

ÍNDICE SISTEMÁTICO

PRÓLOGO.....	23
--------------	----

CAPÍTULO I

PRINCIPIOS HIPOTECARIOS

INTRODUCCIÓN	33
1. PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN	35
A) Valor atribuido en nuestro sistema a la inscripción registral...	36
a) Inscripciones declarativas y constitutivas	37
b) Inscripciones voluntarias y obligatorias.....	57
B) Sistema de <i>numerus apertus</i> para la constitución de derechos reales.....	60
2. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN O DE EXACTITUD REGISTRAL.....	66
A) Significado del principio de legitimación y su comparación con la legitimación procesal	66
B) Ámbito del principio de legitimación registral	71
a) Derechos reales inmobiliarios.....	72
b) Debidamente registrados	78
c) Consideraciones jurisprudenciales sobre la aplicación del principio de legitimación o exactitud registral.....	83
C) Eficacia del principio de legitimación registral.....	87

a)	Intensidad y extensión de la eficacia de la legitimación registral.....	88
b)	La legitimación registral en el procedimiento judicial. Especial referencia a la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre el desdoblamiento de la eficacia de la legitimación registral.....	93
c)	Eficacia procesal del principio de legitimación registral en los procesos declarativos y en los especiales.....	96
a´)	El procedimiento declarativo plenario	96
b´)	Los procesos especiales en la Ley de Enjuiciamiento Civil	97
a´´)	Protección posesoria del titular registral	97
a´´´)	Presupuestos procesales especiales del art. 250 n.º 1-7 LEC	102
b´´´)	Causas de oposición al procedimiento regulado en el artículo 250 n.º 1-7º LEC.....	108
b´´)	La cuestión procesal de legitimación suscitada por la regulación actual del procedimiento de desahucio por precario	117
c´´)	El principio de legitimación en las medidas adoptas en la vía de apremio dentro del procedimiento de ejecución dineraria.....	121
d´´)	Procedimiento judicial de ejecución de bienes hipotecados o pignorados	124
3.	PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD O DETERMINACIÓN	124
A)	La finca.....	127
a)	El sistema de folio real	127
b)	Concepto y caracteres de las fincas en el sistema hipotecario	133
c)	Clases de fincas	134
a´)	Fincas rústicas y urbanas	135
b´)	Fincas continuas y discontinuas.....	138
c´)	Finca matriz y finca nueva conexas.....	139
d´)	Fincas especiales	142

B) La determinación del titular	146
a) Titulares de pendencia: la sustitución fideicomisaria y los bienes sometidos a reserva	149
a´) La sustitución fideicomisaria.....	149
b´) Los bienes sometidos a reserva	152
c´) Las donaciones con cláusulas de reversión a favor de terceros indeterminados	158
b) Titularidades carentes de firmeza.....	163
C) Determinación del derecho	165
a) Consideraciones generales sobre los derechos reales.....	165
b) La regulación de la cesión del crédito hipotecario en el Código Civil, y en la Legislación hipotecaria; y sus efectos sobre el procedimiento de ejecución hipotecaria.....	170
c) Especial referencia a la denominada «hipoteca de máximo»	176
a´) Indeterminación de la obligación garantizada	179
b´) Regulación en el Derecho positivo	192
c´) La hipoteca flotante, modalidad de la «hipoteca de máximo»	198
a´´) Cesión del crédito y de la hipoteca	200
b´´) Extinción de la hipoteca flotante y la cancelación del asiento registral	201
c´´) La hipoteca flotante en la doctrina del Centro Directivo y en la jurisprudencia menor	204
d´) La hipoteca inversa.....	209
a´´) Consideraciones generales.....	210
b´´) Semejanza con otras figuras jurídicas.....	213
c´´) Características de la hipoteca inversa.....	214
a´´´) El deudor hipotecante y los beneficiarios	214
b´´´) El pago de la deuda	215
c´´´) Los intereses	216
d´´´) Cláusulas de vencimiento anticipado...	219
e´´´) La transparencia en la hipoteca inversa	220

4. PRINCIPIO DE LEGALIDAD O DE CALIFICACIÓN REGISTRAL	222
A) Concepto.....	222
a) Labor auxiliadora en la calificación de los funcionarios públicos.....	226
b) Función del Notario y del Registrador.....	227
c) Función de calificación tributaria	230
d) La no calificación del título por incompatibilidad e incompetencia del Registrador.....	231
e) Excepciones al deber de calificación del Registrador	232
a´) Duda del Registrador sobre la competencia del órgano judicial ordenante del asiento de cancelación....	232
b´) Determinados asientos contradictorios	232
f) Presentación de nuevo título.....	234
B) Extensión de la labor calificadora	235
a) Naturaleza jurídica de la función registral.....	235
b) La nota de calificación del Registrador.....	238
a´) La capacidad de los otorgantes	243
b´) Legalidad de los documentos.....	245
a´´) Documentos administrativos	246
b´´) Documentos judiciales.....	246
c´´) Documentos notariales	251
d´´) Obstáculos que surjan para la inscripción del título en el Registro	254
c´) Validez del acto o negocio de disposición.....	256
c) Vinculación del Registrador a las directrices emitidas en las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.....	260
C) Impugnación de la calificación registral.....	262
a) Regulación de la competencia objetiva en materia de recurso gubernativo	263
b) Procedimiento judicial frente a la calificación negativa del Registrador.....	264

D) Efectos generados por la calificación registral	266
a) Calificación favorable	268
b) Calificación desfavorable	269
c) Valor de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado	272
5. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO O DE CONTINUIDAD REGISTRAL	274
A) Características propias del principio de tracto sucesivo.	277
a) Aplicación en la jurisprudencia menor de las características del principio de tracto sucesivo	282
b) El carácter formal y las garantías protectoras del tracto sucesivo	284
c) El tracto sucesivo abreviado o comprimido. Supuestos contemplados en la legislación hipotecaria	285
B) Excepciones al principio de tracto sucesivo	293
a) Órganos de representación	294
b) Decreto de adjudicación o la escritura pública otorgada en virtud de ejecución de sentencia	300
a) Actos dispositivos llevados a cabo en el procedimiento ejecutivo (de título judicial y no judicial)	301
b) Ejecución de deudas del causante	302
c) Bien inmueble inscrito a favor del causante	303
c) Hipotecas constituidas en garantía del cumplimiento de obligaciones cambiarias	305
d) Fusión de personas jurídicas mercantiles	308
C) La subsanación de la falta de inscripción previa exigida en el principio de tracto sucesivo	309
6. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL	312
A) Eficacia de los sistemas registrales	312
B) Sistemas registrales inmobiliarios	314
a) Sistema francés	314
b) Sistema alemán	316
c) Sistema australiano	317

d) Sistema español	318
C) La publicidad formal del Registro de la Propiedad	327
a) Obligaciones telemáticas del Registrador	329
b) Interés legítimo e identidad del interesado	337
c) Nota simple informativa	341
d) Certificación	344
a) Valor de la certificación	346
a´) Prevalencia de los asientos del Registro	346
b´) Valor otorgado a la especial relación que mantiene la certificación registral con determinados principios hipotecarios	349
c´) El valor de la certificación en los procedimientos de ejecución judicial	352
b) Certificaciones especiales con información continuada y con información no vinculante	354
7. PRINCIPIO DE ROGACIÓN O DE INSTANCIA	358
A) La inscripción potestativa del título por el interesado: presentación telemática	361
a) Representación voluntaria en la presentación del título ...	362
b) Plazo para practicar la inscripción del título en el procedimiento registral	362
c) Modos de presentación del título	367
a) Título recibido por correo	369
b) Título recibido por telefax	369
c) Interesados en la presentación del título	375
B) Inscripción obligatoria del título: constitución de la hipoteca legal	376
a) Derecho privado	376
b) Derecho público	378
c) Inscripción de oficio	379
C) La decisión unilateral de no inscribir y el desistimiento	381
D) La renuncia como forma de cancelación de anotaciones preventivas	383

8. PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL	384
A) Naturaleza jurídica del principio hipotecario de prioridad registral.....	387
a) Prioridad excluyente.....	388
b) Prioridad de mejor rango	394
B) Efectos jurídicos del principio hipotecario de prioridad registral.....	396
a) Relación entre el principio de prioridad y el de la fe pública registral	397
b) Relación del principio de prioridad con el de legalidad o calificación registral.....	398
c) Relación del principio de prioridad con el de tracto sucesivo.....	399
C) Análisis del artículo 17 de la Ley Hipotecaria.....	402
a) El título traslativo o declarativo del dominio y de los derechos reales limitativos inmobiliarios aparezca inscrito o anotado preventivamente	403
b) El título traslativo o declarativo del dominio y de los derechos reales limitativos (inscritos o anotados) presentado al Libro Diario	405
c) El título traslativo o declarativo transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real	409
d) El título ulteriormente presentado ha de ser de igual o anterior fecha	410
D) Valor del rango hipotecario en nuestro sistema registral	411
a) Permuta, posposición, reserva e igualdad de rango.....	415
a´) Permuta de rango hipotecario.....	417
b´) Posposición de rango hipotecario.....	419
c´) Reserva de rango	423
d´) Igualdad de rango.....	425
b) La regulación de la subrogación del préstamo hipotecario en la Ley 2/1994, de 30 de marzo. La recarga de la hipoteca	427
a´) Consideraciones generales sobre la recarga	433

b) Efectos de la recarga sobre el rango hipotecario, si la ampliación supera la cifra de la responsabilidad hipotecaria o el plazo pactado de extinción de la obligación	436
--	-----

CAPÍTULO II

EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN JUDICIAL, Y LAS PARTICULARIDADES SOBRE BIENES HIPOTECADOS O PIGNORADOS

1. INTRODUCCIÓN	445
A) Consideraciones generales del procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria	446
a) Breve referencia a su origen histórico	448
b) Configuración del procedimiento judicial de ejecución hipotecaria en la LEC 2000	451
c) El procedimiento de ejecución de la LEC 2000 a iniciar por el acreedor hipotecario.....	454
d) Constitucionalidad de las particularidades del procedimiento judicial hipotecario.....	458
a) El requerimiento de pago en el domicilio pactado.....	467
b) Notificación a titulares de derechos posteriores mediante asiento de presentación	468
c) Omisión de la notificación al deudor hipotecante de la celebración de la subasta	470
d) Imposibilidad de ejecutar la hipoteca en garantía de un título valor incompleto	471
B) Presupuestos necesarios para el inicio del procedimiento judicial de ejecución hipotecaria.....	472
a) Las partes procesales	472
a) El ejecutante.....	478
a) Pluralidad de acreedores solidarios	479
b) Pluralidad de acreedores mancomunados.....	483
b) El ejecutado.....	485
a) El deudor hipotecante	489

b´´)	El hipotecante no deudor	493
c´´)	El tercer poseedor del dominio sobre el inmueble	497
d´´)	Acreeedores posteriores, titulares de cargas o derechos de cualquier naturaleza constituidos con posterioridad a la hipoteca	509
b)	La ejecución de la obligación garantizada	514
a´)	Certeza de las obligaciones futuras	516
b´)	Cláusulas abusivas en los contratos de préstamo hipotecario: la jurisprudencia del Tribunal de Luxemburgo; y la Ley 1/2013, de 14 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social	523
a´´)	Las cláusulas integradas como condiciones generales de contratación suscritas por los consumidores	553
b´´)	La inscribibilidad del pacto de vencimiento anticipado en contratos suscritos por consumidores de prolongada duración temporal, por incumplimiento en un lapso muy limitado y concreto	563
c´´)	Cláusulas suelo y techo en los contratos de préstamo hipotecario suscrito por los consumidores	595
d´´)	Determinación de los intereses pactados en las obligaciones suscritas por los consumidores. Especial referencia a los intereses de demora ..	610
e´´)	La liquidación unilateral por el prestamista del importe de la deuda impagada y las costas causadas en el procedimiento judicial	617
f´´)	Trascendencia en el Derecho privado español de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre las cláusulas abusivas	621
g´´)	Disposiciones Transitorias de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social	637
h´´)	La paralización del lanzamiento en el proceso de ejecución hipotecaria.	644

c´)	La dación en pago y otras medidas protectoras adoptadas a favor de deudores hipotecarios sin recursos.	646
a´´)	La dación en pago y su relación con otras figuras jurídicas destinadas a evitar o poner fin al procedimiento de ejecución hipotecaria	653
b´´)	La dación en pago en la doctrina de autores.....	659
c´´)	La dación en pago y la aplicación en los contratos de préstamo de la cláusula rebus sic stantibus.....	663
d´´)	Medidas protectoras destinadas a deudores hipotecarios sin recursos	671
e´´)	Efectos de la dación en pago en el mercado hipotecario.....	684
2.	DEMANDA EJECUTIVA.....	687
A)	Análisis de cada uno de los conceptos que comprende la cantidad líquida reclamada en la demanda	689
a)	El principal de la obligación	689
b)	Los intereses en los contratos de préstamo dinerario.....	692
a´)	Intereses ordinarios o remuneratorios	696
b´)	Intereses de demora.....	708
B)	Cantidad presupuestada de costas, y los gastos extrajudiciales fijados en la demanda.....	719
a)	El pacto sobre las costas procesales	720
b)	Límites a los acuerdos sobre los gastos.....	722
C)	El título ejecutivo y los documentos que le acompañan.....	723
a)	La escritura pública inscrita en el Registro	724
b)	Documento o documentos que expresan el saldo deudor de cuenta corriente de crédito	726
c)	Actos jurídicos básicos para poder constituir hipotecas de máximo, en su modalidad de hipoteca global o flotante ..	730
d)	Documentos que expresen la cantidad reclamada en un préstamo o crédito con pacto de interés variable	731
e)	Los títulos al portador y nominativos	732
f)	Documentos que contienen garantías de rentas o de prestaciones periódicas	733

g) Documentos que acompañan al título ejecutivo de hipoteca inversa	733
3. EL DESPACHO DE EJECUCIÓN	734
A) El auto despachando ejecución	734
a) Identificación de los ejecutados	734
b) La cantidad por la que se despacha ejecución	738
c) El requerimiento de pago	741
a) Modalidades de requerimiento de pago: requerimiento extrajudicial y requerimiento judicial	744
b) Plazo para atender el requerimiento de pago	753
c) Personas con quien se puede entender debidamente practicado el requerimiento de pago	754
d) Imposición de las costas procesales si el interesado atiende al requerimiento de pago	757
d) El domicilio que resulte vigente en el Registro	759
a) Averiguación del domicilio real del deudor	760
b) La publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164 LEC	761
e) Denegación del despacho de ejecución	762
f) La certificación del Registro del pleno dominio, cargas y gravámenes recaídos sobre el inmueble	763
a) El mandamiento judicial	764
b) El valor de la certificación de dominio, cargas y gravámenes	767
c) Nota marginal acreditativa de haber sido expedida la certificación de dominio y cargas: función, efectos, y caducidad	771
B) Límites al despacho de ejecución	775
a) Examen de oficio de las cláusulas abusivas	775
b) El valor de tasación asignado al inmueble hipotecado	778
4. CAUSAS DE OPOSICIÓN AL DESPACHO DE EJECUCIÓN Y MOTIVOS DE SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO HIPOTECARIO REGULADAS EN LA LEC	778

A) Causas de oposición al despacho de ejecución	785
a) Extinción de la garantía o de la obligación garantizada....	787
b) Error en la determinación de la cantidad exigible	790
c) El carácter abusivo de una cláusula contractual.....	794
d) Defectos procesales como causas de oposición en el pro- cedimiento hipotecario.....	799
e) Plazo para formular la oposición y la celebración de la comparecencia	802
B) Motivos de suspensión del procedimiento de ejecución hipo- tecaria	804
a) La tercería de dominio.....	805
b) La prejudicialidad penal	810
C) El efecto de cosa juzgada en el procedimiento judicial de eje- cución hipotecaria.....	815
a) Consideraciones generales de la cosa juzgada material ...	815
b) El efecto de la cosa juzgada que causa la resolución dic- tada en el procedimiento de ejecución hipotecaria.....	816
5. LA REALIZACIÓN DEL BIEN HIPOTECADO	822
A) La subasta judicial	823
a) Determinación del tipo para la subasta.....	824
b) El valor de tasación en la subasta celebrada sin postor: consi- deraciones sobre la aplicación del artículo 671 LEC.....	829
c) La regulación del artículo 693 LEC: vencimiento anticipa- do de las obligaciones a plazo; reclamación limitada de la deuda; y rehabilitación del préstamo hipotecario.....	851
B) Modos alternativos a la subasta judicial para la realización de los bienes hipotecados: el convenio de realización, y la realización por persona o entidad especializada.....	858
a) El convenio de realización.....	858
b) La realización por persona o entidad especializada	867
6. PAGO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO Y LA APLICACIÓN DEL SOBRANTE	874
A) El pago al acreedor.....	877

a) El principal del crédito.....	877
b) Los intereses devengados.....	878
c) Las costas causadas	883
B) Existencia y aplicación del sobrante	891
a) Prelación de créditos en el Registro de la Propiedad.....	892
a´) El crédito salarial superprivilegiado	895
b´) Créditos singularmente privilegiados de las comuni- dades de propietarios	898
b) Entrega del sobrante a los acreedores preferentes, al eje- cutante y al propio deudor.....	901
a´) La personación de los titulares de créditos postero- res, y la regla de la imputación de pagos.....	901
b´) Incidente para la distribución del sobrante	902
7. LA ADJUDICACIÓN DEL INMUEBLE HIPOTECADO; LA CANCELACIÓN DE LAS CARGAS; Y LA ENTREGA DE LA POSESIÓN.....	909
A) El testimonio y el mandamiento de cancelación, títulos ex- pedidos por el órgano judicial para modificar los Libros del Registro	914
a) Requisitos que ha de reunir el testimonio para que sea inscribible en el Registro.....	915
b) El mandamiento judicial de cancelación de las cargas.....	916
B) La cancelación de la hipoteca ejecutada y de las cargas pos- teriores	917
a) El asiento de inscripción de la hipoteca ejecutada	918
b) Los asientos en los que figuran las cargas posteriores.....	919
c) Asientos posteriores que se mantienen.....	920
C) La posesión del inmueble	924
a) Existencia de ocupantes del inmueble subastado	927
b) Comunicación a los ocupantes la existencia del procedi- miento de ejecución hipotecaria.....	928
a´) La ejecución de la hipoteca de un inmueble sometido al régimen de arrendamientos urbanos.....	930

b) Particularidades del titular del derecho de uso de la vivienda habitual como ocupante del inmueble adquirido en subasta judicial	938
BIBLIOGRAFÍA.....	945
ÍNDICE JURISPRUDENCIAL	959
I. SENTENCIAS	961
Tribunal Europeo de Derechos Humanos	961
Tribunal de Justicia de la Unión Europea.....	961
Tribunal Constitucional	962
Tribunal Supremo	964
a) Sala de lo Civil	964
b) Sala de lo Contencioso-administrativo	977
c) Sala de lo Penal	978
d) Sala de lo Social	978
Tribunal Superior de Justicia	978
Audiencias Provinciales	978
a) Jurisdicción Civil	978
Juzgados de Primera Instancia y de lo Contencioso-Administrativo	995
II. AUTOS.....	995
Tribunal Constitucional	995
Tribunal Supremo	995
Audiencias Provinciales	996
Juzgados de Primera Instancia	1002
RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO	1005