

Boletín Informativo sobre Adjudicación Hipotecaria, núm. 12, julio 2023

**IV. ÍNDICE ANALÍTICO DE MATERIAS TRATADAS EN LOS BOLETINES DE
ADJUDICACIÓN HIPOTECARIA Nº 1 A 11**

(Disponibles íntegramente en la web del Decanato del Colegio de Registradores de la Comunidad Valenciana – www.registradorescomunidadvalenciana.org)

- **ACUMULACIÓN DE EJECUCIONES:**
 - Expedición de certificado de cargas (nº 9, pág. 6-8)
- **AFECCIÓN URBANÍSTICA:**
 - Valor de hipoteca legal (nº 7, pág. 1-2)
- **AGRUPACIÓN DE FINCAS:**
 - Objeto de la hipoteca (nº 3, pág. 3);
- **ARRENDAMIENTOS:**
 - Declaración de libertad (nº 10, pág. 11-13);
 - Extinción del contrato (nº 3, pág. 8); (nº 8, pág. 14-15);
 - Notificación al arrendatario (nº 11, pág. 13);
 - Rústicos, purga (nº1, pág. 4);
 - Situación tras el dictado del decreto de adjudicación, precaristas (nº 7, pág. 12-13)
 - Uso distinto al de vivienda, extinción (nº 9, pág. 15-17), (nº 9, 23-25);
- **CERTIFICADO DE DOMINIO Y CARGAS**
 - Esencialidad de su expedición (nº 8, pág. 10-11);
 - Expedición por Juzgado distinto al de situación finca (nº 9, pág. 8-9);
 - Expedición respecto a finca distinta (nº 9, pág. 9-10);
- **CESIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO:**
 - No impide inscripción del decreto de adjudicación (nº 7, pág. 5-6)
- **CESIÓN DE REMATE:**
 - A entidad del mismo grupo empresarial (nº 3, pág. 20-21), no hay fraude ni abuso de derecho (nº 4, pág. 10-11);
 - Facultad ejecutante en subasta desierta art. 671 LEC (nº 11, pág. 17-18);
 - Función del Letrado de la Administración de Justicia, control (nº 2, pág. 8-11);
 - Necesidad de una o dos resoluciones en la cesión (nº 10, nº 21-23);
 - Plazo para ceder (nº 2, pág. 8); posibilidad de calificación (nº 5, pág. 6-7);
 - Precio inferior, favorable (nº 1, pág. 5);
 - Suspensión por recurso amparo (nº 2, pág. 8);

- **CLÁUSULAS ABUSIVAS:**
 - Adjudicación al cesionario no impide control (nº 9 pág. 34-35);
 - Audiencia a la parte demandada, 552 LEC (nº 10, pág. 26-28);
 - Carácter jurisdiccional del control, no puede efectuarse por el Letrado de la Administración de Justicia (nº 7, pág. 10-11);
 - Cláusula suelo, impugnación por deudora cedida (nº 6, pág. 19);
 - Concepto de consumidor, momento apreciación (nº 11, pág. 15-16); (nº 11, pág. 16-17);
 - Incidente extraordinario, D.T. 3ª Ley 5/19 (nº 6, pág. 4-5);
 - Incidente de nulidad de actuaciones y preclusión (nº 7, pág. 11-12), (nº 7- 12);
 - Momento final para alegación (nº 3, pág. 21), (nº 4, pág. 9-10); (nº 8, pág. 13-14); (nº 9, pág. 34); (nº 11, pág. 19-20);
 - Vencimiento anticipado, revisión de oficio (nº 2, pág. 11);
- **CÓDIGO DE VERIFICACIÓN SEGURA (CSV)**
 - Incorporación al mandamiento judicial (nº 8, pág. 4-6);
- **CONCURSO DE ACREEDORES:**
 - Aplicación de la doctrina de la DG sobre el art. 671, integrado por el 670.4 (pág. 8-11);
 - Ejecución de la garantía tras la declaración de concurso (nº 4, pág. 3-4);
 - Intervención del acreedor privilegiado (nº 8, pág. 8-9);
 - Momento inicial efectos concurso (nº 10, pág. 25-26);
 - Plan de liquidación (nº 5, pág. 9-10);
 - Reanudación de la ejecución tras pronunciamiento Juzgado de lo Mercantil (nº 7, pág. 8-9)
- **CONDICIÓN RESOLUTARIA:**
 - Imposibilidad de cancelación si no se inscribe pacto posposición (nº9 , pág. 10-11)
- **CONSOLIDACIÓN COMO FORMA EXTINCIÓN DERECHOS REALES:**
 - Confirmación de la extinción (nº 8, pág. 14);
 - Necesidad de CSV y utilización Lexnet (nº 10, pág. 15);
- **COSA JUZGADA:**
 - Incidencia en el proceso declarativo posterior (nº 11, pág. 20-21);
- **COSTAS PROCESALES:**
 - Límite del 5% artículo 575.1 bis (nº 3, pág. 13);
- **CRITERIOS PONDERACIÓN ADJUDICACIÓN SUPUESTO 670.4 IN FINE LEC.**
 - Exposición criterios (nº 5, pág. 15-16);
- **DATOS PERSONALES ADJUDICATARIO:**
 - Subsanción de su omisión (nº 11, pág. 15);

- **DERECHO EXTRANJERO:**
 - Prueba (nº 2, pág. 3);
- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA:**
 - No necesidad de descripción completa (nº1, pág. 2); (nº 8, pág. 9-10);
- **EJECUCION A TRAVÉS DE ETNJ:**
 - Tratamiento cargas intermedias (nº 9, 25-27);
- **EJECUCIÓN ORDINARIA:**
 - Posibilidad de acumular dos hipotecas (nº 9, pág. 4-6)
 - Dudas sobre normativa a aplicar, posibilidad de declarar que se apliquen las especialidades del Capítulo V (nº 6, pág. 9-10); (nº 7, pág. 14-16);
 - Necesidad de embargo (nº 2, pág. 6);
 - Nota al margen, contenido, vinculación (nº 6, pág. 8);
- **EJECUCIÓN POST-HIPOTECARIA (579 LEC):**
 - Caducidad de la ejecución (nº 10, pág. 28-29);
 - Carga de la prueba plusvalía venta (nº2, pág. 13);
 - Competencia funcional para su conocimiento (nº 8, pág. 18-19);
 - Control cláusulas abusivas (nº 8, pág. 18); (nº 9, pág. 32-34);
 - Enriquecimiento injusto (nº 5, pág. 16-17), (nº 6, pág. 18-19);
 - Naturaleza del título, prescripción y caducidad (nº 5, pág. 17-18);
 - Necesidad/innecesidad de liquidar intereses y costas (nº6, pág. 10-11);
- **EJECUCIONES HIPOTECARIAS SIMULTÁNEAS:**
 - Imposibilidad de ejecución simultánea en caso de división del préstamo y garantía en las fincas resultantes (nº 7, pág. 3-4)
- **EXTENSIÓN HIPOTECA Y SOLIDARIDAD Y DISTRIBUCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD:**
 - Examen del pacto inscrito (nº 6, pág. 3-4);
 - Falta liquidación individual de cada préstamo (nº 6, pág. 16);
 - Solidaridad del crédito y varios acreedores (nº 6, pág. 6-8);
- **FALLECIMIENTO HIPOTECANTE:**
 - Necesidad de demandar a todos sus herederos (nº 4, pág. 2-3);
- **FALTA DE REQUERIMIENTO DE PAGO AL DEUDOR:**
 - Inscripción pese a no haberse practicado el requerimiento de pago (nº1, pág. 3);
- **FIADORES:**
 - Legitimación para oponerse (nº 8, pág. 19-20);
 - Legitimación para ser demandado o intervenir en procedimiento (nº 10, pág. 23-25);
- **FIRMA ELECTRÓNICA**
 - Validez de la firma (nº 10, pág. 14);

- **FIRMEZA**
 - Necesidad firmeza, no solo a efectos registrales (nº 9, 14-15);
- **FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS:**
 - Aportación del crédito al fondo, examen de la naturaleza y trámites (nº 7, pág. 6-7), (nº 8, pág. 2-3); (nº 8, pág. 4);
 - Aspectos sustantivos y procesales titulización (nº 6, pág. 1-3);
 - Inscripción a favor del Fondo y previa inscripción del crédito (nº 10, pág. 13-14);
 - Legitimación (nº 2, pág. 12), (nº 9, 21-23); (nº 11, pág. 18-19);
- **HERENCIA YACENTE:**
 - Aplicación plazo rescisión sentencias dictadas en rebeldía (nº 5, pág. 7-8);
 - Cambio relevante posición TS y DGSJFP sobre necesidad de nombrar administrador (nº 9, pág. 37-42);
 - Necesidad/Innecesariedad nombramiento defensor judicial (nº 3, pág. 4-6), (nº 3, pág. 2); (nº 8, pág. 6-7); (nº 10, pág. 7-8);
 - Notificación edictal (nº1, pág. 3);
 - Renuncia anterior a la presentación de la demanda (nº 2, pág. 2, nº 9, pág. 11-12);
 - Renuncia antes y después del inicio del procedimiento (nº1, pág. 4); (nº 5, pág. 2-3);
 - Requisitos para la inscripción, exposición general (nº 6, pág. 5); (nº 7, pág. 8)
 - Traslado al Estado como heredero presunto (nº1, pág.2);
- **HIPOTECANTE NO DEUDOR:**
 - Conflicto de intereses con heredero notificado como deudor (nº1, pág. 3);
- **LEY APLICABLE:**
 - Modificación porcentajes de adjudicación (nº 4, pág. 8-9);
 - Porcentaje 671 LEC, fecha subasta (nº2, pág. 11);
- **LIQUIDACIÓN DE INTERESES:**
 - Intereses devengado antes presentación demanda (nº 11, pág. 17);
- **MANDAMIENTO CANCELACIÓN:**
 - Momento procesal expedición (nº 6, pág. 6);
 - Necesidad de acompañar decreto de adjudicación (nº 3, pág. 2), (nº 6, pág. 6);
- **MANDAMIENTO CERTIFICACIÓN CARGAS:**
 - Órgano competente incumplimiento titular registral concursado (nº 5, pág. 4-5);
- **NULIDAD ADJUDICACIÓN Y AFECTACIÓN A TERCEROS BUENA FE:**
 - Afectación en caso de cesión del crédito hipotecario (nº 11, pág. 6-8);
 - Imposibilidad de aplicación doctrina levantamiento del velo (nº 11, pág. 5-6);
 - Necesidad audiencia al tercero para que le afecte resolución (nº 9, pág. 19-21);
 - Sobreseimiento y afectación a tercero de buena fe (nº 9, pág. 36); (nº 11, pág. 3-5);
- **OCUPANTES:**

- Imposibilidad inscripción derecho a permanecer en la vivienda (nº 9, pág. 18-19)
- **POLÉMICA ADJUDICACIÓN COMO MÍNIMO POR EL 50%:**
 - Resoluciones DGRN a favor (nº 1, pág. 5), (nº 2, pág. 7); (nº 3, pág. 7-8), reflexión general (nº 4, pág. 14-16), (nº 5, pág. 3-4), (nº 6, pág. 8-9); (nº 7, pág. 16-17);
 - Resoluciones judiciales contrarias (nº1, pág. 7), (nº 3, pág. 16-19), (nº 5, pág. 13), (nº 6, pág. 14-15); (nº 7, pág. 17-19), (nº 8, pág. 21); (nº 9, pág. 28-30);
 - Solución integradora DGRN (nº 4, pág. 19-21);
- **POLÉMICA ADJUDICACIÓN EJECUTANTE CUANDO ES EL MEJOR POSTOR. CONTRADICCIÓN 670.4 vs 671 LEC.**
 - Fraude entidades vinculadas (nº 4, pág. 11-13);
 - Validez de esa adjudicación al ejecutante (nº 6, pág. 12-13);
- **POLÉMICA ADJUDICACIÓN HORQUILLA 60/70%:**
 - Posición del TS, doctrina definitiva sobre esta polémica, asumida por la DGSJFP y Audiencia Provinciales, zanja la polémica existente (nº 10, pág. 29-36); (nº 11, pág. 22-23);
 - Resoluciones DGRN favorables (nº1, pág. 5), (nº 2, pág. 4); (nº 3, pág. 6), reflexión general (nº 4, pág. 16-19); (nº 7, pág. 19);
 - Resoluciones judiciales contrarias (nº1, pág. 6), (nº 3, pág. 17), (nº 6, pág. 13-14), (nº 8, pág. 20-21);
 - Resoluciones judiciales favorables (nº1, pág. 6), (nº 3, pág. 19-20), (nº 5, pág. 13-15);
- **POLÉMICA ADJUDICACIÓN UNAS FINCAS POR PORCENTAJE Y OTRAS POR LA CANTIDAD DEBIDA POR TODOS LOS CONCEPTOS.**
 - Resolución DGRN imposibilidad de que quede deuda pendiente (nº 3, pág. 14);
 - Resoluciones judiciales contrarias a esa forma de adjudicación (nº 7, pág. 19-20);
- **POSTURA OFRECIENDO PAGAR A PLAZOS 670.3 LEC:**
 - Requisitos (nº 4, pág. 6-8);
- **PREARIO:**
 - Ámbito del juicio de desahucio por precario en vivienda adjudicada en ejecución hipotecaria (nº 11, pág. 22);
- **PRESCRIPCIÓN:**
 - Plazo prescripción hipoteca y reactivación ejecución (nº 11, pág. 13-14);
- **PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS Y TÍTULOS:**
 - Medios alternativos electrónicos (nº 11, pág. 14-15);
- **PROCEDIMIENTO SUMARIO ART. 131 LEC 1881:**
 - Inscripción auto adjudicación: requisitos (nº 11, pág. 12-13);
- **RECURSOS FRENTE A DECRETO DE ADJUDICACIÓN:**
 - Carácter restrictivo apelación, ámbito recurso (nº 11, pág. 17);
 - No cabe recurso de apelación (nº 6, pág. 15-16);

- **RECURSO GUBERNATIVO:**
 - No cabe con posterioridad a la inscripción (nº 5, pág. 4);
- **REQUERIMIENTO DE PAGO:**
 - Averiguación de domicilio y notificación edictal (nº 7, pág. 9-10);
 - Necesidad agotar averiguación antes de acudir a edictos (nº 9, pág. 45-46);
 - Necesidad o no de requerir a todos los deudores no hipotecantes (nº1, pág. 3);
 - Pluralidad deudores solidarios: requisitos (nº 11, pág. 10-11);
 - Práctica en domicilio distinto del pactado (nº 11, pág. 9-10);
 - Utilización dirección electrónica habilitada, emplazamiento electrónico (nº 6, pág. 16-17); (nº 7, pág. 10), (nº 9, pág. 42-44);
 - Validez del requerimiento a través de familiar. Requisitos (nº 10, pág. 15-18);
- **RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA:**
 - Permite inscripción si la única carga es posterior a la expedición del certificado de dominio y cargas (nº 7, pág. 4-5)
 - Reclamación inicial superior a garantía (nº 5, pág. 6);
 - Tratamiento de los intereses de demora (nº 11, pág. 8-9);
- **SOBRANTE:**
 - Aplicación límite responsabilidad pactado (nº 4, pág. 13-14);
- **SUBASTA:**
 - Aplicación supletoria LEC para subastas concursales (nº 10, 20-21);
 - Error en la calificación naturaleza inmueble (nº 6, pág. 17);
 - Falta de diligencia deudor, se desentendiendo procedimiento (nº 9, pág. 47-49);
 - Notificación convocatoria por edictos (nº 6, pág. 17-18);
- **SUBROGACIÓN CARGAS TRAS ADJUDICACIÓN:**
 - Posición del deudor, no confusión de derechos (nº 6, pág. 11-12);
 - No extensión hipoteca por adjudicación carga posterior (nº 8, pág. 15);
- **SUCESIÓN UNIVERSAL POR FUSIÓN:**
 - No necesidad inscripción a favor nuevo acreedor, pero con matices (nº 9, pág. 27-28)
- **TANTEO Y RETRACTO**
 - Inquilino (nº 4, pág. 11) ;
- **TERCER POSEEDOR:**
 - Basta notificación si el titular registral inscribió tras interposición de la demanda (nº 7, pág. 7-8)
 - Coincidencia entre Administrador deudor y empresa demandada (nº 3, pág. 11);
 - Coincidencia entre tercer poseedor y entidad adjudicataria (nº 5, pág. 5-6);
 - Inscripción pese a falta de demanda (nº 2, pág. 4, nº 9, pág. 12-14);
 - Inscripción posterior a la demanda (nº 3, pág. 12);

- Insuficiencia notificación (nº 3, pág. 9-11);
- Necesidad de ser demandado y requerido de pago (nº1, pág. 4), (nº 2, pág. 2); (nº4, pág. 4-5), (nº 6, pág. 4), (nº 8, pág. 9), (nº 8, pág. 11-12);
- Subsanción falta de demanda (nº 2, pág. 5);
- **TERCERO OFRECIDO POR DEUDOR TRÁMITE ART. 670.4 LEC:**
 - Ha de superar postura mejor postor (nº 8, pág. 16-17);
- **TÍTULO Y MODO EN LAS EJECUCIONES JUDICIALES:**
 - Cumplimiento (nº 4, pág. 4);
- **USO VIVIENDA FAMILIAR:**
 - Falta de inscripción (nº 2, pág. 3);
- **USUFRUCTO:**
 - Requisitos para la constitución e inscripción (nº 4, pág. 5);
- **VALOR DE LA FINCA PARA SUBASTA O TIPO:**
 - Exclusión si tasación de la finca a 0 euros, pero no si se fija en 0,01 euros (nº1, pág. 2);
 - Fijación fuera escritura constitución hipoteca (nº 9, pág. 30-32);
 - Imposibilidad de minoración por otras cargas (nº 8, pág. 7-8);
 - Posibilidad excepcional de su alteración (nº1, pág.2);
 - Relación con el valor de tasación (nº 8, pág. 3-4); (nº 10, pág. 18-20);
 - Tipo pactado superior valor de tasación (nº5, pág. 2);
- **VALORACIÓN CIRCUNSTANCIAS CONCURRENTES ADJUDICACIÓN 670.4 IN FINE LEC:**
 - Necesidad de motivar el decreto de adjudicación (nº 8, pág. 15-16);
- **VARIAS FINCAS:**
 - Adjudicación por el importe de los debido (nº1, pág. 6);
 - Validez de la adjudicación, imposibilidad de minoración (nº 3, pág. 23-25);
- **VIVIENDA HABITUAL:**
 - Aplicación a hipotecante no deudor y personas jurídicas (nº 3, pág. 22-24); fiadores (nº 4, pág. 6);
 - Declaración sobre su naturaleza por el Letrado de la Administración de Justicia (nº1, pág. 4); (nº 11, pág. 11-12);
 - Prueba y acreditación de su condición (nº 4, pág. 5-6); (nº 7, pág. 13-14), (nº 8, pág. 17);