

Índice	
Un prólogo que es un epílogo y un aviso a los lectores (o una excusa).....	35
Capítulo I	
Resum/Abstract	
Capítulo II	
Introducción General	
1. Cuestiones previas: desmontando dogmas.....	49
1.1. Sobre la naturaleza de la hipoteca y su ejecución.....	49
1.2. Sobre la pretendida base registral de la ejecución judicial o de la venta forzosa ante notario.....	53
1.2.1. El procedimiento de base registral ya no es tal.....	55
1.2.2. En realidad, ¿fue alguna vez de verdad un procedimiento 'de base registral'? El valor de los latiguillos. Solución al supuesto conflicto del art. 12 LH y 130 LH.....	56
1.3. Sobre la necesidad del crédito y de la hipoteca.....	66
1.4. Sobre la necesidad de la ejecución ágil de la garantía del crédito.....	66
1.5. Sobre la necesidad de atender a la transformación digital del negocio bancario.....	68
2. Introducción a la Venta extrajudicial, las dudas que generaba y su utilidad.....	69
2.1. La idea general de la Venta Extrajudicial y las dudas.....	69
2.2. Cuando usar la Venta extrajudicial.....	73
2.3. La venta extrajudicial como alternativa a la dación imposible.....	75
2.4. Valor estratégico de la Venta Extrajudicial para Notarios y Registradores....	78
3. Teoría existente y teoría necesaria.....	83
3.1. La teoría existente.....	83
3.2. La teoría necesaria. Conveniencia de esta Guía.....	83
3.3. Factores críticos del éxito o del fracaso.....	85
3.4. Estructura del estudio.....	90
Capítulo III	
La teoría del proceso. Legislación procesal y sustantiva .	
Incidencia en los plazos	
1. La teoría del proceso.....	91

2. Legislación procesal y legislación sustantiva aplicable. Norma procesal, norma material. Una frontera confusa.....	92
3. Los plazos. Desjudicialización y procesalización.....	93
8526.indb 9 28/12/16 14:25	
10 Índice	
Capítulo IV	
Evolución cronológica: legislación y sentencias sobre la constitucionalidad	
1. El origen histórico de la Venta extrajudicial.....	101
2. La Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861.....	102
3. La Ley de Enjuiciamiento Civil de 3 de febrero de 1881.....	102
4. El Código Civil (Real Decreto de 24 de julio de 1889).....	103
5. La creación notarial del Derecho.....	103
6. Ley de 21 de abril y Ley hipotecaria de 16 de diciembre de 1909..	104
7. El Reglamento Hipotecario de 6 de agosto de 1915.....	104
8. La Ley Hipotecaria de 30 de diciembre de 1944.....	106
9. D ecreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.....	106
10. El RH de 14 de febrero de 1947.....	107
11. La Constitución española de 1978.....	112
12. La constitucionalidad de los procedimientos de ejecución en la Sentencia 41/1981 de 18 de diciembre de 1981 del Tribunal Constitucional.....	112
13. La Ley 10/1992, de 30 de abril sobre el procedimiento judicial sumario.....	115
14. La reforma del Real Decreto 290/1992, de 22 de marzo.....	116
15. Las Sentencias del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo anteriores a la LEC 1/2000, en especial, la sentencia de 4 de mayo de 1998. El problema de la constitucionalidad.....	128
16. La Ley 1/2000, 7 enero, de Enjuiciamiento Civil	130
17. ¿Existe un Reglamento Hipotecario aplicable a la venta extrajudicial tras la Ley 1/2000? ¿Es un supuesto de reviviscencia del Reglamento? Una posición herética respecto a la DGRN.....	134
18. ¿Por qué se producen estos fenómenos de pervivencia en el tiempo de normas difícilmente compatibles con el ordenamiento jurídico nuevo? Digresión sobre el fenómeno retardador.....	137
19. Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.....	139

20. El Acuerdo 28 de abril de 2008, de ampliación gratuita del plazo..	139
21. Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo.....	140
22. El Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio.....	141
23. La Ley 37/2011, de 10 de octubre.....	143
24. La posición del Colegio Notarial de Cataluña de fecha 26 de enero de 2012.....	144
25. La Circular de orden interno 1/2012, de 25 de febrero del Consejo General del Notariado.....	146
26. La postura de la DGRN.....	148
27. El Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.....	148
28. La Comunicación del Consejo General del Notariado relativa a las modificaciones del RDL 6/2012.....	151
8526.indb 10 28/12/16 14:25	
Índice 11	
29. La Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 (los consumidores).....	152
30. La Comunicación del Consejo General del Notariado relativa a la STJUE de 14 de marzo de 2013.....	155
31. La ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.....	155
32. La nota del Consejo General del Notariado sobre la Ley 1/2013, de 14 de mayo.....	172
33. La posición de la DGRN, fijando un criterio distinto.....	179
34. La dificultad de determinar la legislación aplicable ya en 2013.	181
35. El RDL 1/2015, de 27 de febrero.....	183
36. La Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria [Modificación de la Ley del Notariado].....	184
36.1. Regulación del expediente de subasta notarial.....	184
36.2. Regulación de la Venta extrajudicial derivada de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento.....	194

36.3. ¿Es aplicable la Ley del Notariado a la Venta Extrajudicial ante Notario regulada en el art. 129 de la LH?	
Remisión.....	199
37. La Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil (Ley CORA).....	199
38. La redacción definitiva.....	202
39. Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social.....	204
40. La Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000.....	204
41. El Tribunal de Justicia de la Unión Europea el 22 de octubre de 2015 cuestiona el inicio del cómputo del plazo de un mes para alegar cláusulas abusivas.....	206
42. El Real Decreto 1011/2015, de 6 de noviembre regula el sistema de consignaciones de la subasta electrónica.....	207
43. La entrada en vigor real de la subasta electrónica.....	209
44. RESOLUCIÓN DE 13 DE OCTUBRE DE 2016, CONJUNTA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LA AGENCIA ESTADAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, Y DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL TESORO Y POLÍTICA FINANCIERA.....	210
45. Una historia interminable. Sentencias del Tribunal Supremo, posición del Abogado General, STJUE 21 de diciembre de 2016	212
46. Otras normas a considerar.....	212
46.1. El Reglamento Notarial.....	212
46.2. Normas Arancelarias.....	213
46.3. Normas Fiscales.....	215
46.4. Un verso suelto: la D.A. 2ª de la Ley 13/2015.....	215
47. Los intentos fracasados de reforma del Reglamento Hipotecario. ¿Debe reformarse el RH o regular la materia en otras normas?.....	216
47.1. Proyecto de modificación del RH de 2012.....	218
47.2. Proyecto de modificación del RH de 2013.....	218
48. Las normas autonómicas en materia de Consumo.....	248

49. Las normas venideras. Referencia al Anteproyecto de Ley XX/2016, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario..	248
8526.indb 11 28/12/16 14:25	
12 Índice	
Capítulo V	
Metodología	
Capítulo VI	
Un apunte de Derecho Comparado	
Capítulo VII	
La constitucionalidad de la Venta extrajudicial	
Capítulo VIII	
El sistema de fuentes: conclusiones sobre la legislación aplicable	
1. La trascendencia de aplicar un sistema de fuentes u otro.....	273
2. ¿Es aplicable la Ley del Notariado?.....	274
2.1. Posiciones anteriores a la nueva redacción de la Ley del Notariado.....	277
2.1.1. Posición del Consejo General del Notariado sobre el Sistema de Fuentes antes de la reforma de la Ley del Notariado.....	277
2.1.2 Posiciones doctrinales sobre el Sistema de Fuentes antes de la reforma de la Ley del Notariado	278
2.2. Posiciones posteriores a la nueva redacción de la Ley del Notariado.....	279
2.3. La posición de González Meneses.....	284
2.4. La posición de Carlos Marín.....	287
2.5. La confusión práctica y la posición de Almudena García- Castro.....	288
2.6. La posición de Fernando Leal	289
2.7. Una primera posible aproximación al problema desde la óptica de los criterios de resolución de conflictos de leyes.....	293
2.8. ¿Nos atrevemos a proponer alguna solución? ¿Es o no aplicable la Ley del Notariado?.....	295
3. ¿Está vigente el Reglamento Hipotecario?.....	304
3.1. La posición de algún registrador. Joaquín Delgado. Rafael Calvo y Dulce Calvo..	305
3.2. La posición de la DGRN.....	306
4. El sistema de fuentes que debería existir; el que presumiblemente existirá; el que es según la DGRN; y el que se desprende de la normativa.....	307
4.1. ¿Cuál es el sistema de fuentes que debería existir?.....	307

4.2. ¿Cuál es el sistema de fuentes que presumiblemente existirá?.....	311
4.3. ¿Cuál es el sistema de fuentes según la DGRN?.....	311
4.4. ¿Cómo podemos intentar ordenar las fuentes o leyes aplicables?.....	314
5. Recapitulación.....	324
Capítulo IX	
La naturaleza jurídica de la Venta extrajudicial	
1. La posición de Roca-Sastre.....	332
2. LA ENUMERACIÓN CLÁSICA DE POSICIONES DOCTRINALES SOBRE LA EJECUCIÓN JUDICIAL DIRECTA.....	333
8526.indb 12 28/12/16 14:25	
Índice 13	
3. La posición de López Liz.....	334
4. La posición de Gómez-Ferrer.....	335
5. La posición de González-Meneses.....	335
6. La posición de Marta Molins y Galo Alfonso Oria.....	336
7. La posición de la DGRN.....	337
8. La posición de Gómez Gállego.....	341
9. Intento de construcción de la naturaleza jurídica de la Venta extrajudicial o forzosa.....	341
9.1. Conceptos procesales.....	341
9.2. La copia de una institución no puede desnaturalizar el original copiado..	343
9.3. Las opciones de ejercicio del derecho y sus diferencias.....	344
9.4. Posicionamiento personal: el desarrollo de la facultad de realización del acreedor de base notarial.....	345
9.5. La irrelevancia de la remisión a la jurisdicción voluntaria.....	352
9.6. La irrelevancia de la afirmación de la base registral del procedimiento.....	354
9.7. Una posición que no debería ser heterodoxa. De la práctica a la teoría.	
La ejecución judicial directa y la venta extrajudicial de bienes inmuebles	

hipotecados son, respectivamente, una acción y el ejercicio de un derecho real basados en el título notarial, en la escritura pública.....	356
9.8. Situaciones extremas para comprobar si la teoría puede funcionar	358
9.9. Las consecuencias que deberían explorarse.....	361
Capítulo X	
Otras figuras	
1. Figuras que guardan algún paralelismo en su configuración como derecho real.	365
2. Figuras alternativas.....	365
Capítulo XI	
Caracteres diferenciales y similitudes con la ejecución judicial directa sobre bienes hipotecados	
Capítulo XII	
¿ES POSIBLE UN NUEVO ORDEN DE EXPOSICIÓN?	
Capítulo XIII	
¿A QUIÉN LE INTERESA INICIAR LA VENTA EXTRAJUDICIAL?	
¿PUEDE IMPONERLA EL DEUDOR?	
Capítulo XIV	
LA ESCRITURA PÚBLICA: EL PRIMER DOCUMENTO DEL QUE ES NECESARIO DISPONER	
1. Disponibilidad de la Escritura de Constitución de la Hipoteca.	404
1.1. La Venta Extrajudicial de inmuebles hipotecados no ha exigido la presentación de título ejecutivo (ni históricamente, ni en la actualidad).....	404
8526.indb 13 28/12/16 14:25	
14 Índice	
1.2. Hito a verificar y diseño del proceso de constatación de la disponibilidad de la copia o para su obtención.....	405
1.3. Esta cuestión pacífica puede dejar de serlo: la solución de la LHM y PSD.	406
1.4. La práctica.....	408
1.5. Por el contrario, a diferencia de la venta extrajudicial que no precisa título ejecutivo, en el procedimiento judicial directo contra bienes hipotecados sí se exige el título ejecutivo.....	408
1.5.1. Especial consideración de las segundas copias con valor ejecutivo, cuando ya se expidió antes otra ejecutiva (a los efectos de la vía judicial).....	413
1.5.1.1. El antecedente de la destrucción de protocolos. La Ley 11 de junio de 1941.....	417
1.5.1.2. La Resolución de la DGRN de 20 de mayo de 1987 anterior a la reforma de la normativa de copias y su	

crítica.....	418
1.5.1.3. La Resolución de la DGRN de 2 de septiembre de 2005, posterior a la reforma de la LEC.....	419
1.5.1.4 ¿Está pretiriendo u olvidando la DGRN el texto de la LEC desde el año 2000? ¿Se olvida que el texto del art. 517 LEC es distinto del antiguo 1.429?.....	420
1.5.1.5. La solución no es el art. 685.4 LEC.....	421
1.5.1.6. La Ley 2/1994, las hipotecas con subrogación del acreedor.....	422
1.5.1.7. Conclusión práctica. Consideración crítica de alguna solución no coherente con la técnica notarial.....	423
2. Necesidad de disponer de otras escrituras.....	426
2.1. Multiplicidad de escrituras: novación, subrogaciones activas y pasivas e hipotecas unilaterales.....	426
2.2. Multiplicidad de hipotecas. Las segundas hipotecas.....	427
2.3. El problema de las novaciones en documento privado.....	428
2.4. Un nuevo episodio de novaciones en documento privado por la cláusula túnel: del interés variable al fijo.....	430
2.5. Las confusiones con la subhipoteca.....	431
2.6. La cuestión de los títulos en los Proyectos de reforma del RH.....	432
Capítulo XV	
REQUISITOS QUE DEBEN CONSTAR EN EL TÍTULO QUE FUNDAMENTA LA VENTA EXTRAJUDICIAL	
1. El pacto de Venta Extrajudicial ante Notario y su constancia separada.....	436
1.1. Constancia del pacto de venta extrajudicial en la escritura de constitución de la hipoteca.....	438
1.1.1. ¿La mera designación del mandatario para la venta de la finca, implica per se dar por sobreentendido el pacto de venta extrajudicial?.....	439
1.1.2. ¿Es necesario el pacto? La comparación con la venta extrajudicial en la hipoteca mobiliaria.....	440
1.1.3. Si no consta el pacto en la escritura de constitución, ¿es posible añadirlo a posteriori?.....	441

1.2. Constancia separada de tal pacto.....	.. 446
1.2.1. ¿Es la constancia separada un requisito de técnica notarial o una anticipación de los controles de transparencia?.....	449
1.2.2. La irrelevancia de la constancia separada del pacto de Venta extrajudicial en los trámites de la Venta extrajudicial.....	450
1.2.3. La consecuencia práctica.....	.... 451
1.3. Concreción del caso de aplicación: coletillas o adendas al pacto.....	451
1.4. Fórmula sacramental o no sacramental.....	452
1.5. O tros pactos.....	..... 454
2. La designación de mandatario para la venta ¿un requisito superfluo?.....	..... 455
2.1. Fundamento.....	..... 455
2.2. La designación del mandatario no impide que la venta pueda otorgarla el propietario.....	..... 456
2.3. Un mandatario que no cumple casi ninguno de los caracteres del mandatario.....	..... 456
2.4. ¿Es necesario mantener esta construcción artificiosa?.....	457
2.5. Rectificación a la respuesta anterior: es imprescindible descartar esta construcción artificiosa.....	..... 460
3. Tipo de subasta (o Valor para subasta). Relación con el valor de tasación.....	..... 463
3.1. Concepto: Valor de tasación y Tipo de subasta.....	463
3.2. Evolución normativa.....	..... 464
3.3. Finalidades del tipo de subasta.....	..... 480
3.4. Consecuencias del tipo de subasta.....	.. 481

3.5. ¿Quién fija el tipo de subasta?	482
3.5.1. ¿Quién fija el valor de tasación?	483
3.6. ¿Cómo se acredita que el tipo de subasta no es inferior al setenta y cinco por cien del valor de tasación?	484
3.7. Excepciones, casos especiales o controvertidos.	484
3.7.1. Caso especial por el sujeto. ¿Es necesario el certificado de tasación en hipotecas a favor de Hacienda o de la Seguridad Social?	484
3.7.2. Caso especial por el sujeto. ¿Es necesario el certificado de tasación en hipotecas concedidas por el acreedor persona física no profesional?	485
3.7.3. Caso especial por el sujeto. ¿Es necesario el certificado de tasación en hipotecas concedidas por el acreedor persona física o jurídica (en adelante, las empresas) que, de manera profesional, realiza cualquiera de las actividades de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito?	486
3.7.4. Caso especial por el sujeto. ¿Es necesario el certificado de tasación en hipotecas cuando acreedor y deudor renuncian al mismo?	486
3.7.5. Caso especial por el objeto. ¿Es necesario el certificado de tasación en hipotecas sobre viviendas de protección oficial o basta el documento administrativo donde conste el precio máximo de venta?	487
3.7.6. Caso especial por el objeto. Obra nueva en construcción.	487
3.7.7. Caso especial por el objeto. Ampliación de obra de finca ya hipotecada.	488
8526.indb 15 28/12/16 14:25	
16 Índice	
3.7.8. Caso especial por el objeto. Distribución de hipoteca.	489
3.7.9. Caso especial por el objeto. Hipoteca de varias fincas.	493
3.7.10. Caso especial por el objeto. Hipoteca de una cuota pro indiviso de finca.	493
3.7.11. Caso especial por el objeto. Hipoteca sobre bienes con cargas preferentes.	493
3.8. El problema transitorio que suscita la Ley 1/2013.	494

3.9. E l problema de la expresión 'en su caso' de la Ley 19/2015.....	497
3.10. O misión del tipo de subasta: subsanación posterior.....	505
3.11. M odificación del tipo pactado. ¿Puede modificarse? ¿Quién puede modificarlo?	
El problema de la necesidad o no del consentimiento de los titulares intermedios. La Resolución de la DGRN de 26 de octubre de 2016.....	505
3.12. Quid iuris en los supuestos de novaciones, en especial, en las que comportan ampliación de capital.....	517
3.13. ¿Puede tener carácter abusivo la cláusula de tasación?.....	522
3.14. ¿Cómo actuar ante el supuesto imposible de un tipo de subasta inscrito para la venta extrajudicial distinto del pactado para la ejecución judicial directa?..	523
3.15. Consecuencias fiscales de la modificación del tipo de subasta.....	523
4. D omicilio del hipotecante para notificaciones ¿Y del deudor? ¿Del tercer adquirente? ¿Uno o varios?.....	528
4.1. Finalidad.....	528
4.2. O rigen de la exigencia.....	528
4.3. E l problema transitorio.....	529
4.4. ¿El domicilio lo determina el deudor o el hipotecante? La Resolución de la DGRN de 20 de junio de 2016.....	529
4.5. A firmaciones doctrinales y jurisprudenciales que no suelen discutirse.....	531
4.6. Quid iuris si no consta domicilio?.....	532
4.7. La admisión de la designación de más de un domicilio para requerimientos y notificaciones, es hoy indiscutible.....	533
4.8. ¿Cómo se modifica el domicilio del deudor o del hipotecante no deudor?.	533
4.9. E l domicilio del adquirente.....	537
4.10. E l domicilio del avalista.....	538
4.11. E l domicilio real.....	539
4.12. E l domicilio de la 'comparecencia' de las personas jurídicas.....	540

4.13. Las direcciones electrónicas.....	541
4.14. Remisión.....	541
4.15. El domicilio en los proyectos de reforma del RH.....	542
5. Carácter o no de vivienda habitual.....	546
5.1. Ámbito subjetivo.....	546
5.2. Ámbito objetivo.....	547
5.3. Quid iuris cuando no conste si la vivienda hipotecada es o no la vivienda habitual?.....	555
5.3.1. Los criterios orientativos de la Resolución de la DGRN de 13 de febrero de 2014.....	556
5.4. Momento en que es relevante que la vivienda sea la habitual.....	560
5.5. Cambios posteriores.....	561
5.6. ¿Cambia la función notarial?.....	561
5.7. ¿Coincide el ámbito de la exigencia de consignar que se trata de vivienda habitual con la limitación de intereses moratorios del art. 114 LH?.....	562
5.8. El carácter de vivienda habitual en los proyectos de reforma del RH.....	563
8526.indb 16 28/12/16 14:25	
Índice 17	
6. Destino o finalidad del préstamo para la adquisición de vivienda habitual o no. El problema transitorio de los intereses de demora.....	565
6.1. El problema transitorio de los intereses de demora.....	568
7. La condición de consumidor o no del prestatario.....	570
8. Consumidores y Comunidades Autónomas (Cataluña, Madrid y Andalucía). Tres relaciones de consumo. Especial consideración del ámbito de aplicación de la normativa de consumo catalana (intereses ordinarios y de demora y obligaciones del notario).....	572
9. Apenda. Una cuestión final. Quid iuris si consta inscrito el pacto de venta extrajudicial sin constar inscritos los presupuestos procesales de la ejecución judicial directa.....	596
Capítulo XVI	
requisitos de las obligaciones e hipotecas	

que dan lugar a la venta extrajudicial	
1. La cuestión previa: ¿cómo interpretar ‘solo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada’?.....	602
2. Obligaciones de cuantía inicialmente determinada. Certeza de la obligación.....	607
2.1. Debe existir una cuantía.....	607
2.2. Pero la cuantía en sí es irrelevante en la Venta extrajudicial.....	607
2.3. La expresión “cuantía inicialmente determinada”.....	607
2.3.1. El origen de la enumeración de pretendidos supuestos problemáticos.....	609
2.3.2. La hipoteca en garantía del préstamo con reembolso final (que no es un crédito).....	610
2.3.3. La hipoteca de amortización.....	611
2.3.4 La hipoteca de préstamos con entregas sucesivas de capital.....	611
2.3.5 La hipoteca en garantía de obligaciones en divisa o en moneda extranjera.....	612
2.3.6. La hipoteca en garantía de obligación futura o sujeta a condición suspensiva (o resolutoria).....	614
2.3.7. Ideas generales introductorias del supuesto de hipotecas en garantía de crédito.....	615
2.3.8. Hipotecas de seguridad, de máximo y en garantía de cuenta corriente (153 y 153 bis LH).....	619
2.3.9. Hipotecas en garantía de obligaciones futuras, hipotecas en garantía de cuentas de crédito e hipotecas flotantes en garantía de diversas obligaciones contraídas con entidades de crédito. Resoluciones de la DGRN.....	620
2.4. ¿Debe o no existir diferencia entre la vía judicial y la extrajudicial?.....	638
2.5. Las propuestas de reforma del RH.....	640
3. Exigibilidad de la obligación. Obligación vencida.....	643
3.1. El vencimiento de la obligación.....	644

3.2. Obligaciones con reembolso único.....	645
8526.indb 17 28/12/16 14:25	
18 Índice	
3.3. Obligaciones con reembolsos sucesivos.....	646
3.4. La ausencia del pacto de vencimiento anticipado en el contrato y la Venta extrajudicial.....	646
3.5. Obligaciones con reembolsos periódicos. Reacción del acreedor ante el impago de algunas cuotas. Innecesariedad del vencimiento anticipado en caso de reclamación limitada.....	650
3.6. Obligaciones con reembolsos periódicos. Reacción del acreedor ante el impago de algunas cuotas. Vencimiento anticipado por impago.....	652
3.6.1. Síntesis de la doctrina de la DGRN sobre las cláusulas de vencimiento anticipado conforme a la Resolución de 20 de noviembre de 2013.....	652
3.6.2. ¿Es aplicable el art, 693.2 LEC a la Venta extrajudicial? La Resolución de la DGRN de 12 de septiembre de 2014.....	654
3.6.3. La interpretación del art. 693.2 LEC. La Resolución de la DGRN de 24 de marzo de 2014.....	658
3.6.4. ¿Son aplicables en general las causas de vencimiento anticipado a la Venta extrajudicial?.....	660
3.7. Vencimiento anticipado por otras causas distintas del impago.....	660
3.8. Vencimiento anticipado por otras causas distintas del impago: enunciación y remisión.....	663
3.9. La causa de vencimiento anticipado por causa ajena al mismo contrato pero que podría determinar el vencimiento del préstamo. Vencimiento por cualquier causa establecida en Derecho. Refuerzo de la tesis sobre la forma de proceder.....	667
3.10. El caso específico de las novaciones y las causas de vencimiento anticipado por impago.....	669
3.11. Remisión en materia de cláusulas abusivas	670

3.12. R emisión de supuestos de liberación del deudor.....	670
3.13. La cuestión en los Proyectos de reforma del RH.....	670
3.14. La jurisprudencia reciente en materia de consumidores.....	671
4. O bligación o deuda líquida.....	671
4.1. La liquidación defectuosa.....	671
Capítulo XVII	
REQUISITOS DEL INCUMPLIMIENTO OBJETO DEL PROCEDIMIENTO	
1. ¿La Venta extrajudicial solo se admite para el caso de falta de pago del capital o los intereses?.....	673
2. Los otros incumplimientos probablemente se reconducen al impago de principal e intereses.....	675
3. La cuestión de los incumplimientos que no cabe reconducir al impago de principal e intereses.....	676
4. S on materias susceptibles de discusión.....	676
Capítulo XVIII	
OTRAS ACTUACIONES PREVIAS QUE NO SON OBJETO DE ESTE ESTUDIO	
8526.indb 18 28/12/16 14:25	
Índice 19	
Capítulo XIX	
Elementos personales [legitimación]	
1. Las razones de la falta de atención sistemática a los elementos personales.....	683
2. I nsuficiencia de la construcción dogmática de la relación jurídica notarial: función notarial.....	685
3. La ausencia de una construcción sistemática genera confusiones.....	686
4. I ntento de construcción sistemática.....	686
5. Legitimación activa.....	688
5.1. Legitimación activa original.....	689
5.1.1. Legitimación activa original y singular.....	689
5.1.1.a. E l acreedor a cuyo favor se constituyó la hipoteca.....	689
5.1.1.b. La improcedencia de la legitimación extraordinaria: los acreedores del acreedor.....	689
5.1.1.c. E l acreedor con derecho embargado.....	689

5.1.1.d. E l acreedor de la hipoteca unilateral.....	690
5.1.2. Legitimación original y plural: los problemas de la pluralidad de acreedores.....	690
5.1.2.a. A acreedores en mano común.....	691
5.1.2.b. A acreedores mancomunados: dos opciones. Consecuencias indirectas en el tipo de subasta.....	692
5.1.2.c. A acreedores solidarios.....	694
5.1.2.d. A acreedores sindicados. El agente.....	694
5.2. Legitimación activa sobrevenida.....	703
5.2.1. A nterior al inicio de la venta extrajudicial.....	703
5.2.1.a. A acreedor cesionario (sucesor a título particular). Caso general.....	704
5.2.1.b. A acreedor por fusión por absorción o creación de nueva sociedad (sucesor a título universal). Caso general....	706
5.2.1.c. A acreedor subrogado de la Ley 2/1994.....	716
5.2.1.d. A acreedor subrogado distinto de entidad financiera.....	716
5.2.1.e. A acreedor cesionario de la Ley 2/2009.....	717
5.2.1.f. A acreedores de las hipotecas del art. 155 LH.....	719
5.2.1.g. T itulizaciones hipotecarias.....	719
5.2.2. D urante la venta extrajudicial.....	725
5.2.2.1. P aralelismo con la sucesión procesal.....	725
5.2.2.1.a. M uerte del acreedor persona física.....	726
5.2.2.1.b. Fusión.....	727
5.2.2.1.c. Cesión inter vivos.....	727
5.2.2.2. E l caso del 236.e.2 RH.....	727
5.3. La no regulada legitimación 'activa' del deudor.....	727
6. Legitimación pasiva y otros interesados.....	729
6.1. Legitimación pasiva en sede judicial.....	730
6.2. La posición del deudor hipotecante, del hipotecante no deudor y del deudor no hipotecante en la vía judicial según la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de enero de 2015.....	731

6.3. La traslación de esa doctrina por la Resolución de la DGRN de 25 de enero de 2016 (el deudor no hipotecante).....	734
6.4. Las conclusiones de la Sentencia y de la Resolución en sede judicial.....	737
8526.indb 19 28/12/16 14:25	
20 Índice	
6.5. La dificultad de la traslación de esta doctrina a la Venta extrajudicial.....	738
6.6. E l deudor hipotecante en la Venta extrajudicial.....	739
6.7. E l deudor no hipotecante en la Venta extrajudicial.....	739
6.8. E l cónyuge del deudor casado en gananciales en la Venta extrajudicial....	741
6.9. La pluralidad de deudores, en especial, los deudores solidarios.....	742
6.10. La herencia yacente como deudora	744
6.11. E l hipotecante no deudor.....	746
6.11.1. E l hipotecante no deudor en la hipoteca en garantía parcial del capital.....	751
6.12. E l tercer poseedor.....	751
6.12.1. E l criterio tradicional.....	753
6.12.2. E l cambio de criterio.....	754
6.12.3. La crítica de García Vila. La toma de postura de Rodríguez Otero ..	755
6.12.4. ¿Y en la Venta extrajudicial? ¿Y nuestra posición?.....	761
6.13. E l tercer poseedor 'absorbente'.....	764
6.14. E l tercer poseedor 'travestido' en hipotecante no deudor.....	765
6.15. E l tercer poseedor tardío y sus derechos.....	766
6.16. E l avalista.....	767
6.17. Los titulares de cargas preferentes.....	769
6.18. Los titulares de cargas no preferentes.....	769
6.19. Los arrendatarios y ocupantes.....	770
7. D erechos de los legitimados pasivamente.....	771

Capítulo XX

LA PREPARACIÓN DE LOS DOCUMENTOS NECESARIOS

1. El documento público donde conste la obligación garantizada y la constitución de la hipoteca..... 776

1.1. El problema de las ampliaciones de hipoteca mediante segundas hipotecas.. 776

1.2. La recarga (entre otras modificaciones) de la hipoteca..... 780

1.3. La necesidad de prever Títulos Ejecutivos Europeos..... 781

2. El documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la escritura de constitución de hipoteca (en los casos de préstamos de reembolso progresivo del capital o de intereses variables)..... 781

2.1. El cambio en la materia..... 786

2.2. Ámbito de aplicación universal de esta exigencia..... 791

2.3. No debe confundirse la determinación de la cantidad correspondiente a la forma pactada por las partes y la responsabilidad hipotecaria..... 793

2.4. Las tablas de las cuotas pagadas. Período de comprobación..... 793

2.5. ¿Qué se puede reclamar?..... 796

2.5.1. Introducción y remisión..... 796

2.5.2. La cantidad que se reclama es la deuda (no solo la responsabilidad hipotecaria)..... 797

2.5.2.1. ¿Por qué estas dificultades o dudas? ¿Cuál es la posición actual?..... 800

2.5.3. Importancia de la relación de la deuda con la responsabilidad hipotecaria..... 802

2.5.4. La cantidad que se reclama no puede variarse respecto de los importes inicialmente determinados..... 805

8526.indb 20 28/12/16 14:25

Índice 21

2.5.5. Principales partidas a considerar..... 806

2.5.6. El principal..... 807

2.5.7. Intereses ordinarios..... 812

2.5.7.1. Concepto de Intereses ordinarios o remuneratorios y

de	
demora.....	814
.....	814
2.5.7.2. La garantía por intereses ordinarios.....	814
2.5.7.3. E l límite de intereses ordinarios entre partes.....	815
2.5.7.4. E l límite de intereses ordinarios respecto de terceros..	815
2.5.7.5. E l límite por años cuando el préstamo es de reembolso progresivo.....	816
.....	816
2.5.7.6. ¿Cómo se cuentan los dos años y la parte vencida de la anualidad corriente?.....	817
2.5.7.7. E l problema de los intereses ordinarios variables.....	818
2.5.7.8. E l anatocismo de los intereses ordinarios.....	820
2.5.7.9. E l pacto de anatocismo en las hipotecas inversas y en los créditos.....	824
.....	824
2.5.7.10. ¿Puede resucitar el devengo de intereses ordinarios?..	825
2.5.7.11. ¿Pueden limitarse los intereses ordinarios?.....	827
2.5.7.12. La cláusula suelo.....	829
2.5.7.13. La cláusula de interés no negativo.....	829
2.5.7.14. I ntereses ordinarios y Código de Consumo de Cataluña.	829
2.5.8. Los intereses de demora. El art. 114 LH, el Código de Consumo de Cataluña y el Tribunal Supremo.....	830
2.5.8.1. ¿Cuál es el tratamiento de los intereses de demora y cuál es la trascendencia que tienen las limitaciones del art. 114 LH?.....	831
2.5.8.2. E l Proyecto de reforma del RH.....	834
2.5.8.3. I ntereses de demora y Código de Consumo de Cataluña.....	834
.....	834
2.5.8.4. E l art. 114 LH no puede servir de parámetro para determinar la ausencia de del carácter abusivo de la cláusula. Los intereses de demora no pueden superar más de dos puntos el interés remuneratorio pactado..	836
2.5.8.5. La nulidad de los intereses de demora cuyo tipo se declara nulo y la aplicación del tipo de los intereses ordinarios o del concepto de intereses ordinarios, según el Tribunal Supremo.....	837
2.5.8.6. E l anatocismo en los intereses de demora.....	837
2.5.8.7. Los intereses de demora y la responsabilidad hipotecaria. La responsabilidad conjunta por cinco años.....	838
2.5.8.8. T res breves apuntes sobre el tratamiento de los intereses de demora en la ejecución judicial directa y su comparación con la venta extrajudicial.....	839
2.5.8.9. La garantía hipotecaria de los intereses de demora no pactados. La Resolución de la DGRN de 7 de noviembre	

de 2016.....	841
2.5.9. Otros conceptos susceptibles de reclamación.....	843
2.5.10. Costas versus gastos.....	844
2.5.10.1. Los gastos se pueden reclamar en la venta extrajudicial..	845
2.5.10.2. Las posibles 'costas' de la venta extrajudicial son solo los gastos del art. 236-k.3 RH.....	846
8526.indb 21 28/12/16 14:25	
22 Índice	
2.5.10.3. El límite del cinco por ciento: aplicación transitoria y determinación de si es aplicable en el supuesto de venta extrajudicial de la vivienda habitual.....	846
2.5.10.4. Un inciso adicional sobre el cálculo del 5 %.....	848
2.5.10.5. El límite conjunto de la LEC no parece aplicable a la Venta extrajudicial.....	848
2.5.10.6. El proyecto de reforma del RH.....	849
2.5.11. No toda la deuda consta en el documento fehaciente.....	849
2.5.12. ¿Cabe oponerse al cálculo realizado? ¿Se admite la excepción de pluspetición?.....	850
2.5.13. Incidencia de la pluralidad de fincas. La Resolución de la DGRN de 17 de junio de 2016.....	854
2.5.14. Deuda y responsabilidad hipotecaria no son lo mismo, pero en la Venta extrajudicial ya estarán antes inscritos los parámetros para determinarlas.....	855
3. La tabla de amortización de las cuotas pagadas (en los casos de préstamos de reembolso progresivo del capital).....	857
4. La solicitud.....	860
5. El poder.....	867
5.1. Poder para instar el Acta.....	868
5.2. Poder para la Venta.....	868
6. Otros documentos a aportar.....	872
7. La cuestión en los Proyectos de reforma del RH. Requisitos	

adicionales y diferenciales.....	881
Capítulo XXI	
¿DEBE EXISTIR UN REQUERIMIENTO PREVIO A LA PROPIA ACTA?	
Capítulo XXII	
PREPARADOS LOS DOCUMENTOS DEBEN REMITIRSE AL NOTARIO COMPETENTE	
Capítulo XXIII	
LA DETERMINACIÓN DEL NOTARIO ¿COMPETENTE O HÁBIL?	
Capítulo XXIV	
la remisión de documentos al notario competente	
Capítulo XXV	
La recepción de documentos por el notario competente: examen del requerimiento y de los documentos aportados	
1. Juicio sobre la propia competencia	927
1.1.	
Competencia.....	927
2. Examen de la solicitud.....	928
3. Juicio sobre la capacidad y la legitimación del requirente.....	929
8526.indb 22 28/12/16 14:25	
Índice 23	
4. Escritura de constitución de la hipoteca y las de modificación, así como, en su caso, la nota de haberse inscrito.....	931
4.1. Datos de inscripción.....	931
4.2. Constancia del Pacto de Venta extrajudicial inscrito.....	932
4.3. Tipo de subasta.....	933
4.4. Domicilio para requerimientos y notificaciones del deudor y del hipotecante no deudor. Otros domicilios (fiadores).....	933
4.5. Pacto de vencimiento anticipado.....	934
4.6. Vivienda habitual o no.....	934
4.7. Destino del préstamo al consumo o no, así como su finalidad.....	935
4.8. El caso especial de Cataluña.....	935
5. Revisión de la obligación y de la causa de vencimiento.....	935
6. Procedencia de la Venta extrajudicial 'Solo para el caso de falta de pago de capital e intereses'.....	936
6.1. Por un lado, se suscita la posible cláusula sacramental al respecto.....	936
6.2. Por otro lado, es necesario conocer la causa del vencimiento.....	936

7. D euda y responsabilidad hipotecaria.....	936
8. D ocumento fehaciente de liquidación.....	937
9. T abla de amortización.....	937
10. C omprobación del cumplimiento de otras obligaciones preventivas del acreedor.....	937
11. R evisión de otros posibles pactos u ofrecimientos.....	938
12. R evisión de otros aspectos que pueden aportar claridad a los trámites.....	938
Capítulo XXVI	
De una a tres o cuatro actas y una escritura	
1. N ecesidad de al menos un acta.....	941
2. P osibilidad de apertura de una, dos, tres o cuatro actas, al margen de los supuestos de suspensión.....	943
2.1. D iferencia entre suspensión del acta y dilación.....	943
2.2. D istintas opciones en la configuración de las actas que recogen los trámites realizados.....	944
2.2.1. La solución de una única acta que se protocoliza al final.....	944
2.2.2. E l problema de la exigencia de número de protocolo del acta de subasta.....	945
2.2.3. La solución de una única acta que se protocoliza al principio.....	945
2.2.4. La solución de dos actas con dos posibles alternativas.....	946
2.2.5. Y la posibilidad de que sea necesaria una tercera acta.....	947
2.2.6. ¿Cabría una cuarta acta o al menos un instrumento adicional?....	948
3. S iempre será necesaria una escritura de transmisión.....	951
3.1. ¿Es aplicable la teoría del título y el modo para las ventas a través de subasta?...	951
Capítulo XXVII	
Consulta al Registro Público Concursal	
1. Caso 1. El deudor es el hipotecante y está en situación concursal.....	954
8526.indb 23 28/12/16 14:25	
24 Índice	
1.1. E l concurso del deudor sobre cuya propiedad pesa una anotación preventiva de embargo.....	954

1.2. El concurso del deudor hipotecante. La Resolución de 27 de junio de 2016..	957
2. Caso 2. El deudor y el hipotecante son personas distintas y solo el primero está en situación concursal.....	962
2.1. ¿Quid iuris cuando el concursado es el deudor pero el inmueble hipotecado es propiedad de un tercero que es quien constituyó la hipoteca?.....	962
3. Caso 3. El bien hipotecado ha pasado a la propiedad de un tercer poseedor (adquirente no subrogado) que es el concursado.....	965
4. Orientaciones generales para el notario ante las situaciones de concurso.....	965
Capítulo XXVIII	
Aceptación del requerimiento	
Capítulo XXIX	
PUESTA EN CONOCIMIENTO DEL REGISTRO CONCURSAL	
Capítulo XXX	
Solicitud de la Certificación registral	
1. Reflexión notarial antes de solicitar la certificación.....	978
2. Análisis comparativo de la solicitud de la certificación (contenido, forma de solicitarla y constancia).....	979
2.1. Contenido.....	979
2.2. Forma de solicitar y obtener la certificación registral.....	981
2.3. Constancia.....	981
3. ¿Cabe modernizar la solicitud de certificación y exigir un contenido que aporte valor?.....	981
4. Un contenido que proponemos y una nueva manera de actuación.....	983
Capítulo XXXI	
EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN REGISTRAL.	
LOS PROBLEMAS QUE NO SE TRATAN (AFECCIONES Y RANGO)	
1. El problema esencial en esta sede se plantea cuando no coincide el acreedor requirente con el titular registral.....	987
2. Contenido de la certificación registral y constancia en la misma de las afecciones fiscales.....	990
3. Expedida la certificación es obligatorio consignar la nota de su expedición.....	996
4. Valor de la nota marginal.....	997

5. Efecto de la nota marginal respecto de la cancelación, la novación, la cesión y el intento de solicitar nueva nota marginal por otra venta extrajudicial o ejecución judicial directa de la misma hipoteca.....	998
8526.indb 24 28/12/16 14:25	
Índice 25	
6. Efecto de la nota marginal respecto de la prescripción de la acción hipotecaria.....	1000
7. Un contenido imprescindible del que nadie habla: ¿se atreverá el Registrador a indicar con claridad el rango de las diferentes hipotecas que gravan el inmueble?.....	1000
7.1. Esquema de Joaquín Delgado Ramos.....	1004
8. ¿Debe realizar alguna actuación adicional el Registrador? ¿Debe notificar la expedición de la certificación?.....	1005
9. Supuesto que el Registrador haya optado por notificar, ¿debe realizar alguna actuación adicional el Notario?.....	1005
Capítulo XXXII	
RECEPCIÓN DE LA CERTIFICACIÓN REGISTRAL Y CALIFICACIÓN NOTARIAL	
1. ¿Qué análisis puede y debe realizar el notario?.....	1009
2. ¿Qué análisis no puede realizar el notario?.....	1010
3. ¿Qué circunstancias pueden determinar que el notario, recibida la certificación, considere que no puede proseguir el procedimiento?.....	1011
Capítulo XXXIII	
ANÁLISIS DE LAS POSIBLES CLÁUSULAS ABUSIVAS Y DE LAS CONDICIONES GENERALES NULAS. LA CLÁUSULA SUELO	
1. Pero en realidad, ¿qué puede hacer el notario? La STS de 7 de marzo de 2016.....	1016
2. Condiciones Generales nulas. Actuación frente a la cláusula suelo.....	1020
2.1. La cláusula suelo en la doctrina.....	1023
2.2. La cláusula suelo en las sentencias del Tribunal Supremo.....	1024
2.3. La cláusula suelo en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015.....	1029
2.3.bis La Sentencia del TJUE de 21 de diciembre de 2016 sobre la cláusula suelo... 1032	
2.4. La posición del notario ante la cláusula suelo.....	1036
2.5. La preocupación general sobre las Condiciones Generales de la Contratación. 1037	

2.6. La inscripción de las Condiciones Generales de la Contratación. Dudas en la actuación notarial y registral. La excepción catalana que deja de serlo a la luz de las Resoluciones de la DGRN.....	1039
2.7. Las consecuencias para la actuación notarial en la Venta extrajudicial.....	1040
3. Cláusulas que, a juicio del notario, pueden ser abusivas y nulas.	1041
3.1. Posibles cláusulas abusivas al amparo de la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015.....	1041
3.2. Posible reflexión sobre las consecuencias y la aplicación práctica de la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015.....	1047
3.3. Cláusulas no abusivas según el TJUE o el Tribunal Supremo.....	1054
3.3.1. La apostilla ejecutiva notarial de la legislación húngara (que no debe confundirse con la regulación de la copia ejecutiva española).	1054
3.3.2. El pacto de Venta extrajudicial no es una cláusula abusiva per se.	1055
3.4. El "Órgano de Control de Cláusulas Abusivas".....	1062
8526.indb 25 28/12/16 14:25	
26 Índice	
3.5. ¿Son suficientes los datos que constan en la escritura para que el Notario forme juicio? La Resolución de la DGRN de 10 de febrero de 2016.....	1064
3.6. El difícil deslinde entre las Condiciones Generales de la Contratación nulas y el control de abusividad.....	1067
4. El incumplimiento de una norma imperativa no exige un juicio de abusividad. La cláusula de vencimiento anticipado por impago de una sola cuota. El art. 693.2 LEC y la venta extrajudicial.....	1068
5. ¿Qué hacer? Propuesta de redacción notarial de la información a comunicar.....	1071
6. Propuesta de Circular.....	1074
FORMULARIOS.....	1134
1. En Préstamos entre particulares.....	1134
2. En Préstamos concedidos por Entidades Financieras.....	1135
2.1. Cláusula general.....	1135

2.2. Condiciones generales [ampliadas] en toda operación.....	1135
2.3. Cláusula relativa a la Orden EHA/2899/2011.....	1136
2.4. Cláusula relativa al Código de Consumo de Cataluña [financiación].....	1138
2.5. Cláusula relativa al Código de Consumo de Cataluña [refinanciación].....	1140
2.5.1. Deudas de la misma entidad acreedora.....	1140
2.5.2. Deudas de distinta entidad acreedora.....	1140
3. Cláusula manuscrita del prestatario o del hipotecante no deudor.....	1140
3.1. Caso general [se mantiene la redacción del BdeE pese a las críticas gramaticales que ha recibido].....	1140
3.2. A adaptación al límite '0' o 'no negativo'.....	1141
Capítulo XXXIV	
COMUNICACIÓN A LAS PARTES DE LAS POSIBLES CLÁUSULAS ABUSIVAS Y DE LAS CONDICIONES GENERALES NULAS (Y, EN ESTE CASO, DE LA INTEGRACIÓN DEL CONTRATO)	
1. ¿A quién se notifica?	1143
2. ¿Qué se notifica?.....	1144
3. ¿Debe notificarse a todos al mismo tiempo?.....	1145
4. ¿En qué momento se notifica?.....	1146
5. ¿Cómo se notifica?.....	1146
6. ¿Para qué se notifica? ¿Cuáles son "los efectos oportunos"?...	1147
7. ¿Qué relación existe entre la ausencia o la existencia de la notificación con los derechos de cualquiera de las partes?.	1147
Capítulo XXXV	
REQUERIMIENTO DE PAGO AL DEUDOR ¿Y A ALGUIEN MÁS?	
1. Requerimiento y notificación. Conceptos tradicionales. El requerimiento de pago al deudor sigue siendo necesario.....	1151
1.1. El elemento temporal del inicio del plazo para notificar.....	1159
1.2. El elemento personal de quién debe notificar.....	1161
1.3. El elemento real del contenido de la comunicación.....	1162
8526.indb 26 28/12/16 14:25	
Índice 27	
1.4. Determinado el contenido de la comunicación es posible deducir su naturaleza.....	1166

1.5. E l elemento formal de cómo practicar la comunicación.....	1166
1.6. E l elemento espacial de dónde practicar la comunicación.....	1172
1.7. E l elemento personal de a quién se debe entregar la cédula.....	1173
1.7.1. E l caso de las personas jurídicas.....	1175
1.7.2. E l caso de la herencia yacente.....	1176
1.8. La consecuencia de la ausencia de requerimiento de pago.....	1177
1.9. A proximación a un intento de organización de la casuística de Resoluciones de la DGRN.....	1177
Capítulo XXXVI	
Reacciones del deudor	
1. El plazo de reacción del deudor solo es aparentemente uniforme.....	1209
1.1. La primera cuestión sería: ¿Cómo se debe coordinar el plazo de diez días del RH y el de dos días del RN?.....	1209
1.2. La segunda cuestión sería: ¿Se computan días hábiles o naturales?.....	1210
1.3. La tercera cuestión sería: ¿Puede el deudor renunciar al plazo de diez días?.....	1213
1.4. La cuarta cuestión sería: ¿Se aplica el mismo plazo a la contestación, al pago y a la impugnación de cláusulas abusivas?.....	1213
2. La contestación.....	1214
2.1. E l RH nada dice sobre la posible contestación.....	1214
2.2. E l contenido posible de la contestación.....	1215
2.3. U n caso especial: ¿cabe la contestación de disconformidad con la deuda?..	1216
2.4. O tras contestaciones especiales del deudor: efectos de la nueva normativa....	1218
2.5. M ás contestaciones posibles del deudor.....	1218
2.6. E l efecto de la contestación: teoría general.....	1219
3. El pago por el deudor.....	1220
3.1. E l elemento personal: ¿A quién puede pagar?.....	1220
3.2. E l elemento real: ¿Qué es lo que debe pagar el deudor?.....	1221

3.2.1. Las diferentes partidas.....	1221
3.2.2. ¿Es aplicable a la Venta extrajudicial el pago parcial por el deudor tratándose de la vivienda habitual o por concesión del acreedor, previstos en el art. 693 LEC?.....	1223
3.2.2.1. A lgunas reflexiones sobre la aplicación en sede notarial del art. 693.3 LEC.....	1226
3.2.3. ¿Se aplica el límite del 5 % de las costas si paga anticipadamente?.....	1229
3.3. E l elemento temporal: ¿Cuándo puede pagar?.....	1230
3.3.1. ¿Existe algún orden o preferencia para el pago? ¿Puede pagar el deudor si otro interesado ya pagó la deuda?.....	1231
4. ¿Qué sucede si paga el deudor?.....	1232
4.1. U n problema interesante caso de pago del deudor y existencia de cargas posteriores.....	1232
5. Los Proyectos de reforma del RH. El problema de la inclusión en el pago del 'último titular del dominio'.....	1234
8526.indb 27 28/12/16 14:25	
28 Índice	
Capítulo XXXVII	
¿POR QUÉ SE OBSERVA TANTA IMPRECISIÓN Y DUDAS EN LA DOCTRINA SOBRE REQUERIMIENTOS Y NOTIFICACIONES, EN ESPECIAL, RESPECTO AL HIPOTECANTE NO DEUDOR Y AL TERCER POSEEDOR? ¿NOTIFICAR O REQUERIR DE PAGO AL HIPOTECANTE NO DEUDOR? EL PAGO POR EL HIPOTECANTE NO DEUDOR	
1. ¿Qué sucede en la ejecución judicial directa?.....	1237
2. ¿Cuál ha sido la situación tradicional en el RH?.....	1238
3. ¿Cambia algo el Proyecto de 2012?.....	1238
4. ¿Cambia algo el Proyecto de 2013?.....	1238
5. La Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento de la posesión.....	1239
6. ¿Existe realmente confusión en la doctrina actual?.....	1239
7. ¿Qué ideas se podrían extraer de la Resolución de la DGRN de 20 de junio de 2016?.....	1240
7.1. R equerir de pago y notificar qué sucede si no se paga. La posición del	

hipotecante no deudor.....	1242
7.2. La posición deducida de la Resolución de la DGRN de 20 de junio de 2016. ¿Notificar o requerir de pago al hipotecante no deudor?.....	1244
7.3. Las conclusiones explícitas de la Resolución.....	1247
7.4. Las consecuencias no previstas de la Resolución de 20 de junio de 2016...	1248
7.5. Una consecuencia adicional no prevista y quizá contraproducente.....	1250
8. Las dificultades del intérprete.....	1250
9. Y al final, ¿qué hacemos con el hipotecante no deudor?.....	1251
10. ¿Cómo continuaremos la exposición?.....	1252
11. A diferencia de la obra de Oscar Wilde, 'La importancia de llamarse Ernesto', donde queda clara la importancia del nombre, nuestro legislador se empeña en llamar mandatario a quien no lo es y requerimiento a la mera comunicación.....	1253
12. La ausencia de regulación del hipotecante no deudor. Las reacciones del hipotecante no deudor. El pago por el hipotecante no deudor.....	1253
12.1. La doctrina tradicional considera aplicable al hipotecante no deudor lo dicho para el tercer poseedor.....	1254
12.2. ¿Cuánto debe pagar?.....	1254
12.3. ¿Qué sucede si paga?.....	1254
12.4. ¿Cuándo puede pagar?.....	1256
Capítulo XXXVIII	
NOTIFICACIÓN AL ÚLTIMO TITULAR REGISTRAL DEL DOMINIO (DE SER DISTINTO DEL DEUDOR) Y A LOS TITULARES DE CARGAS, GRAVÁMENES Y ASIENTOS POSTERIORES A LA HIPOTECA QUE SE EJECUTA	
1. El elemento temporal del inicio del plazo para notificar.....	1260
2. El elemento personal de quién debe notificar.....	1260
3. El elemento real del contenido de la comunicación.....	1261
4. Determinado el contenido de la comunicación es posible deducir su naturaleza.....	1263
5. El elemento formal de cómo practicar la comunicación: la admisión de anuncios.....	1263

5.1. ¿Existe alguna prelación entre los distintos medios de notificar? ¿Debe intentarse primero una notificación presencial o puede acudir directamente a la comunicación por correo certificado con acuse de recibo o a los anuncios?	1264
5.1.1. ¿Es así? ¿Se puede acudir directamente al acta de notificación mediante remisión de la cédula por correo certificado con acuse de recibo o es necesario haber intentado previamente la notificación presencial?	1264
5.1.2. ¿Puede también acudir directamente a los anuncios?	1265
5.2. La notificación presencial no plantea especialidad.	1266
5.2.1. La persona a quien entregar la cédula caso de notificación personal o presencial por el Notario.	1266
5.3. La notificación por correo certificado con acuse de recibo plantea algunas reflexiones.	1267
5.3.1. Notario competente para la remisión.	1267
5.3.2. La confusión entre el acta de notificación o requerimiento mediante remisión de la cédula por correo certificado con acuse de recibo y la mera acta de remisión de documento por correo...	1268
5.3.3. Notificaciones dentro y fuera del territorio nacional.	1269
5.3.3.1. Notificaciones dentro de territorio nacional. La Resolución de 10 de enero de 2013.	1270
5.3.3.2. Notificaciones fuera del territorio nacional. La Resolución de 27 de febrero de 2012.	1271
5.3.4. La consignación en el acta de la práctica de las notificaciones.	1272
5.4. Los anuncios.	1273
6. El elemento espacial de dónde practicar la comunicación.	1274
7. El elemento personal de a quién se debe notificar (o requerir)..	1276
8. La consecuencia de la ausencia de notificación o de la duplicidad de notificación.	1295
9. Las notificaciones a personas distintas del deudor y del hipotecante no deudor en los Proyectos de Reforma del RH. La cuestión de las cargas preferentes.	1297
9.1. En el Proyecto de 2012 destacan algunos aspectos.	1297

9.2. E n el Proyecto de 2013 hay dos modificaciones a resaltar.....	1298
Capítulo XXXIX	
REACCIONES DEL TERCER POSEEDOR (TITULAR DEL DOMINIO) Y DE LOS TITULARES DE CARGAS NO PREFERENTES	
1. P ago por el tercer poseedor (por el último titular del dominio).....	
.....	
1304	
1.1. ¿Cuánto debe pagar?.....	
.....	1305
1.2. ¿Qué sucede si paga?.....	
.....	1305
1.3. ¿Cuándo puede pagar?.....	
.....	1309
1.4. La confusión de los Proyectos de reforma.....	1310
2. P ago por el hipotecante no deudor.....	1311
3. P ago por los titulares de cargas posteriores.....	1311
3.1. Lo regula el art, 236-e.2 del RH.....	
. 1311	
3.2. ¿Cuánto debe pagar?.....	
.....	1311
3.3. ¿Qué sucede si pagan?.....	
.....	1311
3.4. ¿Hasta cuándo pueden pagar?.....	
.....	1311
8526.indb 29 28/12/16 14:25	
30 Índice	
Capítulo XL	
Notificación a arrendatarios y ocupantes	
Capítulo XLI	
¿Puede solicitarse la administración o posesión interina de los inmuebles hipotecados?	
Capítulo XLII	
¿CABEN SOLUCIONES ALTERNATIVAS A LA SUBASTA?	
Capítulo XLIII	
REGULACIÓN DE LA SUBASTA	
1. U n problema de derecho transitorio: ¿Qué sucedía mientras no se regulaba la subasta electrónica?.....	1325
2. La regulación para la subasta en la LEC.....	1327
3. La iniciativa para la subasta.....	
.....	1329
3.1. La iniciativa para la subasta	
.....	1329
3.2. ¿Cabe la suspensión a voluntad del acreedor?.....	1329

4. Día a partir del cual cabe la subasta.....	1330
5. A nuncio de la subasta.....	1335
5.1. ¿Cuál es la normativa aplicable?.....	1335
5.2. ¿Dónde debe publicarse el anuncio de la Venta extrajudicial?.....	1336
5.3. ¿Dónde puede publicarse adicionalmente el anuncio de la Venta extrajudicial?.....	1337
5.4. ¿Cuál es el criterio de imputación de gastos de anuncios?.....	1337
5.5. ¿Puede suplir el anuncio en el BOE de la subasta la ausencia de notificación al ejecutado no personado en sede de Venta extrajudicial?.....	1337
5.6. ¿Existirá una certificación registral o dos?.....	1337
5.7. Contenido del anuncio en el Portal, en el BOE, en otros medios y otra publicidad.....	1338
5.8. Errores en los anuncios (bajo la normativa anterior).....	1360
5.8.1. Omisión de la posibilidad de consulta de la certificación registral..	1361
5.8.2. Error en el tipo.....	1361
5.9. Referencia al paralelismo con el anuncio de la LN.....	1362
6. La comunicación de la subasta al titular de la última inscripción de dominio.....	1363
7. La regulación de los anuncios y las fases previas a la subasta en los Proyectos de reforma del RH.....	1367
8. La participación en la subasta y la consignación.....	1369
8.1. Consignación.....	1369
8.2. ¿Puede comparecer siempre en la subasta el acreedor? ¿Incluso si no hay otros licitadores?.....	1370
8.3. La postura a calidad de ceder.....	1372
9. El desarrollo de la subasta en los Proyectos de reforma del RH.....	1372

10. La subasta propiamente dicha.....	1373
8526.indb 30 28/12/16 14:25	
Índice 31	
11. R emisión del resultado de la subasta.....	1386
12. D iligencia de recepción del primer resultado de la subasta...	1387
13. D onde ya no es posible seguir guardando el paralelismo entre la LEC y la LN.....	1387
14. ¿Debe practicarse la Diligencia de notificación al acreedor del resultado de la subasta?.....	1389
15. A nálisis y calificación notarial del resultado de la subasta.	1390
16. A nálisis y calificación notarial del resultado de la subasta. Diligencia de aprobación (o no) del remate. El resultado de la subasta.....	1393
16.1. D iligencia de aprobación del remate. El problema transitorio.....	1394
16.2. S ubasta con postores: el remate.....	1394
16.2.1. A probación del remate por el notario y plazo para tal aprobación.	1396
16.2.2. U n inciso sobre la posible existencia de postores plurales.....	1413
16.2.3. R edacción de diligencias y plazos.....	1413
16.3. Valor de la diligencia de aprobación del remate.....	1413
16.4. La subasta sin postores (y la subasta con remate no aprobado). Adjudicación al ejecutante. La desaparición de la adjudicación en pago total de la deuda. Especial consideración de la Resolución de 12 de mayo de 2016. La consignación por el acreedor adjudicatario.....	1414
16.4.1. Las adjudicaciones en pago en el RH.....	1414
16.4.2. La LEC.....	1415
16.4.3. ¿El acreedor adjudicatario debe consignar?.....	1418
16.4.4. ¿Puede pese a todo subsistir deuda?.....	1419
16.4.5. ¿Es aplicable el Código de Buenas Prácticas?.....	1419
16.4.6. U n inciso sobre los Fondos de Titulización como adjudicatarios..	1420
16.5. S ubasta sin postores y sin solicitud de adjudicación por al acreedor.....	1421
16.6. Las adjudicaciones por un porcentaje de la tasación o por la cantidad	

que se deba por todos los conceptos (¿un error de la doctrina registral?).	1422
16.6.1. Adjudicación por la cantidad que deba por todos los conceptos (¿un error de la doctrina registralista?).....	1422
16.6.2. Adjudicación por un determinado porcentaje de la tasación.....	1427
16.6.3. Doctrina en favor de la tesis defendida.....	1429
16.6.4. La adjudicación de varias fincas: una, por la deuda; otra, por porcentaje del valor de tasación. La Resolución de 17 de junio de 2016. La Resolución de 1 de julio de 2016.....	1430
17. La opción del deudor ínterin no se apruebe el remate (o la adjudicación).....	1433
18. Necesidad de diligencia expresa de aprobación del remate o de la adjudicación al ejecutante, por el notario.....	1434
19. El posible testimonio notarial de la aprobación del remate.	1435
19.1. ¿Cabe expedir el testimonio notarial en los supuestos de adjudicación?....	1436
20. Un inciso de nuevo sobre la posición del rematante o adjudicatario respecto de los gravámenes anteriores (subrogación real en la carga y no personal en la deuda).....	1436
21. La primera devolución de los depósitos constituidos para pujar.....	1436
21.1. Elementos personales. ¿Quién devuelve la consignación? ¿A quién se le debe devolver la consignación, en especial, en el caso de quien dijo pujar en nombre de tercero?	1437
8526.indb 31 28/12/16 14:25	
32 Índice	
21.2. Elementos reales. ¿Qué depósitos pueden devolverse?.....	1438
21.3. Elemento formal.....	1439
21.4. Elemento temporal. ¿En qué momento se deben devolver?.....	1439
21.5. Dos ideas más.....	1440
22. La posible cesión del remate o de la adjudicación.....	1440
22.1. Elementos personales.....	1441
22.1.1. Los Fondos de Titulización como cesionarios.....	1442
22.1.2. El posible conflicto de intereses.....	1442
22.2. Elementos reales.....	1442

22.3. Elementos formales.....	1444
22.4. Elemento temporal.....	1444
22.5. El verdadero problema que suscita la cesión de remate: el descuento de la deuda y el aspecto fiscal.....	1445
23. La informática y el remate antes de la consignación del resto del precio.....	1448
24. Consignación por el rematante no acreedor. Consignación por el rematante o adjudicatario acreedor que insta la venta extrajudicial. Diligencia de adjudicación.....	1449
25. La segunda devolución de los depósitos constituidos para pujar: los depósitos con reserva.....	1463
26. ¿Y si no consigna la diferencia? La quiebra de la subasta.....	1464
27. Pago inicial al acreedor. Liquidación de gastos y pago al acreedor.....	1465
27.1. Las cantidades que integran la suma que se puede repartir.....	1466
27.2. El orden de las actuaciones de liquidación de gastos, pago y depósito del sobrante en el sistema del RH.....	1467
27.3. El orden de las actuaciones de liquidación de gastos, pago y depósito del sobrante en el sistema de la LEC.....	1469
27.4. Intento de construcción sistemática para la venta extrajudicial.....	1471
28. Depósito del sobrante (de haberlo). Remisiones.....	1486
28.1. ¿Incorre en imprecisión la LH?.....	1487
28.2. Ausencia del sobrante.....	1487
28.3. Existencia y Destino del sobrante.....	1488
28.3.1. ¿Qué se consigna?.....	1488
28.3.2. ¿Dónde se consigna?.....	1489
28.4. La problemática de si la consignación del sobrante debe realizarse en	

todo caso en que el importe exceda de la responsabilidad hipotecaria (incluso, no conociendo en este momento que existan terceros). Resolución de la DGRN de 17 de marzo de 1993. Resoluciones contrarias posteriores (12 de abril de 2000, 8 de noviembre de 2002 y 3 de julio de 2015). El concepto de terceros.....	1490
28.4.1. La posición de la DGRN en la Resolución de 17 de marzo de 1993..	1490
28.4.2. La reflexión crítica sobre la indiscutida Resolución de 17 de marzo de 1993.....	1492
28.4.3. T raslación de la teoría a la venta extrajudicial.....	1495
28.4.4. ¿Y las afecciones fiscales?.....	1496
28.5. E l extraño caso en que el titular de la primera carga posterior es el mismo acreedor que insta la venta extrajudicial.....	1496
28.5. A punte para una revisión de la estructura expositiva de este apartado.....	1498
29. N otificación al REGISTRO PÚBLICO CONCURSAL.....	1498
30. P rotocolización del acta.....	1498
8526.indb 32 28/12/16 14:25	
Índice 33	
Capítulo XLIV	
La escritura de compraventa (o adjudicación) y la cancelación de cargas	
1. N ecesidad de la escritura.....	1503
2. N otario competente para autorizar la escritura.....	1505
3. T ipos de escrituras a otorgar.....	1508
4. E l elemento personal del transmitente de la finca.....	1510
4.1. E lemento personal. Un requisito evidente: la previa inscripción de la titularidad de quien instó la venta extrajudicial.....	1512
5. E l elemento real: finca y pago del precio. En especial, medios de pago y precios aplazados.....	1513
6. E l elemento formal: la escritura como documento autónomo y como documento equiparable a la compraventa.....	1514
7. A l guna consideración fiscal sobre la escritura de transmisión.	1518
8. C alificación de la escritura: tertium genus.....	1521

8.1. Calificaciones en el ámbito del art. 132	
LH.....	1523
8.1.2. Calificación del requerimiento de pago	
.....	1523
8.1.2.	
Notificaciones.....	
.....	1523
8.1.3. Límite de la cobertura	
hipoteca.....	1524
8.1.4. Límite de la cobertura	
hipoteca.....	1525
8.2. Calificaciones fuera del ámbito del art. 132	
LH.....	1525
9. Inscripción de la	
transmisión.....	
.....	1526
10. Nota	
marginal.....	
.....	1526
10.1. ¿Tiene o no alguna utilidad esta	
nota?.....	1526
11. Cancelación de	
cargas.....	
.....	1527
11.1. La Venta extrajudicial cancela las cargas	
posteriores.....	1528
11.2. Tal efecto cancelatorio de la escritura de venta o	
adjudicación, se produce	
incluso sin solicitud o rogación	
expresa.....	1531
12. Lógicamente se cancela la propia hipoteca que ha dado lugar	
a la venta	
extrajudicial.....	
.....	1539
13. Las cargas posteriores son las condicionadas en su subsistencia	
y eficacia a la de la	
hipoteca.....	1540
14. A efectos que podrían	
subsistir.....	
.....	1540
15. Las cancelaciones practicadas determinan obligaciones de	
notificación por el	
Registrador.....	
...	1542
Capítulo XLV	
Reparto del sobrante	
1. El contenido	
personales.....	
.....	1543
1.1. ¿Quién puede instar del notario que proceda al reparto del	
sobrante?.....	1543
1.2. ¿Qué acreedores tienen derecho al remanente en la venta	
extrajudicial?.	1544
2. El contenido	
formales.....	
.....	1546
2.1. El	
acta.....	
.....	1546
2.2. ¿Debe aportarse una nueva certificación registral para conocer las	
personas	

interesadas en el sobrante?.....	1546
3. ¿Cuándo puede ser el notario quien reparta el sobrante?.....	1549
4. E schema de posibilidades de actuación del notario en el reparto del remanente en función de la existencia o ausencia de acreedores posteriores.....	1550
8526.indb 33 28/12/16 14:25	
34 Índice	
5. O tros derechos respecto al sobrante.....	1559
6. El remanente que pudiera quedar “tras el pago a los acreedores posteriores”.....	1559
7. Cuando el pulso tiembla. Los criterios a tener en cuenta.....	1560
Capítulo XLVI	
La certi ficación notarial de deuda pendiente en caso de insuficiencia del importe obtenido	
Capítulo XLVII	
Entrega de la posesión	
Capítulo XLVIII	
Situación posterior tras la Venta extrajudicial en el caso de la vivienda habitual	
1. S ituación del deudor con vivienda habitual hipotecada ejecutada tras la Venta extrajudicial. Seguimiento.....	1577
2. S ituación del acreedor adjudicatario con vivienda habitual del deudor hipotecada ejecutada tras la Venta extrajudicial. Seguimiento.....	1578
2.1. U na nueva complicación adicional para las entidades financieras: efecto retroactivo jurisprudencial no previsto.....	1579
2.2. U na nueva complicación adicional para los Registradores.....	1580
Capítulo XLIX	
Oposiciones que suspenden la venta extrajudicial (por decisión del notario o del Juez)	
Capítulo L	
RECLAMACIONES QUE NO SUSPENDEN LA VENTA EXTRAJUDICIAL	
Conclusiones.....	1607
Bibliografía.....	1665
Para profundizar	1675