



**COMILLAS**  
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE DERECHO

**LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA. LAS  
ACCIONES REALES Y PERSONALES EN LA  
EJECUCIÓN. VENTA EXTRAJUDICIAL**

Autor: María Cristina Sémelas García-Urgelés

4º E-1 JGP

Área de Derecho Civil

Tutor: Alfredo Pérez Garzón

Madrid

Abril 2020

## **RESUMEN Y PALABRAS CLAVE**

### **RESUMEN**

La ejecución hipotecaria es una de las cuestiones que más se han visto modificadas como consecuencia de la crisis que aconteció en 2008. A lo largo de este trabajo analizaremos las acciones reales, poniendo especial atención en la venta extrajudicial, y las acciones personales que se pueden ejercitar en el contexto de la ejecución hipotecaria centrándonos en las cuestiones más controvertidas resueltas por la jurisprudencia. Asimismo, analizamos al principio del trabajo el presupuesto necesario para que pueda llevarse a cabo la ejecución hipotecaria, tratando las cuestiones más controvertidas que se han planteado ante los tribunales como el carácter abusivo de las cláusulas suelo y de las cláusulas de vencimiento anticipado.

**PALABRAS CLAVE:** Acciones reales, acciones personales, ejecución hipotecaria y venta extrajudicial.

## ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN.....	Pg. 5
II. EL PRESUPUESTO PARA LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA.....	Pg. 5
1. EL CRÉDITO HIPOTECARIO.....	Pg. 6
1.1. Características del crédito.....	Pg. 6
1.1.1. Certeza y subsistencia.....	Pg. 6
1.1.1.1. Hipoteca flotante u ómnibus.....	Pg. 9
1.1.2. Exigibilidad del crédito.....	Pg. 10
1.1.3. Determinación de la cuantía (principal e intereses) y costas: cláusulas suelo e Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios (IRPH).....	Pg. 15
1.2. Accesoriedad de la hipoteca.....	Pg. 19
2. CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO.....	Pg. 20
3. TÍTULO EJECUTIVO.....	Pg. 22
III. ACCIONES REALES.....	Pg. 25
1. LA VENTA EXTRAJUDICIAL.....	Pg. 25
1.1. Requisitos de la venta extrajudicial.....	Pg. 27
1.2. Procedimiento.....	Pg. 28
2. EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA.....	Pg. 32
2.1. Procedimiento.....	Pg. 32
3. EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO.....	Pg. 37
IV. LA ACCIÓN PERSONAL HIPOTECARIA.....	Pg. 38
1. PRESCRIPCIÓN.....	Pg. 39
2. EL FIADOR.....	Pg. 39
3. LA VIVIENDA HABITUAL.....	Pg. 42
4. HIPOTECA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.....	Pg. 43
5. PROBLEMÁTICA REGISTRAL.....	Pg. 46
V. CONCLUSIÓN.....	Pg. 47

## LISTADO DE ABREVIATURAS

AP	Audiencia Provincial
CC	Código Civil
CE	Constitución Española
DGRN	Dirección General de los Registros y del Notariado
Ibid.	Significa que el trabajo u obra citado es el mismo que el inmediatamente anterior, difiriendo en la página.
Id.	Significa que el trabajo u obra citado es el mismo que el inmediatamente anterior.
IRPH	Índice de referencia de los préstamos hipotecarios
LAJ	Letrado de la Administración de Justicia
LCCI	Ley de los contratos de crédito inmobiliario
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil
Ley 1/2013	Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social
LGDCU	Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios
LH	Ley Hipotecaria
LN	Ley del Notariado
Op. cit.	Significa que el trabajo u obra ha sido citado anteriormente.
RDL 8/2011	Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio
RH	Reglamento Hipotecario
RN	Reglamento de la organización y régimen del notariado
TC	Tribunal Constitucional
TJUE	Tribunal de Justicia de la Unión Europea
TS	Tribunal Supremo

## **I. INTRODUCCIÓN**

A lo largo de este trabajo vamos a proceder a analizar las acciones que se pueden ejercer para llevar a cabo la ejecución hipotecaria de bienes inmuebles, teniendo en cuenta siempre la más reciente jurisprudencia y doctrina, para lo que hemos tomado en consideración la nueva Ley de contratos de crédito inmobiliario y la jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Vamos a comenzar analizando los presupuestos para la ejecución hipotecaria siendo esta una cuestión esencial y sobre la que encontramos numerosas cuestiones conflictivas; y, por último, analizaremos tanto las acciones reales como las personales en el ámbito de la ejecución hipotecaria. El objetivo este trabajo es reflejar como ha evolucionado la regulación y la jurisprudencia relativa a la ejecución hipotecaria, que como observaremos, cada vez otorga mayor protección al deudor hipotecario. Por último, para este trabajo vamos a utilizar numerosas obras doctrinales y artículos, junto con la jurisprudencia y la doctrina administrativa de la Dirección General de los Registros y del Notariado (ahora la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, aunque a lo largo del trabajo utilizaremos su denominación original) cuyas resoluciones son muy relevantes para el objeto de este trabajo.

## **II. EL PRESUPUESTO PARA LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA**

Antes de comenzar a desarrollar en qué consiste la ejecución hipotecaria conviene establecer los presupuestos para que ésta pueda llevarse a cabo. En primer lugar, comenzaremos definiendo los conceptos clave (hipoteca, crédito hipotecario y ejecución hipotecaria). Cabe definir la hipoteca según DÍEZ-PICAZO Y ANTONIO GULLÓN como “un derecho real de garantía que recae sobre bienes inmuebles, y que asegura el cumplimiento o la satisfacción forzosa de un crédito mediante la concesión a su titular de la facultad de llevar a cabo la realización de su valor, enajenándolos y percibiendo su precio a través del procedimiento legalmente establecido y cualquiera que sea en ese momento su poseedor o propietario”<sup>1</sup>. Asimismo, tomando la definición de MONTÉS PENADÉS se entiende por crédito hipotecario “un crédito dinerario cuyo cumplimiento

---

<sup>1</sup> Díez-Picazo, L. y Gullón, A., *Sistema de Derecho Civil. Derechos Reales en particular*. Tecnos, Madrid, 2016, p.147.

se garantiza con hipoteca”<sup>2</sup>. Por último, atendiendo a los anteriores conceptos y sintetizando las definiciones que aportan numerosos autores, podemos definir la ejecución hipotecaria como un proceso de ejecución que surge como consecuencia del incumplimiento de una obligación garantizada con una hipoteca, siendo estas obligaciones, obligaciones dinerarias<sup>3</sup>.

## 1. EL CRÉDITO HIPOTECARIO

A lo largo de este epígrafe procederemos a analizar los requisitos que debe reunir el crédito para poder ser ejecutado, su consideración como título ejecutivo y también haremos mención al carácter accesorio de la hipoteca. Por último, haremos referencia al crédito inmobiliario que establece la nueva Ley de contratos de crédito inmobiliario debido a sus características especiales.

### 1.1. Características del crédito

El crédito hipotecario, como objeto de la pretensión ejecutiva, tiene que cumplir con las siguientes características para poder ser reclamado en el procedimiento ejecutivo. Empleando la caracterización de CALLEJO CARRIÓN los créditos han de ser: ciertos, tienen que subsistir y, además, ser exigibles, es decir, que se haya producido el vencimiento de los mismos<sup>4</sup>.

#### 1.1.1. *Certeza y subsistencia*

El crédito ha de ser cierto, cierto en cuanto a su existencia y cantidad. Además, atendiendo al art. 688.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil<sup>5</sup> (en adelante “LEC”) también ha de comprobarse la existencia de la hipoteca mediante la certificación expedida por el Registrador, quien deberá declarar si subsiste o no este derecho real de garantía. Por lo tanto, habrá que comprobar tanto la existencia de la obligación garantizada como la de la hipoteca, haciendo mención a la extensión de la misma. A través de la certificación

---

<sup>2</sup> Blascó Gascó, F. de P., “Crédito y garantía hipotecaria”, *La hipoteca inmobiliaria y el crédito hipotecario*, Tirant lo Blanch, Madrid, 2000, pp. 1-64 [versión electrónica-base de datos Tirantonline. RefTOL163.203] Fecha de última consulta: 6 de febrero 2020.

<sup>3</sup> Callejo Carrión, S., *Ejecución hipotecaria: cuestiones prácticas*, La Ley, Madrid, 2019, pp. 58-75

<sup>4</sup> *Ibid.*, pp. 84-117

<sup>5</sup> Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE-A-2000-323).

podemos conocer la subsistencia del crédito, ya que si este se hubiera abonado la hipoteca se habría cancelado. Cabe mencionar, el artículo 131 de la Ley Hipotecaria (“LH”)<sup>6</sup>, en su versión anterior a la LEC, en la que se establecía como requisito indispensable que en la demanda de ejecución constase “la certeza, subsistencia y exigibilidad del crédito y la cantidad exacta que por todos los conceptos sea objeto de la reclamación”<sup>7</sup>.

En relación a la subsistencia y certeza del crédito existen tres figuras hipotecarias que suscitan cierta dificultad, estas son: la hipoteca flotante u ómnibus, la hipoteca sujeta a condiciones, la hipoteca de obligaciones futuras y, por último, la hipoteca de cuenta corriente.

Antes de proceder a analizar las figuras anteriormente mencionadas, cabe decir que el art. 105 LH establece que cualquier tipo de obligación puede garantizarse a través de la hipoteca; por lo tanto, pueden garantizarse a través de la hipoteca: las obligaciones futuras, las sujetas a condición y de cuenta corriente. Este artículo, aunque habilita esta posibilidad no disipa la problemática que suscitan este tipo de obligaciones a garantizar.

La problemática que suscita la hipoteca en garantía de obligaciones sujetas a condición y de obligaciones futuras, es la inexistencia de la obligación garantizada en el momento de constitución de la hipoteca o la incertidumbre sobre su eficacia. A este respecto, la Ley hipotecaria resuelve las dudas, en el art. 142 LH establece que la hipoteca en garantía de este tipo de obligaciones surge efecto desde su inscripción, siempre y cuando se cumpla la condición o se contraiga la obligación, el cumplimiento de esta condición puede reflejarse a través de una nota marginal (ex. Art. 143 LH)<sup>8</sup>. Además, aunque en el momento de constitución de la hipoteca no se haya producido el nacimiento efectivo de estas obligaciones, esta circunstancia no desvirtúa el carácter accesorio de este derecho real<sup>9</sup>. Por lo tanto, la ejecución de la hipoteca solo sería posible si se constata el

---

<sup>6</sup> Decreto, de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (BOE 27 de febrero de 1946).

<sup>7</sup> Sentencia del TS, núm. 136/2009, de 5 de marzo [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ\2009\1632] Fecha de última consulta: 10 de febrero de 2020.

<sup>8</sup> Resolución de la DGRN de 17 de marzo 2000 [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2000\2096] Fecha de última consulta: 12 de febrero de 2020.

<sup>9</sup> Resolución de la DGRN de 10 de julio 2001 [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2001\5910] Fecha de última consulta: 12 de febrero de 2020: “No se precisa ciertamente que la obligación a asegurar tenga ya existencia jurídica, puede constituirse también en garantía de una obligación futura (artículo 142 de la Ley Hipotecaria), pero no por ello queda comprometida su accesoriedad y su esencial finalidad de garantía de un crédito específico”.

nacimiento de las mismas. Por último, no hay que olvidar el principio de especialidad, por el que las obligaciones garantizadas tendrán que determinarse (ex. Art. 12 LH)<sup>10</sup>.

En lo que respecta a la hipoteca en garantía de cuenta corriente la problemática principal gira entorno a la certeza el crédito. A este respecto cabe citar un extracto de la Resolución de la Dirección de los Registros y del Notariado (en adelante “DGRN”) de 27 de julio 1999 la cual dice: “la simple reunión contable de las diversas operaciones de crédito existentes entre dos personas carece de virtualidad suficiente para provocar el nacimiento de una obligación sustantiva e independiente por el saldo resultante, cuando la misma no aparece como instrumento de una relación contractual subyacente, ya de apertura de crédito, ya de cuenta corriente; ese saldo representará únicamente la posición global acreedora o de deudora de cada parte y su realización sólo procederá a través del ejercicio individual de cada una de las relaciones jurídicas comprendidas, cuya autonomía y régimen jurídico específico se mantienen inalterados sin más correcciones que las debidas al juego compensatorio; no procederá, por tanto, la cobertura hipotecaria de ese saldo sino el aseguramiento separado de cada una de las concretas relaciones crediticias que lo determinan”<sup>11</sup>. A este respecto, cabe decir, que en ocasiones las hipotecas en garantía de cuenta corriente, suelen constituirse en forma de hipoteca máximos (comúnmente denominadas hipotecas flotantes), ambas tienen en común la problemática de la certeza del crédito exigible, han de acompañarse de un documento fehaciente que acredite la cantidad adeudada. A continuación, dedicaremos a la hipoteca flotante su propio subapartado debido a su extensión.

---

<sup>10</sup> Resolución de la DGRN de 27 de julio 1999 [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 1999\6083] Fecha de última consulta: 12 de febrero de 2020: “*el principio de especialidad impone la exacta determinación de la naturaleza y extensión del derecho que se inscriba (confróntense artículos 9.2º de la Ley Hipotecaria y 51.6º del Reglamento Hipotecario), lo que, tratándose del derecho real de hipoteca, y dado su carácter accesorio del crédito garantizado, exige que, como regla general, se expresen circunstanciadamente las obligaciones garantizadas (causa, cantidad, intereses, plazo de vencimiento, etc.), y aunque -con notable flexibilidad, a fin de facilitar el crédito- se permite en ciertos supuestos la hipoteca sin la previa determinación registral de todos sus elementos, siempre se imponen algunas exigencias mínimas, para impedir que tal derecho constituya, en realidad, una mera reserva de rango registral o una especie de hipoteca «flotante», en la que, si bien queda fijada la cifra máxima de responsabilidad hipotecaria, queda, en cambio, al arbitrio del acreedor determinar si esta cifra máxima va a estar integrada por los importes, totales o parciales, de obligaciones ya existentes o con el importe de otras obligaciones que en el futuro pueda contraer el mismo deudor en favor del acreedor*”

<sup>11</sup> Resolución de la DGRN de fecha 27 de julio de 1999, cit.



#### 1.1.1.1. Hipoteca flotante u ómnibus

La hipoteca flotante u ómnibus podemos definirla como “aquella hipoteca de máximos que garantiza una o varias obligaciones diversas, de cualquier clase, presentes y/o futuras sin relación causal entre ellas, sin necesidad de pacto novatorio, esto es, sin que se exija que se refundan en una única obligación, sino que todas ellas [...] tienen una vida independiente, son exigibles aisladamente y será el acreedor quien determine la selección de deudas que quedan cubiertas finalmente por la hipoteca”<sup>12</sup>. Otra definición la encontramos en la Resolución de la DGRN de 12 de septiembre de 2003 “aquellas hipotecas que tienen por finalidad garantizar con una sola hipoteca todas aquellas obligaciones, existentes y futuras, que haya o pudiera llegar a haber entre acreedor y deudor”<sup>13</sup>. Por lo tanto, nos encontramos ante una hipoteca cuya cuantía de la obligación garantizada no se determina de antemano, lo que si se determina es la cantidad máxima garantizada mediante este derecho real. Sólo se podrá ejecutar esta hipoteca respecto de las obligaciones sean exigibles (se encuentren vencidas), y líquidas. Lo que caracteriza a este tipo de hipotecas es que no es necesario que la responsabilidad se distribuya entre las obligaciones garantizadas<sup>14</sup>. Atendiendo al artículo 153 bis LH, las hipotecas flotantes se engloban dentro de las hipotecas de máximos y establece como requisitos que deben constar en la escritura de constitución: en primer lugar, la denominación; siempre y cuando proceda, las partes identificaran que actos jurídicos generan o pueden generar obligaciones garantizadas por esta hipoteca; el plazo y bases de cálculo para la liquidación final. Atendiendo a la Resolución de la DGRN de 12 de septiembre de 2003 no se puede dejar únicamente al acreedor el arbitrio de escoger que obligaciones se encuentran cubiertas por la garantía hipotecaria, hasta la cantidad máxima garantizada, ya que esto atendería contra el art. 1256 Código Civil (en adelante “CC”) y el principio de *par conditio creditorum*<sup>15</sup>.

En la ejecución de esta hipoteca de máximos es problemática la cuestión de la certeza y subsistencia del crédito ya que es necesario que se acompañe de un documento fehaciente

---

<sup>12</sup> Calvo, D. y Calvo, R., *La ejecución hipotecaria: problemática registral y procesal*, Bosch, Barcelona, 2016, p. 276.

<sup>13</sup> Resolución de la DGRN de 12 de septiembre de 2003 [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2003\6275] Fecha de última consulta: 12 de febrero de 2020.

<sup>14</sup> *Op. cit.*, Calvo, D. y Calvo, R., p. 293.

<sup>15</sup> Resolución de la DGRN de fecha 12 de septiembre de 2003, cit.

en el que conste la liquidación conforme se pactó<sup>16</sup>; por lo tanto, la certificación registral en la que conste la existencia de la hipoteca deberá ser acompañada por el documento que recoja la liquidación final de la cuantía de las obligaciones. Es, por tanto, problemática en cuanto al título ejecutivo de la misma porque el nacimiento de las obligaciones cubiertas por esta garantía suele ser posterior al momento de constitución de la hipoteca, por lo tanto, posterior a la escritura constitutiva; esta cuestión la analizaremos de forma más detallada en el apartado dedicado al título ejecutivo. Sin embargo, cabe anticipar que el art.153 bis LH otorga la posibilidad de incluir en el título la cantidad finalmente exigible. Además, un error o disconformidad en la liquidación de la cantidad exigible puede dar lugar a la oposición del deudor (ex art.195. 1, 2ª LEC), de ahí su importancia.

### *1.1.2. Exigibilidad del crédito*

Para que un crédito sea exigible, tiene que haber vencido. En el tema que nos compete, las obligaciones garantizadas con hipoteca suelen ser obligaciones a plazo, que de acuerdo con el art. 1125 CC, serán exigibles cuando llegue el día fijado para su cumplimiento. Podemos encontrar obligaciones de vencimiento único o vencimiento sucesivo; en este último caso, nos encontramos con dos posibilidades distintas a la hora de exigir su cumplimiento: exigir únicamente las obligaciones vencidas, es decir, las cuotas vencidas y no pagadas; o escoger el vencimiento anticipado del contrato, no solo se exige las vencidas y no pagadas, sino aquellas que todavía no han vencido<sup>17</sup>. En este apartado, vamos a tratar esencialmente del vencimiento anticipado de los créditos hipotecarios ya que es la cuestión más controvertida en cuanto a su exigibilidad. Vamos a describir el actual escenario normativo y posteriormente, analizaremos el carácter abusivo de las cláusulas de vencimiento anticipado teniendo en cuenta la reciente sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (en adelante “TJUE”).

En primer lugar, en el artículo 693 LEC encontramos la posibilidad de reclamar, en las deudas a plazo, únicamente las cantidades vencidas (art. 693.1 LC) o la totalidad de la cantidad adeudada, aunque esta no se encuentre totalmente vencida (art. 693.2 LEC). En cuanto a la reclamación las cantidades vencidas únicamente, el artículo 693.1 LEC establece que se podrá ejecutar la hipoteca cuando el deudor no haya cumplido con su

---

<sup>16</sup> *Op. cit.*, Callejo Carrión, pp. 92-93.

<sup>17</sup> *Ibid.*, pp. 93-95.

obligación y hayan vencido al menos tres plazos mensuales, o la cantidad equivalente a tres plazos mensuales. Esta opción solo podrá realizarse cuando se haya recogido así en la escritura de constitución y en el asiento correspondiente del Registro. Al acreedor únicamente se le satisfarán las cantidades vencidas, y al comprador se le transferirá la finca “con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha” (art. 693.1 LEC). No debemos olvidar que la hipoteca permanecerá íntegra sobre aquellos inmuebles sobre los que recaiga, independientemente de que se haya satisfecho parte de la obligación garantizada (art. 122 LH).

En cuanto al vencimiento anticipado de la totalidad de la obligación, para que pueda ejercerse una cláusula de vencimiento anticipado debe de encontrarse incluida en la escritura de constitución y en correspondiente asiento registral (art. 693.2 LEC). No debemos olvidar la especialidad de los créditos inmobiliarios, de los que hablaremos más adelante. La Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario<sup>18</sup> (en adelante “LCCI”), establece en su artículo 24 unos requisitos especiales de carácter imperativo, es decir, no disponibles por las partes, relativos al vencimiento anticipado cuando nos encontremos ante contratos de préstamo que se incluyen en su ámbito de aplicación (en el apartado II. 3 procederemos a explicarlo), estos son tres: 1) Que el deudor no haya satisfecho las cuotas vencidas del principal del préstamo o de sus intereses. 2) Que las cantidades vencidas sean: equivalentes al 3% de la cuantía total del préstamo durante la primera mitad del término total del préstamo; esta condición se entenderá cumplida cuando la cantidad exigible equivalga al impago de 12 cuotas mensuales o un número de cuotas que equivalgan al incumplimiento de la obligación por un plazo de 12 meses. O al 7% del total del préstamo durante la segunda mitad del término total del préstamo; esta condición se entenderá cumplida cuando la cantidad insatisfecha equivalga a 15 cuotas mensuales o al incumplimiento de la obligación durante 15 meses. 3) Por último, que el acreedor reclame el pago proporcionándole un mes para que pueda satisfacer las cantidades vencidas, e indicándole que sino, procederá a la reclamación del total de las cantidades adeudas. No obstante, el deudor podrá consignar las cantidades exigibles antes de la subasta para así liberar el bien (art. 24.3 LCCI). Cabe destacar que la Disposición Transitoria Primera de la LCCI

---

<sup>18</sup> Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE-A-2019-3814).

establece que, cuando sea de aplicación esta Ley, en el caso de contratos celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley se les aplicará este artículo 24 cuando en el se incluyan cláusulas de vencimiento anticipado; no obstante, no aplicará aquellos contratos cuyo vencimiento anticipado se haya originado con anterioridad a la entrada de vigor de la misma.

Tras haber descrito el marco normativo, procederemos a continuación a analizar el carácter abusivo de estas cláusulas para ello vamos a comenzar examinando la reciente Sentencia del TJUE de 26 de marzo de 2019. Antes de comenzar con este análisis tenemos que definir qué se entiende por cláusula abusiva, para ello vamos a tomar la definición que da la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (en adelante “LGDCU”), en su art. 82.1 establece que “Se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquéllas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato”<sup>19</sup>. No debemos de olvidar que estas cláusulas de vencimiento anticipado no se negocian individualmente, sino que el consumidor más bien se adhiere a estas, este se encuentra en una posición más débil tanto en lo que respecta a la información como en la negociación de las cláusulas<sup>20</sup>. Igualmente, el artículo 83 LGDCU declara la nulidad de las cláusulas abusivas y las entiende por no puestas; es más el carácter abusivo de las cláusulas, de acuerdo con el art. 695.1, 4ª LEC, es una de las casusas por las que el deudor se puede oponer a la ejecución.

El TJUE resuelve dos cuestiones prejudiciales planteadas por el Tribunal Supremo (“TS”) en febrero de 2017, sobre el carácter abusivo de las cláusulas de vencimiento anticipado,

---

<sup>19</sup> Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (BOE-A-2007-20555).

<sup>20</sup> Sentencia del TJUE de 3 junio 2010 (Sala Primera) Caso CAJA DE AHORROS Y MONTES DE PIEDAD contra Asociación de Usuarios de Servicios Bancarios (AUSBANC) [versión electrónica- base de datos Aranzadi. TJCE\2010\162] Fecha de última consulta: 7 de febrero de 2020: “*Para responder a las cuestiones planteadas, procede recordar que, según reiterada jurisprudencia, el sistema de protección establecido por la Directiva se basa en la idea de que el consumidor se halla en situación de inferioridad respecto al profesional, en lo referido tanto a la capacidad de negociación como al nivel de información, situación que le lleva a adherirse a las condiciones redactadas de antemano por el profesional sin poder influir en el contenido de éstas ( sentencias de 27 de junio de 2000 [ TJCE 2000, 144], Océano Grupo Editorial y Salvat Editores, C-240/98 a C-244/98, Rec. p. I-4941, apartado 25, y de 26 de octubre de 2006 [ TJCE 2006, 299] , Mostaza Claro, C-168/05, Rec. p. I-10421, apartado 25)*”.

en concreto: si es posible la conservación parcial de una cláusula declarada como abusiva si suprimimos los elementos que originaban este carácter. Y si es posible aplicar de forma supletoria la norma nacional, en cuanto al vencimiento anticipado, si la nulidad de esta cláusula conlleva asimismo la anulación del contrato perjudicando al consumidor al no poder acudir al procedimiento de ejecución hipotecaria. A este respecto, para poder responder a estas cuestiones el TJUE hace referencia a los artículos 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993<sup>21</sup> los cuales promueven que los consumidores no se encuentren vinculados por las cláusulas abusivas del contrato y que los Estados miembros establezcan medidas para proteger al consumidor y que existan mecanismos para que este pueda defender sus intereses legítimos y pueda acudir a algún órgano que determine el carácter abusivo de las cláusulas. El TJUE entiende como abusivo el que pueda solicitarse el vencimiento anticipado de un préstamo hipotecario con el simple impago de una cuota, esta es la situación en la que nos encontrábamos antes de Ley 1/2013<sup>22</sup>, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (en adelante “Ley 1/2013”) que reformó el art. 693 LEC. La solución que da el TJUE es que no permite la conservación parcial de una cláusula de vencimiento anticipado declarada como abusiva, a través de la sustitución de los elementos de la cláusula que tengan carácter abusivo cuando esto modifica la esencia de la cláusula. Sin embargo, admite la posibilidad de que el juez nacional sustituya el contenido de la cláusula nula por el contenido de la disposición legal nacional relativa al vencimiento anticipado aplicable a las partes, remediando así la nulidad de la misma; pero solo cabrá esta posibilidad cuando el contrato de préstamo hipotecario no pueda persistir si se suprime “la cláusula nula y la anulación del contrato en su conjunto exponga al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales”<sup>23</sup>. Para el consumidor es perjudicial la anulación del contrato ya que no podrá acudir al procedimiento de ejecución hipotecaria (arts. 681 y ss. LEC), que permite al deudor liberar el bien antes de la subasta mediante la consignación de la cantidad vencida (art. 693.3 LEC). Nuestra jurisprudencia ha establecido que a la hora de sustituir el contenido de la cláusula por las disposiciones legales de nuestro ordenamiento (art. 693.2 LEC y

---

<sup>21</sup> Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores (DOUE-L-1993-80526).

<sup>22</sup> Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. (BOE-A-2013-5073).

<sup>23</sup> Sentencia del TJUE (Gran Sala) de 26 marzo 2019. Caso ABANCA CORPORACIÓN BANCARIA, S.A., contra A.G.S.S. (C 70/17) [versión electrónica- base de datos Aranzadi. TJCE 2019\59] Fecha de última consulta: 7 de febrero de 2020.

art. 24 LCCI) “los tribunales deberán valorar, en el caso concreto, si el ejercicio de la facultad de vencimiento anticipado está justificado, en función de la esencialidad de la obligación incumplida, la gravedad del incumplimiento en relación con la cuantía y duración del contrato de préstamo y la posibilidad real del consumidor de evitar esta consecuencia. Para ello servirá como criterio orientativo de primer orden el art. 24 LCCI”<sup>24</sup>.

A través de lo que establece el artículo de la LEC, podemos observar que el deudor hipotecario, sin consentimiento del acreedor, puede liberar el bien o rehabilitar la hipoteca consignando las cantidades vencidas (principal más intereses). Esta facultad interrumpe y termina el proceso ejecutivo e impide que se produzca el vencimiento anticipado del préstamo<sup>25</sup>.

En opinión de COUSO PASCUAL, en el supuesto de sustitución del contenido de la cláusula por el derecho nacional (por el art. 693.2 LEC y el art.24 LCCI), no habría ningún problema de validez ya que tras la reforma de la Ley 1/2013 se establecen cuotas o mensualidades mínimas para que se pueda producir el vencimiento anticipado. Esto permitiría evitar el procedimiento ordinario y continuar la ejecución de la hipoteca por el procedimiento específico<sup>26</sup>.

Por último, la sentencia del Tribunal Supremo de 11 septiembre de 2019<sup>27</sup> que recoge la doctrina establecida por el TJUE en la sentencia anteriormente mencionada, también hace mención a la doctrina jurisprudencial sobre las cláusulas de vencimiento anticipado que este tribunal lleva manteniendo. La línea doctrinal que venía siguiendo el Alto Tribunal es la siguiente: no encontraba problemas de validez en las cláusulas de vencimiento anticipado siempre y cuando no contravinieran el art. 1256 CC, es decir, que las circunstancias que dieran lugar al vencimiento anticipado no fueran determinadas unilateralmente por el acreedor o prestamista. Establece que para que una cláusula sea válida debe tener en cuenta distintos elementos como la gravedad del incumplimiento, la

---

<sup>24</sup> Sentencia del TS, núm. 663/2019, de 12 de diciembre [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2019\5211] Fecha de última consulta: 6 de febrero de 2020.

<sup>25</sup> De La Rubia Sánchez, D., “La ejecución de vivienda habitual”, *Revista Acta Judicial*, nº 4, 2019, pp. 09-10.

<sup>26</sup> Couso Pascual, J. R., “Una sentencia esperada”, *EL NOTARIO DEL SIGLO XXI*, n. 85, 2019, p. 53.

<sup>27</sup> Sentencia del TS, núm. 463/2019, de 11 septiembre [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2019\3343] Fecha de última consulta: 8 de febrero de 2020.

cual se determinará atendiendo al importe y duración del préstamo, y debe permitir al deudor evitar los supuestos que den lugar a la aplicación de la cláusula mediante una conducta diligente. Además, reitera que las cláusulas de vencimiento anticipado no son abusivas *per se* si no que son las condiciones para su aplicación las que generan el carácter abusivo de las mismas. Finalmente, el Tribunal Supremo recoge la doctrina establecida por el TJUE en la sentencia anterior, añadiendo que el contrato préstamo hipotecario es un negocio complejo, por lo que al eliminar la cláusula de vencimiento anticipado repercute en la garantía y, por tanto, en la conservación del mismo contrato.

### *1.1.3. Determinación de la cuantía (principal e intereses) y costas: cláusulas suelo e Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios (“IRPH”)*

En cuanto a la determinación de la cuantía de la deuda, vamos a proceder a realizar una introducción en cuanto su determinación, centrándonos en el análisis de las cláusulas suelo y la Sentencia del TJUE sobre IRPH, por lo tanto, centrándonos en cuestiones relativas a los intereses.

El art. 575 LEC es el que se encarga de la determinación de las cuantías, el cual establece que en la demanda de ejecución ha de indicarse la cuantía relativa al principal e intereses del préstamo y los intereses de mora que se encuentren vencidos hasta el momento y las costas, estos dos últimos conceptos se incrementarán debido a la posibilidad de que se devenguen nuevos intereses siempre que no excedan el 30% de la cantidad establecida en la demanda; salvo que se justifique el exceso. El límite relativo a las costas en la ejecución de vivienda habitual no puede superar el 5%. La inexactitud entre a cantidad reclamada en la demanda y la debida no será causa para desestimar la ejecución. Igualmente, debemos añadir que de acuerdo con el artículo 657 LEC, las partes en el procedimiento de ejecución deberán comunicar cual es la actual cuantía del crédito, su subsistencia (como hemos analizado anteriormente) y las cargas extinguidas o aminoradas.

En la demanda deben de desglosarse los distintos conceptos, incluyendo el desglose de cálculos o documentos, esto es de gran importancia de cara a la comprobación de la cantidad máxima garantizada con la hipoteca. A este respecto tenemos que mencionar el art. 12 LH el cual establece que en la inscripción de la hipoteca deben constar las

cantidades del principal e intereses pactados, así como la cantidad máxima que se garantiza con la hipoteca.

En lo que respecta a la determinación de los intereses, nos parece relevante exponer cuales se entienden cubiertos por la garantía hipotecaria, para ello vamos a emplear resoluciones de la DGRN. La Resolución de la DGRN de 20 mayo 1987<sup>28</sup> establece que de acuerdo con el principio de especialidad no se entienden cubiertos los intereses moratorios por la garantía hipotecaria, si se quieren entender incluidos debe establecerse de forma expresa haciendo referencia la cantidad máxima garantizada y establecerse un sistema de liquidación, duración .... Este pensamiento lo ratifica la Resolución de la DGRN de 2 febrero de 2015, afirmando que los límites del art. 114 LH solo aplican cuando se produce un perjuicio a tercero, para que se encuentren cubiertos los intereses deben encontrarse dentro de la cuantía máxima garantizada<sup>29</sup>.

Antes de comenzar a analizar la jurisprudencia más reciente sobre las cláusulas suelo, conviene introducir como funcionan: “cuando el índice de referencia o la suma del índice de referencia más el diferencial descienden por debajo del tope (suelo) fijado, estas cláusulas impiden que la bajada se traslade al prestatario”<sup>30</sup>. Como bien establece el Tribunal Supremo, las cláusulas suelo no son abusivas *per se*, sino que el carácter abusivo de las mismas viene por no cumplir con las condiciones de transparencia requeridas, estableciendo lo siguiente: “corresponde a la iniciativa empresarial fijar el interés al que presta el dinero y diseñar la oferta comercial dentro de los límites fijados por el legislador, pero también le corresponde comunicar de forma clara, comprensible y destacada la oferta. Sin diluir su relevancia mediante la ubicación en cláusulas con profusión de datos no siempre fáciles de entender para quien carece de conocimientos especializados -lo que propicia la idea de que son irrelevantes y provocan la pérdida de atención-. Sin perjuicio, claro está, de complementarla con aquellos que permitan el control de su ejecución cuando sea preciso”<sup>31</sup>. En cuanto a las condiciones de transparencia, no conviene olvidar como hace el Tribunal, que, aunque se cumplan con las condiciones que se establecen en

---

<sup>28</sup> Resolución de la DGRN de 20 mayo 1987 [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 1987\3926] Fecha de última consulta: 6 de marzo de 2020.

<sup>29</sup> Resolución de la DGRN, núm. 2226/2015, de 2 febrero 2015 [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2015\6029] Fecha de última consulta: 6 de marzo de 2020.

<sup>30</sup> Sentencia del TS, núm. 241/2013, de 9 de mayo [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2013\3088] Fecha de última consulta: 6 de marzo de 2020.

<sup>31</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 9 de mayo de 2013, cit.



la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación<sup>32</sup>, no evita el control del carácter abusivo de las cláusulas. Esta sentencia del Tribunal Supremo que hemos ido citando, no reconocía la retroactividad la declaración de nulidad de estas cláusulas, sin embargo, el TJUE en su Sentencia de 21 de diciembre de 2016<sup>33</sup> dijo que la declaración tenía efectos *ex tunc* y que por tanto los afectados por estas cláusulas puede invocar la nulidad de estas cláusulas con carácter retroactivo, obligando a la restitución de las cantidades que han sido satisfechas de forma indebida. Como el fundamento para declarar el carácter abusivo de estas cláusulas suelo es la falta de transparencia, vamos a analizar de forma breve como debe concebirse esta. Para analizar si una cláusula cumple con las exigencias sobre transparencia debe cumplir con el “doble control de incorporación al contrato” (término acuñado por la jurisprudencia y la doctrina), ello implica que no solo debe comprobarse la comprensión gramatical de la misma (formal que podemos decir), sino que se exige una comprensión material<sup>34</sup>. Por último, a través del Real Decreto-ley 1/2017<sup>35</sup>, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo, se trata de facilitar la recuperación de las cantidades indebidamente satisfechas.

En lo que respecta la reciente Sentencia del TJUE de 3 de marzo 2020<sup>36</sup> relativa referenciación del tipo de interés del préstamo hipotecario al IRPH. El TJUE declara que las cláusulas que establezcan este índice de referencia se encuentran sujetos a la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores ya que la normativa española recoge las exigencias relativas a los índices de referencia, pero esta no establece el índice al que debe hacerse referencia. Por ello, el TJUE afirma que los tribunales de los estados miembros deben controlar si dichas cláusulas se consideran abusivas o no; para ello, el Tribunal establece que las cláusulas que se refieran a los tipos de interés variables que se establezcan en contratos hipotecarios deben ser comprensibles, para lo que el Tribunal

---

<sup>32</sup> Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación. (BOE-A-1998-8789).

<sup>33</sup> Sentencia del TJUE de 21 diciembre 2016 acumulación de los asuntos C-154/15, C-307/15 y C-308/15, [versión electrónica- base de datos Curia. ECLI:EU:C:2016:980] Fecha de última consulta: 7 de febrero de 2020.

<sup>34</sup> Gómez Gálido, J. “Real Decreto-ley 1/2017 de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo”, *EL NOTARIO DEL SIGLO XXI*, n. 71, 2017, p. 7.

<sup>35</sup> Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo. (BOE-A-2017-653).

<sup>36</sup> Sentencia del TJUE de 3 de marzo 2020. Caso Marc Gómez del Moral Guasch contra Bankia SA. [versión electrónica- base de datos Eur-Lex. ECLI:EU:C:2020:138] Fecha de última consulta: 6 de marzo de 2020].

establece que se entenderá comprensible una cláusula cuando esta lo sea para el “consumidor medio, normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz”<sup>37</sup>, debe ser comprensible tanto en su funcionamiento como en sus consecuencias económicas. Por último, el TJUE declara, como también expuso en la sentencia relativa al vencimiento anticipado, que los tribunales nacionales se encuentran facultados para sustituir las cláusulas declaradas abusivas que establecen el índice de referencia por un índice legal cuando el contrato no pueda subsistir sin esta cláusula o sea más perjudicial para el consumidor.

En lo que respecta a la vivienda habitual, encontramos una especialidad en materia de intereses de demora en el artículo 114 LH, establece que los intereses de demora se devengan sobre el principal que ya ha vencido y que no ha sido satisfecho. Prohíbe este artículo la capitalización de los intereses, es decir, lo que se prohíbe mediante este artículo es el anatocismo, que se devenguen intereses sobre los intereses. Por último, establece un límite máximo a estos intereses: tres veces el interés remuneratorio, por lo que limita la cantidad máxima a tres veces el interés legal del dinero. Esta norma es una norma imperativa no admite su sustitución por la autonomía de la voluntad de las partes<sup>38</sup>.

Por último, en lo que respecta a los intereses, no podemos olvidar la LCCI la cual en su artículo 21 establece la regulación de los intereses de los préstamos que se encuentren dentro de su ámbito de aplicación. Este artículo establece que la modificación de los tipos de interés no puede ser realizada por el acreedor de forma unilateral en perjuicio del deudor, salvo que así lo pacten las partes. Además, el interés tendrá que estar referenciado a un índice objetivo, sin olvidar el artículo 85.3 LGDCU, para que este índice sea válido debe cumplir con los siguientes requisitos (art. 21.2 LGDCU): debe calcularse en consonancia con el mercado sin ningún tipo de influencia por parte del prestamista; ha ser objetivo, como se ha mencionado antes, claro, constatable y accesible; por último, los datos deben aportarse mediante un procedimiento matemático objetivo. Finalmente, este interés no puede ser negativo, ni fijarse tampoco el límite a la baja.

A continuación, vamos a anunciar los límites de las costas en la ejecución hipotecaria, como ya hemos anunciado antes, el art. 575 LEC establece que la cantidad que

---

<sup>37</sup> Sentencia del TJUE de 3 de marzo 2020. Caso Marc Gómez del Moral Guasch contra Bankia SA. [versión electrónica- base de datos Eur-Lex. ECLI:EU:C:2020:138] Fecha de última consulta:6 de marzo de 2020].

<sup>38</sup> *Op. cit.*, De La Rubia Sánchez, D., pp. 4-5.

corresponda a las costas no puede exceder el 30% de la cantidad reclamada en la demanda ejecutiva; en el apartado bis de este mismo artículo establece un límite para el caso de ejecución de vivienda habitual, este límite es del 5% del total de la cantidad reclamada.

## 1.2. Accesoriedad de la hipoteca

En primer lugar, me gustaría destacar el carácter accesorio de la hipoteca. En la actualidad, cuando se habla de la hipoteca en un contexto no jurídico, parece que la hipoteca es la esencia de la obligación, cuando no lo es. Como hemos advertido antes la hipoteca es un derecho real que sirve como garantía del cumplimiento de un contrato de préstamo, es decir, de una obligación. Por ello vamos a hacer una breve referencia sobre accesoriedad de la misma.

En consonancia con lo que SORAYA CALLEJO CARRIÓN establece, no tenemos que olvidar cual es la finalidad de constituir una hipoteca, la cual es asegurar el cobro de la cantidad adeudada, por lo tanto, lo que se trata de conseguir a través de una ejecución hipotecaria es el pago de esta deuda y no la realización del valor del bien sobre el que recae la garantía, este es el instrumento para conseguir dicha finalidad.<sup>39</sup> El crédito y la hipoteca no constituyen una única unidad, sino que son dos elementos distintos relacionados entre sí por el principio de accesoriedad; son “causas independientes, en cuanto que la suerte de la garantía dependerá de las vicisitudes de la obligación garantizada”.<sup>40</sup> Cuando hablamos de hipotecas flotantes esta accesoriedad parece debilitarse pero como bien advierte la DGRN no podemos separar las obligaciones garantizadas de la hipoteca, esta depende de aquellas de tal modo que solo podrá ejecutarse la hipoteca cuando se incumplan las obligaciones garantizadas y no otras<sup>41</sup>.

---

<sup>39</sup> *Op. cit.*, Callejo Carrión, S., pp. 79-83.

<sup>40</sup> Sentencia del TS, núm. 606/1997, de 3 julio [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 1997\5477] Fecha de última consulta: 6 de febrero de 2020.

<sup>41</sup> Resolución de la DGRN, núm. 12511/2014, de 24 octubre [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2014\6409] Fecha de última consulta: 8 de febrero de 2020. “*Principio de accesoriedad respecto de la obligación garantizada que, si bien aparece atenuado en relación con las hipotecas flotantes del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, sin embargo subsiste también en este ámbito, de manera que en ningún caso será admisible la transmisión independiente de la hipoteca, la misma subsistirá en tanto subsista cualquiera de las obligaciones garantizadas, y no podrá ejecutarse por el incumplimiento de obligaciones distintas de las garantizadas, incumplimiento que en consecuencia no podrá arrastrar el vencimiento de las garantizadas por la hipoteca (vid. artículos 1.857 y 1.876 del Código Civil y Resolución de 8 de junio de 2011 [RJ 2012, 3168] )*”.

Para concluir con esta breve referencia, la jurisprudencia ha confirmado de forma reiterada la accesoriidad de la hipoteca, a modo de ejemplo la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 1997 establece que “la causa es la creación de un derecho real con la función de garantía de una obligación; a su vez, tal derecho real de hipoteca, ya constituido, es un derecho de carácter accesorio que sólo subsiste si hay obligación garantizada”<sup>42</sup>. Por último, la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de diciembre de 2009, atendiendo al tenor del art. 1528 CC, expresa que la hipoteca “es un derecho accesorio [...] por esencia [...] que está al servicio del crédito conectado a él y que sigue todas sus vicisitudes, en orden a garantizar el cumplimiento de las obligaciones”<sup>43</sup>.

## 2. CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

Debido a la aprobación de la Ley de contratos de crédito inmobiliario, no podemos olvidar hacer mención a su ámbito objetivo y subjetivo de aplicación ya que no concibe el crédito hipotecario de la misma forma a como tradicionalmente se viene haciendo. La aplicación de esta ley tiene carácter imperativo y, por lo tanto, las partes no pueden renunciar a su aplicación (ex art. 3 LCCI).

En cuanto a su ámbito subjetivo, esta ley será de aplicación cuando el prestamista tenga carácter profesional (“cuando el prestamista, sea persona física o jurídica, intervenga en el mercado de servicios financieros con carácter empresarial o profesional o, aun de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora” art. 2.1 LCCI) y cuando el “prestatarario, fiador o garantes sean personas físicas” (art. 2.1 LCCI). Lo mencionado anteriormente, es la regla general, pero tenemos que distinguir dos tipos de contratos: préstamos con “garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial” y préstamos cuya finalidad es “la concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir” (art. 2.1 LCCI). En cuanto al primer supuesto, solo se requiere que el prestatarario o alguna de las personas anteriormente mencionadas sea una persona física; mientras que en el segundo supuesto se requiere que sea un consumidor. A este respecto,

---

<sup>42</sup> Sentencia del TS, núm. 606/1997, de 3 julio [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 1997\5477] Fecha de última consulta: 6 de febrero de 2020.

<sup>43</sup> Sentencia del TS, núm. 791/2009, de 2 diciembre [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2010\150] Fecha de última consulta: 6 de febrero de 2020.

entendemos por consumidor “las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión” (art. 3 LGDCU).

En cuanto al ámbito objetivo, tiene por objeto contratos de préstamo, tenemos que distinguir entre dos supuestos, como ya hemos hecho mención en el párrafo anterior: préstamos con “garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial” y préstamos cuya finalidad es “la concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir” (art. 2.1 LCCI). En cuanto al primer supuesto, observamos que es necesaria la constitución de un derecho real de garantía inmobiliaria (como son la hipoteca o la anticresis); y, además, que el inmueble sobre el que recae la garantía se destine a un uso residencial. Podemos entender por uso residencial “cualquier inmueble que pueda servir de alojamiento permanente a las personas, es decir, una vivienda”<sup>44</sup>. Entienden las notarias CRISTINA MARQUÉS MOSQUERA Y ANAMAY RIVAS RUIZ que no ha de relacionarse el concepto de uso residencial al de vivienda habitual, de hecho, no es necesario que se destine a uso propio, puede arrendarse a terceros. Abogan, en caso de discrepancia entre la situación registral y la situación real del inmueble, por la situación real, es decir, que podremos entender que existe uso residencial si del catastro o la tasación así se deriva; defienden esta postura debido al carácter imperativo de la ley<sup>45</sup>. Asimismo, el art. 2.1, a) LCCI entiende como “inmuebles para uso residencial aquellos elementos tales como trasteros, garajes, y cualesquiera otros que sin constituir vivienda como tal cumplen una función doméstica”. En cuanto al segundo supuesto, podemos entender que también tienen que cumplir con la finalidad de uso residencial como se desprende de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de febrero de 2014<sup>46</sup>. La propia LCCI en su artículo 2.4 excluye de su aplicación determinados contratos de préstamos: como el de hipoteca inversa cuando cumple con las condiciones enunciadas y los concedidos sin intereses y gastos.

Por último, cabe mencionar el ámbito de temporal de la norma, se encuentra en vigor desde el 16 de junio de 2019; sin embargo, de acuerdo con su Disposición sexta y la

---

<sup>44</sup> Marqués Mosquera, C. y Rivas Ruiz, A., “¿Pero qué es un contrato de crédito inmobiliario?”, *EL NOTARIO DEL SIGLO XXI*, n. 87, 2019, p. 22.

<sup>45</sup> *Id.*

<sup>46</sup> Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y de 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) n°1093/2010.

Disposición transitoria primera se aplicará también a los contratos preexistentes que hayan sido sujetos de novación o subrogación, estando vigente la norma.

### 3. TÍTULO EJECUTIVO

Es conveniente hacer referencia al título ejecutivo ya que es uno de los elementos necesarios que se deben incluir en la demanda por la que se solicita la ejecución hipotecaria como se aprecia en el artículo 685.2 LEC, el cual recoge que la demanda debe acompañarse de este título cumpliendo siempre, claro está, con los requisitos exigidos. Además, el art. 130 LH refleja también que la ejecución directa de la hipoteca se hará sobre la base del título.

La LEC no define qué es un título ejecutivo, pero en el Diccionario del español jurídico de la RAE se define el título ejecutivo como aquel “documento al que la ley expresamente otorga fuerza suficiente para obtener de los tribunales el cumplimiento de la obligación integrada en su contenido”<sup>47</sup>.

Cabe nombrar el artículo 517 LEC, el cual establece que títulos tienen fuerza ejecutiva entre los que se encuentra la escritura pública (art. 517.2, 4º LEC). En el tema que nos compete, la escritura pública que recoge el préstamo hipotecario es un título ejecutivo, por lo tanto, podrá ejercitarse ante los tribunales para así lograr el cumplimiento de la obligación de pago de la deuda.

Dado que en la ejecución hipotecaria nos encontramos habitualmente con una única escritura en la que se constituye la hipoteca como garantía del crédito y el título crediticio del mismo, la doctrina discrepa en cuanto a cuál es el verdadero título ejecutivo (si la escritura pública en la que se recoge el crédito o la escritura en la que se constituye la hipoteca). Hay autores como PAZ-ARES o CALLEJO CARRIÓN que defienden que el verdadero título ejecutivo es el título del crédito siendo únicamente necesaria la justificación de la inscripción de la hipoteca y su conexión con el crédito<sup>48</sup>. Por el contrario, hay otros autores como JURADO o HERBOSA que consideran como el verdadero título ejecutivo en la ejecución hipotecaria la escritura pública en la que se

---

<sup>47</sup> REAL ACADEMIA ESPAÑOLA: *Diccionario del español jurídico*, 23.ª ed., [versión 23.3 en línea] (disponible en <https://dej.rae.es/lema/t%C3%ADtulo-ejecutivo>; última consulta 20 de febrero).

<sup>48</sup> *Op. cit.*, Callejo Carrión, S., pp. 158-164

constituye la hipoteca. A pesar de ello, no podemos olvidar que el artículo 517 LEC anteriormente mencionado otorga fuerza ejecutiva a las escrituras públicas.<sup>49</sup>

Igualmente, no debemos olvidar la mención que hace el artículo 517 LEC a la primera copia de la escritura pública. Primero, siguiendo el tenor del art. 221 del Reglamento de la organización y régimen del notariado<sup>50</sup> (en adelante “RN”) las copias que se expidan de la matriz de la escritura pública, también tienen la consideración de escritura pública. Del tenor literal del art. 517 LEC parece entenderse que únicamente tendrá la consideración de título ejecutivo la primera copia; sin embargo, debemos remitirnos a la normativa notarial para examinar esta cuestión ya que son los notarios quienes emiten estas escrituras públicas. A este respecto debemos acudir al artículo 233 RN del que podemos derivar que ya no será la primera copia la que necesariamente tenga carácter ejecutivo por el hecho de ser la primera, sino que tendrá fuerza ejecutiva la copia en la que se haga constar que se expide con eficacia ejecutiva; a este respecto el artículo 17.1 de la Ley del Notariado<sup>51</sup> (en adelante “LN”) reitera lo anteriormente mencionado<sup>52</sup>. Para las segundas copias sigue siendo aplicable lo que establece el art. 517 LEC, el cual dice que tendrá la consideración de título ejecutivo la segunda copia “que esté dada en virtud de mandamiento judicial y con citación de la persona a quien deba perjudicar, o de su causante, o que se expida con la conformidad de todas las partes”. Cabe mencionar que en el caso de sucesión en el crédito el art. 17 LN y el art. 233 RN no obstaculizan a que se emita una nueva copia con eficacia ejecutiva para el nuevo titular del crédito siempre y cuando, se compruebe la titularidad del mismo<sup>53</sup>.

---

<sup>49</sup> *Op. cit.*, Callejo Carrión, S., pp. 158-164.

<sup>50</sup> Decreto de 2 de junio de 1944 por el que se aprueba con carácter definitivo el Reglamento de la organización y régimen del Notariado (BOE-A-1944- 6578).

<sup>51</sup> Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862 (BOE-A-1862-4073).

<sup>52</sup> Resolución de la DGRN de 19 junio 2018 [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2018\4087] Fecha de última consulta: 11 de febrero de 2020. “*La reforma de 2006 -y 2007- separa los conceptos tradicionales «primera copia» y «título ejecutivo», en relación con las copias de las escrituras públicas. Mientras que en la LEC (RCL 2000, 34) el carácter ejecutivo quedaba condicionado a que fuera «primera copia» (o si era segunda, que estuviera dada en virtud de mandamiento judicial y con citación de la persona a quien debiera perjudicar, o de su causante, o que se expidiera con la conformidad de todas las partes), conforme al actual artículo 17, la ejecutividad no depende de que sea la primera copia librada -dato meramente cronológico: es primera copia el traslado de la escritura matriz que tiene derecho a obtener por primera vez cada uno de los otorgantes-, sino de que el interesado haya solicitado que se le expida con carácter de ejecutiva».*

<sup>53</sup> Resolución de la DGRN de fecha de 19 junio 2018, cit.: “*Para el ejercicio de la acción ejecutiva no basta con estar en posesión de un título ejecutivo, sino también ser legítimo titular del crédito que es objeto de ejecución, de ahí que haya que poner en relación la limitación que establece el artículo 233 del Reglamento Notarial (RCL 1945, 57) con dicha titularidad. Nótese que lo que limita el citado precepto es la emisión de nueva copia con carácter ejecutivo al mismo interesado, (en el mismo sentido la resolución*

No podemos olvidar el papel de las nuevas tecnologías cuando hablamos de la escritura pública. Analizando la LN en su artículo 17 bis establece la posibilidad de recoger las escrituras en formato electrónico, sin que de ningún modo este carácter electrónico haga perder su carácter como instrumento público, es decir, siguen gozando de fe pública y se presumen veraces. Además, las copias electrónicas solo servirán a propósito para el que fueron solicitadas. El art. 221 RN también recoge la posibilidad de que las escrituras públicas se realicen en formato electrónico. Sin embargo, como bien expresa CALLEJO CARRIÓN la normativa procesal debería actualizarse al igual que lo a hecho la Ley del Notariado para admitir esta posibilidad en los procesos ejecutivos<sup>54</sup>.

En lo relativo a la venta extrajudicial, en consonancia con el art. 236-a del Reglamento Hipotecario<sup>55</sup> (en adelante “RH”), no se requiere que la copia de la escritura pública haya sido expedida con fuerza ejecutiva, es más, solo requiere la escritura de constitución de la hipoteca (con independencia de que se haya establecido el carácter ejecutivo o no de la copia) acompañada con la nota simple que ratifique la inscripción de la misma en el Registro de la propiedad<sup>56</sup>.

Como anunciamos anteriormente, cuando nos referimos a la hipoteca flotante, la cuestión del título ejecutivo no se plantea tan clara. Este asunto no solo es controvertido en cuanto al título ejecutivo, sino que se encuentra íntegramente relacionado, como hemos advertido anteriormente, a la comprobación de la certeza del crédito. Esta controversia puede ser solucionada si se presenta junto al título ejecutivo: un documento fehaciente que acredite que la liquidación se ha llevado a cabo de manera correcta, otro documento con el saldo resultante de la liquidación, y, por último, un documento que acredite que la cantidad exigible le ha sido comunicada al deudor (ex art. 573 LEC). Esto es lo que la doctrina conoce como la integración del título<sup>57</sup>, este tipo de hipotecas además del título constitutivo de la hipoteca deben integrarse con un documento fehaciente que acrediten la veracidad de la liquidación del crédito.

---

*citada) sin que ello implique necesariamente que, privado el primitivo acreedor de su condición de titular del crédito no pueda el nuevo titular del mismo solicitar y obtener una nueva copia ejecutiva, copia que será única para ese nuevo titular del crédito y que quedará sujeta a la misma limitación que previene excitado artículo 233 del Reglamento Notarial (RCL 1945, 57)”.*

<sup>54</sup> *Op. cit.*, Callejo Carrión, S., pp. 179-181.

<sup>55</sup> Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. (BOE-A-1947-3843).

<sup>56</sup> Manrique Plaza, J., “Ejecución hipotecaria y el título ejecutivo”, *EL NOTARIO DEL SIGLO XXI*, n. 75, 2017, pp. 174-177.

<sup>57</sup> *Op. cit.*, Callejo Carrión, S., p.171.



### III. ACCIONES REALES

Una vez analizado el presupuesto para la ejecución hipotecaria vamos a proceder a analizar las acciones reales. En primer lugar, hemos elegido analizarlas antes que las personales, ya que, como veremos en el siguiente apartado, suelen estas últimas ejercerse de forma subsidiaria cuando el precio del bien realizado no es suficiente para satisfacer el crédito pendiente.

El art. 129.1 LH nos indica que la acción hipotecaria podrá ejercitarse a través del procedimiento establecido en la LEC (procedimiento de ejecución directa) o mediante la venta extrajudicial; ambas posibilidades las vamos a proceder a analizar de forma detallada en los siguientes apartados.

#### 1. LA VENTA EXTRAJUDICIAL

El art. 129.1, b) LH establece que la acción hipotecaria podrá ejercitarse a través de la venta extrajudicial, siendo acorde esta posibilidad con el art. 1858 CC. Originariamente, a la venta extrajudicial se le denominó como el procedimiento extrajudicial, pero tras la Ley 1/2013 fue cuando comenzó a denominarse venta extrajudicial, este cambio de denominación, como afirma RAFAEL CALVO, implica que ya no nos encontramos ante un “procedimiento análogo al judicial, sino un pacto que anticipa el consentimiento del hipotecante para que, en caso de impago, el acreedor ejercite su *ius distrahendi* ante notario, sin necesidad de acudir a un procedimiento judicial”<sup>58</sup>. En cuanto a la naturaleza de esta figura conviene afirmar que no se puede asimilar al ámbito jurisdiccional<sup>59</sup>. La venta extrajudicial se encuentra regulada por el RH y la LH, y de forma supletoria por la LEC.

Para que pueda ejercitarse la acción hipotecaria mediante la venta extrajudicial es necesario que se haya pactado esta posibilidad en la escritura de constitución de la hipoteca (art. 234.1 RLH), y, además, solo puede ejercitarse para la reclamación de la

---

<sup>58</sup> *Op. cit.*, Calvo, D. y Calvo, R., p. 77.

<sup>59</sup> Pérez Daudí, V., “La defensa del deudor hipotecario en la venta extrajudicial”, *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, núm. 130/2013, 2013, p. 11 [versión electrónica-base de datos Aranzadi. BIB 2013\14444] Fecha de última consulta: 20 de marzo 2020.

cuantía principal y los intereses, por tanto, no se admite la venta extrajudicial para la reclamación de conceptos distintos a los nombrados.

Como podemos observar la venta extrajudicial supone ejercer el *ius distrahendi* propio de la hipoteca, siendo este razonamiento acorde con el art. 1858 CC<sup>60</sup>.

La venta extrajudicial ha sido una figura controvertida cuestionándose su constitucionalidad en su redacción anterior a la entrada en vigor de la LEC<sup>61</sup>. Sin embargo, finalmente encontramos jurisprudencia que nos afirma su constitucionalidad disipándose cualquier duda al respecto, a modo de ejemplo recogemos aquí un Auto del Tribunal Constitucional (“TC”): “No está en duda, por tanto, la competencia jurisdiccional en la ejecución del bien inmueble hipotecado, por lo que no puede cuestionarse en sede de dicho juicio verbal la norma hipotecaria que dio lugar al procedimiento de venta extrajudicial”<sup>62</sup>. Asimismo, tampoco es contraria al Derecho de la Unión Europea de acuerdo con la jurisprudencia del TJUE como destaca GÓMEZ GALLIDO<sup>63</sup>.

Analizando esta cuestión no podemos olvidarnos de la Sentencia del TS de 14 de julio de 2016 que se refiere a una cláusula de sumisión a la venta extrajudicial anterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2013 en la que el Alto Tribunal descarta que estas cláusulas son abusivas *per se*, sino que hay que atenerse a las circunstancias del caso concreto y de ese modo comprobar que no se haya producido ningún perjuicio o desequilibrio al consumidor<sup>64</sup>. De esta forma se salva la validez de las ventas extrajudiciales, es más,

---

<sup>60</sup> Resolución de la DGRN, núm. 3535/2014, de 25 febrero [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2014\1795] Fecha de última consulta:15 de marzo de 2020]: “*En relación al procedimiento de ejecución extrajudicial, señala la Resolución de ese Centro Directivo 15316 de 28 de noviembre RJ 2013/706 que: "Junto al ejercicio en el ámbito judicial del ius distrahendi, nuestro ordenamiento contempla la posibilidad de su ejercicio extrajudicial cuyo fundamento no es ya el ejercicio coercitivo por el ordenamiento de la responsabilidad del deudor, sino el previo consentimiento que éste presta para que se venda la finca y se realice su valor en caso de incumplimiento"*”.

<sup>61</sup> Sentencia del TS, núm. 402/1998, de 4 de mayo [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 1998\3464] Fecha de última consulta:15 de marzo de 2020].

<sup>62</sup> Auto del TC, núm. 84/2015, de 12 mayo [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RTC 2015\84 AUTO] Fecha de última consulta:15 de marzo de 2020].

<sup>63</sup> Gómez Gallido, J., “La venta extrajudicial ante notario de la finca hipotecada: constitucionalidad y diferencias con la ejecución directa judicial”, *NOTARIO DEL SIGLO XXI*, n. 51, 2013 (disponible en <http://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-51/3526-la-venta-extrajudicial-ante-notario-de-la-finca-hipotecada-constitucionalidad-y-diferencias-con-la-ejecucion-directa-judicial>]; última consulta el 25 de marzo 2020).

<sup>64</sup> Sentencia del TS, núm. 483/2016, de 14 julio [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2016\3399] Fecha de última consulta: 23 de marzo de 2020].

PEREZ HEREZA afirma que de esta forma el Tribunal Supremo salvaguarda la validez de la misma, aunque no estuviesen reguladas por la norma que otorga una mayor protección siempre y cuando este no sufra ningún tipo de perjuicio<sup>65</sup>; sin embargo, echa en falta “una proclamación general de la validez de la cláusula y [...] las posibilidades de defensa que se le atribuyen al consumidor”<sup>66</sup>.

### **1.1. Requisitos de la venta extrajudicial**

Es el art.129.2 LH (junto con el RH) el que establece cuales son los requisitos que se deben cumplir para que sea posible la venta extrajudicial.

En primer lugar, el valor por el que los interesados tasan el inmueble no puede diferir del que se haya fijado en el procedimiento judicial directo, ni ser inferior al valor de tasación llevado a cabo de acuerdo con las normas previstas en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario (art. 129. 2, a) LH).

Asimismo, como hemos mencionado anteriormente, es necesario un pacto entre las partes para que pueda llevarse a cabo la venta extrajudicial. Este pacto deberá incluirse de forma separada y debe determinar si el inmueble se trata de una vivienda habitual o no, presumiéndose el carácter habitual de la misma (presunción *iuris tantum*), cuando así se recoja en la escritura constitutiva de la hipoteca (art. 129.2, b) LH).

Igualmente, es importante analizar la primera parte del art. 129.2, c) LH el cual reza así: “La venta extrajudicial sólo podrá aplicarse a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados de conformidad con lo previsto en el título y con las limitaciones señaladas en el artículo 114” (también art. 235 RH). Hemos destacado la importancia de ese apartado porque exige que la cantidad se encuentre determinada desde un inicio, encontrándonos con el problema de las hipotecas en garantía de cuenta corriente (art. 153 LH), de obligaciones futuras o hipotecas flotantes (art. 153 bis LH). En cuanto a estas, la

---

<sup>65</sup> Pérez Hereza, J., “El Tribunal Supremo se pronuncia sobre el procedimiento de ejecución extrajudicial hipotecaria”, *EL NOTARIO DEL SIGLO XXI*, n. 69, 2016, p. 45.

<sup>66</sup> *Id.*

doctrina establecida por DGRN desde 2012<sup>67</sup> ha afirmado que cabe pacto de venta extrajudicial siempre que en la escritura de constitución “se pactara la forma de hacer constar en el registro el nacimiento y determinación de la obligación garantizada antes de iniciar la venta extrajudicial, como, por ejemplo, la nota marginal de los artículos 143 de la Ley Hipotecaria y 238 de su Reglamento”<sup>68</sup>. Por lo tanto, como hemos podido observar, la doctrina de la DGRN admite la posibilidad de la venta extrajudicial de las hipotecas de máximos o en garantía de obligaciones futuras o cuenta corriente siempre que cumplan con el requisito anterior. Además, es necesario que cuando los intereses pactados sean variables se presente un documento fehaciente con la liquidación de los mismo en el momento de la solicitud de la venta extrajudicial.

## **1.2. Procedimiento**

En este apartado vamos a proceder a exponer el procedimiento seguido en la venta extrajudicial centrándonos especialmente en los aspectos en los que difiere respecto del procedimiento hipotecario directo. El procedimiento lo encontramos regulado en el art.236 y ss. del RH.

La venta extrajudicial se realiza ante el Notario del lugar en el que se encuentre el inmueble (cuando hubiese varios en distintos lugares, el Notario del lugar donde se encuentre el bien que se haya tasado con más valor) (art.236 RH). Como se ha indicado en el epígrafe relativo al presupuesto de la ejecución hipotecaria, es necesario tanto para la venta extrajudicial como para el procedimiento hipotecario directo que acredite la certeza, cuantía y exigibilidad del crédito; además, aportando, en este caso, ante el Notario la escritura de constitución o nota simple del Registro de la Propiedad que demuestre la inscripción y los documentos pertinentes que permitan determinar la cuantía del crédito (principal, intereses...) (art.236-a RH).

Si el notario considera cumplidos los requisitos se solicitará al Registro que expida una certificación. Esta certificación es distinta a la que se solicita en la vía judicial en cuanto

---

<sup>67</sup> Resoluciones que ratifican esta doctrina: Resolución de la DGRN, núm. 3666/2019, de 22 febrero [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2019\773] Fecha de última consulta:15 de marzo de 2020. Y Resolución de la DGRN, núm. 10040/2012, de 20 junio [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2012\10067] Fecha de última consulta:15 de marzo de 2020.

<sup>68</sup> Resolución de la DGRN, núm. 6077/2015, de 28 abril [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2015\3300] Fecha de última consulta:15 de marzo de 2020.

al principio de tracto sucesivo y legitimación<sup>69</sup>, en lo que respecta a la nota marginal y los efectos de la certificación es equivalente en ambos procedimientos (art. 236-b RH y 688.2 LEC). Como bien advierte la doctrina de la DGRN en la venta extrajudicial solo puede solicitar la certificación de cargas aquel que se encuentre inscrito como titular registral por respeto al principio de tracto sucesivo; sin embargo, en la vía judicial, por tanto, no es necesario que el nuevo titular inscriba dicha condición en el Registro<sup>70</sup>. La razón de ser de esta diferencia radica en que “la ejecución directa sobre bienes hipotecados en el ámbito judicial que es un verdadero proceso y donde rigen las normas propias de la sustitución procesal que es un concepto distinto de la cesión del crédito hipotecario (cfr. Resolución de 5 de julio de 2013 [RJ 2013, 6131]). La venta extrajudicial ante notario en cuanto ejecución de un pacto voluntario inter partes, tiene naturaleza bien distinta a la del procedimiento de ejecución judicial, y no le son aplicables las normas de sucesión procesal de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. Resolución de 8 de julio de 2013)”<sup>71</sup>. Por lo tanto, como podemos observar la diferencia en el trato de la sucesión en los distintos procedimientos radica en la naturaleza de los mismos.

Asimismo, como podemos observar del art. 236-c RH, si no surge ningún problema respecto de la certificación se procederá al requerimiento del pago, mediante cual se advierte al deudor de que en caso de que no satisfaga el crédito en los 10 días siguientes al mismo se procederá a la ejecución de los bienes hipotecados, teniendo que pagar también los gastos que se deriven de la misma, en el caso de que no se pueda llevar a cabo el requerimiento, el Notario concluirá la venta extrajudicial pudiendo acudir a la vía judicial el acreedor. Aquí podemos destacar otra diferencia con el procedimiento judicial ya que, al contrario de lo que sucede en la venta extrajudicial, en el ámbito judicial además de la notificación personal se permite a efectos de notificación los edictos, por ejemplo (art. 582 LEC). Encontramos en la doctrina de la DGRN la importancia de dichas notificaciones en consonancia con la doctrina del Tribunal Constitucional que establece la importancia de que las comunicaciones se realicen de forma adecuada para garantizar el derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24 de la Constitución Española (“CE”))<sup>72</sup>;

---

<sup>69</sup> *Op. cit.*, Calvo, D. y Calvo, R., p. 80

<sup>70</sup> Resolución de la DGRN, núm. 10702/2013, de 18 septiembre [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2013\7617] Fecha de última consulta:16 de marzo de 2020.

<sup>71</sup> Resolución de la DGRN de 18 septiembre de 2013, cit.

<sup>72</sup> Resolución de la DGRN, núm. 8670/2013, de 5 julio [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2013\6131] Fecha de última consulta:16 de marzo de 2020.

además, entiende la DGRN que quedará constatado el requerimiento “sólo si queda acreditado bajo la fe del notario que el destinatario tiene cabal conocimiento de su contenido y de su fecha es admisible considerar practicada la diligencia y llevado a cabo el trámite en términos que no violenten sus derechos constitucionales”<sup>73</sup>.

Transcurrido el plazo de 10 días el notario iniciara las actuaciones comunicándosele al deudor y a los interesados (titulares de cargas sobre el bien hipotecado, tercer poseedor...) (art. 236-d RH). Cuando trascurren 30 días desde la última de las notificaciones anteriores y el requerimiento de pago se dará paso a la subasta del inmueble, la venta del mismo se realizará en una sola subasta (art.129.2, d) LH); el anuncio de la misma se realizará con 20 días de antelación a su celebración; para el caso de que se prevea quedar desierta la primera subasta se anunciará cuando y donde tendrá lugar la segunda subasta, respetando el plazo de los 20 días (esto mismo puede acontecer con las sucesivas subastas (art.236-f RH)).

De acuerdo con el art. 236-g RH la subasta deberá celebrarse en la notaría que sea competente. “En la primera subasta el tipo será el pactado en la escritura de constitución de hipoteca” (art. 236.1-g RH). Si la subasta quedara desierta tiene el acreedor la posibilidad de que se le adjudique el inmueble como pago de su crédito, siempre que sea por el tipo empleado para la primera subasta. En su defecto, se celebrará la segunda subasta con un tipo del 75% del tipo inicial, como mínimo. Si también quedara desierta, el acreedor podrá ejercer la misma facultad de nuevo. En defecto de adjudicación, se celebrará una tercera subasta en la que no aplica ningún tipo. Tanto el acreedor, como el dueño o un tercero autorizado pueden mejorar la oferta cuando la oferta del rematante sea inferior al 75% del tipo de la primera subasta; cuando esto no ocurra se procederá a adjudicar el bien al rematante. En cuanto a estos tipos, la DGRN se pronuncia acerca de las garantías que otorgan, estableciendo que mediante la subasta extrajudicial se “aseguran que los tipos y condiciones de la venta pública del bien hipotecado ante notario estén sometidos a las mismas garantías que las establecidas para la subasta judicial”<sup>74</sup>

---

<sup>73</sup> Resolución de la DGRN, núm. 1744/2013, de 17 enero [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2013\8262] Fecha de última consulta: 16 de marzo de 2020.

<sup>74</sup> Resolución de la DGRN de fecha 25 febrero de 2014, cit.

Cuando nada de lo anterior suceda, y quedaren desiertas todas las subastas sin que el acreedor ejerza la facultad de adjudicarse el bien, el Notario concluirá la ejecución, quedando la posibilidad del procedimiento de ejecución directo en el ámbito judicial (art. 236-n RH).

Otra diferencia de la venta extrajudicial con respecto al procedimiento de ejecución directa es la cantidad que los postores deben consignar, siendo el 5% en el ámbito judicial y entre el treinta y veinte por ciento en la extrajudicial, quedando excluido el acreedor en esta última de consignar ninguna cantidad (art. 236-h RH).

Cuando se haya procedido a la adjudicación, si el rematante no ha cumplido con las obligaciones de pago, el siguiente postor que haya consignado, y no solicitado su devolución, tendrá la posibilidad de que se le adjudique el inmueble (art. 236-j RH).

Una vez concluida la adjudicación el Notario procederá a otorgar escritura pública y emitirá una certificación acreditativa sobre el fin de este procedimiento estableciendo en la misma el precio y en su caso los conceptos del crédito que quedan por pagar (art. 129.2, g) LH y art. 336-l RH)

En lo que se refiere a la oposición del deudor hipotecario en la venta extrajudicial, nos encontramos que la regulación de la misma contempla pocas circunstancias en las que tiene la oportunidad de oponerse el deudor; sin embargo, PÉREZ DAUDÍ defiende que el deudor tiene algunas alternativas procesales para oponerse a esta, como es por ejemplo el inicio de un procedimiento declarativo posterior a la venta extrajudicial para que se declare la nulidad de la misma<sup>75</sup>. Aunque este autor afirme que el deudor tenga pocas oportunidades de oponerse, si que encontramos en el art. 129.2, f) LH una causa de oposición, esta es el carácter abusivo de las cláusulas del contrato que fundamentan la venta extrajudicial. A través de este el Notario deberá comunicar a las partes cuando advierta el posible carácter abusivo de las mismas, suspendiéndose la venta extrajudicial cuando alguna de las partes acredite que ha presentado ante el juez, la cuestión sobre el carácter abusivo de dichas cláusulas; solo podrá seguir el Notario con las actuaciones cuando se el juez resuelva la cuestión negando el carácter abusivo de las cláusulas. Como

---

<sup>75</sup> *Op. cit.*, Pérez Daudí, V., pp. 11-22

podemos observar, y como afirma NAVAS OLÓRIZ, el Notario tiene en este caso en relación a las cláusulas una función preventiva (controlar la existencia de cláusulas abusivas) y patológica (suspender la venta extrajudicial en el caso de que se observen este tipo de cláusulas)<sup>76</sup>.

## 2. EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

El procedimiento de ejecución hipotecaria es un procedimiento directo que se encuentra regulado en el Título I del Libro III de la LEC, sujeto a las especialidades referidas de los artículos comprendidos entre los artículos 681 a 698 LEC. Es un procedimiento directo porque como bien dice el art. 681 LEC se dirige directamente contra el bien hipotecado; y, además, porque como afirma la jurisprudencia del TC no existe una fase de cognición anterior a la propia ejecución, afirmando el mismo Tribunal que esta circunstancia no genera indefensión ya que este procedimiento no tiene carácter definitivo<sup>77</sup>.

Este procedimiento especial solo es posible si se cumplen las condiciones del art. 682 LEC: que el precio que se recoja en la escritura no sea inferior al 75% del valor de tasación; y que, en la escritura consten los datos (domicilio y dirección electrónica) para que puedan realizarse de forma correcta las comunicaciones.

A lo largo de este epígrafe vamos a analizar este procedimiento centrándonos en las especialidades de este respecto al procedimiento de ejecución ordinario.

### 2.1. Procedimiento

Atendiendo al art. 684 LEC será competente el Juzgado de Primera Instancia del lugar en que se encuentre la finca, cuando englobe varios partidos judiciales podrá ser el Juzgado de Primera Instancia de cualquiera de ellos. Como se puede observar en este artículo se

---

<sup>76</sup> Navas Olóriz, J. I., “Venta extrajudicial de bienes hipotecados”, *Revista de Derecho Civil*, vol. I, núm. 1, 2014, pp. 121-130 (disponible en <https://nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/52>; última consulta: 25 de marzo de 2020).

<sup>77</sup> Sentencia del TC, núm. 79/2013, de 8 abril [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RTC 2013\79] Fecha de última consulta: 26 de marzo de 2020].



rechaza cualquier tipo de sumisión tácita o expresa para determinar quien es competente en esta materia.

Como hemos analizado en la venta extrajudicial, el acreedor inscrito es quien se encuentra legitimado para iniciar el proceso; sin embargo, al contrario de lo que sucede con la venta extrajudicial, en este procedimiento directo se admite que lo inste el cesionario no inscrito (ver apartado 1.1. del epígrafe III. relativo al procedimiento de la venta extrajudicial). La demanda debe notificarse tanto al deudor como al tercer poseedor como al hipotecante no deudor cuando acredite al acreedor que ha adquirido el bien hipotecado (art. 685.1 LEC) (figuras que se analizarán en el Epígrafe IV. relativo a las acciones personales). En lo relativo a la demanda nos remitimos al Epígrafe II.3 relativo al título ejecutivo.

El requerimiento de pago se regula en el art. 686 LEC el cual nos advierte de la posibilidad de que este se realice de forma extrajudicial, a través del Notario, o judicial. Como vimos en el apartado relativo a la venta extrajudicial, el requerimiento hecho por el notario se limita a una notificación personal; mientras que se admite el requerimiento judicial a través de edictos en la forma establecida en el art. 164 LEC relativa a la comunicación de los mismos. Como también advertimos anteriormente, el TC recalca la importancia de las notificaciones para así garantizar los derechos del deudor; en cuanto a los edictos el TC se ha pronunciado sobre el edicto como último recurso estableciendo una clara preferencia por el requerimiento hecho de forma personal: “la limitación del empleo de la notificación edictal a aquellos supuestos en los que no conste el domicilio de quien haya de ser emplazado o bien se ignore su paradero [...] cuando del examen de los autos o de la documentación aportada por las partes se deduzca la existencia de un domicilio que haga factible practicar de forma personal los actos de comunicación procesal con el demandado, debe intentarse esta forma de notificación antes de acudir a la notificación por edictos”<sup>78</sup>. Igualmente, el art. 581. 2 LEC establece que no será necesario realizar el requerimiento si en el documento de la demanda se acredita (para lo que se aportará el acta notarial) que este se ha realizado de forma extrajudicial, al menos con 10 días de antelación. Por último, una vez realizado este se suspenderá la ejecución cuando el deudor haya consignado la cantidad adeudada (art. 585 LEC).

---

<sup>78</sup> Sentencia del TC, núm. 89/2015, de 11 mayo [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RTC 2015\89] Fecha de última consulta: 27 de marzo de 2020.

El artículo 688 LEC se refiere a la certificación de dominio y de cargas, la cual deberá ser aportada por el Registrador para comprobar que la hipoteca subsiste o si se ha producido alguna modificación o cancelación. En esta certificación el Registrador deberá incluir también la inscripción de la hipoteca. El registrador hará constar en nota marginal que se ha expedido aquella. Es importante destacar que el Letrado de la Administración de Justicia (“LAJ”) va a estar informado de forma continua por el Registrador (así se recoge en el art. 135 LH) con respecto de cualquier hecho que pueda afectar al procedimiento (art. 656.2 LEC) hasta que la subasta concluya (art. 667.2 LEC); esta información actualizada se recogerá también en el Portal de Subastas (art. 667 LEC). Si de la certificación expedida apareciese cancelada la hipoteca, el LAJ pondrá fin a la ejecución hipotecaria a través de un decreto (art. 688.3 LEC). Igualmente, conviene advertir, que la nota marginal por la expedición de la certificación no impide que se realicen posteriores inscripciones o anotaciones (art. 131 LH), salvo la inscripción de la cancelación de la hipoteca por causas ajenas a la ejecución, si el LAJ no ha mandado lo contrario.

El artículo 690 LEC permite que el acreedor, cuando así lo solicite, pueda administrar o poseer el inmueble hipotecado cuando una vez transcurridos 10 días desde el requerimiento del pago este no se ha producido. Como se puede observar, no se necesita pacto ninguno para que pueda darse esta posibilidad, solo se exige pacto para que el acreedor pueda percibir, además de las rentas y frutos posteriores a este momento, las rentas vencidas y no percibidas (art. 111 LH) para cubrir así los gastos de conservación y explotación, y en su caso el propio crédito. Como se trata de bienes inmuebles esta administración por el acreedor puede durar un máximo de dos años. El acreedor tras llevar a cabo la administración deberá rendir cuentas ante el LAJ competente, ya que sino no podrá continuar la ejecución.

Transcurridos 20 días desde las respectivas notificaciones y el requerimiento de pago, se procederá a realizar la subasta, publicándola conforme a los artículos 667 y 668 LEC (art. 691 LEC). Aquellos que pueden participar en la subasta son quienes hayan consignado el 5% del total del valor que se ha atribuido al inmueble (art. 669 LEC). Para estudiar la subasta en el procedimiento de ejecución directa tenemos el art. 691 LEC, el cual nos remite de forma expresa a las normas sobre la subasta en el procedimiento ordinario. En

lo relativo a la misma, nos vamos a centrar en el análisis jurisprudencial de esta cuestión dejando, por lo tanto, las cuestiones de índole procesal a parte.

Es importante destacar que en esta materia (subasta, tasación y adjudicación) es donde, sobretudo, encontramos las reformas legislativas que en aras de otorgar una mayor protección al deudor hipotecario se han ido aprobando a lo largo de los últimos años (Ley 1/2013, Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa<sup>79</sup>, Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil<sup>80</sup>...).<sup>81</sup> Algunos ejemplos de estas reformas son los siguientes: la reforma de 2015 introdujo la posibilidad de que el deudor viera aminorada su deuda en un 2% cuando este cooperase con el Tribunal en lo que se refiere a la inspección del inmueble cuando este fuera el poseedor. El tipo que se establece para la subasta tras la Ley 1/2013 es del 70% del valor del inmueble, siendo este como mínimo del 50% cuando no existan propuestas superiores; este límite podrá excluirse cuando así lo apruebe el LAJ (art. 671 LEC).

Encontramos resoluciones de la DGRN que realizan una interpretación de los porcentajes que se establecen en el art.671 LEC. La Resolución del 12 de mayo de 2016 establece que cuando nos encontremos ante un inmueble que sea vivienda habitual “la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado, cuando, [...], por el hecho de que la deuda sea ligeramente inferior al 70% del valor de subasta, se permita al acreedor adjudicarse la finca por el 60% y seguir existiendo un saldo a su favor, o deuda pendiente a cargo del ejecutado que se ve privado de su vivienda habitual, siendo así que si la deuda fuera del 70% la adjudicación se realizaría por dicho importe, quedando pagada la deuda, mientras que si el saldo de la deuda fuera algo inferior al 70% del valor por el que hubiera salido a subasta,

---

<sup>79</sup> Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa. (BOE-A-2011-11641).

<sup>80</sup> Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil. (BOE-A-2015-7851).

<sup>81</sup> *Op. cit.*, Calvo, D. y Calvo, R., pp. 555-557

la adjudicación se produciría por el 60%. Por ello, debe también atenderse al espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo (RCL 2013, 718) ,[...] concluyendo que la redacción literal del artículo 671 ha de ser interpretada en el mismo sentido que la del artículo 670, es decir, que el ejecutante tiene derecho a pedir la adjudicación del inmueble por el 70% del valor de subasta, o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le debe por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de subasta”<sup>82</sup>. Asimismo, la DGRN establece que, en el caso contrario, “hay que hacer una interpretación conjunta del artículo 671 LEC con el art. 651 LEC en el sentido de que, aunque el ejecutante solicite la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, dicha adjudicación nunca podrá realizarse por una cifra inferior al 50% del valor de tasación de la finca”<sup>83</sup>; ya que sino lo que se estaría haciendo es amparar el enriquecimiento injusto. Concluye la DGRN “que tanto si la subasta queda desierta como si hay otros postores, y se trate o no de vivienda habitual, no cabe que se adjudique una finca por menos del 50% del valor de tasación, salvo en el caso específico y con el procedimiento especial previsto en el art 670-4 "in fine" LEC”<sup>84</sup>. Como podemos observar, la DGRN insiste en que no solo debemos tener en cuenta el tenor literal de la norma, sino que ha de interpretarse de forma conjunta con la finalidad de la misma, evitando así el enriquecimiento injusto.

El Tribunal Supremo también se ha pronunciado en cuanto si estos tipos pueden dar lugar al enriquecimiento injusto en la adjudicación del procedimiento de ejecución directa. Entiende el TS que “el importe en que el bien haya sido tasado sea muy superior al valor de una adjudicación en los términos del art. 671 LEC [...], respetando el porcentaje de reducción del 50% previsto en la redacción vigente a la fecha de los hechos, no puede determinar por sí solo la apreciación de la concurrencia de una situación de enriquecimiento injusto proscrito, porque, como dijimos en la sentencia 261/2015 (RJ 2015, 267) "esto sí que es algo previsto y aceptado expresamente por la Ley. A este respecto, sí que sería de aplicación la citada jurisprudencia, como una exigencia de otro

---

<sup>82</sup> Resolución de la DGRN, núm. 5511/2016, de 12 mayo [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2016\3024] Fecha de última consulta: 20 de marzo de 2020.

<sup>83</sup> Resolución de la DGRN, núm. 14602/2019, de 26 julio [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2019\4250] Fecha de última consulta: 20 de marzo de 2020.

<sup>84</sup> Resolución DGRN de 26 julio de 2019, cit.

principio general del derecho, el de seguridad jurídica, que siempre ha de ponderarse junto con el de interdicción del enriquecimiento injusto”<sup>85</sup>.

A continuación, una vez realizada la subasta, el precio que se haya obtenido por el inmueble es destinado a pagar al acreedor por el principal de su crédito, intereses y costas, sin que la cuantía a pagar exceda la cantidad máxima garantizada a través de la hipoteca (art. 692 LEC). Cuando exista sobrante habiendo acreedores posteriores se pasará a satisfacer los créditos de los mismo cuando se encuentren inscritos u anotados, cuando el deudor no se encuentre en suspensión de pagos. Para ello estos acreedores tendrán que acreditar al LAJ en un plazo de 30 días la existencia y vencimiento de sus respectivos créditos (art. 672.2 LEC). Cuando exista sobrante y no más acreedores este corresponderá a ejecutado. Por último, el LAJ de acuerdo con el art. 674 LEC emitirá el mandamiento de cancelación de la hipoteca ejecutada.

Por último, el art. 698 LEC nos advierte que solo puede suspenderse el procedimiento de ejecución por los siguientes motivos: por prejudicialidad penal (cuando “haya 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” (art 697 LEC)); tercería de dominio (cuando se acredite que el bien no pertenecía al ejecutado en el momento de constitución de la hipoteca (art.696 LEC)); y por último, por las causas de oposición recogidas en el art. 695 LEC (extinción de la garantía u obligación garantizada, error en la cantidad exigible, existencia de gravámenes anteriores, y cláusulas abusivas). Fuera de estas causas no se procederá a la suspensión del procedimiento, sino que se sustanciarán en el respectivo juicio estas reclamaciones (art. 698 LEC).

### 3. EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO

Hemos querido hacer una breve referencia a la posibilidad de que se ejecute la hipoteca por el procedimiento ordinario, aunque no es una circunstancia frecuente ya que, como ya hemos analizado en el Epígrafe II., al contar con una escritura pública tenemos un título ejecutivo.

---

<sup>85</sup> Sentencia del TS, núm. 152/2020, de 5 marzo [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2020\865] Fecha de última consulta: 23 de marzo de 2020].

La posibilidad de acudir al procedimiento ordinario para la ejecución hipotecaria está contenida en el art. 579. 1 LEC, ya que advierte que cuando el precio obtenido en la subasta es insuficiente para satisfacer el crédito se puede proseguir con la ejecución con arreglo al procedimiento ordinario. Alguna de las causas más frecuentes por las que se suele acudir al procedimiento ordinario para llevar a cabo la ejecución son: la previsión de que el precio por el que se subaste va a ser insuficiente para satisfacer la deuda; o cuando por ejemplo se trate de la ejecución de una segunda hipoteca<sup>86</sup>.

#### **IV. LA ACCIÓN PERSONAL HIPOTECARIA**

La acción personal hipotecaria tiene lugar cuando habiéndose procedido a la realización de valor la cuantía resultante no es suficiente para satisfacer el crédito; es decir, cuando “el remate aprobado fuera insuficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante” (art. 579. 2 LEC).

La existencia de responsabilidad patrimonial real (realización del bien en garantía) y la personal no son excluyentes, salvo que se constituya una hipoteca de responsabilidad limitada. Conviene recordar que la responsabilidad hipotecaria es una responsabilidad separada respecto de cada uno de los elementos que integran la deuda (principal, intereses, costas y gastos)<sup>87</sup>. Es posible que una vez se haya procedido a la realización de valor del inmueble, no quede satisfecho el crédito. De acuerdo con el artículo 105 LH “La hipoteca [...] no alterará la responsabilidad personal ilimitada del deudor que establece el artículo mil novecientos once del Código Civil”. Por lo tanto, el acreedor cuyo crédito no ha sido satisfecho “podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución” (art. 579.1 Ley de Enjuiciamiento Civil). Por lo que se puede observar, el acreedor puede agredir el patrimonio del deudor para la completa satisfacción de su crédito y este responderá con todos sus bienes presentes y futuros (a excepción de aquellos que tiene la consideración de inembargables art. 605 y ss. LEC). En consonancia con el art. 579.1 LEC cabe destacar que la Resolución de la DGRN de 28 de julio de

---

<sup>86</sup> *Op. cit.*, Calvo, D. y Calvo, R., p. 73.

<sup>87</sup> *Ibid.*, p. 602.

2015: “parte de deuda pendiente que puede reclamarse al deudor en base a su responsabilidad patrimonial universal (artículo 1911 del Código Civil)”<sup>88</sup>.

Cuando la cantidad que resulte de la ejecución no sea suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda, el art. 654.3 LEC establece el orden en que se han de pagar los distintos conceptos: 1º intereses remuneratorios, 2º principal 3º intereses moratorios y 5º costas. Además, este mismo apartado del artículo establece que el Tribunal que se encargue del despacho de la ejecución emitirá una certificación que acredite cual ha sido la cantidad satisfecha y el restante a satisfacer distinguiendo los conceptos antes nombrados.

## 1. PRESCRIPCIÓN

En lo que concierne a la prescripción de acción personal hipotecaria, al contrario de lo que sucede con la acción real hipotecaria, la cual tiene un plazo de prescripción de 20 años (ex. art. 1964.1 CC y art. 128 LH), la acción personal prescribe a los 5 años (art. 1964.2 CC). Como bien se puede observar en la Sentencia del TS (núm. 248/2014) de 26 de mayo, no es necesario esperar a la finalización del proceso de la ejecución hipotecaria para poder iniciar la acción personal contra el deudor (o si lo hubiera el fiador). La acción se podrá ejercitar desde el momento en que conoció que la cantidad resultante de la subasta o de la venta extrajudicial no era suficiente para satisfacer el préstamo (acorde con el art. 1969 del CC)<sup>89</sup>.

## 2. EL FIADOR

En este apartado vamos a proceder a analizar la fianza, en concreto la figura del fiador real y el fiador personal. Antes de comenzar con este análisis no debemos olvidar que el contrato de préstamo hipotecario y el de fianza son dos contratos distintos no reduciéndose este último a una mera cláusula del primer contrato<sup>90</sup>. Como bien viene

---

<sup>88</sup> Resolución de la DGRN, de 28 de julio de 2015, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Granada n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria [Boletín Oficial del Estado. Ref. BOE-A-2015-10460].

<sup>89</sup> Sentencia del TS, núm. 248/2014, de 26 mayo [versión electrónica-base de datos Aranzadi. Ref. RJ 2014\2955] Fecha de la última consulta: 13 de enero de 2020.

<sup>90</sup> Sentencia del TS, núm. 56/2020, de 27 enero [versión electrónica-base de datos Aranzadi. Ref. RJ 2020\145] Fecha de la última consulta: 13 de enero de 2020.

afirmando la doctrina, la fianza es una obligación accesoria a la obligación principal y además subsidiaria (solo deberá cumplir cuando el deudor incumpla la principal).

Podemos entender como fiador real o hipotecante no deudor aquel que procede a “vincular uno de sus bienes sin comprometer el resto de su patrimonio”<sup>91</sup>, esta figura la encontramos recogida en el art. 1827 CC. Para definir la figura del fiador personal vamos a utilizar el art. 1822 CC, el fiador personal es aquel que se compromete a “pagar o cumplir por un tercero, en el caso de no hacerlo este”; para el caso que nos concierne, el fiador personal en el marco de la ejecución hipotecaria pagará la parte insatisfecha del crédito del deudor con su patrimonio personal, es decir, con todos sus bienes. El fiador real es más ventajoso para los acreedores ya que tienen un bien al que perseguir, sin embargo, cuando hablamos de fiador personal, no hay una certeza plena de que se vaya a satisfacer la deuda, ya que el patrimonio personal de una persona puede sufrir numerosas variaciones. A pesar de que la figura del hipotecante no deudor parece más ventajosa para el acreedor, tiene como inconveniente que el valor del inmueble por el que el fiador garantiza la deuda del deudor puede no ser suficiente para satisfacer la parte no satisfecha.

Sin embargo, existe controversia doctrinal en cuanto a la consideración de fiador real, ya que este no asume ninguna obligación de carácter personal, sino que simplemente limita la garantía a un bien. Igualmente, el acreedor respecto del fiador personal no tiene ninguna preferencia, al contrario de lo que sucede con el denominado fiador real. Por último, al contrario del fiador personal, el fiador real no puede emplear el beneficio de excusión que reconoce el artículo 1830 CC<sup>92</sup>. Por otro lado, hay quienes si que lo consideran como verdadero fiador ya que ambos responden de forma subsidiaria ante el incumplimiento del deudor. Entienden que la obligación del fiador es subsidiaria a la del deudor, ya que esta se mantiene, aunque se renuncie al beneficio de excusión, como bien afirma BELUCHE RINCÓN, hay otros fiadores que tienen tal consideración y que no pueden emplear el beneficio de excusión como son el fiador judicial y el fiador obligado de forma solidaria con el deudor (art. 1856 CC y 1831, 2º CC respectivamente)<sup>93</sup>.

---

<sup>91</sup> Ricón, B., “El fiador real y el fiador personal”, *El fiador hipotecario*, Tirant lo Blanch, 2002, pp. 1-11 [versión electrónica-base de datos Tirantonline. Ref TOL636.634] Fecha de última consulta: 6 de febrero 2020.

<sup>92</sup> *Id.*

<sup>93</sup> Ricón, B., “Planteamiento preliminar El fiador hipotecario”, *El fiador hipotecario*, Tirant lo Blanch, 2002, pp. 1-10 [versión electrónica-base de datos Tirantonline. Ref TOL636.632] Fecha de última consulta: 6 de febrero 2020.



Por último, hay dudas en cuanto la identidad entre la figura del fiador real con la del tercer poseedor ya que el fiador real no está sujeto de forma personal a la obligación, por lo que le convierte, en palabras de BELUCHE RINCÓN, en “el titular de un bien gravado con un derecho de garantía extraño a la deuda principal”<sup>94</sup>, además, frente a ambos el acreedor puede ejercitar la acción de devastación (art. 117 LH). Podemos concluir que no se pueden identificar ambas figuras por los siguientes motivos: el fiador real no puede beneficiarse de los derechos atribuidos al tercer poseedor, como el que otorga el art. 114 LH en cuanto al límite de intereses que se encuentran cubiertos por la garantía hipotecaria. Igualmente, el fiador real sí que se encuentra obligado personalmente por el valor del bien sobre el que se presta la garantía, al contrario de lo que sucede con el tercer poseedor, el cual adquiere el bien después de haberse constituido la hipoteca, pero no presta ninguna garantía<sup>95</sup>. Por ello, podemos concluir que no se puede asimilar la figura del tercer poseedor a la del fiador real, aunque compartan el que ambos responden con el bien hipotecado.

Es conveniente destacar el distinto tratamiento que se les da a los contratos de fianza cuando el garante es un consumidor, estando estos sujetos a los controles de transparencia material y del carácter abusivo de las condiciones generales<sup>96</sup>, siendo también, por tanto, aplicable toda la normativa relativa a condiciones generales de contratación y de la defensa de consumidores y usuarios. A modo de ejemplo podemos encontrar, entre otras, las siguientes cláusulas abusivas en los contratos de fianza: “el pacto por el que el fiador se obligue a más que el deudor principal ( art. 1826 CC), el que permita al acreedor exigir otro fiador aun cuando el inicial no viniera al estado de insolvencia (art. 1829 CC), el que exonere al acreedor negligente en la excusión de los bienes señalados cuando no concurra ninguna de las causas de exclusión de la excusión (arts. 1831 y 1833 CC), el de renuncia a la extinción de la fianza cuando por algún hecho del acreedor no pueda quedar subrogado en los derechos o hipotecas del mismo ( artículo 1852 del Código Civil), o el que le impida oponer al acreedor las excepciones propias del deudor principal y que sean inherentes a la deuda (art. 1853 CC)”<sup>97</sup>. Igualmente, hay que realizar un examen de

---

<sup>94</sup> Ricón, B., “El fiador real y el tercer poseedor”, *El fiador hipotecario*, Tirant lo Blanch, 2002, pp.1-22 [versión electrónica-base de datos Tirantonline. Ref TOL636.633] Fecha de última consulta: 6 de febrero 2020.

<sup>95</sup> *Id.*

<sup>96</sup> Sentencia del TS, núm. 314/2018, de 28 mayo [versión electrónica-base de datos Aranzadi. Ref. RJ 2018\2281] Fecha de la última consulta: 13 de enero de 2020.

<sup>97</sup> Sentencia del TS, núm. 56/2020, de 27 de enero [versión electrónica-base de datos Aranzadi. Ref. RJ\2020\145] Fecha de la última consulta: 13 de enero de 2020.

forma autónoma del contrato de fianza respecto del préstamo hipotecario, ya que las cláusulas pueden ser válidas para este tipo de contrato, mientras que para el de fianza pueden ser abusivas. En relación a los contratos de fianza en el contexto de los créditos hipotecarios hay que tener especial cautela con la desproporcionalidad entre el riesgo que asume el acreedor y de las garantías constituidas para que no sean contrarias a la buena fe<sup>98</sup>.

Para finalizar, como llevamos haciendo a lo largo del trabajo, tenemos que examinar como influye la LCCI a los fiadores. La LCCI introduce como obligación que los prestamistas analicen la solvencia de los fiadores (propiedades, ingresos, ahorro etc.) llegando incluso a calcular los ingresos que percibirán en caso de jubilación cuando una parte sustancial del crédito pueda extenderse hasta ese periodo (art. 11.1 LCCI). Además, para que no nos encontremos con situaciones que eran muy habituales durante la crisis, establece que el control de solvencia cuando existe garantía real no puede basarse solo en valor del inmueble que exceda el préstamo o especulando con el valor del mismo (art. 11.3 LCCI). Por último, como hemos advertido antes, el contrato que se refiera a la fianza también se encuentra sujeto a las normas de control de transparencia material (art. 15 LCCI).

### 3. LA VIVIENDA HABITUAL

Como llevamos viendo hasta ahora, la ejecución hipotecaria de vivienda habitual, tiene algunas especialidades con respecto a la ejecución hipotecaria del resto de bienes inmuebles. En lo relativo a la responsabilidad personal del deudor hipotecario cuando el bien gravado sea la vivienda habitual, tenemos que referirnos al art. 579.2 LEC, el cual establece las siguientes especialidades en cuanto a la reclamación de la parte no satisfecha del préstamo. En primer lugar, la LEC establece la posibilidad de beneficiarse de dos tipos de quita sobre el remanente: a) si se satisface el 65% del crédito en un plazo de cinco años (más el interés legal del dinero), se beneficiará de una quita del 25%. b) Si logra satisfacer el 80% del crédito en un periodo de 10 años, se beneficiará de una quita del 20%. Estos plazos se tienen en cuenta como “años desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación” (art. 579.2, a) LEC). Si no se cumplen estas condiciones, el acreedor podrá reclamar la totalidad de la parte no satisfecha del crédito.

---

<sup>98</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 27 de enero de 2020, cit.

En segundo lugar, si se procediera a la enajenación de la vivienda en un plazo de 10 años, el remanente (a fecha de la enajenación) “se verá reducida en un 50 por cien de la plusvalía obtenida en tal venta” (art. 579.2, b) LEC).

Además, como se establece en el art.1 del Real Decreto-ley 8/2011<sup>99</sup>, de 1 de julio (en adelante “RDL 8/2011”), cuando el precio obtenido por la vivienda habitual sea insuficiente, la cantidad inembargable (art. 607.1 LEC) para la ejecución de la cantidad insatisfecha mediante la realización de la hipoteca, aumentará en un 50%, y en lo que respecta al salario mínimo interprofesional se incrementará la parte inembargable al 30% por todos los miembros del núcleo familiar que no tengan ingresos regulares propios<sup>100</sup>.

Por último, como opinión personal, a través de esta normativa se intenta reducir la deuda de aquel que no solo ha perdido su vivienda habitual, sino que también tiene que seguir pagando el crédito. Por desgracia, durante la crisis que aconteció en España a partir del año 2008, fue la situación de numerosas familias. Esto tendría que darnos que pensar, ¿Debería limitarse la responsabilidad hipotecaria cuando esta recaiga sobre la vivienda habitual, estableciendo por defecto la hipoteca de responsabilidad limitada del art. 140 LH (cuestión complicada y controvertida que analizaremos a continuación) obligando así a las entidades de crédito a realizar con mayor exactitud la valoración del inmueble a la hora de conceder el crédito? O ¿Debería velarse por que las entidades bancarias realicen un control más exhaustivo de la solvencia del deudor?

#### 4. HIPOTECA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

Como hemos advertido antes, conviene mencionar la posibilidad de limitar la responsabilidad del deudor, como prevé el art.140 LH, respecto de la obligación garantizada al importe de los bienes hipotecados. Por lo tanto, podríamos decir que este artículo supone una excepción a la responsabilidad patrimonial universal del deudor establecida en el art. 1911 CC. Conviene matizar que solo nos encontraremos ante una hipoteca de responsabilidad limitada cuando así se pacte expresamente en la escritura de

---

<sup>99</sup> Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa. (BOE-A-2011-11641)

<sup>100</sup> *Op. cit.*, De La Rubia Sánchez, D., pp. 04-05.

constitución de la misma y que se trate de una hipoteca voluntaria (ex art. 140 LH). Por lo tanto, podemos entender que en los casos que así se pacte, el acreedor renunciará a su derecho a ejercer acciones personales contra el deudor, aunque su crédito quede insatisfecho tras la realización del bien. La constitución de una hipoteca de responsabilidad limitada como bien se establece en la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 marzo de 2007 no impide al acreedor ejercer la acción de ejecución hipotecaria<sup>101</sup>.

Durante la crisis en España el número de ejecuciones hipotecarias se elevó considerablemente lo que hizo que el marco normativo relativo a la hipoteca se estudiara con más detenimiento. Entre las cuestiones que suscitaron más polémica encontramos la hipoteca de responsabilidad limitada, ya que aun habiéndose producido la realización de valor de la vivienda los deudores tenían que seguir pagando el préstamo hipotecario, es decir, hubo quien se quedó sin su vivienda habitual, teniendo que seguir pagando el préstamo hipotecario. En cuanto a esto, es importante que analicemos el criticado Auto 111/2010 de 17 de diciembre de la sección segunda de la Audiencia Provincial (en adelante “AP”) de Navarra<sup>102</sup> debido a que la AP en este caso admitió la posibilidad de que con la entrega del inmueble cumpliría con el pago total del préstamo, en el contexto de una ejecución hipotecaria, es decir, limitó la responsabilidad del deudor al bien sobre el que recaía este derecho real. Es criticado este auto porque la AP entiende en este caso que, aunque no haya abuso de derecho, le parece “moralmente intranquilizante” el hecho de que el valor real del inmueble haya bajado debido a la crisis advirtiendo que ese riesgo de valoración lo ha de soportar el banco. Este razonamiento es contrario a lo que viene afirmando la jurisprudencia<sup>103</sup>, de hecho, esta opinión la encontramos en la misma AP de Navarra. La sección 3ª de la AP emitió un Auto el 28 de enero de 2011, en el cual establece que si se quiere limitar la responsabilidad hipotecaria al inmueble habría que articularlo a través del art.140 LH que exige pacto expreso lo que no ocurre en los casos que se presentan<sup>104</sup>. Sin embargo, en mi opinión y en el contexto de crisis económica que

---

<sup>101</sup> Sentencia del TS, núm. 247/2007, de 5 marzo [versión electrónica-base de datos Aranzadi. Ref. RJ 2007\2517] Fecha de la última consulta 13 de febrero de 2020: “*el pacto de responsabilidad limitada no restringe la acción del acreedor a la ejecución por vía hipotecaria, puede ejercitar la acción ejecutiva, si bien no podrá ejecutar más bienes que los que se hipotecaron*”.

<sup>102</sup> Auto de la AP de Navarra (sección 2ª), núm. 111/2010, de 17 diciembre [versión electrónica-base de datos Aranzadi. Ref. AC 2011\1] Fecha de la última consulta 13 de febrero de 2020.

<sup>103</sup> Sentencia del TS, núm. 128/2006, de 16 febrero [versión electrónica-base de datos Aranzadi. Ref. RJ\2006\720] Fecha de la última consulta 13 de febrero de 2020.

<sup>104</sup> Auto de la AP de Navarra (sección 3ª), núm. 4/2011, de 28 enero [versión electrónica-base de datos Aranzadi. Ref. AC 2011\40] Fecha de la última consulta 13 de febrero de 2020.

aconteció, me parece que la AP tiene razón en lo siguiente: “moralmente es rechazable que se alegue para intentar continuar la ejecución la pérdida de valor de la finca que servía de garantía al préstamo, que no se hubiera concedido si no hubiera tenido un valor suficiente para garantizar el préstamo concedido, que fue fijado por la entidad bancaria ahora ejecutante, o cuando menos aceptado, siendo que dicha pérdida de valor es directamente achacable a la crisis económica, fruto de la mala praxis del sistema financiero, que repetimos, aun cuando no quepa atribuirle directa y especialmente [...] no deja de ser una realidad que forma parte de los protagonistas de dicho sistema financiero, y de ahí que resulte especialmente doloroso, que la alegación que justifica su pretensión, esté basada en unas circunstancias que esencialmente y como vulgarmente se dice, ha suscitado una gran sensibilidad y levantado "ampollas"”<sup>105</sup>, pero no le compete a ella realizar juicios de moralidad sino aplicar las leyes e interpretarlas con cierto margen.

El notario ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA es muy crítico con este auto argumentando que lo que genera es falta de seguridad jurídica; y, además, se pregunta por qué es el banco quien debe que lidiar con las pérdidas de valor del inmueble si el que sale beneficiado en caso de que el valor del mismo se incrementa es el deudor y no el banco<sup>106</sup>. Sin embargo, también critica la situación de los bancos durante la crisis, opinión con la que concuerdo, porque como bien advierte cuando “El reparto del riesgo en este caso consiste en que si el Banco va bien, ganan sus gestores y accionistas; y si va mal, le financiamos los ciudadanos a intereses bajos hasta que se consiga recuperar, sin que deje de repartir dividendos a sus accionistas y bonus a sus directivos, aún en los peores años”<sup>107</sup>.

En la práctica actual, no se suelen establecer estas cláusulas, ya que el acreedor se arriesga a no recuperar íntegramente el préstamo. Si se estableciera por defecto las hipotecas de responsabilidad limitada para los préstamos hipotecarios de vivienda habitual nos podemos arriesgar a que la concesión de crédito disminuya, pero en cierto modo, también obligaría a las entidades bancarias a tasar con mayor exactitud el valor del inmueble sobre

---

<sup>105</sup> Auto de la Audiencia Provincial de Navarra (sección 2ª) de fecha 17 diciembre de 2010, cit.

<sup>106</sup> Álvarez Royo-Villanova, S., “Las ejecuciones hipotecarias en el contexto de la crisis”, *NOTARIO DEL SIGLO XXI*, nº36, 2011 (disponible en <http://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-36/900-las-ejecuciones-hipotecarias-en-el-contexto-de-la-crisis-0-0029886197326598873>; última consulta el 3 de marzo 2020).

<sup>107</sup> *Op. cit.*, Álvarez Royo-Villanova, S.

el que va a recaer la hipoteca, evitando así la futura responsabilidad personal. Igualmente encontramos opiniones que no creen razonable que se establezca como norma imperativa la hipoteca de responsabilidad limitada excluyendo así la aplicación de la responsabilidad patrimonial universal por las consecuencias que podría tener sobre nuestro sistema financiero; sin embargo, abogan porque los bancos ofrezcan esta posibilidad a aquellos deudores que comporten un menor riesgo, por ejemplo.<sup>108</sup>

## 5. PROBLEMÁTICA REGISTRAL

Como podemos observar en el artículo 132 LH el registrador tiene que llevar a cabo una calificación con motivo de las inscripciones o cancelaciones que tengan su origen en el procedimiento de ejecución hipotecaria, extendiéndose esta a analizar que el pago por el principal, intereses y costas no excede del límite de la responsabilidad hipotecaria; y si el precio por el que se vendió el inmueble es superior o inferior al total de la cuantía debida.

La problemática que surge en estos supuestos es si se debe exigir por el Registro la certificación que acredite la parte de la deuda que no ha sido satisfecha para que pueda inscribirse la adjudicación y la cancelación de las cargas. Mientras que hay autores como CALVO que opinan que no debe requerirse dicha certificación porque afirma que esta ya es una cuestión relativa a las partes (*inter partes*) no una cuestión real, quedando por tanto fuera del Registro de la Propiedad; de lo contrario se está impidiendo por tanto la publicidad registral y la presunción de veracidad que comporta su inscripción<sup>109</sup>. Sin embargo, la DGRN<sup>110</sup> mantiene la opinión contraria en lo que respecta a esta cuestión,

---

<sup>108</sup> *Op. cit.*, Álvarez Royo-Villanova, S.

<sup>109</sup> *Op. cit.*, Calvo, D. y Calvo, R., pp. 609-610.

<sup>110</sup> Resolución de la DGRN, núm. 7784/2017, de 9 junio [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2017\3128] Fecha de última consulta: 12 de febrero de 2020. Y Resolución de la DGRN, núm. 10460/2015, de 28 julio [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2015\4247] Fecha de última consulta: 12 de febrero de 2020: “*Por tanto, confirmada la aplicación al caso concreto del artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892), el mismo exige para el supuesto de inexistencia de sobrante que se expida una certificación que asegure al deudor ejecutado que pierde el dominio de la finca hipotecada el importe exacto que le queda por pagar a su acreedor y que este solo podrá exigirle por otras vías distintas a la ejecución hipotecaria. De este modo, en base a la obligatoriedad de dicha certificación (la Ley de Enjuiciamiento Civil afirma que «el Tribunal expedirá»), si no se acredita su expedición no debe inscribirse la adjudicación pues la misma no estaría completa, al no acreditarse a las partes cuál es el importe exacto que ha quedado pendiente, importe que no puede quedar al arbitrio de la parte acreedora, con la correlativa indefensión de la parte ejecutada»*”

exigiendo dicha certificación siempre que en el marco de una ejecución hipotecaria el precio fuera inferior al total de la cuantía del préstamo<sup>111</sup>.

## V. CONCLUSIÓN

Tal y como se ha desarrollado a lo largo del trabajo, la regulación de la ejecución hipotecaria se ha visto modificada frecuentemente tanto a nivel europeo como nacional, y, además, se encuentra muy ligada e influida por los pronunciamientos jurisprudenciales. Asimismo, hemos comprobado que se puede ejecutar la hipoteca a través de numerosos procedimientos (acciones reales), y que además las posibilidades de actuación no terminan en las acciones reales, sino que en caso de que el precio obtenido sea insuficiente, siempre queda la posibilidad de ejercitar acciones personales.

Por último, me gustaría destacar que tras las últimas modificaciones legislativas el deudor hipotecario ha logrado una mayor protección y además se protege de forma especial la vivienda de carácter habitual, lo que refleja que a través de esta normativa europea y nacional se va tratando de evitar abusos por parte de la banca protegiendo de forma más especial al deudor.

---

<sup>111</sup> *Op. cit.*, Calvo, D. y Calvo, R., pp. 609-610.

## BIBLIOGRAFÍA

### 1. LEGISLACIÓN

Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. (BOE-A-1947-3843).

Decreto de 2 de junio de 1944 por el que se aprueba con carácter definitivo el Reglamento de la organización y régimen del Notariado (BOE-A-1944- 6578).

Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y de 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) nº 1093/2010.

Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores (DOUE-L-1993-80526).

Ley 1/200, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE-A-2000-323).

Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. (BOE-A-2013-5073).

Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil. (BOE-A-2015-7851).

Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE-A-2019-3814).

Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación. (BOE-A-1998-8789).

Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862 (BOE-A-1862-4073).

Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (BOE-A-2007-20555).

Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo. (BOE-A-2017-653).

Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial



e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa. (BOE-A-2011-11641).

Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa. (BOE-A-2011-11641)

Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa. (BOE-A-2011-11641).

## **2. JURISPRUDENCIA**

Auto de la AP de Navarra (sección 2ª), núm. 111/2010, de 17 diciembre [versión electrónica-base de datos Aranzadi. Ref. AC 2011\1] Fecha de la última consulta: 13 de febrero de 2020.

Auto de la AP de Navarra (sección 3ª), núm. 4/2011, de 28 enero [versión electrónica-base de datos Aranzadi. Ref. AC 2011\40] Fecha de la última consulta: 13 de febrero de 2020.

Sentencia del TS, núm. 663/2019 de 12 diciembre [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2019\5211] Fecha de última consulta: 6 de febrero de 2020.

Sentencia del TS, núm. 247/2007, de 5 marzo [versión electrónica-base de datos Aranzadi. Ref. RJ\2007\2517] Fecha de la última consulta: 13 de febrero de 2020.

Sentencia del TS, núm. 136/2009, de 5 marzo [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ\2009\1632] Fecha de última consulta: 10 de febrero de 2020.

Sentencia del TJUE de 3 junio 2010 (Sala Primera) Caso CAJA DE AHORROS Y MONTES DE PIEDAD contra Asociación de Usuarios de Servicios Bancarios (AUSBANC) [versión electrónica- base de datos Aranzadi. TJCE\2010\162] Fecha de última consulta: 13 de febrero de 2020

Sentencia del TJUE (Gran Sala) de 26 marzo 2019. Caso ABANCA CORPORACIÓN BANCARIA, S.A., contra A.G.S.S. (C 70/17) [versión electrónica- base de datos Aranzadi. TJCE 2019\59] Fecha de última consulta: 7 de febrero de 2020.

Sentencia del TS, núm. 463/2019, de 11 septiembre [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2019\3343] Fecha de última consulta: 8 de febrero de 2020.

Sentencia del TS, núm. 241/2013, de 9 mayo [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2013\3088] Fecha de última consulta: 6 de marzo de 2020.

Sentencia TJUE de 21 diciembre 2016 acumulación de los asuntos C-154/15, C-307/15 y C-308/15, [versión electrónica- base de datos Curia. ECLI:EU:C:2016:980] Fecha de última consulta: 7 de febrero de 2020.

Sentencia del TJUE de 3 de marzo 2020. Caso Marc Gómez del Moral Guasch contra Bankia SA. [versión electrónica- base de datos Eur-Lex. ECLI:EU:C:2020:138] Fecha de última consulta: 6 de marzo de 2020.

Sentencia del TS, núm. 606/1997, de 3 julio [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 1997\5477] Fecha de última consulta: 6 de febrero de 2020.

Sentencia del TS, núm. 791/2009, de 2 diciembre [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2010\150] Fecha de última consulta: 6 de febrero de 2020.

Sentencia del TS, núm. 402/1998, de 4 mayo [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 1998\3464] Fecha de última consulta: 15 de marzo de 2020.

Auto del TC, núm. 84/2015, de 12 mayo [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RTC 2015\84 AUTO] Fecha de última consulta: 15 de marzo de 2020.

Sentencia del TS, núm. 483/2016, de 14 julio [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2016\3399] Fecha de última consulta: 23 de marzo de 2020.

Sentencia del TC, núm. 79/2013, de 8 abril [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RTC 2013\79] Fecha de última consulta: 26 de marzo de 2020.

Sentencia del TC, núm. 89/2015, de 11 mayo [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RTC 2015\89] Fecha de última consulta: 27 de marzo de 2020.

Sentencia del TS, núm. 152/2020, de 5 marzo [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2020\865] Fecha de última consulta: 23 de marzo de 2020.

Sentencia del TS, núm. 248/2014, de 26 mayo [versión electrónica-base de datos Aranzadi. Ref. RJ 2014\2955] Fecha de la última consulta: 13 de enero de 2020.

Sentencia del TS, núm. 56/2020, de 27 enero [versión electrónica-base de datos Aranzadi. Ref. RJ 2020\145] Fecha de la última consulta: 13 de enero de 2020.

Sentencia del TS, núm. 314/2018, de 28 mayo [versión electrónica-base de datos Aranzadi. Ref. RJ 2018\2281] Fecha de la última consulta: 13 de enero de 2020.

Sentencia del TS, núm. 128/2006, de 16 febrero [versión electrónica-base de datos Aranzadi. Ref. RJ\2006\720] Fecha de la última consulta 13 de febrero de 2020.

### **3. DOCTRINA ADMINISTRATIVA**

Resolución de la DGRN de 20 mayo 1987 [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 1987\3926] Fecha de última consulta: 6 de marzo de 2020

Resolución de la DGRN de 27 de julio 1999 [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 1999\6083] Fecha de última consulta: 12 de febrero de 2020.

Resolución de la DGRN de 17 de marzo 2000 [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2000\2096] Fecha de última consulta: 12 de febrero de 2020.

Resolución de la DGRN de 10 de julio 2001 [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2001\5910] Fecha de última consulta: 12 de febrero de 2020

Resolución de la DGRN de 12 de septiembre 2003 [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2003\6275] Fecha de última consulta: 12 de febrero de 2020.

Resolución de la DGRN, de 28 de julio de 2015, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Granada n. °2, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria [Boletín Oficial del Estado. Ref. BOE-A-2015-10460].

Resolución de la DGRN, núm. 2226/2015, de 2 febrero [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2015\6029] Fecha de última consulta: 6 de marzo de 2020.

Resolución de la DGRN de 19 junio 2018 [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2018\4087] Fecha de última consulta: 11 de febrero de 2020.

Resolución de la DGRN, núm. 1744/2013, de 17 enero [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2013\8262] Fecha de última consulta:16 de marzo de 2020.

Resolución de la DGRN, núm. 3666/2019, de 22 febrero [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2019\773] Fecha de última consulta:15 de marzo de 2020.

Resolución de la DGRN, núm. 3535/2014, de 25 febrero [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2014\1795] Fecha de última consulta:15 de marzo de 2020

Resolución de la DGRN, núm. 6077/2015, de 28 abril [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2015\3300] Fecha de última consulta:15 de marzo de 2020

Resolución de la DGRN, núm. 5511/2016, de 12 mayo [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2016\3024] Fecha de última consulta: 20 de marzo de 2020.

Resolución de la DGRN, núm. 7784/2017, de 9 junio [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2017\3128] Fecha de última consulta: 12 de febrero de 2020.

Resolución de la DGRN, núm. 10040/2012, de 20 junio [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2012\10067] Fecha de última consulta:15 de marzo de 2020.

Resolución de la DGRN, núm. 8670/2013, de 5 julio [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2013\6131] Fecha de última consulta:16 de marzo de 2020.

Resolución de la DGRN, núm. 14602/2019, de 26 julio [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2019\4250] Fecha de última consulta: 20 de marzo de 2020.

Resolución de la DGRN, núm. 10460/2015, de 28 julio [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2015\4247] Fecha de última consulta: 12 de febrero de 2020

Resolución de la DGRN, núm. 10702/2013, de 18 septiembre [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2013\7617] Fecha de última consulta:16 de marzo de 2020.

Resolución de la DGRN, núm. 12511/2014, de 24 octubre [versión electrónica- base de datos Aranzadi. RJ 2014\6409] Fecha de última consulta: 8 de febrero de 2020.

#### **4. OBRAS DOCTRINALES**

Callejo Carrión, S., *Ejecución hipotecaria: cuestiones prácticas*, La Ley, Madrid, 2019, pp. 58-181

Calvo, D. y Calvo, R., *La ejecución hipotecaria: problemática registral y procesal*, Bosch, Barcelona, 2016, pp. 73-610

Couso Pascual, J. R., “Una sentencia esperada”, *EL NOTARIO DEL SIGLO XXI*, n. 85, 2019, pp. 46-53.

De La Rubia Sánchez, D., “La ejecución de vivienda habitual”, *Revista Acta Judicial*, nº 4, 2019, pp. 02-18

Díez-Picazo, L. y Gullón, A., *Sistema de Derecho Civil. Derechos Reales en particular*. Tecnos, Madrid, 2016, p.147.

Gómez Gállido, J. “Real Decreto-ley 1/2017 de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo”, *EL NOTARIO DEL SIGLO XXI*, n. 71, 2017, pp. 6-11.

Manrique Plaza, J., “Ejecución hipotecaria y el título ejecutivo”, *EL NOTARIO DEL SIGLO XXI*, n. 75, 2017, pp. 174-177.

Marqués Mosquera, C. y Rivas Ruiz, A., “¿Pero qué es un contrato de crédito inmobiliario?”, *EL NOTARIO DEL SIGLO XXI*, n. 87, 2019, pp. 20-26.

Pérez Hereza, J., “El Tribunal Supremo se pronuncia sobre el procedimiento de ejecución extrajudicial hipotecaria”, *EL NOTARIO DEL SIGLO XXI*, n. 69, 2016, pp. 42-46.

## 5. RECURSOS DE INTERNET

Álvarez Royo-Villanova, S., “Las ejecuciones hipotecarias en el contexto de la crisis”, *NOTARIO DEL SIGLO XXI*, n. 36, 2011 (disponible en <http://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-36/900-las-ejecuciones-hipotecarias-en-el-contexto-de-la-crisis-0-0029886197326598873>; última consulta el 3 de marzo 2020).

Blascó Gascó, F. de P., “Crédito y garantía hipotecaria”, *La hipoteca inmobiliaria y el crédito hipotecario*, Tirant lo Blanch, Madrid, 2000, pp. 1-64 [versión electrónica-base de datos Tirantonline. Ref TOL163.203] Fecha de última consulta: 6 de febrero 2020.

Gómez Gallido, J., “La venta extrajudicial ante notario de la finca hipotecada: constitucionalidad y diferencias con la ejecución directa judicial”, *NOTARIO DEL SIGLO XXI*, n. 51, 2013 (disponible en <http://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-51/3526-la-venta-extrajudicial-ante-notario-de-la-finca-hipotecada-constitucionalidad-y-diferencias-con-la-ejecucion-directa-judicial>; última consulta el 25 de marzo 2020).

Navas Olóriz, J. I., “Venta extrajudicial de bienes hipotecados”, *Revista de Derecho Civil*, vol. I, núm. 1, 2014, pp. 121-130 (disponible en <https://nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/52>; última consulta: 25 de marzo de 2020).

NOTARIO DEL SIGLO XXI, “La hipoteca de responsabilidad limitada”, *NOTARIO DEL SIGLO XXI*, n. 36, 2011 (disponible en

<http://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-36/909-la-hipoteca-de-responsabilidad-limitada-0-6368866624654147>; última consulta el 3 de marzo 2020).

Pérez Daudí, V., “La defensa del deudor hipotecario en la venta extrajudicial”, *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, núm. 130/2013, 2013, pp. 1-22. [versión electrónica-base de datos Aranzadi. BIB 2013\14444] Fecha de última consulta: 20 de marzo 2020.

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA: *Diccionario del español jurídico*, 23.<sup>a</sup> ed., [versión 23.3 en línea] (disponible en <https://dej.rae.es/lema/t%C3%ADtulo-ejecutivo>; última consulta 20 de febrero).

Ricón, B., “El fiador real y el fiador personal”, *El fiador hipotecario*, Tirant lo Blanch, 2002, pp. 1-11 [versión electrónica-base de datos Tirantonline. Ref TOL636.634] Fecha de última consulta: 6 de febrero 2020.

Ricón, B., “El fiador real y el tercer poseedor”, *El fiador hipotecario*, Tirant lo Blanch, 2002, p.1-22 [versión electrónica-base de datos Tirantonline. Ref TOL636.633] Fecha de última consulta: 6 de febrero 2020.

Ricón, B., “Planteamiento preliminar El fiador hipotecario”, *El fiador hipotecario*, Tirant lo Blanch, 2002, pp. 1-10 [versión electrónica-base de datos Tirantonline. Ref TOL636.632] Fecha de última consulta: 6 de febrero 2020.