

QUINTA ADENDA A LA 4ª EDICIÓN DE LOS ELEMENTOS DE DERECHO HIPOTECARIO

PRIMERA PARTE

Tema 2:

En la página 26, al final de las modificaciones posteriores y antes de EL REGLAMENTO HIPOTECARIO, hay que añadir:

Ley 1/2013, de 14 de mayo modificó los artículos 21, 114 y 129 de la Ley Hipotecaria y algunos otros de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Tema 4:

En la página 49, hay que tener en cuenta que al artículo 21 de la Ley Hipotecaria se le añade el apartado 3, de modo que su actual contenido es el siguiente:

1. *Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos.*

2. *Las escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, deberán expresar, además de las circunstancias previstas en el apartado anterior, la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862.*

3. *En las escrituras de préstamo hipotecario sobre vivienda deberá constar el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial del inmueble es vivienda habitual si así se hiciera constar en la escritura de constitución.*

Tema 5:

En la página 65, en que se transcribe el artículo 21 de la Ley, hay que tener en cuenta lo dicho para el tema 4.

SEGUNDA PARTE:

Tema 32: conviene rehacer la siguiente pregunta

MEDIDAS REGISTRALES PARA LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

La Ley de Costas de 28 JULIO 1988, modificada por la de 14 de mayo

de 2013, siguiendo el art. 132 C.E., determina los bienes de dominio público marítimo terrestre en sus arts. 3 y 4, como se examina en el correspondiente tema de Dº civil.

–Estos bienes son inalienables, imprescriptibles e inembargables. –art. 7–. Sobre ellos se admitirá el uso y el aprovechamiento adquiridos de acuerdo con la Ley, pero carecerán de valor frente al dominio público las detenciones privadas, por prolongadas que sean en el tiempo y aunque aparezcan amparadas por el Registro de la Propiedad –art. 8.–

–Para la determinación del dominio público marítimo-terrestre se practicarán por la Administración del Estado los oportunos DESLINDES –art. 11, apartado 1–.

Practicado el deslinde, la Administración del Estado **deberá inscribir** los bienes de dominio público marítimo-terrestre, de acuerdo con la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas. –art. 11, apartado 2, conforme a la Ley de reforma–.

En el procedimiento serán oídos los propietarios colindantes, previa notificación, y demás personas que acrediten la condición de interesados. Asimismo, se solicitará informe a la Comunidad Autónoma y al Ayuntamiento correspondiente, que deberá ser emitido en el plazo de un mes. – art. 12.2, retocado por la Ley de reforma–.

Este mismo artículo 12.4, reformado, dice:

«El acuerdo de incoación del expediente de deslinde, acompañado del plano del área afectada por el mismo y de la relación de propietarios afectados, se notificará al Registro de la Propiedad, interesando certificación de dominio y cargas de las fincas inscritas a nombre de los titulares que resulten del expediente y de cualesquiera otras fincas que resulten del plano aportado y de los sistemas de georreferenciación de fincas registrales, así como la constancia de la incoación del expediente en el folio de cada una de ellas.»

Refiriéndonos ya a las medidas registrales de protección deben distinguirse:

I. MEDIDAS ORDINARIAS O DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

1. Títulos inscribibles

Según el art. 13.2, reformado:

«La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde. Dicha resolución será título suficiente, asimismo, para que la Administración proceda a la inmatriculación de los bienes de dominio público. En todo caso los titulares inscritos afectados podrán ejercitar las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos, siendo susceptible de anotación preventiva la correspondiente reclamación judicial.»

2. Formalidades y requisitos de determinadas inscripciones

– En la INMATRICULACIÓN DE FINCAS situadas en zonas de servidumbre de protección, –conforme al art. 15 de la Ley de 1988– hay que precisar si lindan o no con el dominio público marítimo terrestre. En caso afirmativo, no podrá practicarse la inmatriculación si no se acompaña certificación administrativa de que no se invade tal dominio.

– Cuando en la descripción de una finca se expresa que no linda con el dominio público marítimo-terrestre o no se hace declaración alguna a este respecto, el Registrador requerirá al interesado para que identifique la finca en el plano proporcionado al efecto por la Administración. Si de dicha identificación resultase la no colindancia, el Registrador practicará la inscripción, haciendo constar en ella ese extremo. No obstante, si el Registrador sospechare una posible invasión, pondrá en conocimiento de la Administración la solicitud de inscripción, suspendiéndola hasta que la Administración expida certificación favorable. Pasados 30 días desde la petición de oficio de esa certificación, sin contestación, podrá procederse a la inscripción.

Sí no estuviese aprobado el deslinde, se iniciará el correspondiente procedimiento, a costa del interesado, dentro de un plazo que no podrá ser superior a tres meses desde la correspondiente solicitud, quedando entre tanto en suspenso la inscripción solicitada.

– Para registrar EXCESOS DE CABIDA –según el art. 16 de la Ley de 1988– se estará a lo dispuesto anteriormente, salvo que se trate de fincas de linderos fijos o de tal naturaleza que excluyan la posibilidad de invasión del dominio público marítimo-terrestre.

– En las DECLARACIONES DE OBRA NUEVA, hay que tener en cuenta que el art. 25 de la Ley prohíbe las edificaciones destinadas a residencia o habitación en los terrenos sujetos a la «servidumbre de protección», que recae sobre una zona de 100 metros, con carácter general –la cual puede ser ampliada hasta un máximo de otros 100–, y sobre una zona de 20 metros tratándose de suelo urbano o de zonas ya urbanizadas –ambas zonas medidas tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar–. Aparte del precepto citado, lo mismo se deduce de la Exposición de Motivos de la Ley de 1988, del n.º 3 de su disposición transitoria 3ª; del art. 43 de su Reglamento y de la disposición transitoria 9ª del mismo.

II. MEDIDAS ADMINISTRATIVAS: EL REGISTRO PÚBLICO DE USOS DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

En dicho Registro, llevado por la Administración competente –artículo 37.3–, se inscribirán de oficio: (1) las reservas, (2) adscripciones, (3) concesiones y, (4) autorizaciones de vertidos contaminantes, revisando, al menos anualmente, el cumplimiento de las condiciones estipuladas, así como los efectos producidos.

Tema 39:

En la **página 108**, en la línea 15, donde dice “La nueva LAU”, suprimir la palabra “nueva”.

En la **página 110**, en la línea 13, donde dice:

“El art. 14 de la nueva LAU, establece”, deberá decir:

El art. 14 de la LAU, modificado por la Ley de 4 de junio de 2013, establece:

«Enajenación de la vivienda arrendada.

1. *El adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito, conforme a lo dispuesto por los artículos 7 y 10 de la presente ley, con anterioridad a la transmisión de la finca.*

2. *Si la finca no se hallase inscrita en el Registro de la Propiedad, se aplicará lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 1571 del Código Civil. Si el adquirente usare del derecho reconocido por el artículo citado, el arrendatario podrá exigir que se le deje continuar durante tres meses, desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito, durante los cuales deberá satisfacer la renta y demás cantidades que se devenguen al adquirente. Podrá exigir, además, al vendedor, que le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.»*

En la **misma página**, línea 23, donde dice:

Son las que establece el artículo 13 L.A.U., hay que añadir: modificado por la citada Ley de 4 de junio de 2013:

1. *Si durante la duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, quedará extinguido el arrendamiento.*

Conforme a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 7 y en el artículo 14, se exceptúan los supuestos en los que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendado. En este caso continuará el arrendamiento por la duración pactada.

Cuando se trate de un arrendamiento sobre finca no inscrita se estará a la duración establecida en el apartado 4 del artículo 9.

2. *Los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho del arrendador, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente ley.*

El apartado 2º del art. 7 dice:

«En todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.»

Y el apartado 4º del art. 9:

«Tratándose de finca no inscrita, también durarán tres años los arrendamientos de vivienda que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que parezca ser propietaria en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el apartado 1 de este artículo. Si el arrendador enajena la vivienda arrendada, se estará a lo dispuesto en el artículo 1.571 del Código Civil. Si fuere vencido en juicio por el verdadero propietario, se estará a lo dispuesto en el citado artículo 1.571 del Código Civil, además de que corresponda indemnizar los daños y perjuicios causados.»

Y por fin, el apartado 1 del dicho art. 9 dispone:

La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

Tema 58:

En la página 355, en la línea 21, donde consta la frase “Dice el artículo 114 L.H.”, hay que decir: Dice el artículo 114 de la L.H., al que le añadió un párrafo la Ley de 14 de mayo de 2013:

“Salvo pacto en contrario, la hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue interés no asegurará, con perjuicio de tercero, además del capital, sino los intereses de los dos últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente.

En ningún caso podrá pactarse que la hipoteca asegure intereses por plazo superior a cinco años.

Los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.”

En el caso específico en que el deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión, según el artículo 4º del Real Decreto Ley de 10 de

marzo de 2012, modificado por la Ley de 14 de mayo de 2013, el interés moratorio aplicable desde el momento en que el deudor solicite a la entidad la aplicación de cualquiera de las medidas del código de buenas prácticas y acredite ante la entidad que se encuentra en dicha circunstancia, será, como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2 por cien sobre el capital pendiente del préstamo.

El artículo 579.2.a de la Ley de Enjuiciamiento Civil –modificado por la Ley de 14 de mayo de 2013–, al que nos hemos referido, dice:

a) *El ejecutado quedará liberado si su responsabilidad queda cubierta, en el plazo de cinco años desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación, por el 65 por ciento de la cantidad total que entonces quedara pendiente, incrementada exclusivamente en el interés legal del dinero hasta el momento del pago. Quedará liberado en los mismos términos si, no pudiendo satisfacer el 65 por ciento dentro del plazo de cinco años, satisficiera el 80 por ciento dentro de los diez años. De no concurrir las anteriores circunstancias, podrá el acreedor reclamar la totalidad de lo que se le deba según las estipulaciones contractuales y normas que resulten de aplicación.*

Tema 67:

En la página 469, en línea 7, donde se dice “El precepto fundamental del nuevo sistema es el art. 129 L.H...”, hay que decir, actualmente reformado por la Ley de 14 de mayo de 2013, a cuyo tenor:

La acción hipotecaria podrá ejercitarse:

a) *Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V.*

b) *O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada.*

Por consiguiente, este precepto contempla:

1. El procedimiento especial de ejecución hipotecaria, que se regula en los arts. 681 y ss de la L.E.C., que vienen a sustituir el procedimiento judicial sumario. Dice el artículo 130:

“El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.”

Se cambian los dos últimos renglones de la página en la siguiente forma:

2. La venta extrajudicial del bien hipotecado, que se examina en el tema siguiente.

Se sigue con el tema hasta la siguiente pregunta.

En dicha pregunta, **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DIRECTA SOBRE LOS BIENES HIPOTECADOS**, se dice lo del tema hasta llegar a los requisitos, en que se dirá:

Los REQUISITOS para que puedan perseguirse bienes hipotecados por este procedimiento son –artículo 682 LEC, modificado por la Ley de 14 de marzo de 2013–:

1.º *Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.*

2.º *Que, en la misma escritura, conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones.*

En la hipoteca sobre establecimientos mercantiles se tendrá necesariamente por domicilio el local en que estuviere instalado el establecimiento que se hipoteca.

3. *El Registrador hará constar en la inscripción de la hipoteca las circunstancias a que se refiere el apartado anterior.*

Se sigue con el tema hasta llegar, en la página 474 al trámite (7) **Su-
basta**, ya que al art. 691 de la LEC tiene ahora la siguiente redacción:

2. La subasta se anunciará, al menos, con veinte días de antelación. El señalamiento del lugar, día y hora para el remate se notificará al deudor, con la misma antelación, en el domicilio que conste en el Registro o, en su caso, en la forma en que se haya practicado el requerimiento conforme a lo previsto en el artículo 686 de esta Ley. Durante dicho plazo cualquier interesado en la subasta podrá solicitar del tribunal inspeccionar el inmueble o inmuebles hipotecados, quien lo comunicará a quien estuviere en la posesión, solicitando su consentimiento. Cuando el poseedor consienta la inspección del inmueble y colabore adecuadamente ante los requerimientos del tribunal para facilitar el mejor desarrollo de la subasta del bien hipotecado, podrá solicitar al tribunal una reducción de la deuda hipotecaria de hasta un 2 por cien del valor por el que el bien hubiera sido adjudicado. El tribunal, atendidas las circunstancias, y previa audiencia del ejecutante por plazo no superior a cinco días, decidirá lo que proceda dentro del máximo deducible.

Se sigue con lo que dice el tema hasta llegar al trámite (9) **Reclamación de la totalidad o parte del capital o de los intereses**, en el que el artículo 693 fue modificado por la repetida Ley en la siguiente forma:

1. *Lo dispuesto en este Capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, si vencieren al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses. Así se hará constar por el Notario en la escritura de constitución. Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha.*

2. *Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses, y este convenio constase en la escritura de constitución.*

3. *En el caso a que se refiere el apartado anterior, el acreedor podrá solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, podrá liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 578.*

Si el bien hipotecado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá, aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior.

Liberado un bien por primera vez, podrá liberarse en segunda o ulteriores ocasiones siempre que, al menos, medien tres años entre la fecha de la liberación y la del requerimiento de pago judicial o extrajudicial efectuada por el acreedor.

Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en los apartados anteriores, se tasarán las costas, que se calcularán sobre la cuantía de las cuotas atrasadas abonadas, con el límite previsto en el artículo 575.1 bis y, una vez satisfechas éstas, el Secretario judicial dictará decreto liberando el bien y declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante.

Se sigue con el tema hasta llegar a la última pregunta (página 476)
SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO, en la que se dirá:

I. POR LAS CAUSAS DE OPOSICIÓN previstas en el artículo 695 de la LEC, modificado por la repetida Ley de 14 de mayo de 2013:

1.^a *Extinción de la garantía o de la obligación garantizada, siempre que se presente certificación del Registro expresiva de la cancelación de la hipoteca o, en su caso, de la prenda sin desplazamiento, o escritura pública de carta de pago o de cancelación de la garantía.*

2.^a *Error en la determinación de la cantidad exigible, cuando la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado. El ejecutado deberá acompañar su ejemplar de la libreta en la que consten los asientos de la cuenta y sólo se admitirá la oposición cuando el saldo que arroje dicha libreta sea distinto del que resulte de la presentada por el ejecutante.*

No será necesario acompañar libreta cuando el procedimiento se refiera al saldo resultante del cierre de cuentas corrientes u operaciones similares derivadas de contratos mercantiles otorgados por entidades de crédito, ahorro o financiación en los que se hubiere convenido que la cantidad exigible en caso de ejecución será la especificada en certificación expedida por la entidad acreedora, pero el ejecutado deberá expresar con la debida precisión los puntos en que discrepe de la liquidación efectuada por la entidad.

3.^a *En caso de ejecución de bienes muebles hipotecados o sobre los que se haya constituido prenda sin desplazamiento, la sujeción de dichos bienes a otra prenda, hipoteca mobiliaria o inmobiliaria o embargo inscritos con anterioridad al gravamen que motive el procedimiento, lo que habrá de acreditarse mediante la correspondiente certificación registral.*

4.^a *El carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible.*

2. *Formulada la oposición a la que se refiere el apartado anterior, el Secretario judicial **suspenderá** la ejecución y convocará a las partes a una comparecencia ante el Tribunal que hubiera dictado la orden general de ejecución, debiendo mediar cuatro días desde la citación, comparecencia en la que el Tribunal oirá a las partes, admitirá los documentos que se presenten y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro del segundo día.*

3. *El auto que estime la oposición basada en las causas 1.^a y 3.^a del apartado 1 de este artículo mandará sobreseer la ejecución; el que estime la oposición basada en la causa 2.^a fijará la cantidad por la que haya de seguirse la ejecución.*

Se sigue con el tema hasta llegar al **art. 56** de la Ley Concursal –página 478–, en cuyo artículo debe **suprimirse** el siguiente párrafo: “**Se exceptúa el caso de que al tiempo de la declaración de concurso ya estuvieran publicados los anuncios de subasta del bien o derecho afecto y la ejecución no recaiga sobre bienes o derechos necesarios para la continuidad de la**

actividad profesional o empresarial del deudor.”

También se **suprime** el siguiente párrafo, en la misma página:

– Cuando al tiempo de la declaración de concurso **ya estuvieran publicados los anuncios de subasta** y la ejecución no recaiga sobre bienes o derechos necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor.

Tema 68:

En la página 485 hay que cambiar el contenido de la pregunta **LA VENTA EXTRAJUDICIAL DE BIENES HIPOTECADOS**, quedará del siguiente modo:

Aunque se ha dudado de su constitucionalidad, hoy está reconocida en el artículo 129 L.H., modificado por la disposición final 9ª de la LEC, y actualmente por la reciente Ley de 14 de mayo de 2013.

Respecto a su NATURALEZA JURÍDICA se han expuesto dos tesis contrapuestas:

1. La tradicional de ROCA: cree que estamos ante un proceso de ejecución de naturaleza jurisdiccional.

2. La de RODRÍGUEZ ADRADOS: cree que se trata del ejercicio de un derecho privado, y con sujeción a unos requisitos legales cuyo control es notarial, tesis esta que resulta acogida en la E. de M. del R.D. de 1992. No es el Notario quien ejecuta, sino el acreedor, que ejercita un derecho privado. Según el artículo 236.1 R.H. “la realización extrajudicial de la hipoteca se llevará a cabo ante –no por– Notario hábil”.

Dice el artículo 129 de L.H. reformado

«1. *La acción hipotecaria podrá ejercitarse:*

a) *Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V.*

b) *O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada.*

2. *La venta extrajudicial se realizará ante Notario y se ajustará a los requisitos y formalidades siguientes:*

a) *El valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al 75 por ciento del valor señalado en la tasación reali-*

zada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

b) La estipulación en virtud de la cual los otorgantes pacten la sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura y deberá señalar expresamente el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la venta extrajudicial el inmueble es vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución.

c) 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.

En el caso de que la cantidad prestada esté inicialmente determinada pero el contrato de préstamo garantizado prevea el reembolso progresivo del capital, a la solicitud de venta extrajudicial deberá acompañarse un documento en el que consten las amortizaciones realizadas y sus fechas, y el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la escritura de constitución de hipoteca.

En cualquier caso en que se hubieran pactado intereses variables, a la solicitud de venta extrajudicial, se deberá acompañar el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la escritura de constitución de hipoteca.

d) La venta se realizará mediante una sola subasta, de carácter electrónico, que tendrá lugar en el portal de subastas que a tal efecto dispondrá la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. Los tipos en la subasta y sus condiciones serán, en todo caso, los determinados por la Ley de Enjuiciamiento Civil.

e) En el Reglamento Hipotecario se determinará la forma y personas a las que deban realizarse las notificaciones, el procedimiento de subasta, las cantidades a consignar para tomar parte en la misma, causas de suspensión, la adjudicación y sus efectos sobre los titulares de derechos o cargas posteriores así como las personas que hayan de otorgar la escritura de venta y sus formas de representación.

f) Cuando el Notario considerase que alguna de las cláusulas del préstamo hipotecario que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que hubiese determinado la cantidad exigible pudiera tener carácter abusivo, lo pondrá en conocimiento de deudor, acreedor y en su caso, avalista e hipotecante no deudor, a los efectos oportunos.

En todo caso, el Notario suspenderá la venta extrajudicial cuando cualquiera de las partes acredite haber planteado ante el Juez que sea

competente, conforme a lo establecido en el artículo 684 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el carácter abusivo de dichas cláusulas contractuales.

La cuestión sobre dicho carácter abusivo se sustanciará por los trámites y con los efectos previstos para la causa de oposición regulada en el apartado 4 del artículo 695.1 de Ley de Enjuiciamiento Civil.

Una vez sustanciada la cuestión, y siempre que no se trate de una cláusula abusiva que constituya el fundamento de la ejecución, el Notario podrá proseguir la venta extrajudicial a requerimiento del acreedor.

g) Una vez concluido el procedimiento, el Notario expedirá certificación acreditativa del precio del remate y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas, todo ello con aplicación de las reglas de imputación contenidas en el artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Cualquier controversia sobre las cantidades pendientes determinadas por el Notario será dilucidada por las partes en juicio verbal.

*h) La Ley de Enjuiciamiento Civil tendrá **carácter supletorio** en todo aquello que no se regule en la Ley y en el Reglamento Hipotecario, y en todo caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.»*

En consecuencia, parece que se puede aplicar el Reglamento Hipotecario, cuando la cuestión no esté resuelta, ni por el artículo 129 de la L.H., ni por la Ley de Enjuiciamiento Civil, y siempre que el precepto del Reglamento, que se aplique, no sea disconforme con dichos textos.

Al procedimiento extrajudicial –al igual que a los demás– le es aplicable el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, modificado por la **Ley de 14 de mayo de 2013**, que resumimos del siguiente modo:

–Las medidas se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión, así como a los avalistas hipotecarios respecto de su vivienda habitual.

–Se considerarán situados en el **umbral de exclusión** los deudores, cuando concurren en ellos todas las circunstancias siguientes:

a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

El límite previsto en el párrafo anterior será de cuatro veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples en caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, o de cinco veces dicho indicador, en el caso de que un deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad

reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

A estos efectos se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5; salvo que la entidad acredite que la carga hipotecaria en el momento de la concesión del préstamo era igual o superior a la carga hipotecaria en el momento de la solicitud de la aplicación del Código de Buenas Prácticas.

Asimismo, se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

1.º La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.

2.º La unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.

3.º La unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente, de forma acreditada, para realizar una actividad laboral.

4.º La unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Dicho porcentaje será del 40 por cien cuando alguno de dichos miembros sea una persona en la que concurren las circunstancias previstas en el segundo párrafo del apartado a).

Para la aplicación de las medidas complementarias y sustitutivas de la ejecución hipotecaria a que se refieren los apartados 2 y 3 del Anexo, será además preciso que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

b) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor o deudores y concedido para la adquisición de la misma.

c) Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

Respecto a la norma específica relativa al interés de demora, hay que tener en cuenta el artículo 4 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, modificado por la citada Ley de 14 de mayo de 2013:

1. En todos los contratos de crédito o préstamo garantizados con hipoteca inmobiliaria en los que el deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión, el interés moratorio aplicable desde el momento en que el deudor solicite a la entidad la aplicación de cualquiera de las medidas del código de buenas prácticas y acredite ante la entidad que se encuentra en dicha circunstancia, será, como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2 por cien sobre el capital pendiente del préstamo.

2. Esta moderación de intereses no será aplicable a deudores o contratos distintos de los regulados en el presente Real Decreto-ley.