**TEMA 63 HIPOTECARIO**

**VENTA EXTRAJUDICIAL DE FINCA HIPOTECADA**

GRUPO NORMATIVO Parece que el orden de prelación de normas en esta materia es

129 LH (y por remisión del mismo el RH en cuanto sea reformado)

72-76 LN (“Expediente de SUBASTA NOTARIAL”, introducido por la Ley 15/2015 de Jurisdicción Voluntaria)

LEC

RH (mientras no sea reformado)

**129 LH**

*1.* ***La acción hipotecaria podrá ejercitarse:***

***Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en***el 681 y ss LEC

***O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 Cc, 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:...*

*e)* ***EN EL RH 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.*

La RDGRN 25 de febrero de 2014 afirma que la regulación reglamentaria actualmente vigente (art 234 y ss RH), pendiente de modificación (existe un borrador desde hace más de 5 años), debe ser aplicada en cuanto no se oponga a la Ley (LH, Ley 1/2013 o la LEC) e interpretada de conformidad con los principios del procedimiento que regulan

Parece que, cuando tengamos la nueva redacción de la venta extrajudicial en el RH, ésta habrá de aplicarse como **norma especial** sobre las normas generales (LN), en base a la habilitación del 129 LH

*h) La* ***LEC TENDRÁ CARÁCTER SUPLETORIO*** *en todo aquello que no se regule en la Ley y en el RH,* ***y en todo caso*** *será de aplicación lo dispuesto en el artículo* ***579.2 LEC***

Destacar las tres importantes REFORMAS experimentadas por este artículo 129:

La LEC 2000, que

del procedimiento judicial sumario pasó al 681 y ss;

y del “procedimiento ejecutivo extrajudicial” a la “venta extrajudicial”, restaurando así un expediente notarial cuya constitucionalidad era muy discutida (por ir contra 24 CE y además suponer una ejecución extrajudicial, materia que estaría reservada a los jueces, 117 CE). La STS 14 julio 2016 confirma su constitucionalidad

La Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social

Destacamos su art 1: suspensión de lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables (todavía vigente, mediante sucesivas prórrogas)

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

Introduce la subasta electrónica (en especial, 648 LEC)

**Arts 72 a 76 Ley del Notariado**

**72.1 LN** *Las subastas que se hicieren ante Notario en cumplimiento de una disposición legal se regirán por las normas que respectivamente las establezcan y, en su defecto, por las del presente Capítulo.*

*Las subastas que se hicieren ante Notario en cumplimiento de una resolución judicial o administrativa, o de cláusula contractual o testamentaria, o en ejecución de un laudo arbitral o acuerdo de mediación o bien por pacto especial en instrumento público, o las voluntarias se regirán, asimismo, por las normas del presente Capítulo.*

**REQUISITOS**

Pacto expreso y separado en la EP de sujeción a este procedimiento, señalando el carácter habitual/no de la vivienda

*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.*

Fijación en la EP de

El **valor en que los interesados tasen la finca** para que sirva de tipo para la subasta, no pudiendo ser este tipo

inferior al 75% del valor señalado en tasación realizada conforme a la LMH)

distinto del fijado para el procedimiento de ejecución hipotecaria directa del art 681 y ss LEC

Un **domicilio** para la práctica de los requerimientos y notificaciones, que

no podrá ser distinto del fijado para el procedimiento de ejecución directa

podrá modificarse conforme a 683 LEC

La persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta en representación del hipotecante, que podrá ser el propio acreedor (234 RH)

Requisitos de la OBLIGACIÓN GARANTIZADA **129 LH**

*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****.*

“**inicialmente..**.” No obstante, l*a RDGRN* ***17 sept 2012*** *permite aplicar esta venta extrajudicial en hipotecas de máximo (cuando conste en el RP la determinación de la cuantía a través de nota marginal del art 143 LH)*

*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.***

**TRAMITACIÓN**

GENERALIDADES:

Sujeción necesariamente a los trámites establecidos en el RH (no cabe autonomía de la voluntad en este campo)

Que todos los trámites y diligencias se hacen constar en un acta notarial, caracterizada por no precisar unidad de acto ni de contexto y que se incorpora al protocolo en el momento de su apertura (74 LH, contra criterio 236 RH -finalización-, que debe entenderse derogado tácitamente)

COMPETENCIA NOTARIAL Se sigue ante Notario hábil para actuar en el lugar donde radica la finca (parece que los criterios para su designación establecidos en LN deben prevalecer sobre los del RH)

A SOLICITUD de persona legitimada para instar la venta (según RODRIGUEZ ADRADOS, solo el acreedor hipotecario puede instarla), el Notario, tras examinarla (para comprobar que se cumplen los requisitos legales) y consultar al Registro Público Concursal

Solicita por procedimientos electrónicos CERTIFICACIÓN REGISTRAL DE DOMINIO Y CARGAS. El Registrador expedirá la certificación con información continuada por igual medio y la hará constar por nota al margen de la finca o derecho (indicando su fecha, la iniciación de la ejecución, el Notario ante el que se sigue y la circunstancia de que aquélla no se entenderá con los que posteriormente inscriban o anoten cualquier derecho sobre la misma finca)

Si de la certificación registral no resultan obstáculos a la venta solicitada, el Notario practicará un REQUERIMIENTO DE PAGO al deudor (según doctrina también, habiéndolos, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor), indicándole la causa y fecha del vencimiento del crédito y la cantidad reclamada por cada concepto y advirtiéndole que de no pagar en el término de diez días se procederá a la venta de los bienes hipotecados siendo de su cargo los gastos que ello ocasione, en el domicilio que resulte del Registro.

El requerimiento se practicará por el Notario, bien en la persona del deudor que haya de ser requerido o bien en la del pariente más próximo, familiar o dependiente mayores de catorce años que se hallasen en dicho domicilio:

Si no se encontrase nadie en él, el RH prevé su práctica en la persona del portero o uno de los vecinos más próximos (la entrega de cédula al vecino hace tiempo que, por razón de tutela efectiva, se desterró de la práctica judicial y notarial -salvo en este particular supuesto, cuya pervivencia es muy discutida-)

No cabe su práctica mediante edictos. 236-c RH: si no pudiera practicarse el requerimiento en alguna de las formas indicadas, el Notario dará por terminada su actuación y por conclusa el acta, quedando expedita la vía judicial (el art 686 LEC si admite requerimiento mediante edictos).

Transcurridos diez días desde el requerimiento sin que haya sido atendido, EL NOTARIO NOTIFICARÁ LA INICIACIÓN DE LAS ACTUACIONES AL TITULAR DE LA ÚLTIMA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO (si fuera distinto del deudor) Y TITULARES DE CARGAS/ASIENTOS POSTERIORES a la hipoteca (anteriores a la nota)

Y ello para que puedan, si les conviene, intervenir en la venta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de la finca

Si paga el deudor/tercer poseedor, el Notario da por conclusa el acta (que servirá para cancelar la hipoteca)

Si paga el titular de una carga/derecho posterior a la hipoteca, éste puede optar entre proseguir las actuaciones ocupando el lugar del acreedor satisfecho o dar por conclusa el acta.

El tiempo para pagar concluye a los 30 días de la última notificación (y aun después, según ADRADOS, mientras la subasta no se haya anunciado)

SUBASTA NOTARIAL

**72 LN**

*1. Las subastas que se hicieren ante Notario en cumplimiento de una disposición legal se regirán por* ***LAS NORMAS QUE RESPECTIVAMENTE LAS ESTABLEZCAN*** *y, en su defecto, por las del* ***PRESENTE CAPÍTULO****...*

*2. En todo caso, se aplicarán con carácter supletorio las normas que para las subastas electrónicas se establecen en la* ***LEGISLACIÓN PROCESAL*** *siempre que fueren compatibles.*

No es fácil coordinar LH/RH (ahora) con LN (REMISIÓN tema 23 Notarial).

Ejemplo: el art 74 no admite posturas inferiores al tipo de subasta. Mientras que ex 129 LH, que remite a la LEC, SÍ (670 y 671 LEC)

129-d LH *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 “BOE”. Los* ***tipos*** *en la subasta y sus* ***CONDICIONES*** *serán, en todo caso, los determinados por la LEC.*

La subasta se abrirá transcurridas, al menos, veinticuatro horas desde la publicación del anuncio en el “BOE”

El Notario notificará al titular del bien las circunstancias de la subasta que detalla el art 74 LN y le requerirá para que comparezca en el acta en defensa de sus intereses, bien personalmente/carta certificada con acuse de recibo/edictos.

El Notario comunicará por los mismos medios la celebración de la subasta a los titulares de derechos y cargas que figuren en la certificación de dominio (también a los arrendatarios/ocupantes que consten identificados en la solicitud)

671 LEC Subasta sin ningún postor. Podrá el acreedor pedir la adjudicación del bien

por el 50% del valor por el que el bien hubiera salido a subasta (70%, si se tratare de la vivienda habitual del deudor; o 60%, si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje)

o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos

647 LEC SOLO el ejecutante o los acreedores posteriores podrán hacer postura reservándose la facultad de **ceder el remate a un tercero**.

**CAUSAS DE SUSPENSIÓN**

El Artículo 76 LN establece una regulación más amplia que las de 129 LH y 236-ñ RH, debiendo estimarse aplicable la LN (GONZÁLEZ-MENESES)

**Extinción** de la garantía/obligación, acompañando EP pública de carta de pago o de cancelación de la hipoteca (o certificación registral acreditativa de esta última)... O RESOLUCIÓN JUDICIAL, AUNQUE NO SEA FIRME

Presentada escritura de alteración en la titularidad/cargas de la finca, el ejecutante deberá consentir expresamente en su continuación pese a la modificación.

**Concurso** del deudor (aunque ya estuvieran publicados los anuncios de subasta del bien)

Sólo cabrá alzar la suspensión en los términos indicados en este precepto.

Si se acreditare que se ha iniciado **otro procedimiento de subasta** sobre los mismos bienes/derechos.

El **carácter abusivo O NO TRANSPARENTE** de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o determinase la cantidad exigible POR SÍ SOLO no suspende la venta

**129 LH** *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 del deudor, del acreedor y en su caso, del avalista e hipotecante*** *no deudor, a los efectos oportunos.*

*En todo caso, el Notario SOLO SUSPENDERÁ LA VENTA extrajudicial CUANDO cualquiera de las partes ACREDITE HABER PLANTEADO ANTE EL JUEZ COMPETENTE EL CARÁCTER ABUSIVO de dichas cláusulas contractuales.*

**Tercería de dominio**

Suspende la ejecución (siempre que se acompañe a la demanda título de propiedad de fecha fehaciente anterior a la de constitución de la garantía)

**Prejudicialidad penal**

**CUALQUIER OTRA CAUSA** cuya anotación preventiva de demanda en juicio declarativo conste en el RP, siendo por causa **DISTINTA al vencimiento del plazo o** falta de pago de **intereses** (o de cualquier otra prestación a que estuviere obligado el deudor), suspende asimismo la venta.

La suspensión de la subasta por MÁS DE 15 días lleva consigo la RETROACCIÓN al momento inmediatamente anterior a la publicación del anuncio (su reanudación requiere *nueva petición de información registral* como si de una nueva subasta de tratase)

**TITULO INSCRIBIBLE**

75.4 LN *En todos los supuestos en los que la ley exige documento público como requisito de validez o eficacia de la transmisión* (inmuebles, 1280 Cc; participaciones sociales, 106 LSC)*, subastado el bien/derecho, el titular/su representante otorgará ante el Notario* ***escritura pública de venta a favor del adjudicatario al tiempo de completar éste el pago del precio****.*

***Si*** *el titular/su representante* ***se negaren*** *a otorgar escritura de venta, el acta de subasta será título suficiente para solicitar del Tribunal competente el dictado del correspondiente auto teniendo por emitida la declaración de voluntad, en los términos previstos en el artículo* ***708 LEC****.*

*En los demás supuestos, LA COPIA AUTORIZADA DEL ACTA SERVIRÁ DE TÍTULO AL REMATANTE.*

Parece que las diferentes fases de este ÚNICO expediente han de tramitarse ante el mismo Notario (quien le sustituya)

**129 LH** *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 (con aplicación de las reglas de imputación del artículo 654.3 LEC).* ***Cualquier controversia*** *sobre las cantidades pendientes determinadas por el Notario será dilucidada por las partes en* ***juicio verbal****.*

Vg a efectos 579.2 LEC