Sección 11ª) de 20 de mayo de 2020.*
- *SAP de Barcelona (Sección 17ª) de fecha 30 de junio de 2020.*
- *SAP de Oviedo (Sección 4ª) de 2 de diciembre de 2020.*
- *AAP de Sevilla de 24 de marzo de 1993.*
- *AAP de Ciudad Real de 8 de febrero de 1994.*
- *AAP de Córdoba de 5 de junio de 1995.*
- *AAP de Ciudad Real de 26 de septiembre de 1995.*
- *AAP de Madrid de 26 de marzo de 1996*
- *AAP de Cantabria de 15 de octubre de 1996.*
- *AAP de Cádiz de 19 de enero de 1998.*
- *AAP de Madrid de 2 de abril de 1998.*
- *AAP de Navarra de 8 de mayo de 1998.*
- *AAP de Navarra de 24 de septiembre de 1998.*
- *AAP de Alicante de fecha 23 de abril de 1999.*
- *AAP Cáceres de 21 de mayo de 1999.*
- *AAP de Santa Cruz de Tenerife de 17 de junio de 2000.*
- *AAP de Tarragona de 28 de marzo de 2001.*
- *AAP de Toledo de 31 de octubre de 2001.*
- *AAP de Zaragoza de 6 de mayo de 2002.*
- *AAP de Huelva de 30 de abril de 2003.*
- *AAP de Granada (Sección 3ª) de 1 de mayo de 2003.*
- *AAP de Valencia de 25 de marzo de 2004.*
- *AAP de Sevilla (Sección 5ª) de 19 de abril de 2004.*
- *AAP de Madrid (Sección 21ª) de 27 de abril de 2004.*
- *AAP de Almería de 6 de julio de 2004.*
- *AAP de Huelva (Sección 2ª) de 10 de septiembre de 2004.*
- *AAP Madrid de 14 de septiembre de 2004.*
- *AAP de La Rioja de 10 de noviembre de 2005.*
- *AAP de Barcelona (Sección 12ª) de 16 de marzo de 2006.*
- *AAP Granada de 28 de abril de 2006.*
- *AAP de Barcelona (Sección 11ª) de 11 de julio de 2006.*
- *AAP de las Palmas de 26 de septiembre de 2006.*
- *AAP de Cádiz (Sección 5ª) de 16 de octubre de 2006.*
- *AAP de Madrid (Sección 14ª) de 15 noviembre 2006.*
- *AAP de Madrid (Sección 19ª) de 14 de marzo de 2007.*
- *AAP de Cádiz (Sección 2ª) de 27 de abril de 2007.*
- *AAP de Lleida (Sección 2ª) de 19 de junio de 2007.*
- *AAP de Murcia (Sección 3ª) de 5 de julio de 2008.*
- *AAP de Barcelona (Sección 17) de 2 julio 2009.*
- *AAP de Madrid de 16 de marzo de 2010.*

- AAP de Barcelona (Sección 14ª) del 26 de marzo del 2010.
- AAP de Madrid (Sección 14ª) de 7 de julio de 2010.
- AAP de Zaragoza de 16 de diciembre de 2010.
- AAP de Navarra (Sección 2ª) de 17 de diciembre de 2010.
- AAP de Madrid (Sección 11ª) de fecha 13 de enero de 2011.
- AAP de Navarra (Sección 3ª) de fecha 28 de enero de 2011
- AAP de Asturias de 18 de mayo de 2011.
- AAP de Madrid (Sección 12ª) de 16 de junio de 2011.
- AAP de Girona (Sección 2ª) de 16 de septiembre de 2011.
- AAP de Sevilla (Sección 5ª) de 10 de febrero de 2012.
- AAP de Sevilla (Sección 6ª) de 24 de febrero de 2012.
- AAP de Sevilla (Sección 5ª) 13 de abril de 2012.
- AAP de Almería (Sección 2ª) de 30 de abril de 2012.
- AAP de Navarra (Sección 2ª) de 4 de mayo de 2012.
- AAP de Sevilla, (Sección 5ª) de 28 de mayo de 2012.
- AAP de Sevilla (Sección 5ª) de 4 de junio de 2012.
- AAP de Sevilla (Sección 6ª) de 26 de junio de 2012.
- AAP de Jaén (Sección 2ª) de 11 de septiembre de 2012.
- AAP de Madrid (Sección 19) de 11 de septiembre de 2012.
- AAP de Barcelona de 3 de octubre de 2012.
- AAP de Madrid (Sección 10ª) de 12 de diciembre de 2012.
- AAP de Madrid (Sección 19ª) de 13 de diciembre de 2012.
- AAP de Barcelona (Sección 1ª) de 28 de diciembre de 2012.
- AAP de Sevilla (Sección 8ª) de 4 de abril de 2013.
- AAP de Sevilla (Sección 8ª) de 4 de abril de 2013.
- AAP de Granada (Sección 3ª) de 5 de julio de 2013.
- AAP de Sevilla (Sección 8ª) de 23 de octubre de 2013.
- AAP de Lleida (Sección 2ª) de 5 de diciembre de 2013.
- AAP de Córdoba (Secc. 1ª) de 20 de enero de 2014.
- AAP de Sevilla (Sección 6ª) de 9 de abril de 2014.
- AAP de Teruel (Sección 1ª) de fecha 29 de abril de 2014
- AAP de Cádiz (Sección 2ª) de 20 de mayo de 2014.
- AAP de Huelva (Sección 2ª) de 16 de septiembre de 2014.
- AAP de Barcelona (Sección 13ª) de 11 de diciembre de 2014.
- AAP de Valencia (Sección 6ª) de 3 de marzo de 2015.
- AAP de Almería (Sección 1ª) de 28 de abril de 2015.
- AAP de Valencia (Sección 9ª) de 13 de mayo de 2015.
- AAP de Córdoba (Sección 1ª) de 26 de junio de 2015.
- AAP de Barcelona (Sección 1ª) de 13 de julio de 2015.
- AAP de Badajoz (Sección 2ª) de 16 de noviembre de 2015.
- AAP de Jaén (Sección 1ª) de 7 de enero de 2016.
- AAP de Madrid (Sección 14ª) de 21 de enero de 2016.
- AAP de Madrid (Sección 9ª) de 10 junio de 2016.
- AAP de Madrid (Sección 12ª) de 3 marzo de 2016.
- AAP de las Palmas (Sección 1ª) de 15 de febrero de 2016.
- AAP de las Palmas (Sección 1ª) de 17 de febrero de 2016.
- AAP de las Palmas (Sección 1ª) de 4 de mayo de 2016.

- AAP de las Palmas (Sección 1ª) de 6 de mayo de 2016.
- AAP de Almería (Sección 1ª) de fecha 5 de febrero de 2016.
- AAP de Sevilla (Sección 6ª) de 11 de febrero de 2016.
- AAP de Girona (Sección 1ª) de 12 de febrero de 2016.
- AAP de Barcelona (Sección 15ª) de 2 de marzo de 2016.
- AAP de Barcelona (Sección 15ª) de 3 de marzo de 2016.
- AAP de Barcelona (Sección 15ª) de 7 de abril de 2016.
- AAP de Barcelona (Sección 15ª) de 20 de abril de 2016.
- AAP de Barcelona (Sección 15ª) de 31 de mayo de 2016.
- AAP de Badajoz (Sección 2ª) de 17 de marzo de 2016.
- AAP de Castellón (Sección 3ª) de 23 de marzo de 2016.
- AAP de Cádiz (Sección 8ª) de 28 marzo de 2016.
- AAP de Cádiz (Sección 2ª) de 9 mayo de 2016.
- AAP de Tarragona (Sección 1ª) de 30 marzo de 2016.
- AAP de Granada (Sección 3ª) de 3 de mayo de 2016.
- AAP de Badajoz (Sección 3ª) de 17 de mayo de 2016.
- AAP de Barcelona (Sección 19ª) de 19 mayo de 2016.
- AAP de Barcelona (Sección 1ª) de 7 de abril de 2016.
- AAP de Barcelona (Sección 1ª) de 12 de abril de 2016.
- AAP de Barcelona (Sección 13ª) de 7 de abril de 2016.
- AAP de Barcelona (Sección 4ª) de 31 de marzo de 2016.
- AAP de Córdoba (Sección 1ª) de 1 de febrero de 2016.
- AAP de Córdoba (Sección 1ª) de 12 de febrero de 2016.
- AAP de Córdoba (Sección 1ª) de 11 de abril de 2016.
- AAP de Córdoba (Sección 1ª) de 3 de mayo de 2016.
- AAP de Córdoba (Sección 1ª) de 24 de mayo de 2016.
- AAP de Huelva (Sección 2ª) de 25 de mayo de 2016.
- AAP de Toledo (Sección 1ª) de 17 de noviembre de 2016.
- AAP de Las Palmas (Sección 5ª) de 22 de noviembre de 2016.
- AAP de Sevilla (Sección 5ª) de 13 de diciembre de 2016.
- AAP de Barcelona (Sección 1ª) de 16 de diciembre de 2016.
- AAP de Huelva (Sección 2ª) de 16 de abril de 2018.
- AAP de Badajoz (Sección 2ª) de 17 de mayo de 2018.
- AAP de Santiago de Compostela (Sección 6ª) de 29 de junio de 2018.
- AAP de A Coruña (Sección 5ª) de 31 de julio de 2018.
- AAP de Barcelona (Sección 14) de 30 de enero de 2019
- AAP de Barcelona (Sección 19ª) de 31 de mayo de 2019.
- AAP de Castellón (Sección 3ª) de 13 de diciembre de 2019.
- AAP de Córdoba (Sección 1ª) de 17 de julio de 2020.
- AAP de Barcelona (Sección 4ª) de 20 de julio de 2020.
- AAP de Barcelona (Sección 4ª) de 24 de julio de 2020.
- AAP de Sevilla (Sección 6ª) de 12 de noviembre de 2020.
- AAP de Barcelona (Sección 4ª) de 5 de febrero de 2021.
- AAP de Barcelona (Sección 4ª), de 16 de febrero de 2021.
- AAP de Guadalajara (Sección 1ª) de 17 de marzo de 2021.
- AAP de Cádiz (Sección 2ª) de 23 de marzo de 2021.
- AAP de Toledo (Sección 1ª) de 25 de marzo de 2021.

- *AAP de la Coruña (Sección 6ª) de 26 de marzo de 2021.*
- *AAP de Valencia (Sección 7ª) de 30 de marzo de 2021.*
- *AAP de Huelva (Sección 2ª) de 30 de marzo de 2021.*
- *AAP de Huesca (Sección 1ª) de fecha 31 de marzo de 2021.*
- *AAP de Córdoba (Sección 1ª) de 6 de abril de 2021.*
- *AAP de Barcelona (Sección 17ª) de 16 de abril de 2021,*
- *AAP de Ciudad Real (Sección 2ª) de 19 de abril de 2021.*
- *AAP Palma de Mallorca (Sección 3ª) de 21 de abril de 2021.*
- *AAP de Valencia (Sección 6ª) de 26 de mayo de 2021.*
- *AAP de Tarragona (Sección 3ª) de 3 de junio de 2021.*
- *AAP de Girona (Sección 2ª) de 28 de junio de 2021.*
- *AAP de Tarragona (Sección 1ª) de 19 de julio de 2021.*
- *Acuerdo de las Secciones Civiles de la AP de Madrid de 23 de septiembre de 2013.*

E) JUZGADOS:

- *Auto del Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Estella de fecha del 13 de noviembre de 2010.*
- *Auto del Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Badajoz de 12 de julio de 2013.*
- *Auto de 15 de enero de 2013 Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Girona.*
- *Auto del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm.1 de Zafra de fecha 10 de noviembre de 2015.*
- *Decreto de LAJ del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 2 de Zafra de 18 de septiembre de 2018.*

APÉNDICE II: RESOLUCIONES DE LA DGRN

- *RDGRN de 20 de mayo de 1987 (BOE de 25 de junio de 1987).*
- *RDGRN de 19 de noviembre de 1987.*
- *RDGRN de 27 de julio de 1988.*
- *RDGRN de 6 de noviembre de 1933.*
- *RDGRN de 5 de septiembre de 1998.*
- *RDGRN de 2 de julio de 1999.*
- *RDGRN de 13 de febrero de 2014.*
- *RDGRN 28 de julio de 2015 (BOE de 30 septiembre de 2015).*
- *RDGRN de 12 de mayo de 2016 (BOE de 6 de junio de 2016).*
- *RDGRN de 19 de mayo de 2016.*
- *RDGRN de 20 de septiembre de 2016.*
- *RDGRN de 21 de octubre de 2016.*
- *RDGRN de 9 de junio de 2017 (BOE de 5 de julio de 2017).*
- *RDGRN de 5 de julio de 2017.*
- *RDGRN de 19 de septiembre de 2018.*

APÉNDICE III: TEXTOS NORMATIVOS

(§1) Ley de 2 de diciembre de 1878 de Creación del Banco Hipotecario de España. [Normativa no vigente].

[...]

Art. 13. «Se crea en Madrid un Banco de crédito territorial con el título de Banco hipotecario de España; su capital será de 80 millones de pesetas, dividido en 100.000 acciones de 800 pesetas cada una, que se emitirán con desembolso de 40 por 100. El Banco podrá aumentar su capital a 180 millones de pesetas. La duración de la Sociedad será de 99 años».

[...]

Art. 33. «Vencido y no pagado un préstamo hipotecario, o cualquiera fracción de él o sus intereses, requerirá el Banco por escrito al deudor para que satisfaga su débito. Si el deudor no pagare en los dos días siguientes al del requerimiento, el Banco podrá pedir al Juez de primera instancia competente el secuestro y la posesión interina de la finca. Cerciorado el Juez con la presentación del título de la legitimidad del crédito y de la falta de pago, dictará providencia accediendo a la demanda, y ordenando la entrega interina de la finca al Banco si no se verificase el pago dentro de 15 días, contados desde la presentación de la misma demanda. De esta providencia se tomará anotación preventiva en el Registro de la propiedad en el mismo día de su notificación. El Banco percibirá las rentas vencidas y no satisfechas del inmueble, aplicándolas al pago de su crédito; y recogerá asimismo los frutos y rentas posteriores, cubriendo con ellos, primero los gastos de conservación y explotación que la misma finca exija, y después su propio crédito.

Podrá asimismo el Banco, de acuerdo con el deudor, continuar cobrando su crédito con el producto del inmueble secuestrado, o promover en cualquier tiempo, aunque sea sin dicho acuerdo, su enajenación y la rescisión del préstamo en la forma establecida en el artículo siguiente. Cuando el Banco tenga en su poder valores o efectos del deudor, podrá aplicarlos al pago de sus créditos y entablar su reclamación por la diferencia».

Art. 34. «Si la marcha regular de las operaciones del Banco exigiere el reintegro inmediato del préstamo, á juicio de su Concejo de administración, vencido que sea el plazo en que cualquier deudor hipotecario deba abonar capital ó intereses sin verificarlo, el Banco podrá, previo el requerimiento que dispone el art. 33, pedir desde luego al Juez competente la venta en subasta pública de la finca hipotecada y la rescisión del préstamo. En este caso, cerciorado el Juez con la presentación del título de la legitimidad del crédito, mandará anunciar la subasta en la Gaceta, Boletín oficial y en alguno de los periódicos de la provincia por término de 15 días, y verificarla con citación – del deudor ante uno de los Escribanos del Juzgado o del pueblo cabeza de partido en que radique la finca, en la forma en que se celebran las subastas voluntarias, pero con sujeción a lo que disponen las leyes respecto a la subasta judicial en cuanto al precio en que podrá verificarse la enajenación.

A voluntad de las partes se tomará por tipo para la subasta la tasación hecha al tiempo de constituirse el préstamo, o la que verifiquen de nuevo peritos nombrados al efecto. Si el deudor

verificase el pago antes de la celebración del remate, se suspenderán los procedimientos; si no se verificase en dicho término, el Juez dictará providencia aprobando la subasta y declarando rescindido el préstamo. Con el precio del remate se pagarán en primer lugar el capital y los réditos devengados por el Banco hasta el día del pago, los gastos de la subasta y enajenación, y un 3 por 100 del capital que con anticipación recibe el mismo Banco a consecuencia de la rescisión del préstamo».

[...]

Art. 34 in fine. (...) Este pago al Banco se entenderá sin perjuicio de la acción que pueda corresponder al deudor o al tercero perjudicado, si lo hubiere, la cual podrá ejercitarse en el juicio correspondiente.

Art. 35. «El secuestro, y en su caso la enajenación de las fincas hipotecadas, según lo dispuesto en los dos artículos anteriores, no se suspenderá por demanda que no se funde en algún título anteriormente inscrito, ni por la muerte del deudor, ni por la declaración en quiebra o concurso del mismo o del dueño de la finca hipotecada. Vendida la finca, el comprador pagará al Banco dentro de ocho días todo lo que se le deba por razón de su préstamo, y el sobrante que resulte del precio quedará a disposición de los Tribunales para que lo distribuya con arreglo a derecho. Este pago al Banco se entenderá sin perjuicio de la acción que pueda corresponder al deudor o al tercero perjudicado, si lo hubiere, la cual podrá ejercitarse en el juicio correspondiente».

Art. 36. «Cuando la finca hipotecada cambie de dueño, quedará de derecho subrogado el adquirente en todas las obligaciones que por razón de ella hubiere contraído su causante con el

Banco. El adquirente dará conocimiento al Banco de su adquisición dentro de los 15 días al en que se consume; y si no lo hiciere, le perjudicarán los procedimientos que aquel dirija contra su causante para el cobro de sus créditos».

[...]

«ARTÍCULO ADICIONAL.

Son aplicables las disposiciones de carácter general que contiene la presente ley á cualesquiera otros establecimientos de crédito territorial que se formen.

Por tanto:

Mandamos a todos los Tribunales, Justicias, Jefes, Gobernadores y demás Autoridades, así civiles como militares y eclesiásticas de cualquier clase y dignidad, que guarden y hagan guardar, cumplir y ejecutar la presente ley en todas sus partes.

Dado en palacio a dos de Diciembre de mil ochocientos setenta y dos».

(§2) Ley Hipotecaria para las Provincias de Ultramar de 14 de julio de 1893. [Normativa no vigente].

[...]

Preámbulo: «(...) debe ser tenida la ley Hipotecaria [de 1861] por uno de nuestros principales monumentos jurídicos, y cuanto es en ella fundamental, y aún lo que parezca de menor entidad, merece religioso respeto, mientras consientan respetarlo y conservarlo los resultados de la experiencia y la necesidad de avernirla con los otros cuerpos legales vigentes (...)» «capaz de satisfacer las exigencias de la contratación ofreciendo al

prestamista seguridades de pronto y fácil cobro, para proporcionar a la tierra el capital que necesita (...) Pero donde la voz de la experiencia se ha dejado oír con mayor fuerza contra la ley, demandando remedio pronto, es en lo referente al procedimiento para hacer efectivos los créditos hipotecarios. Su complicación abrumadora, la inseguridad del éxito y su coste incalculable, retraen al capital o sugieren condiciones usurarias (...). Emplea estas artes la desconfianza, porque el procedimiento legal no satisface las exigencias razonables de la contratación, y a cortar la raíz de estos males, proporcionar a la tierra el capital que necesita, y dar al prestamista seguridades de pronto y fácil cobro, se consagra la reforma de mayor transcendencia que propone el Gobierno, suprimiendo tramites que, sin garantía positiva de los derechos, ahoga los más sagrados. La previa tasación, la fijeza en la competencia judicial para las diligencias precisas, la supresión de todo pleito, un solo requerimiento y la subasta inmediata, son las bases de la nueva legislación; suprimense juicios, excusiones, exhortes, mandamientos de embargo de lo que está ya hipotecado, incidentes, subastas simultaneas y tantas otras barreras atravesadas en la senda del crédito territorial con noble ánimo, en las que solo tropieza realmente la buena fe (...). Y por último, se introduce una modificación sustancial en cuanto al procedimiento para hacer efectivo el derecho asegurado con hipoteca, que facilitara poderosamente la prestación de capitales a la propiedad inmueble, suprimiendo todas las trabas, dificultades y considerables gastos que hasta hoy venían oponiéndose a su desarrollo (...) Puede decirse que esta reforma, (...), son las de mayor transcendencia contenidas en el proyecto. Y si se tiene en cuenta que la practica ha venido en cierto modo a

sancionar su éxito, no solo por el ejemplo que proporcionan algunos Estados extranjeros, sino por el que nos ofrecen instituciones hipotecarias que vienen desenvolviendo un procedimiento análogo por su sencillez y tendencia (...) no ha de extrañar que la Comisión informe favorablemente sobre su aplicación más general (...).»

[...]

Art. 127. «En la escritura de hipoteca se hará constar el precio en que tasan la finca los contratantes, para que sirva de tipo a la única subasta que se debe celebrar, en el caso de que, vencido el plazo del préstamo, no conste en el Registro de la propiedad el pago de dicho préstamo.»

Art. 128. «Las diligencias judiciales previas de la subasta consistirán en la presentación por el acreedor de un escrito al Juzgado o Tribunal competente del lugar en que radiquen los bienes, acompañando de la escritura de préstamo con la nota de inscripción, y de una certificación del Registrador de la propiedad que declare no constar en sus libros cancelado el gravamen hipotecario a la terminación del plazo. Se requerirá al deudor de pago si residiere en el lugar en que radica la finca y se supiere su domicilio; bastará en otro caso que se requiera, al que se halle al frente de la finca en cualquier concepto legal, a fin de que ponga en conocimiento del dueño la reclamación. A los treinta días de este requerimiento se publicarán los edictos en la Gaceta de la isla correspondiente, con expresión del estado de los títulos de propiedad, celebrándose la subasta a los veinte días de la publicación. No habiendo postor, podrá el ejecutante pedir que se le adjudiquen los bienes, respondiendo de todas las cargas anteriores si las hubiere. Cuando se

subaste la finca a instancia de un segundo o posterior acreedor hipotecario o de acreedores comunes, se declarará sin efecto tal subasta si no se ofrece cantidad suficiente para pagar, con los intereses que consten en el Registro, todos los créditos anteriormente inscritos. Podrán celebrarse, a costa de los ejecutantes que lo pidan, las subastas posteriores que convengan a sus intereses, siempre que acrediten por certificación del Registro que no han sido aún pagados. La finca ejecutada no responde de las costas que se causen, a no constar inscrita en el Registro la cantidad indispensable para esta atención. En el reglamento para la ejecución de esta ley se determinarán los demás pormenores a que ha de ajustarse este sumario procedimiento».

[...]

Art. 133. «No se suspenderá en ningún caso el procedimiento ejecutivo por las reclamaciones de un tercero, si no estuvieren fundadas en un título anteriormente inscrito, ni por la muerte del deudor o del tercer poseedor, ni por la declaración de quiebra, ni por el concurso de acreedores de cualquiera de ellos».

(§ 3) Reglamento de la Ley Hipotecaria para las Provincias de Ultramar el 18 de julio de 1993.
[Normativa no vigente].

[...]

Art. 170 R. «El Juez examinara el escrito y los documentos que lo instruyan, y si considera cumplidos los requisitos legales, sin más trámites, dictará auto, mandando requerir a los que, según la certificación del Registro, estuvieren en posesión de los bienes hipotecados, ora los conserve el deudor, ora se hayan transmitido a tercero en todo o en parte,

para que dentro de treinta días verifiquen el pago de la suma reclamada con las costas, si también estuviesen hipotecariamente garantidas, bajo apercibimiento de procederse a la subasta de los bienes hipotecados. Cuando el Juez no considere cumplidos dichos requisitos, denegara también por medio de auto, en este caso apelable en ambos efectos, el requerimiento solicitado».

[...]

Art. 175 R. «Los procedimientos sumarios a que se refiere esta Sección, no podrán suspenderse por medio de incidentes ni por otro alguno, a instancia del deudor, del tercer poseedor, ni de ningún otro que se presente como interesado, salvo en los siguientes casos: 1.º Si se justificare documentalmente la existencia de un procedimiento criminal por falsedad del título hipotecario en cuya virtud se proceda, en que se haya admitido querrela o dictado auto de procesamiento.

2.º Si se interpusiere una tercería de dominio, acompañando inexcusablemente con ella título de propiedad de la finca de que se trate, inscrito a favor del tercerista con fecha anterior a la inscripción del crédito del ejecutante y no cancelado en el Registro. 3.º Si se presentare certificado del Registrador, expresivo de quedar cancelada la hipoteca en virtud de la cual se proceda, o copia autentica de la escritura pública de cancelación de la misma, con la nota de presentación en alguno de los Registros en donde se haya de tomar razón de ella, otorgada por el actor o por sus causantes o causa habientes, acreditándose también documentalmente el título de transmisión en su caso (...).».

«(...) Todas las demás reclamaciones que puedan formular, así

el deudor como los terceros poseedores y los demás interesados, incluso las que versaren sobre nulidad del título o de las actuaciones, o sobre vencimiento, certeza, extinción o cuantía de la deuda, se ventilaran en el juicio plenario que corresponda, sin producir nunca el efecto de suspender ni entorpecer el procedimiento ejecutivo. La competencia para conocer de este juicio declarativo se determinará por las reglas ordinarias.

Al tiempo de interponer la demanda, según el párrafo precedente, o durante el curso del pleito, podrá solicitarse que se asegure la efectividad de la sentencia, con retención del todo o una parte de la cantidad que por el procedimiento ejecutivo deba entregarse al ejecutante. El Juez decretara esta retención en vista de los documentos que se presenten, si estima bastantes las razones que se aleguen. Si el ejecutante afianza a satisfacción del Juez la cantidad que estuviese mandada retener a las resultas del juicio declarativo, se alzara la retención. Si el que solicitare esta medida no tuviere solvencia notoria y suficiente, el Juez deberá exigirle previa y bastante garantía para responder de los intereses de demora y del resarcimiento de cualesquiera otros danos y perjuicios que puedan ocasionarse al acreedor (...).

(§4) Procedimiento Notarial de Venta Extrajudicial de Inmuebles hipotecados.
[Normativa no vigente].

[...]

Artículo 1872 del Código civil: «El acreedor a quien oportunamente no

hubiese sido satisfecho su crédito, podrá proceder por ante Notario a la enajenación de la prenda. Esta enajenación habrá de hacerse precisamente en subasta pública y con citación del deudor y del dueño de la prenda en su caso. Si en la primera subasta no hubiese sido enajenada la prenda, podrá celebrarse una segunda con iguales formalidades; y, si tampoco diere resultado, podrá el acreedor hacerse dueño de la prenda. En este caso estará obligado a dar carta de pago de la totalidad de su crédito.

Si la prenda consistiere en valores cotizables, se venderán en la forma prevenida por el Código de Comercio.»

[...]

Artículo 129 de la Ley Hipotecaria, redactado conforme a la Disposición Final 10ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 1/2000 de 7 de enero): «(...) 4. Artículo 129. «La acción hipotecaria podrá ejercitarse directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su capítulo V. Además, en la escritura de constitución de la hipoteca podrá pactarse la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, para el caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada. La venta extrajudicial se realizará por medio de notario, con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario.» (...).

(§5) Tránsito Acción Hipotecaria a la LEC de 2000. [Normativa no vigente].

LEY HIPOTECARIA

L.E.C.

Requisitos escritura constitución hipoteca

Artículo 130. Para que pueda tramitarse la reclamación con arreglo al procedimiento judicial sumario, será indispensable que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta y un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones.

El Registrador hará constar ambas circunstancias en la inscripción de la hipoteca (...)

Artículo 682. 2. (...)2. Cuando se persigan bienes hipotecados, (...) se cumplan los requisitos siguientes:

1º Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta.

2º Que, en la misma escritura, conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones.

En la hipoteca sobre establecimientos mercantiles se tendrá necesariamente por domicilio el local en que estuviere instalado el establecimiento que se hipoteca.

3. El Registrador hará constar en la inscripción de la hipoteca las circunstancias a que se refiere el apartado anterior.

Cambio domicilio

Art. 130. (...) El deudor podrá cambiar después a su voluntad ese domicilio, siempre que el cambio tenga lugar dentro de la misma población que se hubiere designado en la escritura, o de cualquiera otra que esté enclavada en el término en que radiquen las fincas y que sirva para determinar la competencia del Juzgado.

Para cambiar ese domicilio o punto diferente de los expresados será necesaria la conformidad del acreedor. (...)

Artículo 683.1.1ª El deudor y el hipotecante no deudor podrán cambiar el domicilio que hubieren designado para la práctica de requerimientos y notificaciones, sujetándose a las reglas siguientes:

1ª Cuando los bienes hipotecados sean inmuebles, no será necesario el consentimiento del acreedor, siempre que el cambio tenga lugar dentro de la misma población que se hubiere designado en la escritura, o de cualquier otra que esté enclavada en el término en que radiquen las fincas y que sirva para determinar la competencia del Juzgado.

Para cambiar ese domicilio a punto diferente de los expresados será necesaria la conformidad del acreedor.(...)

Certificación cambio domicilio

Artículo 130. (...) La modificación en el domicilio y su conocimiento al acreedor se harán constar en acta notarial y en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción o inscripciones de la hipoteca.

Dicha acta, limitada a hacer constar estas circunstancias, no estará sujeta al impuesto de derechos reales y se extenderá en papel sellado de la última clase (...).

Artículo 683.2. (...) 2. Los cambios de domicilio a que hace referencia el apartado anterior se harán constar en acta notarial y, en el Registro correspondiente, por nota al margen de la inscripción de la hipoteca. (...)

Domicilio nuevos adquirentes a efectos de requerimientos y notificaciones

Artículo 130. (...) Todo posterior adquirente de la finca podrá variar el domicilio que encontrare fijado al tiempo de la adquisición, pero sujetándose a las condiciones y requisitos antes expresados, y, en su defecto, quedará subsistente el que aparezca en el Registro.

Artículo 683.3. (...) 3. A efectos de requerimientos y notificaciones, el domicilio de los terceros adquirentes de bienes hipotecados será el que aparezca designado en la inscripción de su adquisición. En cualquier momento podrá el tercer adquirente cambiar dicho domicilio en la forma prevista en el número anterior.

LEY HIPOTECARIA

L.E.C.

Competencia judicial

Artículo 131. Regla 1ª: *Será competente para conocer del procedimiento, cualquiera que sea la cuantía de la obligación, el de primera instancia a quien se hubieren sometido las partes en la escritura de constitución de hipoteca; en su defecto, el de primera instancia del partido en que radique la finca, y si ésta radicare en más de uno, lo mismo que si fuesen. varias y radicaran en diferentes partidos, el Juez de primera instancia de cualquiera de ellos, a elección del demandante.*

Artículo 684.1.1º. *1. Para conocer de los procedimientos a que se refiere el presente capítulo será competente:*

1º Si los bienes hipotecados fueren inmuebles, el Juzgado de Primera Instancia del lugar en que radique la finca y si ésta radicare en más de un partido judicial, lo mismo que si fueren varias y radicaren en diferentes partidos, el Juzgado de Primera Instancia de cualquiera de ellos, a elección del demandante, sin que sean aplicables en este caso las normas sobre sumisión expresa o tácita contenidas en la presente Ley. (...)

Artículo 684.2. *2. El tribunal examinará de oficio su propia competencia territorial.*

Objeto de la Pretensión

Artículo 129. *La acción hipotecaria podrá ejercitarse directamente contra los bienes hipotecados (...)*

Artículo 681.1. *La acción para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca podrá ejercitarse directamente contra los bienes pignorados o hipotecados, sujetando su ejercicio a lo dispuesto en este título, con las especialidades que se establecen en el presente capítulo. (...)*

Demanda

Artículo 131. Regla 2ª: *Se iniciará el procedimiento por demanda autorizada por Letrado, en la que deberá constar necesariamente:*

I. Los hechos y las razones Jurídicas determinantes de la certeza, subsistencia y exigibilidad del crédito y de la competencia del Juzgado.

II. La cantidad exacta que por todos los conceptos sea objeto de la reclamación.

El acreedor quedará sujeto a indemnizar cuantos daños y perjuicios irrogare al deudor o terceros interesados por malicia en la exposición de los hechos y de las demás circunstancias que ha de apreciar el Juez para autorizar el procedimiento.

Artículo 685.1. 1. *La demanda ejecutiva deberá dirigirse frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes. (...)*

Documentación de preceptivo acompañamiento con la demanda

Artículo 131. Regla 3ª: *Con este escrito presentará el actor los documentos siguientes:*

Primero. Los comprobantes de la personalidad, incluso los que acrediten el poder del procurador.

Segundo. El título o títulos de crédito, revestidos de los requisitos que la Ley de Enjuiciamiento Civil exige para despachar la ejecución. Si no pudiese presentarse el título inscrito deberá acompañarse con el que se presente certificación del Registro que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca.

Tercero. Acta notarial justificativa de haberse requerido de pago con diez días de anticipación, cuando menos, al deudor, y también al tercer poseedor de las fincas en el caso de que éste hubiese acreditado al acreedor la adquisición del inmueble (...)

De forma directa: **Artículo 685.2 y 4.**

Art. 685.2. (...) *A la demanda se acompañarán el título o títulos de crédito, revestidos de los requisitos que esta Ley exige para el despacho de la ejecución, así como los demás documentos a que se refieren el artículo 550 y, en sus respectivos casos, los artículos 573 y 574 de la presente Ley.*

En caso de ejecución sobre bienes hipotecados o sobre bienes en régimen de prenda sin desplazamiento, si no pudiese presentarse el título inscrito, deberá acompañarse con el que se presente certificación del Registro que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca. (...)

Art. 685. 4. *Para la ejecución de las hipotecas sobre bienes inmuebles constituidas a favor de una Entidad de las que legalmente pueden llegar a emitir cédulas hipotecarias o que, al iniciarse el procedimiento, garanticen créditos y préstamos afectos a una emisión de bonos hipotecarios,*

LEY HIPOTECARIA

L.E.C.

bastará la presentación de una certificación del Registro de la Propiedad que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca. Dicha certificación se completará con cualquier copia autorizada de la escritura de hipoteca, que podrá ser parcial, comprendiendo tan sólo la finca o fincas objeto de la ejecución.

Por remisión: Artículos 550, 573 y 574.

Art. 550. 1. *A la demanda ejecutiva se acompañarán:*

1º *El título ejecutivo, salvo que la ejecución se funde en sentencia, acuerdo o transacción que conste en los autos.*

2º *El poder otorgado a procurador, siempre que la representación no se confiera «apud acta» o no conste ya en las actuaciones (...)*

3º *Los documentos que acrediten los precios o cotizaciones aplicados para el cómputo en dinero de deudas no dinerarias, cuando no se trate de datos oficiales o de público conocimiento.*

4º *Los demás documentos que la ley exija para el despacho de la ejecución.*

2. *También podrán acompañarse a la demanda ejecutiva cuantos documentos considere el ejecutante útiles o convenientes para el mejor desarrollo de la ejecución y contengan datos de interés para despacharla.*

Art. 573. 1. (...), *a la demanda ejecutiva deberán acompañarse, además del título ejecutivo y de los documentos a que se refiere el artículo 550, los siguientes:*

1º *El documento o documentos en que se exprese el saldo resultante de la liquidación efectuada por el acreedor, así como el extracto de las partidas de cargo y abono y las correspondientes a la aplicación de intereses que determinan el saldo concreto por el que se pide el despacho de la ejecución.*

2º *El documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en el título ejecutivo.*

3º *El documento que acredite haberse notificado al deudor y al fiador, si lo hubiere, la cantidad exigible.*

2. *También podrán acompañarse a la demanda, cuando el ejecutante lo considere conveniente, los justificantes de las diversas partidas de cargo y abono.*

3. *Si el acreedor tuviera duda sobre la realidad o exigibilidad de alguna partida o sobre su efectiva cuantía, podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que le resulta indubitada y reservar la reclamación del resto para el proceso declarativo que corresponda, que podrá ser simultáneo a la ejecución.*

Art. 574. 1. *El ejecutante expresará en la demanda ejecutiva las operaciones de cálculo que arrojan como saldo la cantidad determinada por la que pide el despacho de la ejecución en los siguientes casos:*

1º *Cuando la cantidad que reclama provenga de un préstamo o crédito en el que se hubiera pactado un interés variable.*

2º *Cuando la cantidad reclamada provenga de un préstamo o crédito en el que sea preciso*

LEY HIPOTECARIA

L.E.C.

Trámite de admisión

Artículo 131. Regla 4ª: *El Juez examinará la demanda y los documentos acompañados, y si se hubiesen cumplido los requisitos antes expresados la admitirá y mandará sustanciar el procedimiento (...)*

Si los requisitos legales no se hubiesen cumplido, el juez denegará la admisión del escrito y documentos por medio de auto fundado, que será apelable en ambos efectos.

ajustar las paridades de distintas monedas y sus respectivos tipos de interés.

2. En todos los casos anteriores será de aplicación lo dispuesto en los números segundo y tercero del apartado primero del artículo anterior y en los apartados segundo y tercero de dicho artículo.

De forma directa: **Artículos 684.2, 686.1**

Art. 684.2. El tribunal examinará de oficio su propia competencia territorial.

Art. 686.1. En el mismo auto en que se despache ejecución (...)

Por aplicación de la regulación general de la ejecución: [El despacho de ejecución] **Artículos 549.1; 551; 552 y 553.**

Art. 549.1. Sólo se despachará ejecución a petición de parte, en forma de demanda, en la que se expresarán:

1º El título en que se funda el ejecutante.

2.º La tutela ejecutiva que se pretende, en relación con el título ejecutivo que se aduce, precisando, en su caso, la cantidad que se reclame conforme a lo dispuesto en el artículo 575 de esta Ley. (...)

5º La persona o personas, con expresión de sus circunstancias identificativas, frente a las que se pretenda el despacho de la ejecución, por aparecer en el título como deudores o por estar sujetos a la ejecución según lo dispuesto en los artículos 538 a 544 de esta Ley.

Art. 551. 1. Presentada la demanda ejecutiva, el tribunal despachará en todo caso la ejecución siempre que concurren los presupuestos y requisitos procesales, el título ejecutivo no adolezca de ninguna irregularidad formal y los actos de ejecución que se solicitan sean conformes con la naturaleza y contenido del título.
2. La ejecución se despachará mediante auto, que no será susceptible de recurso alguno, sin perjuicio de la oposición que, con arreglo a la presente Ley, pueda formular el ejecutado.

Art. 552. 1. Si el tribunal entendiese que no concurren los presupuestos y requisitos legalmente exigidos para el despacho de la ejecución, dictará auto denegando el despacho de la ejecución.

2. El auto que deniegue el despacho de la ejecución será directamente apelable, sustanciándose la apelación sólo con el acreedor. También podrá el acreedor, a su elección, intentar recurso de reposición previo al de apelación.

3. Una vez firme el auto que deniegue el despacho de la ejecución, el acreedor sólo podrá hacer valer sus derechos en el proceso ordinario correspondiente, si no obsta a éste la cosa juzgada de la sentencia o resolución firme en que se hubiese fundado la demanda de ejecución.

Art. 553. 1. El auto en que se despache ejecución deberá contener los siguientes extremos:

1º La determinación de la persona o personas frente a las que se despacha ejecución; si se despacha en forma solidaria o mancomunada y cualquier otra precisión que, respecto de las partes

LEY HIPOTECARIA

L.E.C.

Requerimiento de pago

Artículo 131. Regla 3ª: (...) El requerimiento deberá haberse practicado en el domicilio que resulte vigente en el Registro, bien personalmente si se encontrare en él el deudor o el tercer poseedor que haya de ser requerido, o bien al pariente más próximo, familiar o dependientes mayores de catorce años que se hallaren en la habitación del que hubiere de ser requerido, y si no se encontrare a nadie en ella, al portero, o al vecino más próximo que fuere habido.

Regla 4ª: (...) ordenando que se practiquen los requerimientos, cuando no se haya presentado acta notarial que los acredite, en los domicilios y de la manera que se determina en el presente artículo. En este caso, el requerimiento se acreditará en los autos en la forma dispuesta en la Ley procesal Civil para las notificaciones por cédula. (...)

Certificación de dominio y cargas

Artículo 131. Regla 4ª: (...) El Juez reclamará del Registrador de la Propiedad, a instancia del actor, certificación comprensiva de los extremos siguientes:

I.- Inserción literal de la última inscripción de dominio o de posesión, en su caso, que se haya practicado y se halle vigente.

II.- Relación de todos los censos, hipotecas, gravámenes y derechos reales y anotaciones a que estén afectos los bienes, debiéndose hacer constar expresamente que se halla subsistente y sin cancelar la hipoteca a favor del actor.

El Registrador hará constar por nota marginal en la inscripción de hipoteca que ha expedido esta certificación, expresando su fecha y la existencia del procedimiento a que se refiere (...)

o del contenido de la ejecución, resulte procedente realizar.

2º En su caso, la cantidad por la que se despacha ejecución (...)

5º El contenido del requerimiento de pago que deba hacerse al deudor, en los casos en que la ley establezca este requerimiento.

2. El auto que despache ejecución, con copia de la demanda ejecutiva, será notificado al ejecutado, sin citación ni emplazamiento, para que en cualquier momento pueda personarse en la ejecución, entendiéndose con él, en tal caso, las ulteriores actuaciones.

Artículo 686. 1. En el mismo auto en que se despache ejecución se mandará que se requiera de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro.

2. Sin perjuicio de la notificación al deudor del despacho de la ejecución, no se practicará el requerimiento a que se refiere el apartado anterior cuando se acredite haberse efectuado extrajudicialmente el requerimiento o requerimientos, conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 581.

A estos efectos, el requerimiento extrajudicial deberá haberse practicado en el domicilio que resulte vigente en el Registro, bien personalmente si se encontrare en él el deudor, el hipotecante no deudor o el tercer poseedor que haya de ser requerido, o bien al pariente más próximo, familiar o dependiente mayores de catorce años que se hallaren en la habitación del que hubiere de ser requerido y si no se encontrare a nadie en ella, al portero o al vecino más próximo que fuere habido.

De forma directa: **Artículo 688.**

Art. 688. 1. Cuando la ejecución se siga sobre bienes hipotecados, se reclamará del registrador certificación en la que consten los extremos a que se refiere el apartado 1 del artículo 656 y en la que se exprese, asimismo,

que la hipoteca en favor del ejecutante se halla subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieren en el Registro.

2. El registrador hará constar por nota marginal en la inscripción de hipoteca que se ha expedido la certificación de dominio y cargas, expresando su fecha y la existencia del procedimiento a que se refiere. En tanto no se cancele por mandamiento judicial dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución.

3. Si de la certificación resultare que la hipoteca en la que el ejecutante funda su reclamación no existe o ha sido cancelada, el tribunal dictará auto

poniendo fin a la ejecución. Contra esta resolución podrá interponerse recurso de apelación.

Por remisión: **Artículo 656.**

Art. 656. 1. Cuando el objeto de la subasta esté comprendido en el ámbito de esta sección, el tribunal librará mandamiento al Registrador a cuyo cargo se encuentre el Registro de que se trate para que remita al Juzgado certificación en la que consten los siguientes extremos:

1º La titularidad del dominio y demás derechos reales del bien o derecho gravado.

2º Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien registrable embargado, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo gravan o, en su caso, que se halla libre de cargas.

2. El Registrador hará constar por nota marginal la expedición de la certificación a que se refiere el apartado anterior, expresando la fecha y el procedimiento a que se refiera.

Comunicaciones al titular inscrito

Artículo 131. Regla 5ª: Si de la certificación del Registro apareciese que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio o de posesión, en su caso, a que se refiere el extremo primero de la regla cuarta, no ha sido requerida de pago en ninguna de las formas notarial o judicial antes indicadas, se notificará a la misma la existencia del procedimiento en el lugar prevenido en la regla tercera de este artículo para que pueda, si le conviene, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca. (...)

Artículo 689.1. Si de la certificación registral apareciere que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio no ha sido requerido de pago en ninguna de las formas notarial o judicial, previstas en los artículos anteriores, se notificará la existencia del procedimiento a aquella persona, en el domicilio que conste en el Registro, para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662, o satisfacer antes del remate el importe del crédito y los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca.

De forma directa: **Artículo 689.2.** Cuando existan cargas o derechos reales constituidos con posterioridad a la hipoteca que garantiza el crédito del actor, se aplicará lo dispuesto en el artículo 659.

Por remisión: **Artículo 659.** 1. El registrador comunicará la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que aparezcan en asientos posteriores al del derecho del ejecutante, siempre que su domicilio conste en el Registro.

2. A los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas no se les realizará comunicación alguna (...)

3. Cuando los titulares de derechos inscritos con posterioridad al gravamen que se ejecuta satisfagan antes del remate el importe del crédito, intereses y costas, dentro del límite de responsabilidad que resulte del Registro, quedarán subrogados en los derechos del actor hasta donde alcance el importe satisfecho. Se harán constar el pago y la subrogación al margen de la inscripción o anotación del gravamen en que dichos acreedores se subrogan y las de sus créditos o derechos respectivos, mediante la presentación en el Registro del acta notarial de entrega de las cantidades indicadas o del oportuno mandamiento judicial, en su caso.

Cargas o derechos reales posteriores a la hipoteca

Artículo 131. Regla 5ª: (...) Cuando en la susodicha certificación aparezca alguna carga o derecho real constituido con posterioridad a la inscripción de la hipoteca que garantiza el crédito del actor, se notificará también para los efectos indicados en el párrafo anterior, la existencia del procedimiento a los acreedores que se hallen en este caso; y cuando dichos acreedores satisfagan antes del remate el importe del crédito, intereses y costas asegurados con la hipoteca de la finca, quedarán subrogados en los derechos del actor. Se harán constar el pago y la subrogación al margen de la inscripción o inscripciones de la hipoteca en que, dichos acreedores se subrogan y de las de sus créditos o derechos respectivos, mediante presentación en el Registro del acta notarial de entrega de las cantidades adeudadas o del oportuno mandamiento judicial, en su caso.

Por el concepto referido no se devengará impuesto alguno.

LEY HIPOTECARIA

L.E.C.

Trámite Oposición

No existe previsión como tal oposición, constituyendo los mismos supuestos causas de suspensión a la ejecución (excepciones a la no suspensión del proceso)

Artículo 695. 1. En los procedimientos a que se refiere este capítulo sólo se admitirá la oposición del ejecutado cuando se funde en las siguientes causas: 1ª Extinción de la garantía o de la obligación garantizada, siempre que se presente certificación del Registro expresiva de la cancelación de la hipoteca o, en su caso, de la prenda sin desplazamiento, o escritura pública de carta de pago o de cancelación de la garantía.

2ª 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. El ejecutado deberá acompañar su ejemplar de la libreta en la que consten los asientos de la cuenta y sólo se admitirá la oposición cuando el saldo que arroje dicha libreta sea distinto del que resulte de la presentada por el ejecutante.

No será necesario acompañar libreta cuando el procedimiento se refiera al saldo resultante del cierre de cuentas corrientes u operaciones similares derivadas de contratos mercantiles otorgados por entidades de crédito, ahorro o financiación en los que se hubiere convenido que la cantidad exigible en caso de ejecución será la especificada en certificación expedida por la entidad acreedora, pero el ejecutado deberá expresar con la debida precisión los puntos en que discrepe de la liquidación efectuada por la entidad. (...)

2. Formulada la oposición a que se refiere el apartado anterior, se suspenderá la ejecución. El tribunal, mediante providencia, convocará a las partes a una comparecencia, debiendo mediar cuatro días desde la citación; oír a las partes, admitirá los documentos que se presenten y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro del segundo día.

3. El auto que estime la oposición basada en las causas 1ª y 3ª del apartado 1 de este artículo mandará sobreseer la ejecución; el que estime la oposición basada en la causa 2ª fijará la cantidad por la que haya de seguirse la ejecución.

4. Contra el auto que ordene el sobreseimiento de la ejecución podrá interponerse recurso de apelación. Fuera de este caso, los autos que decidan la oposición a que se refiere este artículo no serán susceptibles de recurso alguno.

Suspensión de la ejecución

Artículo 132: El procedimiento sumario que establece el artículo precedente no se suspenderá por la muerte del deudor o del tercer poseedor, ni por la declaración de quiebra o concurso de cualquiera de ellos, ni por medio de incidentes promovidos por los mismos o por otro que se presente como interesado, salvo en los siguientes casos:

Primero. Si se justificase documentalmente la existencia de un procedimiento criminal, por falsedad del título hipotecario en cuya virtud se proceda, en que se haya admitido querrela o dictado auto de procesamiento.

Segundo. Si se interpusiere una tercería de dominio, acompañando, inexcusablemente con ella, título de propiedad de la finca de que se trate, inscrito a favor del tercerista o de su causante, con fecha anterior a la inscripción del

Artículos 696 y 697.

Art. 696. 1. Para que pueda admitirse la tercería de dominio en los procedimientos a que se refiere este capítulo, deberá acompañarse a la demanda título de propiedad de fecha fehaciente anterior a la de constitución de la garantía. Si se tratare de bienes cuyo dominio fuere susceptible de inscripción en algún Registro, dicho título habrá de estar inscrito a favor del tercerista o de su causante con fecha anterior a la de inscripción de la garantía, lo que se acreditará mediante certificación registral expresiva de la inscripción del título del tercerista o de su causante y certificación de no aparecer extinguido ni cancelado en el Registro el asiento de dominio correspondiente.

2. La admisión de la demanda de tercería suspenderá la ejecución respecto de los bienes a los que se refiera y, si éstos fueren sólo parte de los comprendidos en

LEY HIPOTECARIA

L.E.C.

crédito del actor, y certificación de no aparecer extinguido ni cancelado en el Registro el asiento de dominio a favor del tercerista.

Tercero. Si se presentare certificación del Registro, expresiva de quedar cancelada la hipoteca, en virtud de la cual se proceda, o copia auténtica de la escritura pública de cancelación de la misma, con la nota de presentación en alguno de los Registros en donde se haya de tomar razón de ella, otorgada por el actor o por sus causantes o causahabientes, acreditándose también documentalmente el título de transmisión, en su caso.

Cuarto. Cuando la hipoteca esté constituida en garantía de cuentas corrientes y la libreta que presente el deudor arroje un saldo distinto del que resulte de la presentada por el actor. Si el saldo se debiere acreditar por certificación de la entidad acreedora, y el deudor hubiere alegado error o falsedad, se estará exclusivamente a lo dispuesto en el artículo 153.

En el primer caso subsistirá la suspensión hasta que termine la causa criminal, pudiéndose reanudar entonces el procedimiento si no quedase declarada a falsedad.

En el segundo caso subsistirá hasta el término del juicio de tercería.

En los casos tercero y cuarto, el Juez convocará a las partes a una comparecencia, debiendo mediar cuatro días desde la citación; oirá a las partes, admitirá los documentos que se presenten y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro del segundo día.

Será apelable en ambos efectos este auto, cuando ordenare la suspensión. (...)

la garantía, podrá seguir el procedimiento respecto de los demás, si así lo solicitare el acreedor.

Art. 697. *Fuera de los casos a que se refieren los dos artículos anteriores, los procedimientos a que se refiere este capítulo sólo se suspenderán por prejudicialidad penal, cuando se acredite, conforme a lo dispuesto en el artículo 569 de esta Ley, la existencia de causa criminal sobre cualquier hecho de apariencia delictiva que determine la falsedad del título, la invalidez o ilicitud del despacho de la ejecución.*

Administración de la finca o bien hipotecado

Artículo 131. Regla 6ª. Transcurrido el término de diez días desde el requerimiento de pago, practicado en cualquiera de las formas indicadas en las reglas anteriores, el actor podrá pedir que se le confiera la administración o posesión interina de la finca, si así se hubiese pactado en la escritura de constitución de la hipoteca o tuviere reconocido expresamente ese derecho por alguna Ley. El acreedor percibirá en dicho caso las rentas vencidas y no satisfechas, si así se hubiese estipulado, y los frutos y rentas posteriores, cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación que la misma finca exija y después su propio crédito.

Si los actores fuesen más de uno, corresponderá la administración al que sea preferente, según el Registro, y si fueran de la misma prelación podrá pedirla cualquiera de ellos en beneficio común, aplicando los frutos y rentas según determina el párrafo anterior, a prorrata entre los créditos de todos los actores. Si lo pidieran varios, de la misma prelación, decidirá el Juez a su prudente arbitrio.

Artículo 690. 1. Transcurrido el término de diez días desde el requerimiento de pago o, cuando éste se hubiera efectuado extrajudicialmente, desde el despacho de la ejecución, el acreedor podrá pedir que se le confiera la administración o posesión interina de la finca o bien hipotecado. El acreedor percibirá en dicho caso las rentas vencidas y no satisfechas, si así se hubiese estipulado, y los frutos, rentas y productos posteriores, cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio crédito.

A los efectos anteriormente previstos, la administración interina se notificará al ocupante del inmueble, con la indicación de que queda obligado a efectuar al administrador los pagos que debieran hacer al propietario.

Tratándose de inmuebles desocupados, el administrador será puesto, con carácter provisional, en la posesión material de aquéllos.

2. Si los acreedores fuesen más de uno, corresponderá la administración al que sea preferente, según el Registro, y si fueran de la misma prelación podrá pedirla cualquiera de ellos en beneficio común, aplicando los frutos, rentas y productos según determina el apartado

Convocatoria de la subasta

LEY HIPOTECARIA

Artículo 133. La administración y posesión interina de las fincas, concedida al acreedor en virtud de esta o de cualquiera otra Ley, no excederá, como norma general, de dos años. A su término el acreedor rendirá cuentas de su gestión al Juez, quien las aprobará, si procediese. Sin este requisito no podrá proseguirse la ejecución. (...)

Artículo 131. Regla 7ª: Cumplido lo dispuesto en las reglas precedentes y transcurridos treinta días desde que tuvieron lugar el requerimiento de pago y las notificaciones antes expresadas, se procederá a instancia del actor, del deudor o del tercer poseedor, a la subasta de la finca ante el Juzgado que conozca del procedimiento, anunciándose el remate con veinte días hábiles de antelación, cuando menos, al señalado para dicho acto en el Boletín Oficial del Estado o en el Boletín Oficial de la provincia o provincias donde se siga el juicio y radiquen las fincas. La publicación de los anuncios en el Boletín Oficial del Estado sólo tendrá lugar cuando el valor de la finca o fincas excediere de cien mil pesetas. Sí el valor de ellas rebasa de quinientas mil pesetas se publicará, además, otro edicto en uno de los periódicos de mayor circulación de la capital de la provincia a que corresponda el Juzgado donde se sustancie procedimiento.

Regla 8ª: En los anuncios se expresará: Que los autos y la certificación del Registro a que se refiere la regla cuarta están de manifiesto en la Secretaría; que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación, y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes - si los hubiere - al crédito del actor continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

L.E.C.

anterior, a prorrata entre los créditos de todos los actores. Si lo pidieran varios de la misma prelación, decidirá el tribunal mediante providencia a su prudente arbitrio.

3. La duración de la administración y posesión interina que se conceda al acreedor no excederá, como norma general, de dos años, si la hipoteca fuera inmobiliaria, y de un año, si fuera mobiliaria o naval. A su término, el acreedor rendirá cuentas de su gestión al tribunal, quien las aprobará, si procediese. Sin este requisito no podrá proseguirse la ejecución. (...)

5. Cuando la ejecución hipotecaria concorra con un proceso concursal, en materia de administración o posesión interina se estará a lo que disponga el tribunal que conozca del proceso concursal, conforme a las normas reguladoras del mismo.

Por aplicación directa: Artículo 691. 1. Cumplido lo dispuesto en los artículos anteriores y transcurridos treinta días desde que tuvieron lugar el requerimiento de pago y las notificaciones antes expresadas, se procederá a instancia del actor, del deudor o del tercer poseedor, a la subasta de la finca o bien hipotecado.

2. La subasta se anunciará con veinte días de antelación, por lo menos. El señalamiento del lugar, día y hora para el remate se notificará al deudor, con la misma antelación, en el domicilio que conste en el Registro.

3. Cuando se siga el procedimiento por deuda garantizada con hipoteca sobre establecimiento mercantil el anuncio indicará que el adquirente quedará sujeto a lo dispuesto en la Ley sobre arrendamientos urbanos, aceptando, en su caso, el derecho del arrendador a elevar la renta por cesión del contrato. (...)

Por remisión: Artículos 667 y 668.

Art. 667. La subasta se anunciará con veinte días de antelación, cuando menos, al señalado para su celebración. El señalamiento del lugar, día y hora para la subasta se notificará al ejecutado, con la misma antelación, en el domicilio que conste en el título ejecutivo.

Art. 668. La subasta se anunciará con arreglo a lo previsto en el artículo 646, expresándose en los edictos la identificación de la finca, que se efectuará en forma concisa, la valoración inicial para la subasta, determinada con arreglo a lo dispuesto en el artículo 666 y los extremos siguientes:

1º Que la certificación registral y, en su caso, la titulación sobre el inmueble o inmuebles que se subastan está de manifiesto en la Secretaría.

2º Que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación existente o que no existan títulos.

3º Que las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes y que, por el sólo hecho de participar en la subasta, el licitador los admite y acepta quedar subrogado en la responsabilidad derivada de aquéllos, si el remate se adjudicare a su favor.

LEY HIPOTECARIA

L.E.C.

Celebración de la subasta

Artículo 131. Reglas 9ª a 15ª:

Regla 9ª: Servirá de tipo para la subasta en pactado en la escritura de constitución de hipoteca y no se admitirá postura alguna que sea inferior a dicho tipo.

Regla 10ª: Si no hubiere postura admisible en la primera subasta el acreedor podrá pedir, dentro del término de cinco días, la adjudicación de la finca o fincas en pago de su crédito, por el tipo de aquéllas, aceptando la subsistencia de las cargas anteriores y las preferentes, si las hubiere, y subrogándose en la obligación de satisfacerlas.

Regla 11ª: Si no conviniese al acreedor, la adjudicación lo manifestará así al Juzgado en el plazo antes indicado, y en este caso, o si se deja transcurrir dicho término sin instar cosa alguna sobre el particular, el Juez acordará la celebración de segunda subasta, para la que servirá de tipo el setenta y cinco por ciento de la primera, sin que se pueda admitir postura inferior a este tipo. Y si tampoco en ella hubiera postura admisible en el plazo del quinto día, podrá el acreedor pedir la adjudicación por el tipo de la segunda subasta y con la misma condición expresada en la regla anterior.

Regla 12ª: Si el acreedor no hiciese uso de este derecho el Juez acordará la celebración de tercera subasta, sin sujeción a tipo, pero con las mismas condiciones establecidas en la regla octava. Celebrada esta subasta, si la postura fuese inferior al tipo de la segunda, podrán el actor - que no hubiese sido rematante -, el dueño de la finca o fincas o un tercero autorizado por ellos, mejorar la postura en el término de nueve días. Cuando así lo pidan, deberá consignar cada uno de ellos el diez por ciento de la cantidad que sirvió de tipo para la segunda subasta, y el

Por remisión: Artículo 646. En los edictos a que se refiere el apartado primero del artículo anterior se incluirá pliego con todas las condiciones de la subasta, generales y particulares, si las hubiere, y cuantos datos y circunstancias sean relevantes para el éxito de la subasta.

El contenido de la publicidad que se realice por otros medios se acomodará a la naturaleza del medio que, en cada caso, se utilice, procurando la mayor economía de costes, y podrá limitarse a los datos precisos para identificar los bienes o lotes de bienes, el valor de tasación de los mismos, su situación posesoria, si fueran inmuebles, conforme a lo dispuesto en el artículo 661, el lugar y fecha de celebración de la subasta y la indicación del lugar o lugares en que se encuentren publicados los edictos.

De forma directa: Artículo 691.4. 4. La subasta de bienes hipotecados, sean muebles o inmuebles, se realizará con arreglo a lo dispuesto en esta Ley para la subasta de bienes inmuebles. (...)

Por remisión [a las reglas de la subasta de inmuebles]: Artículos 669 a 671.

Art. 669. 1. Para tomar parte en la subasta los postores deberán depositar, previamente, el 30 por 100 del valor que se haya dado a los bienes con arreglo a lo establecido en el artículo 666 de esta Ley. El depósito se efectuará conforme a lo dispuesto en el número 3º del apartado 1 del artículo 647.

2. Por el mero hecho de participar en la subasta se entenderá que los postores aceptan como suficiente la titulación que consta en autos o que no exista titulación y que aceptan, asimismo, subrogarse en las cargas anteriores al crédito por el que se ejecuta, en caso de que el remate se adjudique a su favor.

Art. 670. 1. Si la mejor postura fuera igual o superior al 70 por 100 del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, el tribunal, mediante auto, el mismo día o el día siguiente, aprobará el remate en favor del mejor postor. En el plazo de veinte días, el rematante habrá de consignar en la Cuenta de Depósitos y consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate.

2. Si fuera el ejecutante quien hiciese la mejor postura igual o superior al 70 por 100 del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, aprobado el remate, se procederá por el Secretario Judicial a la liquidación de lo que se deba por principal, intereses y costas y, notificada esta liquidación, el ejecutante consignará la diferencia, si la hubiere.

LEY HIPOTECARIA

Juez, seguidamente, mandará abrir nueva licitación entre ambos postores, señalando, dentro del quinto día, el en que hayan de comparecer con este objeto, y adjudicará la finca al que hiciere la proposición más ventajosa.

Si el primer postor, en vista de la mejora hecha por el segundo, manifestare que renuncia, se prescindirá de la práctica de la diligencia acordada según el párrafo anterior y se aprobará el remate a favor del segundo. Transcurridos los nueve días sin que se mejore la postura, se adjudicará el remate. Si la tercera subasta quedase desierta por falta de licitadores, podrá reproducirse tantas veces como lo solicite el dueño de la finca. Continuará mientras tanto el inmueble en administración, si el acreedor hubiese utilizado el derecho que le concede la regla sexta. En este caso la fecha de rendición de cuentas de la administración será fijada por el Juez a su prudente arbitrio.

Regla 13ª: En el acto de la subasta se hará constar que el rematante acepta las obligaciones consignadas en la regla octava, y si no las acepta, no le será admitida la proposición.

Regla 14ª: El acreedor demandante podrá concurrir como postor a todas las subastas y no necesitará consignar cantidad alguna para tomar parte en la licitación. Todos los demás postores, sin excepción, deberán consignar en el Juzgado o en el establecimiento destinado al efecto el diez por ciento del tipo, tanto en la primera como en la segunda subasta, si hubiere lugar a ello, para tomar parte en las mismas.

En la tercera o ulteriores subastas que, en su caso, puedan celebrarse, el depósito consistirá en el diez por ciento del tipo fijado para la segunda, y lo dispuesto en el párrafo anterior será también aplicable a ellas.

Regla 15ª: Aprobado el remate se le hará saber al adquirente, a fin de que, en el término de ocho días, contados desde la notificación, consigne la diferencia entre lo depositado para tomar parte en la subasta y el total precio de aquél. Si el rematante fuera el mismo acreedor se deducirá de lo consignado la cantidad a que ascienda el crédito y los intereses asegurados con la Hipoteca, sin perjuicio de que cuando se practique la liquidación de costas se reintegre el acreedor, con lo que haya consignado, del importe de las originadas hasta la cantidad asegurada por la hipoteca. Lo mismo se hará cuando se adjudiquen las fincas al actor y el importe de su crédito e intereses asegurados por la hipoteca sea inferior al fijado como tipo para la subasta. Si en el plazo fijado no consignase el rematante el complemento del precio a instancia del actor, del deudor o del tercer poseedor, y sin conceder al postor audiencia ni recurso alguno, se declarará sin efecto el remate y se reproducirá la subasta

L.E.C.

3. Si sólo se hicieren posturas superiores al 70 por 100 del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, pero ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias, del precio aplazado, se harán saber al ejecutante quien, en los veinte días siguientes, podrá pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por 100 del valor de salida. Si el ejecutante no hiciere uso de este derecho, se aprobará el remate en favor de la mejor de aquellas posturas, con las condiciones de pago y garantías ofrecidas en la misma.

4. Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 por 100 del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 por 100 del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante. Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por 100 de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior a la mejor postura. Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por 100 del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el tribunal, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. Cuando el tribunal deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente.

5. Quien resulte adjudicatario del bien inmueble conforme a lo previsto en los apartados anteriores habrá de aceptar la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere y subrogarse en la responsabilidad derivada de ellos.

6. Cuando se le reclame para constituir la hipoteca a que se refiere el número 12º del artículo 107 de la Ley Hipotecaria, el Secretario Judicial expedirá inmediatamente testimonio del auto de aprobación del remate, aun antes de haberse pagado el precio, haciendo constar la finalidad para la que se expide. La solicitud suspenderá el plazo para pagar el precio del remate, que se reanudará una vez entregado el testimonio al solicitante.

LEY HIPOTECARIA

celebrada. En este caso el depósito constituido por el rematante se destinará en primer término, a satisfacer los gastos que originen la subasta o subastas posteriores, y el resto, si lo hubiere, al pago del crédito, intereses y costas. En el caso de ser el mismo acreedor ejecutante, el rematante o adjudicatario, y de no consignar la diferencia entre el precio del remate o de la adjudicación y el importe del crédito y de los intereses asegurados con hipoteca, en el término de ocho días contados desde que se le notifique la liquidación de esta diferencia, se declarará también sin efecto el remate, pero responderá el actor de cuantos gastos originen la subasta o subastas posteriores que a instancia de cualquier interesado sea preciso celebrar, y no tendrá derecho a percibir intereses de su crédito durante el tiempo que se emplee en verificarlas.

L.E.C.

7. En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor, podrá el deudor liberar sus bienes pagando íntegramente lo que se deba al ejecutante por principal, intereses y costas.

Art. 671. Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 50 por 100 de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciera uso de esa facultad, se procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado.

Por remisión [a las reglas de la subasta de muebles]: **Artículos 647, 648, 649 y 652.**

Art. 647. 1. Para tomar parte en la subasta los licitadores deberán cumplir los siguientes requisitos:

1.º Identificarse de forma suficiente.

2.º Declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta.

3.º Presentar resguardo de que han depositado en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones o de que han prestado aval bancario por el 20 por 100 del valor de tasación de los bienes. Cuando el licitador realice el depósito con cantidades recibidas en todo o en parte de un tercero, se hará constar así en el resguardo a los efectos de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 652.

2. El ejecutante sólo podrá tomar parte en la subasta cuando existan licitadores, pudiendo mejorar las posturas que se hicieren, sin necesidad de consignar cantidad alguna.

3. Sólo el ejecutante podrá hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero. La cesión se verificará mediante comparecencia ante el tribunal, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago del precio del remate. La misma facultad tendrá el ejecutante en los casos en que se solicite la adjudicación de los bienes embargados con arreglo a lo previsto en esta Ley.

Art. 648. Desde el anuncio de la subasta hasta su celebración, podrán hacerse posturas por escrito en sobre cerrado y con las condiciones del artículo anterior.

Los sobres se conservarán cerrados por el Secretario Judicial y serán abiertos al inicio del acto de la subasta. Las posturas que contengan se harán públicas con las demás, surtiendo los mismos efectos que las que se realicen oralmente.

LEY HIPOTECARIA

L.E.C.

Art. 649. 1. El acto de la subasta, que será presidido por el Secretario Judicial, comenzará con la lectura de la relación de bienes, o, en su caso, de los lotes de bienes y las condiciones especiales de la subasta. Cada lote de bienes se subastará por separado.

2. El Secretario Judicial anunciará en voz alta el bien o lote de bienes que se subasta y las sucesivas posturas que se produzcan.

3. La subasta terminará con el anuncio de la mejor postura y el nombre de quien la haya formulado.

Terminada la subasta, se levantará acta de ella, expresando el nombre de quienes hubieran participado y de las posturas que formularon.

Art. 652. 1. Aprobado el remate, se devolverán las cantidades depositadas por los postores excepto la que corresponda al mejor postor, la cual se reservará en depósito como garantía del cumplimiento de su obligación, y, en su caso, como parte del precio de la venta. Sin embargo, si los demás postores lo solicitan, también se mantendrán a disposición del tribunal las cantidades depositadas por ellos, para que, si el rematante no entregare en plazo el resto del precio, pueda aprobarse el remate en favor de los que le sigan, por el orden de sus respectivas posturas.

2. Las devoluciones que procedan con arreglo a lo establecido en el apartado anterior se harán al postor que efectuó el depósito o a la persona que éste hubiera designado a tal efecto al realizar el ingreso en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones. Si se hubiera efectuado esta designación, la devolución sólo podrá hacerse a la persona designada.

Posibilidad de realización mediante convenio o por medio de persona o entidad especializada.

No existe previsión.

Por aplicación directa: **Artículo 691.5.** 5. En los procesos de ejecución a que se refiere este capítulo podrán utilizarse también la realización mediante convenio y la realización por medio de persona o entidad especializada reguladas en las secciones 3ª y 4ª del capítulo IV del presente título.

Por remisión: **Artículos 640 y 641.**

Art. 640. Convenio de realización judicialmente aprobado. 1. El ejecutante, el ejecutado y quien acredite interés directo en la ejecución podrán pedir al tribunal que convoque una comparecencia con la finalidad de convenir el modo de realización más eficaz de los bienes hipotecados, pignorados o embargados, frente a los que se dirige la ejecución.

2. Si el ejecutante se mostrare conforme con la comparecencia y el tribunal no encontrare motivos razonables para denegarla, la acordará mediante providencia, sin suspensión de la ejecución, convocando a las partes y a quienes conste en el proceso que pudieren estar interesados.

LEY HIPOTECARIA

L.E.C.

En la comparecencia, a la que podrán concurrir otras personas, por invitación de ejecutante o ejecutado, los asistentes podrán proponer cualquier forma de realización de los bienes sujetos a la ejecución y presentar a persona que, consignando o afianzando, se ofrezca a adquirir dichos bienes por un precio previsiblemente superior al que pudiera lograrse mediante la subasta judicial. También cabrá proponer otras formas de satisfacción del derecho del ejecutante.

3. Si se llegare a un acuerdo entre ejecutante y ejecutado, que no pueda causar perjuicio para tercero cuyos derechos proteja esta Ley, lo aprobará el tribunal mediante auto y suspenderá la ejecución respecto del bien o bienes objeto del acuerdo. También aprobará el acuerdo, con el mismo efecto suspensivo, si incluyere la conformidad de los sujetos, distintos de ejecutante y ejecutado, a quienes afectare. Cuando el convenio se refiera a bienes susceptibles de inscripción registral será necesaria, para su aprobación, la conformidad de los acreedores y terceros poseedores que hubieran inscrito o anotado sus derechos en el Registro correspondiente con posterioridad al gravamen que se ejecuta.

4. Cuando se acredite el cumplimiento del acuerdo, se sobreseerá la ejecución respecto del bien o bienes a que se refiriese. Si el acuerdo no se cumpliera dentro del plazo pactado o, por cualquier causa, no se lograra la satisfacción del ejecutante en los términos convenidos, podrá éste pedir que se alce la suspensión de la ejecución y se proceda a la subasta, en la forma prevista en esta ley.

5. Si no se lograra el acuerdo a que se refiere el apartado tercero de este artículo, la comparecencia para intentarlo podrá repetirse, en las condiciones previstas en los dos primeros apartados de este artículo, cuando las circunstancias del caso lo aconsejen, a juicio del tribunal, para la mejor realización de los bienes.

Art. 641. Realización por persona o entidad especializada. 1. A petición del ejecutante o del ejecutado con consentimiento del ejecutante y cuando las características del bien embargado así lo aconsejen, el tribunal podrá acordar, mediante providencia, que el bien lo realice persona especializada y conocedora del mercado en que se compran y venden esos bienes y en quien concurren los requisitos legalmente exigidos para operar en el mercado de que se trate.

También podrá acordar el tribunal, cuando así se solicite en los términos previstos en el párrafo anterior, que el bien se enajene por medio de entidad especializada o privada. Cuando así se disponga, la enajenación se acomodará a las reglas y usos de la casa o entidad que subasta o enajene, siempre que no sean incompatibles con el fin de la ejecución y con la adecuada protección de los intereses de ejecutante y ejecutado.

2. En los casos del apartado anterior, la persona o entidad especializada deberá prestar caución

LEY HIPOTECARIA

L.E.C.

en la cuantía que el tribunal determine para responder del cumplimiento del encargo. No se exigirá caución cuando la realización se encomiende a una entidad pública.

3. La realización se encomendará a la persona o entidad designada en la solicitud, siempre que reúna los requisitos legalmente exigidos. En la misma resolución se determinarán las condiciones en que deba efectuarse la realización, de conformidad con lo que las partes hubiesen acordado al respecto. A falta de acuerdo, los bienes no podrán ser enajenados por precio inferior al 50 por 100 del avalúo.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando los bienes a realizar sean inmuebles, la determinación de la persona o entidad a la que vaya a confiarse la realización y la de las condiciones en que ésta deba efectuarse, será realizada previa comparecencia a la que serán convocadas las partes y quienes conste en el proceso que pudieran estar interesados.

El tribunal resolverá por medio de providencia lo que estime procedente, a la vista de las manifestaciones de quienes asistan a la comparecencia, pero no podrá autorizar que la enajenación se realice por precio inferior al 70 por 100 del valor que se haya dado al inmueble con arreglo a lo previsto en el artículo 666, salvo que conste el acuerdo de las partes y de todos los interesados, hayan asistido o no a la comparecencia.

4. Tan pronto como se consume la realización de los bienes se procederá por la persona o entidad correspondiente a ingresar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la cantidad obtenida, descontando los gastos efectuados y lo que corresponda a aquéllas por su intervención. El tribunal deberá aprobar la operación o, en su caso, solicitar las justificaciones oportunas sobre la realización y sus circunstancias. Aprobada la operación, se devolverá la caución que hubiese prestado la persona o entidad a la que se haya encomendado la realización.

5. Cuando, transcurridos seis meses desde el encargo, la realización no se hubiera llevado a cabo, el tribunal dictará auto revocando el encargo, salvo que se justifique por la persona o entidad a la que se hubiera efectuado éste que la realización no ha sido posible en el plazo indicado por motivos que no le sean imputables y que, por haber desaparecido ya dichos motivos o por ser previsible su pronta desaparición, el encargo podrá cumplimentarse dentro del plazo que se ofrezca y que no podrá exceder de los siguientes seis meses. Transcurrido este último plazo sin que se hubiere cumplido el encargo, se revocará definitivamente éste. Revocado el encargo, la caución se aplicará a los fines de la ejecución, salvo que la persona o entidad que la hubiese prestado acredite que la realización del bien no ha sido posible por causas que no le sean imputables.

Posibilidad de Rehabilitación del Préstamo ***No existe previsión***

Artículo 693.3. Reclamación limitada a parte del capital o de los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes. Vencimiento anticipado de deudas a plazos. (...)

3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, el acreedor podrá solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, podrá liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 578.

Si el bien hipotecado fuese la vivienda familiar, el deudor podrá, por una sola vez, aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior.

Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en el apartado anterior, se liquidarán las costas y, una vez satisfechas éstas, el tribunal dictará providencia declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante.

Reclamación limitada a parte de capital o de intereses

Art. 135. Lo dispuesto en los artículos precedentes será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital "del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes, si venciere alguno de ellos sin cumplir el deudor su obligación, y siempre que tal estipulación conste inscrita en el Registro.

Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar la finca hipotecada, y aun quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha.

Los autos del procedimiento sumario que establece esta Ley no son acumulables entre sí, ni tampoco a los del juicio ejecutivo, ni a un juicio universal.

Artículo 693. Reclamación limitada a parte del capital o de los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes. Vencimiento anticipado de deudas a plazos.

1. Lo dispuesto en este capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes, si venciere alguno de ellos sin cumplir el deudor su obligación, y siempre que tal estipulación conste inscrita en el Registro.

Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha.

LEY HIPOTECARIA

L.E.C.

**Reclamación
totalidad deuda
basada en
activación de
cláusula de
vencimiento
anticipado**

No existe previsión

Artículo 693. 2. Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de alguno de los plazos diferentes y este convenio constase inscrito en el Registro.

**Aprobación del
remate/adjudicación
Pago del crédito
hipotecario y
distribución del
sobrante**

Artículo 131. Regla 16ª: El precio de remate se destinará, sin dilación, a pago del crédito hipotecario del actor; el sobrante se entregará a los acreedores posteriores o quien corresponda, constituyéndose entretanto en depósito en el establecimiento público destinado al efecto.

Regla 17ª: Verificado el remate o la adjudicación y consignado, en su caso, el precio, se dictará de oficio auto aprobándolos en representación del dueño de los bienes hipotecados que se enajenen (...)

Artículo 692.1. El precio del remate se destinará, sin dilación, a pagar al actor el principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas, sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria; el exceso, si lo hubiere, se depositará a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado. Satisfechos, en su caso, los acreedores posteriores, se entregará el remanente al propietario del bien hipotecado.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el propietario del bien hipotecado fuera el propio deudor, el precio del remate, en la cuantía que exceda del límite de la cobertura hipotecaria, se destinará al pago de la totalidad de lo que se deba al ejecutante por el crédito que sea objeto de la ejecución, una vez satisfechos, en su caso, los créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca y siempre que el deudor no se encuentre en situación de suspensión de pagos, concurso o quiebra.

**Posibilidad de
requerir
información de
subsistencia y
determinación
de créditos
anteriores**

No existe previsión

Por aplicación directa: **Artículo 692.2.** (...) Quien se considere con derecho al remanente que pudiera quedar tras el pago a los acreedores posteriores podrá promover el incidente previsto en el apartado 2 del artículo 672.

Lo dispuesto en este apartado y en el anterior se entiende sin perjuicio del destino que deba darse al remanente cuando se hubiera ordenado su retención en alguna otra ejecución singular o en cualquier proceso concursal.

Por remisión **Artículo 672.** Destino de las sumas obtenidas en la subasta de inmuebles. 1. Se dará al precio del remate el destino previsto en el apartado 1 del artículo 654, pero el remanente, si lo hubiere, se retendrá para el pago de quienes tengan su derecho inscrito o anotado con posterioridad al del ejecutante. Si satisfechos estos acreedores, aún existiere sobrante, se entregará al ejecutado o al tercer

LEY HIPOTECARIA

L.E.C.

Cancelación de la hipoteca ejecutada y, en su caso, cargas posteriores

Artículo 131. Regla 17ª: (...) ordenando la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito del actor y, en su caso, la de todas, las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de aquélla, incluso las que se hubiesen verificado después de expedida la certificación prevenida en la regla cuarta, despachándose al efecto el oportuno mandamiento, en el que se hará, constar que se hicieron las notificaciones expresadas en la regla quinta, que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, y en el caso de haber superado, que se consignó el exceso en el establecimiento público destinado al efecto, a disposición de los acreedores posteriores. Todas estas circunstancias deberán expresarse en el asiento de cancelación.

poseedor. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio del destino que deba darse al remanente cuando se hubiera ordenado su retención en alguna otra ejecución singular o en cualquier proceso concursal. 2. Cualquier interesado podrá solicitar al tribunal que se requiera a los titulares de créditos posteriores para que, en el plazo de treinta días, acrediten la subsistencia y exigibilidad de sus créditos y presenten liquidación de los mismos.

De las liquidaciones presentadas se dará traslado a quien haya promovido el incidente, para que alegue lo que a su derecho convenga y aporte la prueba documental de que disponga en el plazo de diez días. El tribunal resolverá a continuación, por medio de auto no recurrible, lo que proceda, a los solos efectos de la distribución de las sumas recaudadas en la ejecución y dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder a los acreedores posteriores para hacer valer sus derechos como y contra quien corresponda.

Transcurrido el plazo indicado sin que ningún acreedor haya presentado la liquidación de su crédito, se dará al remanente el destino previsto en el apartado anterior.

Por Remisión: Artículo 654. Pago al ejecutante y destino del remanente. 1. El precio del remate se entregará al ejecutante a cuenta de la cantidad por la que se hubiere despachado ejecución y, si sobrepasare dicha cantidad, se retendrá el remanente a disposición del tribunal, hasta que se efectúe la liquidación de lo que, finalmente, se deba al ejecutante y del importe de las costas de la ejecución.

De aplicación directa: Artículo 692.3. (...) 3. En el mandamiento que se expida para la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito del ejecutante y, en su caso, de las inscripciones y anotaciones posteriores, se expresará, además de lo dispuesto en el artículo 674, que se hicieron las notificaciones a que se refiere el artículo 689.

Por remisión: Artículo 674.2. (...) A instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación. Asimismo, se mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados.

También se expresarán en el mandamiento las demás circunstancias que la legislación hipotecaria exija para la inscripción de la cancelación.

LEY HIPOTECARIA

L.E.C.

Inscripción registral de la adjudicación

Artículo 131. Regla 17ª: (...) Será título bastante para la inscripción el testimonio expedido por el actuario, con el visto bueno del juez, comprensivo del referido auto y de las circunstancias necesarias para verificar aquélla. (...)

Por remisión: **Artículo 674.1.** Será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio, expedido por el Secretario Judicial, comprensivo del auto de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada, y en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.

El testimonio expresará, en su caso, que el rematante ha obtenido crédito para atender el pago del precio del remate y, en su caso, el depósito previo, indicando los importes financiados y la entidad que haya concedido el préstamo, a los efectos previstos en el artículo 134 de la Ley Hipotecaria.

Solicitud posesión

Artículo 131. Regla 17ª: (...) También se pondrá en posesión judicial de los bienes al adquirente, si lo solicitase.

Por remisión: **Artículo 675. 1.** Si el adquirente lo solicitara, se le pondrá en posesión del inmueble que no se hallare ocupado.

Lanzamiento del No existía previsión inmueble Atención al tercero ocupante

Por remisión: **Artículo 675.2 a 4. (..)** Si el inmueble estuviera ocupado, se procederá de inmediato al lanzamiento cuando el tribunal haya resuelto, con arreglo a lo previsto en el apartado 2 del artículo 661, que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en él. Los ocupantes desalojados podrán ejercitar los derechos que crean asistirles en el juicio que corresponda. Cuando, estando el inmueble ocupado, no se hubiera procedido previamente con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 661, el adquirente podrá pedir al tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 661, puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente. La petición deberá efectuarse en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, transcurrido el cual la pretensión de desalojo sólo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda.

3. La petición de lanzamiento a que se refiere el apartado anterior se notificará a los ocupantes indicados por el adquirente, con citación a una vista dentro del plazo de diez días, en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno respecto de su situación. El tribunal, por medio de auto, sin ulterior recurso, resolverá sobre el lanzamiento, que decretará en todo caso si el ocupante u ocupantes citados no comparecieron sin justa causa.

4. El auto que resolviere sobre el lanzamiento de los ocupantes de un inmueble dejará a salvo, cualquiera que fuere su contenido, los derechos

LEY HIPOTECARIA

L.E.C.

No suspensión por irrupción de situación concurzal

Artículo 132: El procedimiento sumario que establece el artículo precedente no se suspenderá por (...) ni por la declaración de quiebra o concurso de cualquiera de ellos [deudor o tercer poseedor]

Otras Reclamaciones

Artículo 132: (...) Todas las demás reclamaciones que puedan formular, así el deudor como los terceros poseedores y los demás interesados, incluso las que versen sobre nulidad del título o de las actuaciones o sobre vencimiento, certeza, extinción o cuantía de la deuda, se ventilarán en el juicio declarativo que corresponda, sin producir nunca el efecto de suspender ni entorpecer el procedimiento que establece la presente Ley.

La competencia para conocer de este juicio declarativo se determinará por las reglas ordinarias.

Al tiempo de formular la reclamación a que se refiere el párrafo precedente o durante el curso del juicio a que diere lugar, podrá solicitarse que se asegure la efectividad de la sentencia que se dicte en él mismo, con retención del todo o de una parte de la cantidad que, por el procedimiento que establece la presente Ley, deba entregarse al actor.

El Juez decretará esta retención en vista de los documentos que se presenten, si estima bastantes las razones que se aleguen. Si el que solicitase la retención no tuviera solvencia notoria y suficiente, él Juez deberá exigirle previa

de los interesados, que podrán ejercitarse en el juicio que corresponda.

661.2 El ejecutante podrá pedir que, antes de anunciarse la subasta, el tribunal declare que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en el inmueble, una vez que éste se haya enajenado en la ejecución. La petición se tramitará con arreglo a lo establecido en el apartado 3 del artículo 675 y el tribunal accederá a ella y hará, por medio de auto no recurrible, la declaración solicitada, cuando el ocupante u ocupantes puedan considerarse de mero hecho o sin título suficiente. En otro caso, declarará, también sin ulterior recurso, que el ocupante u ocupantes tienen derecho a permanecer en el inmueble, dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder al futuro adquirente para desalojar a aquéllos.

Las declaraciones a que se refiere el párrafo anterior se harán constar en el anuncio de la subasta.

Artículo 568. (...) Por excepción, tales situaciones [suspensión de pagos, concurso o quiebra del ejecutado] no impedirán el inicio de la ejecución singular, si ésta se limitare a los bienes previamente hipotecados o pignorados en garantía de la deuda reclamada, ni la continuación del procedimiento ya iniciado que se dirija exclusivamente contra dichos bienes, el cual seguirá hasta la satisfacción del acreedor y, en su caso, de los acreedores hipotecarios posteriores, dentro de los límites de sus respectivas garantías hipotecarias, remitiéndose el remanente, si lo hubiere, al procedimiento concursal.

Artículo 698. 1. Cualquier reclamación que el deudor, el tercer poseedor y cualquier interesado puedan formular y que no se halle comprendida en los artículos anteriores, incluso las que versen sobre nulidad del título o sobre el vencimiento, certeza, extinción o cuantía de la deuda, se ventilarán en el juicio que corresponda, sin producir nunca el efecto de suspender ni entorpecer el procedimiento que se establece en el presente capítulo.

La competencia para conocer de este proceso se determinará por las reglas ordinarias.

2. Al tiempo de formular la reclamación a que se refiere el apartado anterior o durante el curso de juicio a que diere lugar, podrá solicitarse que se asegure la efectividad de la sentencia que se dicte en el mismo, con retención del todo o de una parte de la cantidad que, por el procedimiento que se regula en este capítulo, deba entregarse al acreedor.

El tribunal, mediante providencia, decretará esta retención en vista de los documentos que se presenten, si estima bastantes las razones que se aleguen. Si el que solicitase la retención no tuviera solvencia notoria y suficiente, el tribunal deberá exigirle previa y bastante

LEY HIPOTECARIA

L.E.C.

y bastante garantía para responder de los intereses de demora y del resarcimiento de cualquiera otros daños y perjuicios que puedan ocasionarse al acreedor.

Cuando el acreedor afiance a satisfacción del Juez la cantidad que estuviere mandada retener a las resultas del juicio declarativo, se alzaré la retención.

garantía para responder de los intereses de demora y del resarcimiento de cualesquiera otros daños y perjuicios que puedan ocasionarse al acreedor.

3. Cuando el acreedor afiance a satisfacción del tribunal la cantidad que estuviere mandada retener a las resultas del juicio a que se refiere el apartado primero, se alzaré la retención.

***Continuación
Ejecución (La
denominada
Segunda
Vuelta)*** ***No existía previsión.
Procedía interponer una
nueva reclamación por la
parte del crédito
insatisfecha.***

Artículo 579. Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el embargo por la cantidad que falte y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución.