

Índice General

Principales abreviaturas.....	17
Prólogo.....	21
Introducción.....	25
CAPÍTULO 1	
La venta judicial.....	27
1. La venta judicial de inmuebles como acto de apremio	27
2. La venta por convenio de realización	31
3. La venta por persona o entidad especializada.....	32
4. La venta por subasta.....	35
4.1. El avalúo del bien	36
4.2. La formación de lotes	37
4.3. Bienes embargados sin valor relevante.....	39
4.4. La certificación de dominio y cargas.....	40
4.5. Ocupantes del inmueble	43
4.6. Valor del bien y valor del bien para subasta	46
4.7. Sistemas legales de tratamiento de las cargas anteriores	46
4.8. Sistema elegido por la LEC.....	52
CAPÍTULO 2	
La eficacia de las cargas en la venta judicial: operaciones de liquidación	57
1. Información de cargas anteriores a la del acreedor ejecutante: análisis del art. 657 LEC	57

2.	Cargas deducibles: las cargas implícitas.....	65
2.1.	Hipotecas tácitas.....	68
2.2.	Afectación real.....	70
3.	La proyección del embargo y su medida asegurativa en la liquidación de cargas	76
3.1.	El embargo y su medida asegurativa: la anotación preventiva de embargo	76
3.1.1.	El embargo.....	76
3.1.2.	La anotación preventiva de embargo: función, efectos y práctica	81
3.2.	Extensión personal del embargo	89
3.3.	Determinación del alcance cuantitativo del embargo	92
3.3.1.	Principio de satisfacción íntegra del ejecutante: prioridad o prevención.....	96
3.3.2.	Embargo y responsabilidad de terceros poseedores	102
3.3.2.1.	Embargos no anotados registralmente	103
3.3.2.2.	Embargos anotados registralmente	112
3.3.2.3.	La subrogación de titulares posteriores: art. 659 LEC <i>versus</i> arts. 610 y 613 LEC	121
3.3.3.	Efectos de la tercería de mejor derecho sobre el importe del bien ejecutado: art. 616 LEC.	127
3.3.4.	La ampliación de la ejecución por vencimiento de nuevos plazos del art. 578 LEC. Efectos	133
3.3.5.	La acumulación de ejecuciones.....	143

CAPÍTULO 3

	La subrogación en las cargas anteriores: liquidación de cargas	159
1.	Concepto y finalidad	159
2.	Aproximación a los arts. 657 y 666 LEC	161

3.	Del alzamiento del embargo a la suspensión de la ejecución	163
4.	Incidencia de la reforma operada por Ley 13/2009.....	166
5.	La realidad del crédito anterior: la nota marginal.....	168
5.1.	La eficacia del informe no inscrito.....	170
5.2.	El error en el informe	175
6.	La función de la certificación de cargas en la liquidación...	180
7.	La liquidación del embargo como carga anterior	183
7.1.	Embargo anterior anotado.....	184
7.1.1.	Importe real inferior a la anotación de embargo	185
7.1.2.	Importe real superior a la anotación de embargo	187
7.1.3.	El acreedor titular de la carga anterior no contesta	188
7.2.	Embargo anterior no anotado.....	190
7.3.	La anotación de embargo anterior caducada.....	192
7.3.1.	La caducidad de la anotación de embargo....	193
7.3.2.	Incidencia en la liquidación de cargas	195
7.3.2.1.	Anotación anterior caducada durante la ejecución.....	195
7.3.2.2.	Anotación anterior caducada antes de la ejecución.....	196
7.4.	Embargo posterior que protege créditos preferentes.	199
8.	La liquidación de la hipoteca como carga anterior	202
8.1.	Introducción	202
8.2.	El principio de especialidad registral en el importe a deducir.....	204
8.2.1.	Importe real inferior al garantizado por la hipoteca.....	207
8.2.2.	Importe real superior al garantizado por la hipoteca.....	209

8.2.3. El acreedor titular de la hipoteca no contesta.	210
8.3. Realización de mitad indivisa con hipoteca preferente sobre la totalidad.....	213
9. Liquidación de cargas anteriores en la ejecución hipotecaria	219
10. Liquidación de cargas anteriores en la venta extrajudicial del bien hipotecado	222
11. Liquidación de cargas anteriores en la realización por persona o entidad especializada: art. 641 LEC.....	226
12. Documentación y régimen de impugnación.....	229

CAPÍTULO 4

La cancelación y liquidación de las cargas posteriores	233
1. Introducción.....	233
2. Cancelación de cargas posteriores	234
2.1. Anotaciones de embargo y embargo no anotado	235
2.2. Las preferencias entre anotaciones de embargo: la tercería de dominio como cauce procesal.....	240
2.3. Ejecución de embargo no anotado.....	244
2.3.1. Embargo no anotado desconocido por el reembargante.....	244
2.3.2. Embargo no anotado conocido por el reembargante.....	246
2.3.3. Ejecución de inmueble inmatriculado	247
2.4. Efectos de la anotación caducada	248
2.4.1. Embargo anotado durante la vigencia de la anotación que posteriormente caduca.....	251
2.4.2. Embargo anotado cuando la anotación anterior había caducado	252
2.5. Cargas que subsisten.....	255
2.5.1. Introducción.....	255
2.5.2. La ejecución por una preferencia.....	259
2.5.2.1. Tributos.....	261

2.5.2.2. Deudas por gastos de comunidad...	263
2.5.2.3. Aspectos comunes de la ejecución por tributos o gastos de comunidad	267
3. Supuestos específicos en la cancelación de cargas.....	270
3.1. Atribución del uso de la vivienda familiar.....	270
3.2. Arrendamiento del bien inmueble ejecutado	274
3.3. Condición resolutoria explícita y cancelación	280
3.4. Opción de compra y cancelación	283
3.5. Reinscripción de dominio en general y cancelación..	286
3.6. Liquidación de cargas posteriores en la realización por persona o entidad especializada: art. 641 LEC ...	286
4. La distribución del remanente: el incidente del art. 672.2 LEC	289
4.1. Determinación del importe de las cargas posteriores a cancelar	290
4.1.1. El embargo.....	290
4.1.2. La hipoteca	292
4.2. El incidente del art. 672.2 LEC	293
4.2.1. Antecedentes.....	294
4.2.2. Régimen actual.....	299
4.2.2.1. Objeto del incidente: acreedores con derecho al sobrante.....	301
4.2.2.2. Sujetos intervinientes.....	304
4.2.2.3. Resolución del incidente y tutela judicial.....	305
4.3. Diferencias y similitudes entre los arts. 672 y 692 LEC	309
 CAPÍTULO 5	
Otros aspectos de la venta judicial.....	313
1. Ejecución hipotecaria <i>versus</i> ejecución ordinaria.....	313
1.1. Motivo de la elección.....	316
1.2. El embargo del bien hipotecado	318

1.3.	El avalúo del bien hipotecado.....	320
1.4.	La satisfacción del acreedor y el límite de la cobertura hipotecaria.....	321
1.5.	El fracaso de la subasta: la adjudicación del bien	324
2.	Los efectos de la prohibición de disponer como carga en la venta judicial	326
2.1.	La prohibición de disponer.....	327
2.1.1.	Concepto.....	327
2.1.2.	Clases	328
2.1.3.	Características y efectos.....	328
2.1.4.	La prohibición de disponer adoptada por resolución judicial: concepto y caracteres.....	330
2.1.5.	Efectos de la prohibición de disponer judicial: cierre temporal y relativo del registro	331
2.2.	La prohibición de disponer frente a los actos de disposición forzosa	336
2.3.	Efectos de la prohibición de disponer en la declaración de concurso de acreedores	338
2.3.1.	La retroacción del bien a la masa y los acreedores posteriores.....	340
2.3.2.	La excepción a la regla general de subsistencia de cargas anteriores y a competencia del juez del concurso	343
3.	La subasta voluntaria judicial: la división de la cosa común	344
3.1.	La venta judicial por subasta voluntaria en ausencia de apremio.....	346
3.2.	La división de la cosa común	348
3.2.1.	La elección de la subasta voluntaria judicial o de la subasta de apremio: iniciación de oficio.....	349
3.2.2.	El avalúo del bien.....	351
3.2.3.	El tratamiento de las cargas que gravan el bien	352

3.2.4. Consecuencias de la aplicación supletoria de la LEC en el objeto de la subasta, pujas, cesión de remate y posesión judicial.....	354
3.2.5. Las costas en la ejecución de la división de la cosa común.....	356
3.3. La subasta judicial y la subasta notarial	358
Índice cronológico de jurisprudencia	361
Índice conceptual de jurisprudencia.....	373
Índice de preguntas	389
Índice de supuestos prácticos.....	399
Bibliografía	403
Colección Procesal J.M. Bosch Editor	409