

Índice

ABREVIATURAS	13
PRÓLOGO	15
INTRODUCCIÓN	25
1. INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA	33
1.1. Carácter constitutivo. Manifestaciones	34
1.1.1. Cláusulas de vencimiento anticipado	34
1.1.2. Cláusulas abusivas	51
1.1.3. Hipoteca unilateral	61
1.1.4. Subrogación en préstamos hipotecarios	64
1.1.5. Hipoteca en garantía de obligaciones futuras o condicionales	64
1.1.6. Hipoteca a favor de una pluralidad de acreedores	65
1.1.7. Inscripción previa de prohibición de enajenar	67
1.1.8. Situación concursal del hipotecante	69
1.1.9. Falta de coincidencia del contenido de la inscripción y el de la escritura	77
1.2. Circunstancias que han de constar en la escritura de hipoteca	79
1.2.1. Precio de tasación de la finca	79
1.2.2. Domicilio a efectos de requerimientos y notificaciones	85
1.3. Consecuencias de su omisión	89
2. EXAMEN DE LA NUEVA REGULACIÓN DE LAS CAUSAS DE OPOSICIÓN DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA	95
2.1. Régimen legal del vencimiento anticipado	98
2.2. Cláusulas suelo	103

3. CERTIFICACIÓN REGISTRAL DE TITULARIDAD Y DE CARGAS	111
3.1. Objetivos de la certificación	115
3.1.1. Dos o más hipotecas inscritas a favor del mismo ejecutante	116
3.1.2. Hipoteca no inscrita o cancelada	123
3.1.3. Hipoteca que subsiste inscrita a favor de persona distinta del ejecutante	123
3.1.3.a. Cesión de crédito	123
3.1.3.b. Procesos de fusión de Cajas de Ahorros	129
3.1.4. Bien hipotecado declarado afecto a la actividad empresarial	134
3.2. Finalidades de la certificación	136
3.3. Efectos de la nota marginal	136
4. COMUNICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	141
4.1. Especial análisis del concepto de tercer poseedor	146
5. DECRETO DE APROBACIÓN DE REMATE	153
5.1. Título no inscribible	155
5.1.1. Excepciones: hipoteca del remate (art. 107.12.º LH)	155
5.2. Relación entre los arts. 670.8 LEC y 133 LH (evolución histórica de la adquisición del dominio en la subasta)	159
5.3. Diferencias entre el decreto de aprobación del remate y el decreto de adjudicación	170
5.3.1. Evolución legislativa (hasta Ley 13/09 de 3 de noviembre)	170
5.3.2. Perfección de la enajenación forzosa	172
5.3.3. Consumación de la enajenación forzosa	174
5.3.3.a. Consumación en caso de cesión de crédito	176
5.3.3.b. Consumación en caso de cesión de remate	177
5.4. Plazo de aprobación del remate	181
5.5. Efectos	185
5.6. Supuestos de no aprobación del remate	197
6. DECRETO DE ADJUDICACIÓN	203
6.1. Título inscribible	204
6.1.1. Adjudicación a tercero mejor postor. Especial consideración de los licitadores	208
6.1.2. Adjudicación al cesionario: especial referencia a los fondos de titulización	211
6.1.3. Adjudicación al acreedor; posibilidades del ejecutante, aprobación del remate a su favor	221
6.1.3.a. Adjudicación en pago	222
6.1.3.b. Intervención en la subasta	228
6.1.4. Transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada (arts. 640 y 641 LEC)	232

6.1.4.a. El convenio de realización	233
6.1.4.b. La realización por persona o entidad especializada.....	241
6.2. Valor de adjudicación y límites de la garantía.....	247
6.3. Requisitos (Art. 132 LH): función calificadora del registrador.....	252
6.3.1. Requerimiento de pago	252
6.3.2. Notificación de la existencia del procedimiento	256
6.3.3. Límite de la cobertura hipotecaria	259
6.3.4. Valor igual o inferior al importe total del crédito	260
6.4. Recursos contra la calificación registral.....	267
6.5. Consecuencia registral de la ausencia de cada uno de ellos	270
6.5.1. Demanda y requerimiento.....	270
6.5.2. Notificación.....	271
6.5.3. Consignación del precio y pago al acreedor (sin exceder del límite de la cobertura hipotecaria).....	271
6.5.4. Valor del bien igual o inferior al crédito.....	272
7. LA CERTIFICACIÓN EXIGIDA POR EL ART. 654.3 LEC.....	273
8. MANDAMIENTO DE CANCELACIÓN.....	279
8.1. Inscripciones y anotaciones incluidas.....	280
8.1.1. Anotaciones preventivas de embargo.....	281
8.1.2. Supuestos de arrendamientos: incidente del art. 675 LEC.....	282
8.1.3. Derecho de uso sobre la vivienda familiar	290
8.2. Excepciones al art. 134 LH.....	291
8.2.1. Supuestos en que la inscripción de la hipoteca, pese a la literalidad del propio precepto, debe subsistir total o parcialmente.....	291
8.2.2. Las excepciones recogidas por el artículo 134 LH.....	293
8.2.3. Otras excepciones.....	295
CONCLUSIONES	305
BIBLIOGRAFÍA.....	309
JURISPRUDENCIA.....	319
A) Tribunal de Justicia de la Unión Europea.....	319
B) Tribunal Constitucional	319
C) Tribunal Supremo.....	320
D) Audiencias Provinciales.....	321
E) Juzgados	322
RESOLUCIONES DE LA DGRN.....	323